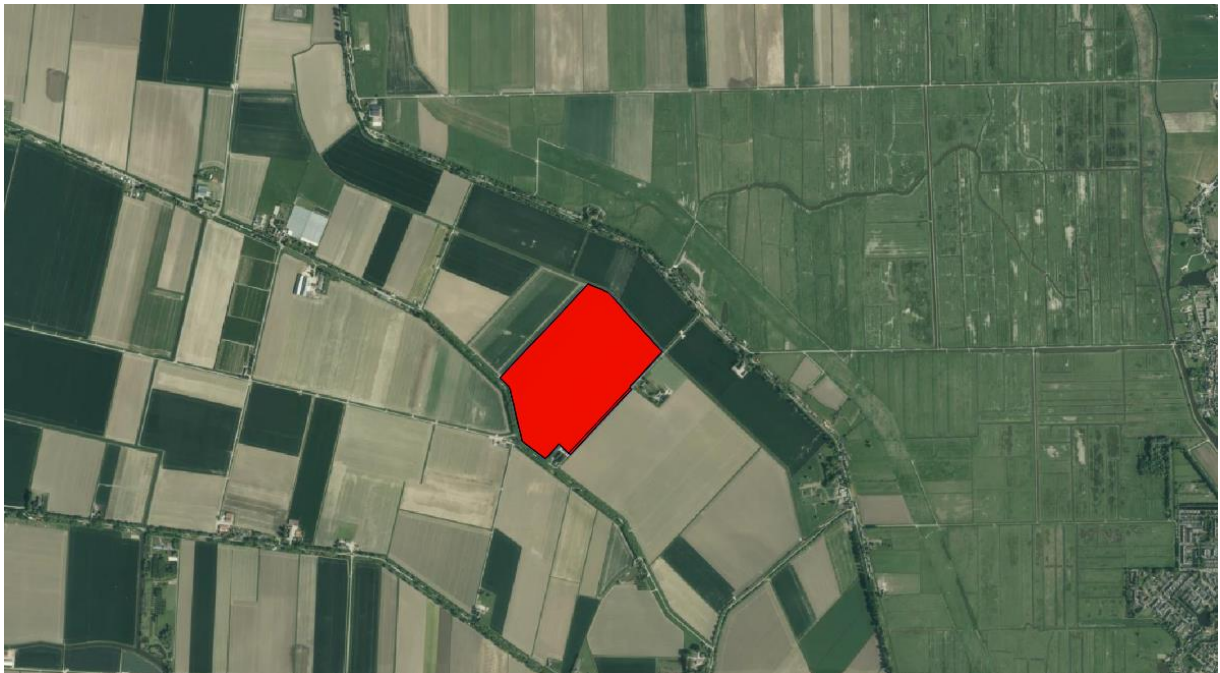


TE KOOP bij inschrijving

**PERCELEN BOUWLAND EN WEG
KLAASWAAL D 256 33.17.90 HA
KLAASWAAL D 258 0.39.40 HA**

Gelegen aan de Boomdijk/Meeuweg te Klaaswaal



PERCEELINFORMATIE:

Namens opdrachtgever wordt bij inschrijving te koop aangeboden een perceel bouwland met een naastgelegen perceel weg gelegen aan de Boomdijk/Meeuweg te Klaaswaal in de gemeente Hoeksche Waard.

Kadastrale gegevens:

De percelen zijn kadastraal bekend:

gemeente Klaaswaal, sectie D, nummer 256, groot 33.17.90 hectare

gemeente Klaaswaal, sectie D, nummer 258, groot 0.39.40 hectare

tezamen groot 33.57.30 ha

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de basisregistratie Kadaster.

Kadastrale informatie: zie bijlage 1 van deze brochure.

Omschrijving en gebruik van de percelen:

Het betreft een min of meer rechthoekig verkaveld perceel grond met een naastgelegen stuk weg. De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Klaaswaal binnen de gemeente Hoeksche Waard, tussen Klaaswaal en Strijen. De percelen zijn rechtstreeks bereikbaar via de Meeuweg, welke weg zowel bereikbaar is via de Oudedijk (Strijen) als de Boomdijk (Klaaswaal).

De percelen zijn grotendeels omringd door sloten, aan de noordoostzijde door de brede watergang 'de Zestig Roeden'.

Grondsoort betreft voornamelijk zware zavel vallend onder de kalkrijke poldervaaggrond (Mn25A) en gedeeltelijk lichte klei vallend onder de kalkrijke poldervaaggrond (Mn35A).

(Bron: bodemkaart stichting voor bodemkartering, zie bijlage 2 met Factsheet Boer en Bunder)

Bestemming:

De percelen zijn gelegen in het omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard, in werking sinds 20 juni 2024 (voorheen bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, vastgesteld en onherroepelijk geworden op 4 juli 2013), en hebben daarin de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor een gedeelte van het perceel bouwland geldt de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - leiding brandstof'.

(Voor de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en bijlage 3.)

Productierechten:

Er zijn geen productierechten bij het verkochte inbegrepen.

Gebruik:

De percelen zijn regulier verpacht tot 31 december 2026.

Verkoper/opdrachtgever heeft het perceel zelf nooit gebruikt.

De percelen zijn vrij te aanvaarden per 1 januari 2027.

Teelten:

De grond is de afgelopen decennia in gebruik geweest als akkerbouwland. (Zie bijlage 2: Factsheets Boer en Bunder met teeltplan 2016-2025.)

Gesteldheid van de bodem- en/of grondwater:

In de grond zijn, zover bekend, geen ondergrondse tanks aanwezig.

Voor zover aan verkoper bekend is geen sprake van bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

De huidige eigenaar heeft nimmer melding ontvangen van een overheidslichaam, dat zij over zou moeten gaan tot sanering van de bodem.

Lasten:

De waterschapslasten van de percelen bedraagt € 104,49 per hectare per jaar (heffingsjaar 2026).

Biedprijs:

Biedprijs vanaf € 125.000,00 per hectare, kosten koper.

Gunning:

Het recht van gunning wordt uitdrukkelijk voorbehouden door de grondeigenaar.

De concept koopovereenkomst, het inschrijfformulier en de brochure kunt u downloaden van de sites Fundainbusiness.nl, Verhagen-rentmeester.nl, Aelmansgroep.nl of per mail opvragen.

Informatie:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen

met de heer ing. A.H. Doude van Troostwijk

van de Verhagen Groep te Oud-Beijerland

telefoonnummer : 0186-615577

mobiel : 06-20133429

of per email : adt@verhagen-rentmeesters.nl

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, doch biedt geen garantie omtrent de juistheid van de daarin vermelde informatie. Gegadigden dienen deze gegevens zelf op hun juistheid te controleren. Samenstellers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van deze brochure.



Verhagen
Groep

Bijlage 1: kadastrale gegevens



BETREFT	Klaaswaal D 256
UN REFERENTIE	VHG044760
GELEVERD OP	09-01-2026 - 13:25
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11227128659
VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM	08-01-2026 - 14:59
VOLLEDIG SUGEWERKT TIM	08-01-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal D 256
	Kadastrale objectidentificatie: 017710025670000
Kadastrale grootte	331.790 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	94035 - 418176
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81521/106
	Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	18-06-2021 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 22643/27 Rotterdam
Ingeschreven op	14-10-2002
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5331/1 Rotterdam
Ingeschreven op	02-12-1976
Aanvullend stuk	Hyp4 9599/8 Rotterdam
Ingeschreven op	26-06-1987
Is aanvulling op	Hyp4 5331/1 Rotterdam
Aanvullend stuk	Hyp4 9371/22 Rotterdam
Ingeschreven op	24-12-1986
Is aanvulling op	Hyp4 5331/1 Rotterdam



Verhagen
Groep

Bijlage 1: kadastrale gegevens



BETREFT
Klaaswaal D 256

LW REFERENTIE
VHG044760

CELEVERD OP
09-01-2026 - 13:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11227128659

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
08-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT TM
08-01-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

Overig stuk Hyp4 81521/105
Waardeloosheid (verklaring van)
Ingeschreven op 18-06-2021 om 09:00

Naam gerechtigde Mevrouw Klazienka Spek

Adres Vogelwei 12
2223 DB KATWIJK ZH

Geboortedatum 07-05-1953

Geboorteplaats OUDEWATER

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Aantekening recht Fidei commiss/tweetrapsmaking

Betrokken (rechts)persoon Hervormde gemeente te Katwijk aan Zee binnen de Protestantse Kerken in Nederland

Adres Voorstraat 74
2225 ES KATWIJK ZH

Afkomstig uit stuk Hyp4 81521/106
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 18-06-2021 om 09:00



Bijlage 1: kadastrale gegevens



BETREFT	Klaaswaal D 258
UW REFERENTIE	VHG044760
GELEVERD OP	09-01-2026 - 13:26
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11227128765
VOLLEDIG GESIGNEERD TIM	08-01-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUGEWERKT TIM	08-01-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal D 258
Kadastrale objectidentificatie: 017710025870000	
Kadastrale grootte	3.940 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	94110 - 417910
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81521/106
Verklaring van erfrecht	
Ingeschreven op	18-06-2021 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 22643/27 Rotterdam
Ingeschreven op	14-10-2002
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5331/1 Rotterdam
Ingeschreven op	02-12-1976
Aanvullend stuk	Hyp4 9599/8 Rotterdam
Ingeschreven op	26-06-1987
Is aanvulling op	Hyp4 5331/1 Rotterdam
Aanvullend stuk	Hyp4 9371/22 Rotterdam
Ingeschreven op	24-12-1986
Is aanvulling op	Hyp4 5331/1 Rotterdam



Verhagen
Groep

Bijlage 1: kadastrale gegevens



BETREFT	
Klaaswaal D 258	
LAW REFERENTIE	
VHG044760	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
09-01-2026 - 13:26	S11227128765
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BILGEMERKT TM
08-01-2026 - 14:59	08-01-2026 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

Overig stuk Hyp4 81521/105
Waardeloosheid (verklaring van)

Ingeschreven op 18-06-2021 om 09:00

Naam gerechtigde Mevrouw Klaziena Spek

Adres Vogelwei 12
2223 DB KATWIJK ZH

Geboortedatum 07-05-1953

Geboorteplaats OUDEWATER

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Aantekening recht Fidei commis/tweetrapsmaking

Betrokken (rechts)persoon Hervormde gemeente te Katwijk aan Zee binnen de Protestantse Kerken in Nederland

Adres Voorstraat 74
2225 ES KATWIJK ZH

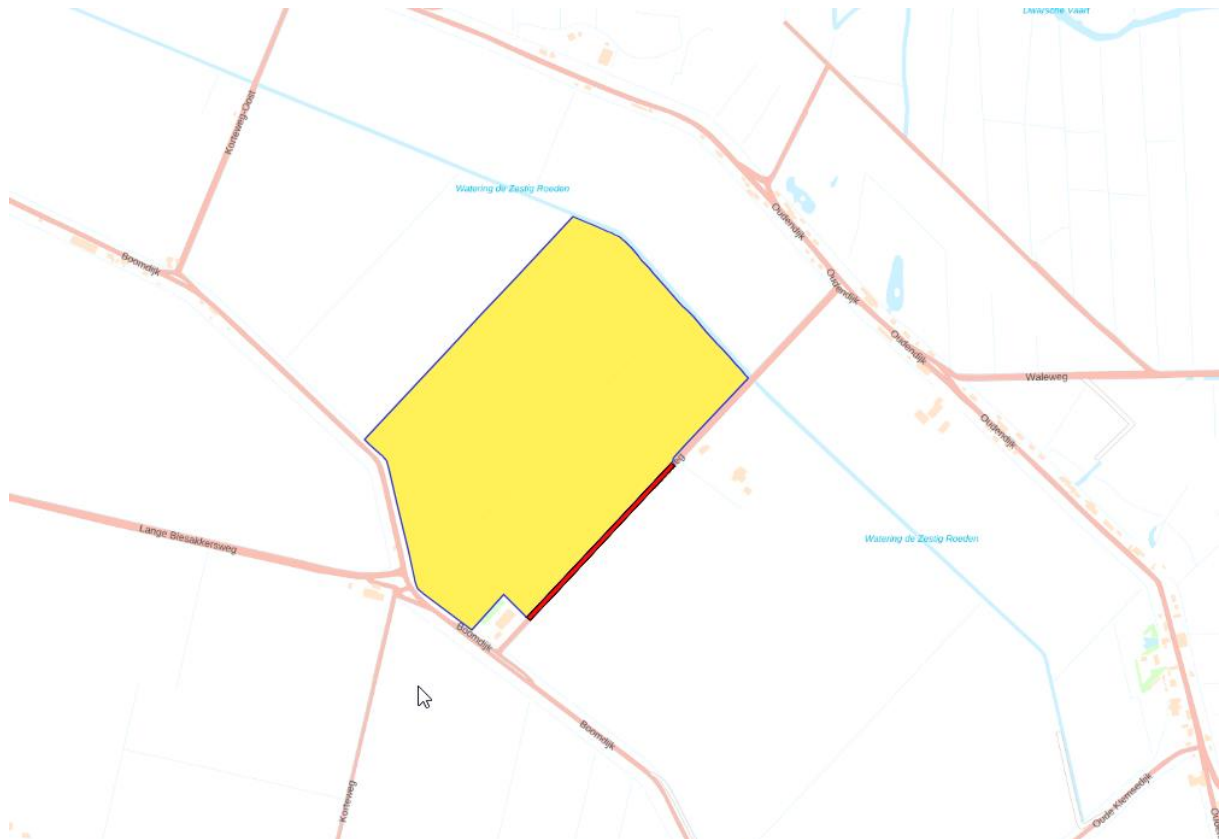
Afkomstig uit stuk Hyp4 81521/106
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 18-06-2021 om 09:00



Verhagen
Groep

Bijlage 1: kadastrale gegevens





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder



PERCEEL GR-BRP25-1602389



Gewas: Tarwe, winter-
Opp: 8.1615 ha
Bron: BRP25
Periode: 1 mei 2025
Gemeente: Hoeksche Waard
Provincie: Zuid-Holland
GPS coördinaten: 51.74842, 4.50028
XY coördinaten: 93753, 418119
Waterschap: Hollandse Delta
Watertrap: Vb = H 25-40 L >120



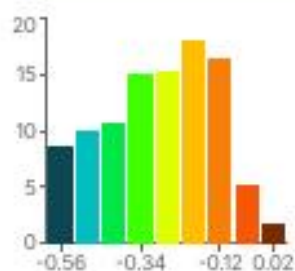
GRONDSOORT

Grondsoort:
Gronds. mestwet:

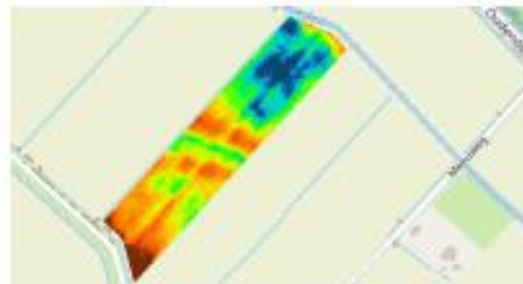
Zware zavel: 82%
Lichte klei: 18%
Klei: 100%



HOOGTE



laagst: -0.60 m
gemiddeld: -0.29 m
hoogst: 0.06 m
verschil: 0.66 m





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder

Kadastraal perceel

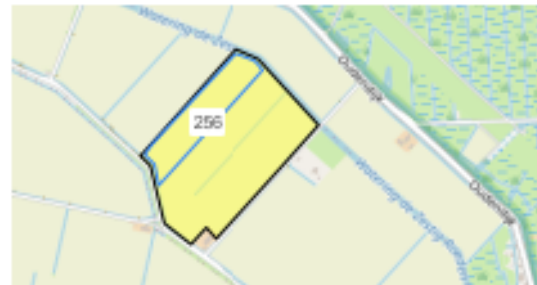
KWL00 D 256

Opp

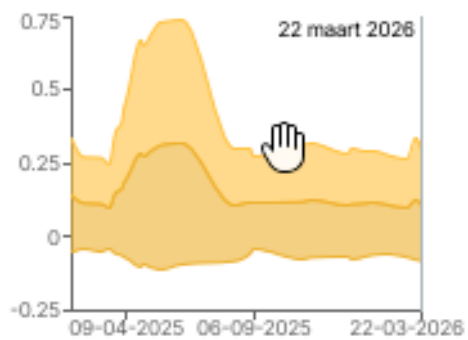
33.18 ha

Overlap

8.16 ha



GROEI





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder



PERCEEL GR-BRP25-894635



Gewas: Aardappelen, consumptie
Opp: 8.9470 ha
Bron: BRP25
Periode: 1 mei 2025
Gemeente: Hoeksche Waard
Provincie: Zuid-Holland
GPS coördinaten: 51.74700, 4.50080
XY coördinaten: 93786, 417960
Waterschap: Hollandse Delta
Watertrap: Vb = H 25-40 L >120

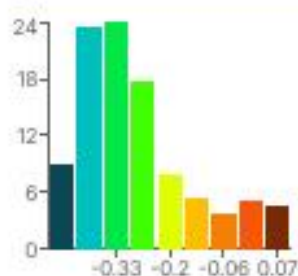


GRONDSOORT

Grondsoort: Zware zavel: 75%
Lichte klei: 25%
Gronds. mestwet: Klei: 100%



HOOGTE



laagst: -0.49 m
gemiddeld: -0.28 m
hoogst: 0.10 m
verschil: 0.59 m





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder

Kadastraal perceel

KWL00 D 256



Opp

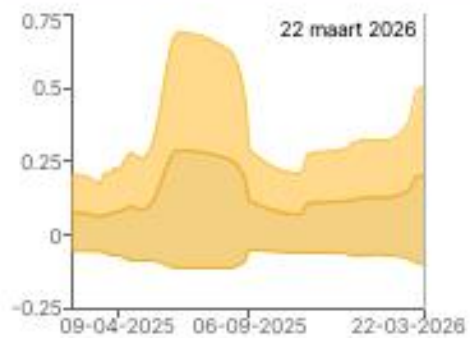
33.18 ha

Overlap

8.95 ha



GROEI





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder



PERCEEL GR-BRP25-1602390



Gewas	Bieten, suiker-
Opp	7.0392 ha
Bron	BRP25
Periode	1 mei 2025
Gemeente	Hoeksche Waard
Provincie	Zuid-Holland
GPS coördinaten	51.74636, 4.50224
XY coördinaten	93885, 417889
Waterschap	Hollandse Delta
Watertrap	Vb = H 25-40 L >120

2016	2017	2018	2019	2020
Bieten	Tannee	Aardappelen	Tarwe	Tannee
2021	2022	2023	2024	2025
Bieten	Tannee	Aardappelen	Tarwe	Bieten

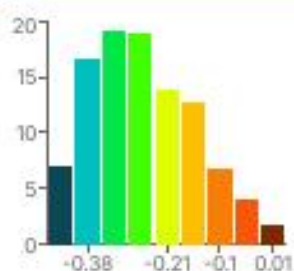


GRONDSOORT

Grondsoort:	Zware zavel: 76%
Gronds. mestwet:	Lichte klei: 24%
	Klei: 100%



HOOGTE



laagst:	-0.46 m
gemiddeld:	-0.26 m
hoogst:	0.04 m
verschil:	0.50 m





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder

Kadastraal perceel

KWL00 D 256

Opp

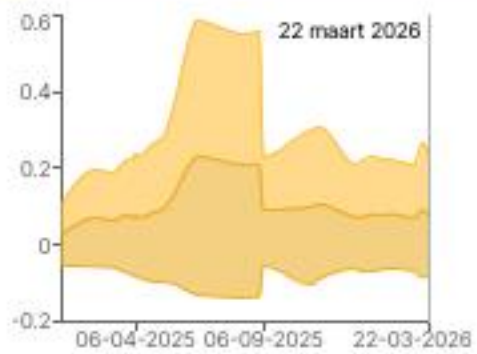
33.18 ha

Overlap

7.04 ha



GROEI





Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder



PERCEEL GR-BRP25-1011701



Gewas: Tarwe, winter-
Opp: 6.0617 ha
Bron: BRP25
Periode: 1 mei 2025
Gemeente: Hoeksche Waard
Provincie: Zuid-Holland
GPS coördinaten: 51.74826, 4.50694
XY coördinaten: 94213, 418096
Waterschap: Hollandse Delta
Watertrap: Vb = H 25-40 L >120

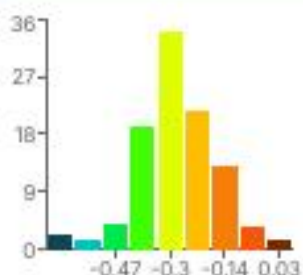


GRONDSOORT

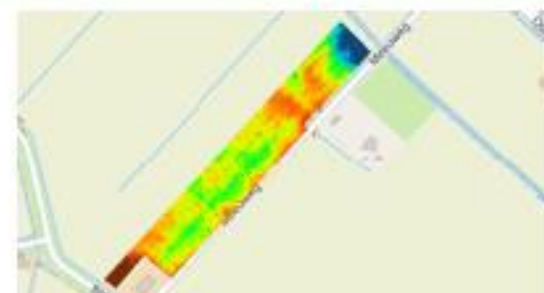
Grondsoort: Zware zavel: 53%
Lichte klei: 47%
Gronds. mestwet: Klei: 100%



HOOGTE



laagst: -0.68 m
gemiddeld: -0.29 m
hoogst: 0.07 m
verschil: 0.75 m





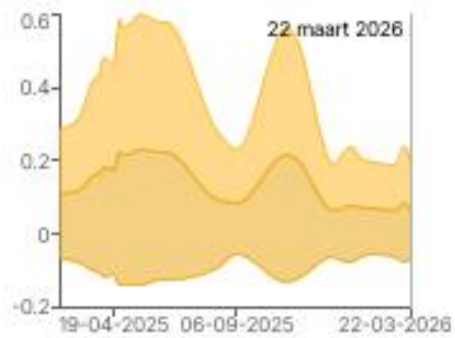
Verhagen
Groep

Bijlage 2: factsheet Boer en Bunder

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
KWL00 D 258	0.39 ha	0.08 ha
KWL00 D 256	33.18 ha	5.98 ha



GROEI





Verhagen
Groep

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels



Landelijk gebied 2013
bestemmingsplan - Gemeente Cromstrijen
meer documentkenmerken ▼
vastgesteld 04-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)

☐ Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ veiligheidszone - leiding brandstof >

Identificatie: NL.IMRO.0611.landelijkgebied-VA01

Artikel 3 Agrarisch

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de bouwregels
- 3.4 Specifieke gebruiksregels
- 3.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de volgende grondgebonden agrarische bedrijven:
 - 1. akkerbouwbedrijven;
 - 2. vollegrondstuinbouwbedrijven;
 - 3. grondgebonden veehouderijen;
 - 4. gemengde tuinbouwbedrijven;
 - 5. bestaande bosbouwbedrijven;
 - 6. fruitteeltbedrijven;
 - 7. kleinfruitteeltbedrijven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a intensieve veehouderij bij wijze van neventak van de bestaande bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

- d. wandel- en fietspaden;
- e. water.

3.1.2 Agrarisch loonbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een agrarisch loonbedrijf.

3.1.3 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor detailhandel als nevenactiviteit.

3.1.4 Glastuinbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor agrarische bedrijven in de vorm van een glastuinbouwbedrijf.

3.1.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor horeca als nevenactiviteit.

3.1.6 Intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij.

3.1.7 Recreatie (recreatief medegebruik)

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie (recreatief medegebruik)' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor recreatief medegebruik en ondergeschikte horeca.

3.1.8 Parkeerterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een parkeerterrein.

3.1.9 Specifieke vorm van agrarisch - vliegveld

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vliegveld' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een luchthaven die uitsluitend mag worden gebruikt:

1. door een landbouwwliegtuig of -helikopter door exploitant ten behoeve van agrarische doeleinden;
2. voor schermvliegtuigen met behulp van een lier;
3. voor incidenteel (maatschappelijk) helikoptergebruik.

3.1.10 Risicovolle inrichting

Ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor opslag van vuurwerk.

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

3.1.11 Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een plattelandswoning.

3.1.12 Specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens voor wonen bestemd uitsluitend ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning al dan niet in combinatie met hobbymatige agrarische activiteiten alsmede voor de volgende nevenactiviteiten;

1. bed & breakfast in het hoofdgebouw;
2. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 10 seizoenstandplaatsen op het erf;
3. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten;
4. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;
5. met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak;
 2. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden.

3.1.13 Windturbinepark

Ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor windturbines.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering; burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van deze toetsing advies inwinnen bij de agrarisch deskundige;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' de betrokken bouwvlakken dienen te worden beschouwd als één bouwvlak;
- d. de gebouwen een goothoogte mogen hebben van maximaal 6 m, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximale goothoogte' een andere goothoogte is aangegeven;
- e. de gebouwen een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 10 m, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een andere bouwhoogte is aangegeven;
- f. de oppervlakte van kassen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn kassen en bijbehorende ketel- en stookhuizen toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde onder a de kassen en bijbehorende ketel- en stookhuizen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f bestaande kassen conform de bestaande maatvoering mogen worden gehandhaafd;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak ter plaatse van

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' conform de bestaande maatvoering gehandhaafd mag blijven;

- j. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opslag met kantinevoorziening' de bestaande bebouwing ten behoeve van opslag met kantinevoorziening conform de bestaande maatvoering gehandhaafd mag blijven;
- k. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen is toestaan zoals met de aanduiding is aangegeven;
- m. in afwijking van het bepaalde onder k ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegegaan;
- n. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijerfscheiding ten minste 3 m dient te bedragen tenzij de desbetreffende naastgelegen gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben;
- o. bij de bedrijfswoning bijgebouwen zijn toegestaan, waarvan de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.

3.2.2 Plattelandswoningen

ten aanzien van de in lid 3.1.11 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' gelden:

- a. per bouwvlak ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. de afstand van de woning tot de as van de weg ten minste de bestaande afstand bedraagt;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 m te bedragen, tenzij de bestaande situatie reeds kleiner is, dan geldt deze kleinere afstand als de minimale afstand;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 500 m³ voor bouwvlakken met een oppervlakte tot 300 m²;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ voor bouwvlakken met een oppervlakte van minimaal 300 m²;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- h. per bouwvlak zijn tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bijgebouwen toegestaan, mits
 1. 40% van het perceel onbebouwd blijft bij aaneengesloten hoofdgebouwen en 60% onbebouwd blijft bij vrijstaande hoofdgebouwen;
 2. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6 m;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder h mag indien het bouwvlak groter is dan 400 m² tot 15% van de grotere oppervlakte extra aan bijgebouwen worden gebouwd tot een maximum van 100 m²;
- j. voorzover de maatvoering als bedoeld onder d tot en met i ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.3 Kleine gebouwen

en aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van gebouwen, in de zin van kleine gebouwen, buiten het bouwvlak gelden:

- a. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen 2,5 m;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

- b. de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 3,0 m;
- c. de grondoppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.2.4 Agrarische hulpgebouwen

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor het bouwen van gebouwen, in de zin van agrarische hulpgebouwen zoals een schuilhut of veldschuur, buiten het bouwvlak gelden:

- a. per bedrijf mag niet meer dan 1 agrarisch hulpgebouw worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het agrarische hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de grondoppervlakte van het agrarisch hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- d. de bouw van het agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met de afstand tot het bouwvlak.

3.2.5 Windturbinepark

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding 'windturbinepark' de volgende bouwregels voor het bouwen van windturbines en een windmeetmast gelden:

- 1. niet meer dan 7 windturbines en 1 windmeetmast zijn toegestaan;
- 2. één gebouw ten behoeve van het windturbinepark met een oppervlak van niet meer dan 50 m² is toegestaan;
- 3. de hoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 4 m;
- 4. de hoogte van windturbines mag niet meer bedragen dan 75 m;
- 5. de hoogte van een windmeetmast mag niet meer bedragen dan 50 m;
- 6. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.6 Paardenbakken

ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor paardenbakken of stapmolens binnen het bouwvlak gelden:

- a. maximaal 1 paardenbak of stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij bij een woning mag worden gerealiseerd, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
 - 1. achter hoofdgebouwen;
 - 2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 - 3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 - 4. maximaal 50 m achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak;
 - 5. op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden;
- b. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stapmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
- c. de hoogte van een hek rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 m.

3.2.7 Andere bouwwerken

- a. ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor andere bouwwerken *binnen het bouwvlak* gelden:
 - 1. de bouwhoogte andere bouwwerken voor voederopslag en transport, zoals hooibergen en silo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 2. de bouwhoogte van sleufsilo's en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2 m;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

3. de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
4. de doorsnee van een mestsilo en een mestzak mag niet meer bedragen dan 25 m;
5. de inhoud van mestsilo's en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2.500 m³;
6. (mest)silo's en mestzakken achter het verlengde van de voorgevel worden gesitueerd en de afstand tot van woningen van derden minimaal 25 meter bedraagt voor zover het (mest)silo's betreft en minimaal 50 als het gaat om mestzakken;
7. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels voor andere bouwwerken *buiten het bouwvlak* gelden:
 1. overkappingen, (mest)silo's, mest- en vloerplaten en paardenbakken en/of stapmolens zijn niet toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b sub 1 ter plaatse van de aanduiding 'silo' een silo is toegestaan, waarbij voor de maatvoering het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 1 t/m 6 van toepassing is;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. voorzover de maatvoering als bedoeld onder a en b ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum.

3.2.8 Afstand tot bestemming Waarde - Landschap

De afstand van gebouwen en andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheiding, dient tot de grens met de bestemming Waarde - Landschap ten minste 15 m te bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en e teneinde een hogere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, onder de voorwaarde dat:

- a. de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 3 m wordt verhoogd;
- b. een hogere goot- en/of bouwhoogte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied;
- d. voor wat betreft het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte geen toepassing is gegeven aan artikel 32.1 onder e.

3.3.2 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft paardenbakken en/of stapmolens *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. maximaal 1 paardenbak en/of stapmolen per bedrijfswoning of burgerwoning wordt gerealiseerd;
- b. de paardenbakken en/of stapmolens binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak of woonperceel worden gerealiseerd;
- c. de paardenbakken en/of stapmolens op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

d. voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. indien de paardenbak of de stapmolen vanaf de weg zichtbaar is, afschermende beplanting wordt aangebracht;
2. de paardenbak of de stapmolen wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
3. verlichting bij een paardenbak (of stapmolen) uitsluitend is toegestaan indien deze niet onevenredig storend is voor/in de omgeving en geen onevenredige hinder voor omwonenden veroorzaakt. Ten behoeve hiervan kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de verlichting;
4. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

3.3.3 Mestsilo's en mestzakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft mestsilo's en mestzakken *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. de mestsilo's en mestzakken binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de mestsilo's op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- c. de mestzakken op een afstand van minimaal 50 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 2 t/m 5 en:
 1. het bouwen van mestsilo's en het plaatsen van mestzakken buiten het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
 4. ten aanzien van de noodzaak om buiten het bouwvlak te bouwen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
 5. ten aanzien van de milieuhygiënische gevolgen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne, omtrent de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten.

3.3.4 Silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, voor wat betreft silo's, anders dan mestsilo's, *buiten het bouwvlak*, onder de voorwaarde dat:

- a. de silo's binnen een afstand van 50 m van de bestaande legale bebouwing binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de silo's op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gerealiseerd;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.2.7 onder a sub 1, 2 en 6 en:
 1. het bouwen van silo's buiten het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

4. ten aanzien van de noodzaak om buiten het bouwvlak te bouwen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
5. ten aanzien van de milieuhygiënische gevolgen winnen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in bij de adviseur inzake milieuhygiëne, omtrent de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten.

3.3.5 Glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouw 2' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g ten behoeve van het bouwen van kassen bij bestaande glastuinbouwbedrijven op gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw', onder de voorwaarde dat:

- a. de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
- b. de totale oppervlakte aan kassen bij het agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 2 ha;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de agrarisch deskundige;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap.

3.3.6 Hogere voedersilo's

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder b ten behoeve van voederopslag en transport tot een hoogte van 25 m, onder de voorwaarde dat:

- a. een hogere hoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een agrarisch deskundige.

3.3.7 Grotere mestsilos

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder a ten behoeve van grotere mestsilos, onder de voorwaarde dat:

- a. een grotere mestsilo noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de inhoud van de mestsilo niet meer mag bedragen dan 5.000 m³;
- c. de bouwhoogte van de mestsilo niet meer mag bedragen dan 12 m;
- d. vooraf advies wordt ingewonnen bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of de afmetingen van de mestsilos in overeenstemming zijn met de aard en de omvang van het bedrijf.

3.3.8 Mestsilo's voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder a ten behoeve van het bouwen van mestsilos voor de verlengde voorgevel, onder de voorwaarde dat:

- a. de situering van de mestsilo achter het verlengde van de voorgevel niet mogelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een adviseur inzake natuur en landschap.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

3.4.1

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.4.2

Huisvesting van tijdelijke werknemers is op het eigen bedrijf door inwoning in de reguliere bedrijfswoning toegestaan, mits ondergeschikt.

3.4.3

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat waterbassins niet zijn toegestaan *buiten het bouwvlak*, tenzij zij op een afstand van ten hoogste 20 m van het bouwvlak en op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden worden gesitueerd.

3.4.4

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat mestzakken niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3.3.

3.4.5

Zelfstandige bedrijfsmatige mestsilos zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten in de bestaande bedrijfsgebouwen, naast de agrarische bedrijfsfunctie, waarbij de volgende functies zijn toegestaan:

- a. zorg;
- b. recreatie;
- c. ambachtelijke activiteiten;
- d. loonbedrijf;
- e. caravanstalling;
- f. overige vergelijkbare activiteiten, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

onder de voorwaarde dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
3. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, overtollige agrarische gronden aan of ten behoeve van agrarische bedrijven;
4. de functiewisseling mag geen hinder tot gevolg hebben voor omliggende functies;
5. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

6. het parkeren op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaatsvindt;
7. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
8. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
9. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
10. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering en invulling van de toegestane nevenactiviteiten met betrekking tot:
 1. bescherming van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden;
 2. bescherming van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3.5.2 Biovergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van een biovergistingsinstallatie, onder de voorwaarde dat:

- a. de biovergistingsinstallatie ten dienste mag staan van maximaal 5 bedrijven;
- b. de biovergistingsinstallatie binnen het bouwvlak of ten hoogste 50 m buiten het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de inhoud aan bebouwing niet meer mag bedragen dan 5.000 m³;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne;
- g. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder inzake waterhuishoudkundige belangen.

3.5.3 Huisvesting tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers in stacaravans of kampeermiddelen, onder de voorwaarde dat:

- a. de stacaravans en kampeermiddelen binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. alleen in gebruik zijn door werknemers van het agrarische bedrijf;
- c. de stacaravans en kampeermiddelen uitsluitend zijn toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. binnen het bouwvlak ten minste één bedrijfswoning aanwezig is;
- e. het maximum aantal stacaravans en kampeermiddelen door burgemeester en wethouders bepaald wordt, afhankelijk van:
 1. de invloed op de leefomgeving;
 2. de invloed op de woonkwaliteit;
 3. de landschappelijke inpassing;
 4. de noodzaak;
- f. de stacaravans en kampeermiddelen tijdens de gebruiksperiode buiten de bedrijfsgebouwen worden geplaatst;
- g. de stacaravans en kampeermiddelen buiten de gebruiksperiode worden verwijderd;
- h. de stacaravans en kampeermiddelen achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

- i. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van de stacaravans en kampeermiddelen met betrekking tot:
 - 1. een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven;
 - 3. een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing;
- j. de onderlinge afstand van de stacaravans en kampeermiddelen ten minste 5 m bedraagt.

3.5.4 Kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, onder de voorwaarde dat:

- a. niet meer dan 25 kampeermiddelen per woonperceel worden geplaatst;
- b. het kampeerterrein een totale oppervlakte heeft van ten hoogste 0,5 ha;
- c. de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november aanwezig zijn;
- d. uitsluitend recreatief nachtverblijf is toegestaan;
- e. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van het kampeerterrein met betrekking tot:
 - 1. een goede landschappelijke inpassing;
 - 2. bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven;
 - 3. een passende situering ten opzichte van elkaar of andere aanwezige bebouwing.

3.5.5 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van bed & breakfast, onder de voorwaarde dat:

- a. de hoofdfunctie agrarisch gehandhaafd blijft;
- b. ten hoogste 4 kamers zijn toegestaan tot een oppervlakte van in totaal 100 m², waar maximaal 10 gasten mogen verblijven;
- c. de voorzieningen ten behoeve van de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. geen sprake is van permanente bewoning.

3.5.6 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van mantelzorg in bestaande aan-, uitbouwen of bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen is maximaal 75 m², mits het perceel dat tot de woning behoort voor 50% onbebouwd blijft en de bouwhoogte maximaal 3.5 meter;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige functies en waarden in de omgeving, alsmede van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende erven.

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

3.5.7 Mestzakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 ten behoeve van het toestaan van mestzakken buiten het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- a. de afstand tot het bouwvlak ten hoogste 50 m bedraagt;
- b. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de omvang van het bouwvlak te vergroten tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha onder de voorwaarde dat:

- a. door een onafhankelijke agrarische deskundige is aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de gewenste bedrijfsomvang;
- c. de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel wordt gebouwd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven.
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen overige bestemmingen;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- g. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie; uitgangspunt daarbij is dat minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gecompenseerd in de vorm van open water indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak van meer 250 m².

3.6.2 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de situering van de grens van het bouwvlak te wijzigen, onder de voorwaarde dat:

- a. de gewijzigde situering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet worden gewijzigd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden.

3.6.3 Wijziging naar volwaardig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een voormalig agrarisch bedrijfsperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te wijzigen in een volwaardig agrarisch bedrijfsperceel, onder de voorwaarde dat:

- a. door een onafhankelijke agrarische deskundige is aangetoond dat het om in potentie een volwaardig agrarisch bedrijf gaat;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha;
- c. de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op het perceel wordt gebouwd;
- d. door het nieuwe bedrijf geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne, voldoende afstand tussen bouwvlakken van twee afzonderlijke bedrijven.

- e. door het nieuwe bedrijf geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- f. in overleg met het waterschap zorg wordt gedragen voor voldoende watercompensatie; uitgangspunt daarbij is dat minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gecompenseerd in de vorm van open water indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak van meer 250 m².

3.6.4 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' onder de voorwaarde dat:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning, worden gesloopt;
- c. de woning(en) uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering(en) met zich mee brengt/brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- d. het aantal aanwezige woningen niet mag worden vermeerderd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 4 is ten hoogste 1 woning toegestaan, in die gevallen waarin nog geen bedrijfswoning aanwezig is;
- f. voldaan wordt aan het bepaalde in de bestemming Wonen en Tuin;
- g. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en hoogspanningsverbindingen.

3.6.5 Plattelandswoning en voormalig agrarisch bedrijf (vab)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de bestemming wijzigen door middel van het plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', onder de voorwaarden dat:

- a. voor het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort sprake is van agrarische bedrijfsvoering;
- b. de woning wordt bewoond of zal worden bewoond door personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoort;
- c. indien geen sprake is van een bestaande tweede bedrijfswoning, bij het agrarisch bedrijf geen bedrijfswoning meer is toegestaan en daartoe een aanduiding op de verbeelding wordt opgenomen.

3.6.6 Collectieve mestsilos

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van mestsilos ten dienste van meerder bedrijven te zamen, onder de voorwaarde dat:

- a. de opslag ten dienste van maximaal 5 bedrijven mag staan;
- b. de inhoud van de silo niet meer mag bedragen dan:
 - 1. binnen het bouwvlak 5.000 m³;
 - 2. buiten het bouwvlak 3.000 m³;
- c. de hoogte van de silo niet meer mag bedragen dan 12 m;
- d. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd, vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of de mestilo noodzakelijk is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering;

- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten;
- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of waterhuishoudkundige belangen zich hier niet tegen verzetten.

3.6.7 Werkterrein woonwagenstandplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een werkterrein met bijbehorende afschermende beplanting en ontsluiting, onder de voorwaarde dat:

- a. het werkterrein direct ten zuiden van de Boomdijk en in de directe nabijheid van de bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats wordt gesitueerd;
- b. de oppervlakte, inclusief ontsluiting en groenvoorzieningen, niet meer mag bedragen dan 10.000 m²;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake natuur en landbouw met betrekking tot de vraag hoe het terrein door beplantingen dient te worden ingepast;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag in welke mate specifieke milieuhygiënische maatregelen gewenst zijn.

3.6.8 Functiewisseling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen een bouwvlak te wijzigen, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, ten behoeve van één of meer van de volgende functies in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels:

- a. loonbedrijf;
- b. foeragehandel;
- c. viskwekerij;
- d. dierenartspraktijk;
- e. kampeerboerderij binnen het hoofdverblijf;
- f. educatie en voorlichting;
- g. zorgboerderij met nachtverblijf;
- h. (para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- i. commerciële dienstverlening, zoals een, een geluidsstudio of
- j. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- k. paardenhouderij;
- l. veehandelsbedrijf;
- m. extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
- n. paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
- o. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

- p. bewerking en opslag van agrarische producten;
- q. hoefsmederij;
- r. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
- s. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
- t. theeschenkerij;
- u. wooneenheden (tot een maximum aantal van 3) in bestaande karakteristieke bebouwing, onder voorwaarde van sloop van alle niet karakteristieke bebouwing. (Nieuwe) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste:
 - o 1.75 m² voor percelen met een oppervlakte tot 5.000 m²;
 - o 2.100 m² voor percelen met een oppervlakte van 5.000 m² tot 10.000 m²;
 - o 3.125 m² voor percelen met een oppervlakte van minimaal 10.000 m²;
- v. een dierenasiel in maximaal categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- w. andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder a tot en met v;

Voor de functiewisseling gelden de volgende voorwaarden:

1. voor volwaardige bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld, hetgeen mede moet blijken uit een daaromtrent uit te brengen advies door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot;
3. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
4. voor zover van toepassing dient de wijziging gepaard te gaan met het afstoten of verpachten van eventuele, overtollige agrarische gronden aan of ten behoeve van agrarische bedrijven;
5. de functiewisseling mag geen hinder tot gevolg hebben voor omliggende functies;
6. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
7. het parkeren behorende binnen het bouwvlak op eigen terrein plaatsvindt;
8. geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvindt;
9. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
10. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekteelde of -geteelde producten is toegestaan;
11. per bouwvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.
12. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen;
13. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen tellen aan de situering en invulling van de toegestane nevenactiviteiten met betrekking tot:
 - bescherming van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden;
 - bescherming van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Bijlage 3: bestemmingsplankaart + -regels

3.6.9 Natuurontwikkeling langs krekten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van de natuurontwikkeling langs de bestaande krekten en watergangen voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap', onder de voorwaarde dat:

- a. de bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op een zone aan één of beide zijden van de bestemming 'Waarde - Landschap' tot een maximale breedte van 30 m;
- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien voldoende zekerheid bestaat omtrent gebruik en/of inrichting van de gronden gericht op natuurontwikkeling;
- c. het onttrekken van de gronden aan de agrarische functie op vrijwillige basis geschiedt;
- d. door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen in de omgeving niet onevenredig mogen worden geschaad.

3.6.10 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied' bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

3.6.11 Zonnepanelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen en grondgebonden zonnepanelen met daarbij behorende voorzieningen toe te staan, onder de voorwaarde dat:

- a. de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande (agrarische) bedrijven;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen overige bestemmingen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne met betrekking tot de vraag of de belangen van milieuhygiënische aard zich hier niet tegen verzetten;
- f. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of waterhuishoudkundige belangen zich hier niet tegen verzetten;
- g. de bouwhoogte van de zonnepanelen en de bijbehorende voorzieningen niet meer bedraagt dan 2 m.

artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.5 Veiligheidszone - leiding brandstof

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding brandstof' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen;
- c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

INSCHRIJFFORMULIER ONVOORWAARDELIJKE BIEDING

Perceel Bouwland 33.17.90 ha en perceel Weg 0.39.40 ha aan de Boomdijk/Meeuweg te Klaaswaal

Inschrijfformulier

ten behoeve van de door de eigenaar te houden verkoop bij openbare inschrijving, welke open zal staan voor inschrijvingen tussen 15 juli 2026 00:00 uur en 15 oktober 2026 11.00 uur.

Het openen van de enveloppen vindt direct aansluitend plaats op 15 oktober 2026 na 11.00 uur.

op het kantoor van de **Verhagen Groep**

kantooradres: **Beneden Oostdijk 6 te 3261 KX Oud-Beijerland**

T: 0186-615577

Ondergetekende(n):

1.

naam	:	_____
volledige voornamen	:	_____
adres	:	_____
postcode en woonplaats	:	_____
land	:	_____
geboortedatum	:	_____
geboorteplaats	:	_____
geboorteland	:	_____
nationaliteit	:	_____
burgerlijke Eigenaar	:	gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet geregistreerd als partner (<i>doorhalen wat niet van toepassing is</i>)
soort identiteitsbewijs	:	paspoort / Europese identiteitskaart / Nederlands rijbewijs (<i>doorhalen wat niet van toepassing is</i>)
nummer identiteitsbewijs	:	_____
telefoon (vast)	:	_____
telefoon (mobiel)	:	_____
e-mail	:	_____

2.

naam	:	_____
volledige voornamen	:	_____
adres	:	_____
postcode en woonplaats	:	_____
land	:	_____
geboortedatum	:	_____
geboorteplaats	:	_____
geboorteland	:	_____
nationaliteit	:	_____
burgerlijke Eigenaar	:	gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet geregistreerd als partner (<i>doorhalen wat niet van toepassing is</i>)
soort identiteitsbewijs	:	paspoort / Europese identiteitskaart / Nederlands rijbewijs (<i>doorhalen wat niet van toepassing is</i>)
nummer identiteitsbewijs	:	_____
telefoon (vast)	:	_____
telefoon (mobiel)	:	_____
e-mail	:	_____

Eventueel¹:

de hierna te noemen **rechtspersoon** rechtsgeldig vertegenwoordigend:

statutaire naam	:	_____
rechtsvorm	:	_____
statutaire zetel	:	_____
kantooradres vestigingsadres	:	_____
postcode en plaats	:	_____
land van vestiging	:	_____
KvK-nummer	:	_____
BTW-nummer	:	_____
telefoon	:	_____
e-mail	:	_____

¹ Naam/namen van de rechtsgeldig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder(s) van de rechtspersoon opnemen. Ingeval een persoon tekent op basis van een verstrekte volmacht graag de volmacht bijvoegen.

biedt op:

De kadastrale percelen **Gemeente Klaaswaal, sectie D, nummer 256**, groot 33.17.90 ha, en **nummer 258**, groot 0.39.40 ha, gelegen aan de Boomdijk/Meeuweg te Klaaswaal.
De percelen worden alleen tesamen verkocht.

De bieding bedraagt het navolgende bedrag, de massa: € _____

in letters: _____

en verklaart zich te onderwerpen aan alle bepalingen van de verkoop bij inschrijving, zoals opgenomen in de Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden en de opgestelde koopovereenkomst.

Ondergetekende heeft kennis genomen van de Projectinformatie behorende bij deze verkoop bij inschrijving van bouwland.

Getekend te _____ op _____ 2026

N.B.:

- **GEBRUIK BIJ DE BIEDING UITSLUITEND DIT INSCHRIJFFORMULIER**
- **DE BIEDING DIEN'T TE VOLDOEN AAN ONDERSTAANDE VOORWAARDEN**
- **CONTROLEER UW INSCHRIJFFORMULIER OP VERGISSINGEN**
- **IN GESLOTEN ENVELOPPE INLEVEREN BIJ DE VERHAGEN GROEP (OF PER AANGETEKENDE POST VERSTUREN) MET DUIDELIJKE VERMELDING OP DE VOORZIJD VAN DE ENVELOPPE 'INSCHRIJVING BOOMDIJK/MEEUWEG KLAASWAAL'**
- **BIJVOEGEN:**
 1. Een (leesbare) kopie legitimatiebewijs als bedoeld onder artikel 3.5 onder a. van de Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden.
 2. Indien de Bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) weergeeft, als bedoeld onder artikel 3.5 onder b. van de Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden.
 3. Indien nodig, de statuten als bedoeld onder artikel 3.5 onder c. van de Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden.

Gunning wordt door de eigenaar uitdrukkelijk voorbehouden.

INSCHRIJVINGS- EN VERKOOPVOORWAARDEN

1. Sluitingsdatum

De inschrijving (het uitbrengen van een Bieding) sluit op 15 oktober 2026 om **11.00 uur**.

Onvoorwaardelijkheid

De Belangstellende mag uitsluitend één (1) inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een Bieding, welk formulier alleen een onvoorwaardelijke Bieding bevat (als eventueel nader gestelde voorwaarden de onvoorwaardelijkheid aantasten, dan wordt de bieding voor niet-geschreven gehouden).

2. Koop en levering

De koop komt tot stand ingevolge de Gunning en daarna onder de voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in de (concept)koopovereenkomst. Deze bepalingen zijn vanaf het moment van Gunning van toepassing op de koop en de onderlinge rechtsverhouding tussen de Eigenaar en Koper. De levering zal onder gelijke voorwaarden als opgenomen in de (concept) koopovereenkomst plaatsvinden.

3. Wijze van inschrijven

- 3.1. Een inschrijving dient uitsluitend schriftelijk in een gesloten enveloppe te worden gedaan met gebruikmaking van **dit** inschrijfformulier.
- 3.2. Een Bieding mag slechts bestaan uit een bedrag in euro's. Tevens zijn de Biedingen exclusief overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, ook ingeval er sprake is van een Bieding vrij op naam. Deze belastingen komen te allen tijde voor rekening van de Koper.
- 3.3. De inschrijving moet inhouden: de gegevens van de Bieder (naam, adres), het Object waarop de Bieding betrekking heeft en het bedrag van de Bieding in letters en cijfers, in hele euro's (centen worden voor niet-geschreven gehouden). Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag van de Bieding niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters.
- 3.4. De inschrijving moet door de Bieder rechtsgeldig (met originele handgeschreven handtekening(en) en bij rechtspersonen door de bevoegd bestuurder(s)) worden ondertekend.
- 3.5. Bij de inschrijving moet worden gevoegd:
 - a. **legitimatiebewijs**
Bieder/ondertekenaar(s) rechtspersoon, een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de Bieder (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de Bieder (in geval van een rechtspersoon), op welke kopie het Burgerservicenummer kan worden doorgehaald;
 - b. **uittreksel handelsregister:**
indien de Bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, dat de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) (de uiteindelijke natuurlijke personen) weergeven;
 - c. **statuten en/of (interne) besluiten:**
de statuten van de rechtspersoon dienen slechts te worden bijgevoegd indien de Bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon die wordt vertegenwoordigd door meerdere bevoegde bestuurders en in het uittreksel van het handelsregister is vermeld dat zij slechts gezamenlijk bevoegd zijn met verwijzing naar de statuten, (interne) besluiten dienen slechts te worden

bijgevoegd indien in de statuten is vermeld dat er een besluit van bevoegde organen is vereist ter goedkeuring/instemming.

- 3.6. De inschrijving moet, tegen uitreiking van een bewijs van ontvangst, in een gesloten enveloppe, uiterlijk 15 oktober **2026 om 11.00 uur** zijn afgegeven bij de Verhagen Groep te Oud-Beijerland of per (bij voorkeur aangetekende) post zijn bezorgd en ontvangen.
- 3.7. De Verhagen Groep strekt tot volledig bewijs van de ontvangst van de inschrijving.
- 3.8. De Belangstellende wordt uitdrukkelijk verzocht op de enveloppe te vermelden: '**Inschrijving Boomdijk/Meeuweg Klaaswaal**'.
- 3.9. Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan bovengenoemde voorwaarden, zijn ongeldig.
- 3.10. Ongeldige inschrijvingen worden door de Verhagen Groep geretourneerd aan de Bieder.

4. Aansprakelijkheid Eigenaar

- 4.1. De Eigenaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit inschrijfformulier zijn opgenomen.
- 4.2. Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een Belangstellende en de Eigenaar met betrekking tot het Object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Eigenaar bevat, staat de Eigenaar niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het Object. De informatie op de website en in de brochure mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand en de waarde en/of de kwaliteit van het Object. Desgewenst wordt de Belangstellende tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.
- 4.3. Het Object zal aan de Koper ontruimd en ongevorderd worden overgedragen en door de Koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt (as-is). Eventuele wijzigingen in de staat van het Object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum waarop de Koper zijn Bieding in het kader van de Verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de Koper, tenzij de Koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de Eigenaar en Koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.

5. Gebondenheid en aansprakelijkheid Bieder

- 5.1. Met het doen van zijn Bieding onderwerpt de Bieder zich aan alle bepalingen van dit inschrijfformulier.
- 5.2. De Bieder is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert tot en met het moment van Gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn Bieding(en) gebonden, tenzij de Eigenaar in het kader van de beoordeling van de Biedingen vaststelt dat - vooruitlopend op de uiteindelijke beslissing omtrent de Gunning van het Object aan de Bieder die de meest aanvaardbare Bieding heeft uitgebracht - de door een Bieder uitgebrachte Bieding niet een zodanig aanvaardbare Bieding is die voor Gunning in aanmerking komt en de Bieder een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Eigenaar ontvangt. Alsdan is de desbetreffende Bieder niet langer aan zijn Bieding gebonden. Indien de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling omtrent de niet-aanvaardbare Bieding uitblijft en voor zover en nadat Gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Eigenaar door de desbetreffende Bieder is ontvangen.

6. Openen enveloppen

Onmiddellijk na het in artikel 3.6 genoemde tijdstip zullen op het kantoor van de Verhagen Groep de enveloppen in een niet-openbare bijeenkomst in het bijzijn van vertegenwoordiger(s) van de Eigenaar worden geopend. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de Verhagen Groep de geldigheid van de Biedingen controleren en de geldige Biedingen vervolgens aan de Eigenaar overhandigen. Daarna zal de onder het in artikel 10 bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de Biedingen door de Eigenaar plaatsvinden. Over het aantal, de hoogte en de inhoud van de Biedingen worden gedurende de gehele Verkoopprocedure geen mededelingen verstrekt door de Eigenaar en de Verhagen Groep.

7. Gelijke Biedingen

Indien bij de Bieding twee of meer Bieders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke Bieding hebben uitgebracht, zal de Verhagen Groep door middel van een loting bepalen welke Bieding als de hoogste Bieding zal worden aangemerkt.

8. Legitimatieplicht

De Bieders zijn op eerste verzoek van de Verhagen Groep verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

9. Toelichting op bieding

Indien de Eigenaar dit noodzakelijk en/of wenselijk acht, kan zij een of meer Bieders vragen naar een toelichting op de uitgebrachte Bieding(en) en de financiële gegoedheid van de Bieder(s). Een Bieder is gehouden de Eigenaar zo nodig te voorzien van de benodigde informatie, bijvoorbeeld door het overleggen van een verklaring ("letter of comfort") van een bank of instelling (welke onder toezicht Eigenaar krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling). Indien de Bieder niet voldoet aan dit verzoek of de informatie niet voldoende is voor de Eigenaar, is de Eigenaar bevoegd om de Bieding van de Bieder ter zijde te leggen.

10. Gunning

- 10.1. De Eigenaar beslist in beginsel binnen tien (10) werkdagen na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de Biedingen en omtrent de Gunning. De Eigenaar behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte Biedingen en om in overleg te treden met lokale overheden over (de toekomstige ontwikkeling van) het Object.
- 10.2. Gunning hoeft niet aan de hoogstbiedende plaats te vinden.
- 10.3. De Eigenaar is niet verplicht om tot Gunning over te gaan en kan zonder opgaaf van redenen zich van Gunning onthouden.
- 10.4. De Eigenaar is bevoegd om de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Eigenaar desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare Bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Eigenaar is bevoegd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Eigenaar niet bindend. De Eigenaar is bevoegd niet tot Gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond. Ook indien het resultaat van dit onderzoek daartoe aanleiding geeft, is de Eigenaar bevoegd niet tot Gunning over te gaan.
- 10.5. De Gunning wordt per brief, verstuurd per e-mail, en telefonisch meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Bij deze brief zal de koopovereenkomst worden meegestuurd. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan bericht.

- 10.6. Degene aan wie is gegund, moet binnen twee (2) weken na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de Gunning, de koopovereenkomst ondertekenen. De levering en de betaling van de koopprijs vinden plaats 15 december **2026** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
- 10.7. De Eigenaar is nimmer gehouden - hoe dan ook - het Object aan een ander dan de Koper te leveren. De Koper kan evenwel een schriftelijk verzoek indienen om het Object (of een onverdeeld aandeel daarin dan wel een gedeelte daarvan) te leveren aan een (andere) rechtspersoon, in welk geval de Koper de Eigenaar garandeert dat alle verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst stipt zullen worden nagekomen.
- 10.8. De Koper dient op enigerlei wijze aantoonbare betrokkenheid te hebben en te houden bij deze rechtspersoon. Deze rechtspersoon dient op enigerlei wijze betrokkenheid te hebben bij de realisatie van het project dat de Koper voornemens is op het Object te realiseren. De Eigenaar zal medewerking aan de levering aan een rechtspersoon als hiervoor bedoeld niet op onredelijke gronden weigeren. Het is de Koper echter niet toegestaan overeenkomsten - hoe genaamd dan ook - aan te gaan met (een) derde(n), die de Eigenaar kunnen verplichten tot het leveren van het Object aan (een) derde(n).

11. Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de koop is Koper gehouden binnen vier (4) werkdagen na Gunning een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het artikel 'Waarborgsom. Bankgarantie' van de (concept) koopovereenkomst. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 'Waarborgsom. Bankgarantie' van de (concept) koopovereenkomst.

12. Niet-nakoming verplichtingen

In geval van niet-nakoming van de in deze voorwaarden bedoelde verplichtingen zal, zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- a. de Eigenaar bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
- b. de Koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd de bevoegdheid van de Eigenaar om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

In geval van niet-nakoming van het in artikel 10.6 bepaalde, is het bepaalde in de artikelen 'Waarborgsom. Bankgarantie' en 'Ingrekestelling; Verzuim en ontbinding' van de koopovereenkomst van toepassing.

ALGEMENE (PROCEDURE)VOORWAARDEN

Voor Belangstellende dient ook te worden gelezen: Aanmelders, Deelnemers en Bieders.

Nederlands recht

1. Op deze inschrijving bij verkoop is het Nederlands recht van toepassing.
2. Bij de in te dienen bescheiden, alle correspondentie, de selectie en het verdere vervolg van de procedure mag uitsluitend de Nederlandse taal worden gebezigd.

Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen Verkoopprocedure

De Eigenaar heeft het recht deze procedure op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Belangstellenden leidt.

Beheer en publicatie ingezonden bescheiden

1. Alle door de Belangstellenden ingediende bescheiden blijven onder berusting van de Eigenaar. De Eigenaar heeft het recht de inhoud van de bescheiden te delen met een beoordelings- of selectiecommissie of lokale overheden indien de Eigenaar zulks wenselijk acht in het kader van het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een Bieding.
Daar buiten zal de informatie uit de bescheiden niet bekend worden gemaakt aan derden - waaronder begrepen andere Belangstellenden - noch zal de Eigenaar gedurende de gehele procedure mededelingen doen aan derden en/of Belangstellenden omtrent de aan de beslissingen van de Eigenaar ten grondslag liggende motiveringen en afwegingen of anderszins daarmee verband houdende informatie, behoudens indien en voor zover de Eigenaar daartoe op grond van het in dit inschrijfformulier bepaalde of rechtens is gehouden of de informatie in het kader van een in rechte in te nemen standpunt nodig heeft. Een en ander ter beoordeling van de Eigenaar.
2. De Belangstellenden mogen de gegevens die de Eigenaar in verband met deze procedure verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Eigenaar, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure. Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.
3. Indien door de Belangstellenden niet wordt voldaan aan het onder punt 1 en 2 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Belangstellenden van verdere deelname aan deze procedure uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Eigenaar is.
4. Onverminderd het hiervoor in dit hoofdstuk bepaalde behoudt de Eigenaar zich het recht voor om de naam van de Koper en de koopprijs openbaar bekend te maken al dan niet door gebruikmaking van een persbericht.

KOOPOVEREENKOMST CULTUURGROND

Model koopovereenkomst voor cultuurgrond (model oktober 2024), zoals vastgesteld door de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN), VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

De ondergetekenden:

Achternaam en evt. tussenvoegsel:	Spek
Voornamen:	Klaziena
Straat + huisnummer:	Vogelwei 12
Postcode:	2223 DB
Woonplaats:	Katwijk ZH
E-mail adres:	cbschuurman@casema.nl
Telefoon vast:	071-240 30 96
Geboorteplaats:	Oudewater
Geboortedatum:	07-05-1953
Burgerlijke staat:	Ongehuwd en niet geregistreerd als partner
Legitimatie:	Soort:
	Nummer:

Hierna te noemen "verkoper"

En

Achternaam en evt. tussenvoegsel:	
Voornamen:	
Straat + huisnummer:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Postcode:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Woonplaats:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
E-mail adres:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Telefoon vast:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Telefoon mobiel:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Geboorteplaats:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Geboortedatum:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht	Kies een item.
Legitimatie:	Soort: Kies een item.
	Nummer: Klik hier als u tekst wilt invoeren.
KvK-nummer:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Relatienummer RVO:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Hierna te noemen "koper",

Hierna tezamen te noemen: "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

KERNBEPALINGEN

Artikel 1 Verkoop en koop

Op <datum> heeft verkoper verkocht aan koper, gelijk koper van verkoper heeft gekocht: het recht van eigendom op het perceel cultuurgrond, de eventueel aanwezige hekken en afsterking(en) en al hetgeen verder volgens verkeersopvatting daartoe behoort, plaatselijk bekend Boomdijk/Meeuweg te Klaaswaal en kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Geheel/ gedeeltelijk	Oppervlakte in ha	Gedoogplichten conform hoofdstuk 10 Omgevingswet	Landinrichtings rente	Einddatum volgens Kadaster
Klaaswaal	D	256	geheel	33.17.90	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Klaaswaal	D	258	Geheel	0.39.40	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

hierna te noemen "de onroerende zaak",

De totale oppervlakte bedraagt 33.57.30 ha.

Een situatietekening, waarop de ligging van de hiervoor gemelde onroerende zaak schetsmatig is weergegeven, is aan deze overeenkomst gehecht en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.

De onroerende zaak en de eventuele roerende zaken en/of de meeverkochte vermogensrechten worden hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook genoemd: "het verkochte".

Onder 'schriftelijk' wordt in deze overeenkomst verstaan: bij brief, telefax, of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 2 Koopprijs, kosten en belastingen

2.1.1

De koopprijs bedraagt € <bedrag in cijfers>, zegge: <bedrag uitgeschreven> euro.

2.1.2

De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

2.1.3

Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere belemmeringen zijn voor rekening van verkoper.

2.1.4

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en

/of aflossing en doorhaling van hypotheeken en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten alsmede de (eventueel) door de notaris in rekening te brengen negatieve (forfaitaire) rente, zijn voor rekening van verkoper.

2.1.5

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2

De koopprijs die betrekking heeft op de onroerende zaak wordt niet met omzetbelasting vermeerderd. ~~De eventueel meeverkochte betalingsrechten en/of fosfaatrechten en/of varkensrechten en/of pluimveerechten en/of ledenleveringsbewijzen worden met omzetbelasting vermeerderd. Over de koopprijs die betrekking heeft op de eventueel meeverkochte roerende zaken is Kies een item.~~ omzetbelasting verschuldigd.

2.3.1

Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren.

Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger de cultuurgrond niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren, ingaand op de datum waarop het onroerend goed aan koper wordt geleverd, op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3 Betaling

3.1

De betaling van de koopprijs, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat de notaris uit onderzoek in het kadaster is gebleken dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

3.3

Verkoper is ermee bekend dat vanwege dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris een of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4 Juridische levering, eigendomsoverdracht

4.1

De akte van levering zal worden gepasseerd op 15 december 2026 of zoveel eerder of later als partijen samen nader overeenkomen, ten overstaan (een van) de notaris(sen) verbonden aan het notariskantoor <naam notaris, adres, e-mail en tel.nr.>, of diens plaatsvervanger of opvolger, hierna verder te noemen "notaris".

4.2

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van levering.

4.3

Verkoper draagt bij de levering van de onroerende zaak aan koper alle aanspraken over, die hij voorafgaand aan de levering heeft op derden wegens diensten aan de onroerende zaak of gedeelte(n) daarin/daarvan en de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten. Deze overdracht gebeurt voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring verplicht is. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken. Koper is pas na de levering van de onroerende zaak bevoegd om aanspraken uit te oefenen door mededeling aan deze derden.

Artikel 5 Bankgarantie, waarborgsom

5.1

Koper zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uiterlijk op vier werkdagen na gunning een schriftelijke, door een bankinstelling, afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van tien procent (10%) van de koopprijs.

5.2

Deze bankgarantie moet:

- onvoorwaardelijk zijn; en
- voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht; en
- afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register als bedoeld in artikel 107 wet op het financieel toezicht (Wft); en
- de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

5.3

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11.8 is bepaald.

5.4

Indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten (als bedoeld in artikel 11.8 sub d), moet de bankgarantie worden verlengd. Bij gebreke daarvan verplichten, zo nodig machtigen partijen, de notaris bij deze onherroepelijk de bankgarantie te innen.

5.5

Zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, zal de notaris de bankinstelling 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 Wft.

5.6

De koper kan in plaats van de bankgarantie een waarborgsom storten van 10% van de koopprijs onder het beheer van de notaris via zijn kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde datum zijn bijgeschreven.

Deze waarborgsom zal, behoudens wat is bepaald in artikel 11, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst heeft voldaan.

5.7

Verkoper vergoedt geen rente over de waarborgsom.

5.8

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan koper.

5.9

Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de Wet schuldsanering natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de gestelde bankgarantie dan wel de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak

6.1

Verkoper zal de onroerende zaak aan koper leveren in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2

Koper is bekend met en aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en of kwalitatieve verplichtingen, voor zover die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek. Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3

Voorts verklaart koper dat hij de onroerende zaak feitelijk heeft geïnspecteerd, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt alle mogelijk met betrekking tot de onroerende zaak bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden.

6.4

Verkoper en koper verklaren dat koper jegens verkoper, op grond van redelijkheid en billijkheid, geen enkel recht kan doen gelden en geen vergoeding kan vorderen, indien er meer erfdienstbaarheden op de onroerende zaak blijken te rusten. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en aanvaardt koper deze verplichtingen. Voor zover het gaat om rechten die voor derden zijn bedongen, neemt verkoper die rechten bij deze ook aan voor die derden.

Publiekrechtelijke toestand

6.5.1

Koper verklaart dat hij zich op de hoogte heeft gesteld van het vigerende bestemmingsplan, (indien van toepassing) de keur van het waterschap en overige publiekrechtelijke regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging van die bestemming dan wel het gebruik.

6.5.2

In verband met andere publiekrechtelijke beperkingen dan hiervoor eventueel vermeld, verklaart verkoper het volgende. Op de onroerende zaak rusten blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven of die niet kenbaar zijn via het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

6.6

Verkoper is bekend met het volgende:

- a. De onroerende zaak ligt niet in een Natura 2000-gebied (artikel 2.44 lid 1 Omgevingswet).
- b. De onroerende zaak ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (artikel 2.44 lid 4 Omgevingswet).
- c. De onroerende zaak ligt niet in een nationaal park (artikel 3.68 Bkl).
- d. De onroerende zaak ligt niet in een bijzonder nationaal natuurgebied (2.44 lid 2 Omgevingswet).
- e. De onroerende zaak ligt niet in een kwetsbaar gebied (artikel 5.10 Omgevingswet).
- f. De onroerende zaak ligt niet in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, als bedoeld in de provinciale milieuverordening.
- g. De onroerende zaak is niet betrokken in enige gerechtelijke procedure, waaronder begrepen een procedure voor de pachtkamer, (Centrale)Grondkamer of arbitrage.
- h. Jegens derden bestaat geen verplichting uit voorkeursrecht of optie.
- i. Op de onroerende zaak rust geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 11.129 lid 1 Bal.
- j. De onroerende zaak is niet voor onteigening aangewezen.
- k. De onroerende zaak is niet opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van hoofdstuk 12 Omgevingswet.
- l. Voor de onroerende zaak is geen subsidie verleend voor (agrarisch) land- en/of natuurbeheer of op grond van de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE+), dan wel op grond van vergelijkbare/vervangende subsidies. Ingeval er een subsidie is verleend, verklaart verkoper dat hij tot aan het moment van levering aan alle subsidieverplichtingen heeft voldaan. Koper is vanaf de levering verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving van de subsidieverplichtingen. Indien na levering blijkt dat verkoper voorafgaand aan de levering zijn verplichtingen voor verkrijging van de subsidie niet heeft nageleefd, en de subsidie moet worden terugbetaald, is de schade die hieruit voortvloeit voor rekening en risico van de verkoper. De verkoper is uitdrukkelijk niet gevrijwaard voor deze schade die door zijn toedoen is ontstaan.
- m. De onroerende zaak is op de grondsoortenkaart aangewezen als kalkrijke poldervaaggrond.
- n. De onroerende zaak is niet aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
 2. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in art. 2.34 lid Omgevingswet, dan wel als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.16, lid 1, van de Erfgoedwet;
 3. als gemeentelijk monument krachtens een gemeentelijke verordening.
- o. Er zijn in het omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet geen functieaanduidingen:
 1. als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels opgenomen;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels opgenomen;
 3. als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels opgenomen.

Feitelijke toestand en voorgenomen gebruik

6.7

Verkoper heeft de onroerende zaak laten gebruiken als akkerbouwgrond, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik.

6.8

De onroerende zaak zal bij de levering de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor dit normale gebruik. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.9

Voor zover koper van plan is de onroerende zaak te gebruiken anders dan het normale gebruik moet koper voor zijn rekening en risico de benodigde vergunningen dan wel ontheffingen aanvragen.

6.10

Koper verklaart dat hij de onroerende zaak feitelijk heeft gezien dan wel daarvan afziet.

Bekendheidsverklaringen verkoper vervolg

6.11

Verkoper is bekend met het volgende:

- a. De onroerende zaak bevat geen gierkelders/mestputten/mestbassins voor het opslaan van (vloeistoffen). ~~Indien verkoper daarmee bekend is, verklaart verkoper over het gebruik het volgende: Vul in:.~~
- b. In de onroerende zaak zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen). ~~Indien verkoper daarmee bekend is verklaart verkoper over het gebruik of onklaar maken het volgende: Vul in:.~~
- c. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen wetenschap;
 - publicaties in plaatselijke/lokaal georiënteerde bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het werkelijk uitgevoerde gebruik van de onroerende zaak;
 - of anderszins waaruit blijkt dat de onroerende zaak in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere op welke manier dan ook gevaarlijke stoffen, dat het aannemelijk is dat de verontreiniging ingevolge thans geldende wetgeving/rechtspraak op het gebied van milieu aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- d. Verkoper verklaart dat er, voor zover aan hem bekend, in of op de onroerende zaak geen asbestverdachte materialen aanwezig zijn.
- e. Verkoper verklaart dat voor de onroerende zaak geen beschikkingen of bevelen zijn genomen, die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot verplichte sanering dan wel het nemen van andere maatregelen en die publiekrechtelijke beperkingen met zich brengen. Voor zover aan verkoper bekend:
 - is met betrekking tot de onroerende zaak door de daartoe bevoegde instanties nimmer een aanwijzing uitgebracht tot het doen van een verkennend bodemonderzoek;
 - zijn op grond van artikel 55 Wet bodembescherming of artikel 13.5 Omgevingswet tot op heden ten aanzien van de onroerende zaak geen beschikkingen of bevelen gegeven door daartoe bevoegde instanties.
- f. Op de onroerende zaak rust geen (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) of hoofdstuk 9 Omgevingswet op grond waarvan de gemeente, provincie of Staat waarin de onroerende zaak gelegen is, een voorkeursrecht van koop heeft.
- g. De onroerende zaak is, voor zover aan hem bekend, niet besmet met invasieve gewassen en/of bodemziekten en/of aaltjes.

6.12

Verkoper verklaart dat bij ondertekening van deze overeenkomst de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen hebben voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

6.13

Indien na het sluiten van deze overeenkomst en voor levering de overheid of nutsbedrijven een verbetering of herstelling aankondigt of voorschrijft, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van de koper, tenzij de verkoper toerekenbaar tekort is geschoten. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.14

Verkoper heeft de onroerende zaak nimmer zelf feitelijk in gebruik gehad. Daarom heeft verkoper koper nimmer kunnen informeren over de afwezigheid van eigenschappen dan wel de eigenschappen of gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij de onroerende zaak zelf feitelijk zou hebben gebruikt. Daarom komen partijen uitdrukkelijk overeen dat deze afwezigheid van eigenschappen dan wel eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van koper komen.

6.15

De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

6.16

Gebreken die het normale gebruik belemmeren, waartoe ook behoren privaatrechtelijke en publiekrechtelijke belemmeringen, en die aan koper bekend of kenbaar zijn bij de totstandkoming van deze koopovereenkomst zijn voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper hiervoor. Deze vrijwaring geldt niet indien verkoper bij het sluiten van de koopovereenkomst bewust onjuiste of bewust onvolledige informatie heeft verstrekt aan koper.

6.17

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren bij de totstandkoming van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

Artikel 7 Feitelijke levering

7.1

De feitelijke levering en aanvaarding vinden plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen.

7.2

Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.

7.3

Voor zover uit het artikel 7.1 en artikel 19 en verder niet anders voortvloeit, staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd is. De gronden zullen stoppelvrij of vrij van oogst zijn.

7.4

~~De meeverkochte roerende zaken en overige rechten zullen vrij van enig gebruiksrecht en beslagen worden geleverd.~~

7.5

Indien verkoper beschikt over vergunningen (waaronder een omgevingsvergunning, een vergunning voor drainage, bemaling, lozing, onttrekking of af- en aanvoer) blijven deze vergunningen van kracht indien een van de partijen binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen de wijziging van de tenaamstelling meldt bij het bevoegde overheidsorgaan. Partijen machtigen elkaar over en weer om van de overdracht mededeling te doen aan het bevoegde orgaan en rechtshandelingen te verrichten om de wijziging in de tenaamstelling te bewerkstelligen.

Artikel 8 Baten en lasten

8.1

De baten, lasten, belastingen, herinrichtingsrente en andere heffingen komen voor rekening van koper met ingang van datum juridische levering.

8.2

De dan lopende baten, lasten, belastingen, eventuele landinrichtingsrente en andere heffingen met betrekking tot de onroerende zaak, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopprijs.

8.3

Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 9 Hoofdelijkheid, persoonlijke gebondenheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die uit deze koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 10 Risico-overgang

10.1

Het risico van de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken, gaat op koper over bij het ondertekenen van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering van de onroerende zaak eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.

~~De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering door middel van verkopers inboedelverzekering.~~

10.2

Als een van de partijen door een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.

10.3

Als verkoper met betrekking tot andere dan geringe schade aan de onroerende zaak zijn verplichtingen alleen gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan binnen 48 uur nadat de schade hem bekend is geworden, per aangetekend schrijven in kennis te stellen met verzending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.

Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade aan koper is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:

- a. koper toch uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval levert verkoper, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, op de overeengekomen dag van levering de onroerende zaak aan koper af, in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper in verband met de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, ten opzichte van derden toekomen. Voor zover de verzekering niet voldoende is, wordt de koopprijs verminderd met het bedrag van die schade. Het bedrag van de vermindering wordt in onderling overleg door verkoper en koper vastgesteld.

Als verkoper en koper hierover niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige die, op verzoek van de partij die het eerst bereid of in staat is zich tot de rechter te wenden, door de rechter in wiens ambtsgebied de onroerende zaak is gelegen, zal worden benoemd; dan wel

- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van levering of als dat later is binnen vier weken nadat de schade hem bekend is geworden. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem hiervoor onder I toegekende recht, in welk geval de levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken nadat de schade hem bekend is geworden.

Het in dit lid dan wel het hierna in lid 4 bepaalde is niet van toepassing als verkoper, binnen twee weken nadat koper heeft verklaard uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, verklaart ontbinding van de koopovereenkomst gestand te willen doen.

10.4

Wijzigingen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de bij deze koop meeverkochte vermogensrechten, die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden en/of waarde van deze rechten, zijn vanaf ondertekening van deze overeenkomst voor risico van koper.

Artikel 11 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

11.1

Indien een van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van deze nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2

Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij

ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3

Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare dagboete verschuldigd. Deze bedraagt drie pro mille (3‰) van de koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopprijs verminderd met de reeds betaalde dagboetes, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen deze acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is zij alsnog verplicht aan de wederpartij haar schade door de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5

Partijen machtigen de notaris onherroepelijk om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd: deze uit de eventueel gestelde bankgarantie dan wel uit de eventueel gestorte waarborgsom aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd: de eventueel gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de eventueel door koper gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de Wet schuldsanering natuurlijke personen: het bedrag van de eventueel gestelde bankgarantie respectievelijk de eventueel gestorte waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de eventueel gestelde bankgarantie of eventueel gestorte 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.

11.6

Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2. en/of artikel 11.3, zodra de koopprijs is betaald en de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3. zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopprijs is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

Artikel 12 Domicilie

Partijen kiezen voor deze koopovereenkomst domicilie op het kantoor van de notaris. Een door partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst zal zo spoedig mogelijk in handen van de notaris worden gebracht en hier berusten.

Artikel 13 Inschrijving koopovereenkomst

13.1

Partijen geven de notaris hiermee geen opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, ~~maar niet eerder dan Vul datum in.~~

13.2

~~De kosten voor deze eventuele inschrijving komen voor rekening van Kies een item.~~

Artikel 14 Identiteit partijen

Partijen identificeren op eerste verzoek bij de notaris en stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich aan de verzoekende partij zal identificeren met een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)

15.1

De koopovereenkomst kan ontbonden worden:

- a. ~~door de koper, indien ondanks voldoende inspanning uiterlijk op geen toezegging heeft verkregen bij een erkende geldverstrekker instelling voor een geldlening tot een hoofdsom groot € Vul bedrag in cijfers in, zegge Vul bedrag in woorden euro tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening onder hypothecair verband van de onroerende zaak. Uit deze afwijzing dient te blijken voor welk bedrag door koper een geldlening ter financiering van de onroerende zaak is aangevraagd en dat voor dit bedrag geen geldlening kan worden verkregen. Desgevraagd kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.~~
- b. ~~ingeval door koper een opdracht voor een oriënterend bodem- en grondwateronderzoek zal worden gegeven, komen de kosten van dit onderzoek, ongeacht de resultaten hiervan ten laste van koper.~~
~~Voor zover uit het rapport blijkt dat de grond of het grondwater behorend tot de onroerende zaak verontreinigd is en deze verontreiniging:~~
 - ~~— is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak; en/of~~
 - ~~— voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten; en/of~~
- c. Door de verkoper, indien er tussen het tijdstip van ondertekening van deze koopovereenkomst en het overeengekomen tijdstip van levering ten aanzien van het verkochte bij een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, eerste of tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrechtbeschikking op het verkochte is gevestigd waardoor verkoper niet meer de eigendom van de onroerende zaak kan leveren.
In dat geval stelt verkoper de koper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte.

15.2

Het inroepen van (een van) deze ontbindende voorwaarde(n) door de partij die hiertoe gerechtigd is alleen rechtsgeldig als:

- a. dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de eerste werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de verkoper en verkopend rentmeester dan wel ingeval er geen verkopend rentmeester optreedt: door de notaris ontvangen bericht, eventueel e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én

- b. koper aantoon dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen, dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

De partij die de ontbinding inroept moet vóór afloop van de gestelde termijn de makelaar of rentmeester van wederpartij dan wel ingeval er geen makelaar of rentmeester voor de wederpartij optreedt, de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover.

15.3

Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

Artikel 16 Nederlands recht, Algemene termijnenwet

16.1

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2

Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 Scheidingsclausule

Verkoper verklaart dat hij het bestuur heeft over de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken en dat voor zijn huwelijk casu quo geregistreerde partner geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.

Artikel 18 Toestemming

De ondergetekende onder Vul in, echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner van verkoper, verklaart:

- a. dat hij/zij/de echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner de krachtens artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen (mede op grond van het aangaan van de hoofdelijkheid uit hoofde van de bepalingen in artikel 9 van deze koopovereenkomst) bij deze verleent;
- b. dat de in deze akte gemelde zaken Kies een item. onder bestuur van zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner staan;
- c. dat de in deze akte gemelde zaken Kies een item. dienstbaar zijn aan een door hem/haar uitgeoefend beroep of bedrijf.
- d. dat er geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.
- e. *Optie geen mede vennoot/maat te zijn in de vennootschap onder firma/maatschap waarin zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner participeert en, vanwege de hoofdelijke aansprakelijkheid die daardoor is ontstaan, zijn/haar echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerde partner de krachtens artikel 88 Boek 1 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen bij deze verleent.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 19 Pacht en huur en meerwaardeclausule na bestemmingswijziging

19.1 Levering vrij van pacht en huur

Verkoper levert de onroerende zaak (per 1 januari 2027) vrij van pacht en huur.

19.2 Meerwaardeclausule na bestemmingswijziging

Indien de koper de onroerende zaak (geheel of gedeeltelijk) binnen 10 jaar na verkrijging (levering) vervreemdt, is hij aan de verkoper een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding bedraagt het verschil tussen de (aankoop)prijs die door de koper is betaald voor de onroerende zaak en de (verkoop)prijs daarvan bij doorverkoop. Als de (verkoop)prijs bij de levering door de koper aan een derde hoger is dan de (aankoop)prijs in de vrije staat bij de verkrijging, bedraagt de vergoeding het verschil tussen de (aankoop)prijs die door de koper is betaald voor de onroerende zaak en de (verkoop)prijs daarvan in vrije staat ten tijde van de vervreemding aan de derde. Deze vergoeding neemt telkens af met een tiende deel voor elk jaar dat is verstreken, gerekend vanaf de juridische levering door de koper, alles naar rato van het vervreemde gedeelte en het destijds verkregen registergoed.

Deze verrekening is alleen van toepassing bij verkoop aan een derde na wijziging van de bestemming in een andere, lucratievere bestemming (bijvoorbeeld woningbouw of zonnepark). Als de onroerende zaak met een agrarische bestemming en langjarig agrarisch voortgezet gebruik wordt verkocht geldt dit beding niet.

In alle gevallen dat er sprake is van een lagere prijs bij doorverkoop vindt er geen verrekening plaats.

Dit beding zal als kettingbeding worden opgenomen in de notariële akte van levering en na tien jaar na de datum van transport vervallen.

Artikel 20 Overige rechten

Vrij van genotsrechten

Verkoper levert de onroerende zaak vrij van jacht, vis,- kooi,- afpalingsrechten en/of andere gebruiksrechten.

Artikel 21 Verontreiniging

Geen onderzoek

Koper zal geen opdracht geven tot het laten uitvoeren van een oriënterend bodem- en grondwateronderzoek in c.q. aan de onroerende zaak.

Met vrijwaring

Koper verlangt uitdrukkelijk geen bodemonderzoek of gifvrij-verklaring. Bij de akte van levering zal elk risico dat de onroerende zaak een dergelijke verontreiniging bevat voor koper blijven.

Verkoper zal in betreffende akte worden gevrijwaard.

Geen aansprakelijkheid verkoper

Verkoper en koper komen overeen dat de verplichting van koper om verkoper niet aan te spreken, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Deze verplichting, die in de akte van levering zal worden opgenomen, zal gelden als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt deze kwalitatieve verplichting. De notaris dient deze kwalitatieve verplichting te vestigen in de akte van levering.

Artikel 22 Fytosanitair onderzoek

Geen onderzoek

Koper zal geen opdracht geven tot het laten uitvoeren van een onderzoek naar bodemziekten/aaltjes in de onroerende zaak.

Met vrijwaring

Koper verlangt uitdrukkelijk geen onderzoek naar bodemziekten/aaltjes in de onroerende zaak. Bij de akte van levering zal worden geconstateerd dat elk risico dat de onroerende zaak bodemziekten/aaltjes bevat voor koper zal blijven. Verkoper zal in betreffende akte hiervoor worden gevrijwaard.

Geen aansprakelijkheid verkoper

Verkoper en koper komen overeen dat de verplichting van koper om verkoper niet aan te spreken, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Deze verplichting, die in de akte van levering zal worden opgenomen, zal gelden als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt deze kwalitatieve verplichting. De notaris dient deze kwalitatieve verplichting te vestigen in de akte van levering. Voorts dient de notaris deze verplichting vast te leggen in een sluitend kettingbeding met een boete, gelijk aan € 100.000,00, zodat ook rechtsopvolgers van koper aan deze verplichting verbonden worden en deze dienen door te geven aan hun rechtsopvolgers, een en ander voor zover en voor zoveel het geen dulden of niet doen betreft.

Artikel 23 Invasieve gewassen

Geen onderzoek

Koper zal geen opdracht geven tot het laten uitvoeren van een onderzoek naar invasieve gewassen in de onroerende zaak.

Met vrijwaring

Koper verlangt uitdrukkelijk geen onderzoek naar invasieve gewassen in de onroerende zaak. Bij de akte van levering zal worden geconstateerd dat elk risico dat de onroerende zaak invasieve gewassen bevat voor koper blijven. Verkoper zal in betreffende akte worden gevrijwaard.

Geen aansprakelijkheid verkoper

Verkoper en koper komen overeen dat de verplichting van koper om verkoper niet aan te spreken, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Deze verplichting, die in de akte van levering zal worden opgenomen, zal gelden als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt deze kwalitatieve verplichting. De notaris dient deze kwalitatieve verplichting te vestigen in de akte van levering. Voorts dient de notaris deze verplichting vast te leggen in een sluitend kettingbeding met een boete, gelijk aan € 100.000,00, zodat ook rechtsopvolgers van koper aan deze verplichting verbonden worden en deze dienen door te geven aan hun rechtsopvolgers, een en ander voor zover en voor zoveel het geen dulden of niet doen betreft.

Artikel 24 Fosfaatrechten / rechten uit GLB

Geen fosfaatrechten

Tot de onroerende zaak behoren geen fosfaatrechten als bedoeld in artikel 21a en 21b van de Meststoffenwet.

Artikel 25 Ledenleveringsbewijzen

N.v.t.

Artikel 26 Pluimveerechten, varkensrechten

N.v.t.

Artikel 27 Niet zelf gebruikt

Verkoper heeft de onroerende zaak nimmer zelf feitelijk in gebruik gehad. Daarom heeft verkoper koper nimmer kunnen informeren over de afwezigheid van eigenschappen dan wel de eigenschappen of gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest indien hij de onroerende zaak zelf feitelijk zou hebben gebruikt. Daarom komen partijen uitdrukkelijk overeen dat deze afwezigheid van eigenschappen dan wel eigenschappen en gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Artikel 28 "As is, where is"

De onroerende zaak zal door verkoper aan koper "as is, where is" worden geleverd, waaronder partijen het volgende verstaan. De verkoop van de onroerende zaak betreft 'as is, where is' casu quo de onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin zij zich nu bevindt, in verband waarmee de huidige juridische, milieukundige en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten door de koper moet worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken, huurrechten (behoudens eventueel erhuurde jachtrechten) en overige beslagen.

Artikel 29 Afrekening courtage

De afrekening van de courtage wordt verrekend via de eindafrekening van de notaris.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 30 Nadere, afwijkende afspraken

Koper heeft verklaard dat hij handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en derhalve op grond van de wet geen bedenktijd heeft om deze koopovereenkomst te ontbinden na ondertekening van deze akte. Derhalve kan deze koopovereenkomst alleen ontbonden worden op grond van eventueel eerder in deze akte opgenomen ontbindende voorwaarden.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals uitgelegd in de toelichting bij deze koopovereenkomst. Partijen verklaren dat zij voldoende informatie hebben ontvangen en dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)		Koper(s)	
Naam:	Klaziena Spek	Naam:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Plaats:	Katwijk	Plaats:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Datum:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	Datum:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Bijlage(n):

1. Toelichting op de koopovereenkomst
2. Situatietekening verkochte
3. Kadastrale gegevens
4. Kopie identiteitsbewijzen partijen

Deze modelovereenkomst gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat. Aan het opstellen van deze modelovereenkomst is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geven de hiervoor genoemde branche-organisaties geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De organisaties zijn niet aansprakelijk voor de inhoud van deze overeenkomst of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De organisaties aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van deze modelovereenkomst. Gebruik van deze overeenkomst geschiedt volstrekt voor eigen risico.

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST CULTUURGROND

(model oktober 2024)

Algemeen

Model koopovereenkomst voor cultuurgrond (model oktober 2024). Vastgesteld door de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN), Vastgoedpro, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een keuzevakje is opgenomen, moeten partijen een keuze maken. Tekst die niet van toepassing is, dient herkenbaar te worden doorgehaald. Dit geldt niet voor de opties. Deze moeten uit de tekst worden verwijderd indien de betreffende optie niet van toepassing is.

Als u cultuurgrond koopt of verkoopt, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Indien u deze onroerende zaken koopt of verkoopt via een makelaarskantoor of rentmeester, zal de betrokken makelaar of rentmeester u hierbij assisteren. Ook de notaris kan u daarin bijstaan. Voor wat betreft de fiscale consequenties van deze koopovereenkomst verdient het aanbeveling dat ieder van de partijen met zijn eigen accountant/boekhouder en/of eventueel de belastingdienst vooraf overleg heeft over de te maken keuzes in de koopovereenkomst.

Deze modelovereenkomst gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat.

Artikelsgewijze (globale) toelichting

Ondergetekenden

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om exact vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan. Vermelding van het telefoonnummer is raadzaam voor het snel leggen van contact. Vermelding van het relatienummer RVO is van belang voor registratie van de overgang van de grond. Paraaf verkoper: paraaf koper: indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, moeten die gegevens ook worden ingevuld. De echtgenoot dient in ieder geval de overeenkomst mede te ondertekenen indien zich een situatie voordoet als genoemd in artikel 1:88 BW, bijvoorbeeld indien tot het verkochte bedrijf een woonhuis behoort. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 18 van de modelovereenkomst.

Artikel 1 Verkoop en koop

Koop is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen. Bij het sluiten van de overeenkomst gaat de eigendom nog niet op de koper over. Voor de eigendomsoverdracht is namelijk vereist; 1) een geldige titel (rechtsgrond van de transactie, in dit geval: koop), 2) door een persoon die daartoe bevoegd is (de verkoper als eigenaar) en 3) een geldige levering (passeren van de leveringsakte bij de notaris en inschrijving van de akte in het kadaster). Ervan uit gaand dat de verkoper eigenaar is, moet na het sluiten van de koopovereenkomst de verkoper de onroerende zaak dus nog leveren aan de koper. Dit gebeurt met de akte van levering bij de notaris (zie artikel 4).

De kernverplichting van de verkoper is om de onroerende zaak aan koper te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak, in de koopovereenkomst en in deze toelichting (tezamen) aangeduid als 'de onroerende zaak' inhoudt. Bij de grootte van het grondoppervlak wordt doorgaans uitgegaan van de in het kadaster vermelde gegevens. Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het nodig dat op een kadastrale kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Voorafgaand aan de levering zal het kadaster het betreffende perceelsgedeelte uitmeten. Het is ook mogelijk een voorlopige kadastrale grens vast te (laten) stellen. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer. Dat nieuw te vormen (voorlopige) nummer wordt in de akte van levering vermeld. Een en ander vindt plaats op verzoek van partijen en de keuze is mede afhankelijk van de daarbij behorende kosten.

Deze grenzen kunnen anders zijn dan de feitelijke situatie, zie artikel 6.

Het is raadzaam de koopprijs ook voluit te schrijven, zodat geen onduidelijkheid bestaat over de grootte van de koopprijs bij een verschrijving in de cijfers.

Meestal komen de werkelijke en kadastrale grootte van de onroerende zaak overeen. Als de werkelijke en de kadastrale grootte verschillen, hoeft dat niet erg te zijn als het verschil klein is. Dit kan blijken uit de daadwerkelijke uitmeting van de grond. Dit model gaat uit van geen, dan wel een klein verschil. Aan het verschil kunnen partijen geen rechten ontleen.

Bij een groot verschil kan een verschil tussen opgegeven en werkelijke grootte nadelig uitpakken, bijvoorbeeld als de koper minder grond tot zijn bedrijf kan rekenen. Hierdoor heeft hij bijvoorbeeld minder plaatsingsruimte voor de mest. Dit benadrukt nog eens het belang om de onroerende zaak vooraf goed te inspecteren, ook op grootte!

De koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. De aanvaarding brengt niet automatisch met zich dat op alle punten overeenstemming is bereikt. Soms moeten partijen deze nog verder uitonderhandelen. Ook tussen de mondelinge aanvaarding en de schriftelijke vastlegging van de overeenkomst kan enige tijd liggen. Meestal zal bij de datum van totstandkoming van de overeenkomst de datum worden ingevuld van de mondelinge aanvaarding. Wanneer een van de partijen een voorbehoud heeft gemaakt dat de datum van totstandkoming van de overeenkomst de datum van schriftelijke vastlegging is, vullen partijen de datum van ondertekening in. Totstandkoming bij ondertekening brengt met zich dat tot de datum van ondertekening partijen in beginsel geen overeenkomst hebben waaraan zij in juridische zin gehouden zijn.

Artikel 2 Koopprijs, kosten en belastingen

Betaling van de koopprijs is de kernverplichting van de koper.

2.1.2

De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten zijn de zogenaamde 'kosten koper'. Deze komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper.

Bij de eigendomsoverdracht van een onroerende zaak is de koper in principe verplicht overdrachtsbelasting te betalen aan de Staat, tenzij partijen anders overeenkomen. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopprijs. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopprijs, vormt de koopprijs de grondslag voor de overdrachtsbelasting.

2.1.3

Soms moet er nader onderzoek gedaan worden aan de kant van de verkoper die niet voor rekening van koper (behoren te) komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verervingen, vermogen van de verkoper dat onder bewind staat of een verkoper die onder curatele staat.

2.1.4

De overige kosten, zoals makelaarskosten, kosten van de rentmeester en hypotheekkosten vallen niet onder het begrip "kosten koper". Deze komen voor rekening van de persoon die van deze diensten gebruikmaakt.

2.2

De koopprijs heeft betrekking op de grond als geheel. Tot de cultuurgrond kunnen, naast de onroerende zaken (gronden,) ook roerende zaken en rechten (fosfaatrechten, varkensrechten, pluimveerechten, ledenleveringsbewijzen) behoren. Als deze zaken en rechten worden meeverkocht, kan aan deze zaken en rechten een gedeelte van de koopprijs worden toegerekend. Dit heeft fiscale gevolgen. Partijen kunnen aanvullende afspraken maken over de omzetbelasting, die al of niet betaald moet worden. Advies is om deze aspecten vooraf met een fiscalist te bespreken.

2.3.1

Artikel 15, lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) geeft een opsomming van de gevallen waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Twee daarvan zijn de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 sub q WBR) en de natuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 sub s WBR). Deze vrijstellingen stellen de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting over de verkrijging van cultuur- respectievelijk natuurgronden. Een voorwaarde voor een succesvol beroep op de cultuurgrondvrijstelling is dat de koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond zal (laten) gebruiken. Een voorwaarde voor een succesvol beroep op de natuurgrondvrijstelling is dat de koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk als natuurgrond, waarvan de inrichting en het beheer geheel of nagenoeg geheel duurzaam zijn afgestemd op het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap, zal (laten) gebruiken. Als dat niet gebeurt, is de koper ervan op de hoogte dat de betreffende voorwaardelijke vrijstelling vervalt en tevens alle eerder ingeroepen vrijstellingen. Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingsschuld pas als niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan. Als de belastingplichtige alsnog overdrachtsbelasting moet betalen, moet dat binnen één maand nadat de belastingsschuld is ontstaan. Als een belastingplichtige geen uitnodiging heeft ontvangen tot het doen van aangifte, moet hij vóór het tijdstip waarop de overdrachtsbelasting moet worden betaald zelf de Belastingdienst vragen een uitnodiging tot het doen van aangifte toe te zenden. Ook kan de Belastingdienst binnen de naheffingstermijn altijd een naheffingsaanslag opleggen.

2.3.2

Door het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst kunnen verkopende partijen eenvoudig financiële risico's uitsluiten en ervoor zorgen dat zij aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

In de koopovereenkomst is de tekst van een kettingbeding voor beide vrijstellingen voor de eerste doorverkoop na 1 januari 2007 opgenomen. Het betreft dus de situatie waarin een verkoper, die zelf na 1 januari 2007 voorwaardelijk is vrijgesteld, overgaat tot verkoop binnen de tienjaarstermijn. Het geldt niet voor verkopers die op basis van de oude q vrijstelling, dus vóór 1 januari 2007, een voorwaardelijke vrijstelling hebben verkregen of overdrachtsbelasting hebben voldaan. De s-vrijstelling is nieuw per 1 januari 2007.

2.4

In artikel 13 WBR is bepaald dat wanneer de verkrijging van een onroerende zaak plaatsvindt binnen zes maanden na een "vorige verkrijging" (doorgaans: de verkrijging door de verkoper), de waarde (heffingsgrondslag) wordt verminderd met het bedrag waarover overdrachtsbelasting bij die vorige verkrijging was verschuldigd. In de overeenkomst is geen vaste termijn genoemd, omdat de termijn van zes maanden kan worden gewijzigd als de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt daartoe aanleiding geven. Zo was in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 de vrijstellingstermijn bij doorverkoop van een huis of bedrijfspand 36 maanden.

Artikel 3 Betaling

De notaris ontvangt de koopprijs van de koper en voldoet deze aan de verkoper. Dit doet hij pas nadat hij de schuldeisers van de verkoper, hypotheeknemer(s) (bank) en beslaglegger(s) heeft betaald. De notaris moet ervoor instaan, dat de onroerende zaak bij de inschrijving in het kadaster niet belast is met bijvoorbeeld hypotheek en beslagen en dat hij dit eerst na de leveringsdatum officieel bevestigd krijgt. Daarom mag hij – mede verzekeringstechnisch – de koopprijs namens de koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft. Dit is meestal enkele dagen na de datum van levering. De koper moet op zijn beurt vaak de 'kosten koper' betalen. Dit gebeurt ook bij de levering van de onroerende zaak.

Voor de juiste financiële afwikkeling maakt de notaris een nota van afrekening op. Partijen ontvangen deze meestal tegelijkertijd met de conceptakte van levering.

Artikel 4 Juridische levering, eigendomsoverdracht

Juridische en feitelijke levering

Er zijn twee soorten levering, namelijk de juridische en de feitelijke levering. De juridische levering (ook wel transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in het kadaster. De feitelijke levering (ook wel 'aflevering' genoemd) vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en/of het in bezit nemen van de onroerende zaak. Meestal vallen de juridische en feitelijke levering samen.

Conceptakte notaris

Voor de juridische levering maakt de notaris met gegevens uit en op basis van de koopovereenkomst een akte van levering op. Voorafgaand aan de levering zal de notaris eerst een concept hiervan aan partijen toezenden. Na eventuele aanpassing vindt de levering plaats. Hierbij neemt de notaris de belangrijkste inhoud en de gevolgen van de akte van levering door met partijen. De verkoper, koper en notaris zullen de akte van levering ondertekenen. Partijen kunnen zich ook met een volmacht laten vertegenwoordigen.

Inschrijving kadaster

De notaris zal de akte van levering laten inschrijven in het kadaster. Op het moment van inschrijving in het kadaster, wordt de koper officieel eigenaar. Na inschrijving ontvangt de koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De notaris bewaart zelf de originele akte.

Juridische en feitelijke levering vallen niet samen

Als de feitelijke levering vooraf gaat aan de juridische, kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval is het raadzaam om contact op te nemen met de notaris over de verschuldigde overdrachtsbelasting. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper.

4.3

Voor de situatie waarin er sprake is van lopende aanspraken op bijvoorbeeld garantie of herstel, draagt de verkoper al zijn aanspraken over aan koper. Ten aanzien van garanties geldt dat de overdracht wel moet worden gemeld aan en erkend door de (rechts)persoon die deze garantie verleent.

Artikel 5 Bankgarantie, waarborgsom

5.1

Dit artikel beoogt de verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Daartoe is het gebruikelijk dat de koper een bankgarantie stelt. Het gaat daarbij om een verklaring waarin de bank garandeert dat zij dit bedrag van de bankgarantie zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Het stellen van een bankgarantie kost enige tijd. Daarom wordt

de termijn vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor het verstrekken van garantieverklaring berekent de bank kosten.

5.6

In plaats van een bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om deze bij de notaris te storten. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopprijs.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak

6.1

De verkoper is verplicht de onroerende zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Een uitzondering hierop vormen beperkingen die de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard (artikel 7:15 lid 1 BW). Tot de beperkingen behoren privaatrechtelijke, maar ook publiekrechtelijke beperkingen (die door de overheid zijn opgelegd). Voorbeelden hiervan zijn: beschermde monumenten, beschermde leefomgeving (natuurmonument) en ligging in een nationaal park.

Privaatrechtelijke beperkingen

6.2

De koper kan privaatrechtelijke beperkingen doorgaans kennen uit de akten die de verkoper hem heeft overhandigd vóór het sluiten van de koopovereenkomst. De koper zal deze beperkingen doorgaans aanvaarden, zoals ook in deze overeenkomst is bepaald. Het is de verantwoordelijkheid van de koper dat hij zich laat inlichten over deze rechten. Dat betekent niet dat de verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet de koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor de koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat de koper ze niet kent. Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voornoemde gebreken. Als de koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal de verkoper, als hij weet dat de onroerende zaak niet voor dat gebruik geschikt is, dat aan de koper moeten melden.

Ook derden kunnen rechten hebben op de onroerende zaak. Het gaat dan om dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenaamde kettingbedingen.

Heersende erfdienstbaarheden zijn rechten die de eigenaar van de onroerende zaak kan hebben op de onroerende zaak van een ander. Bij een dienende erfdienstbaarheid moet de eigenaar van de onroerende zaak juist dulden dat de eigenaar van een andere onroerende zaak gebruik maakt van de onroerende zaak.

Een kwalitatieve verplichting is een verplichting voortvloeiend uit een overeenkomst met betrekking tot een registergoed dat opvolgende eigenaren kan verbinden iets te dulden of niet te doen ten opzichte van de persoon die de verplichting bedongen heeft. Onder 'kwalitatieve verplichtingen' worden ook zekerheden van de bank (hypotheken) en beslag begrepen. De koper wil uiteraard geen last hebben van de hypotheken van de verkoper. De verkoper moet de schuld dus aflossen en de hypothecaire inschrijving door (laten) halen. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Als er beslag op de onroerende zaak gelegd is, gaat de levering pas door als het beslag is opgeheven. Omdat het om rechten van anderen gaat, kan de verkoper de betreffende lasten en beperkingen vaak niet, of alleen met veel moeite, opheffen.

Vrij van beperkingen betekent ook dat de verkoper na het aangaan van deze overeenkomst de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk mag verhuren, verpachten of op enigerlei andere wijze in gebruik mag afstaan, tenzij hij daarvoor schriftelijke toestemming heeft van de koper;

6.3

Er kunnen ook erfdienstbaarheden op de onroerende zaak rusten, die niet uit akten of anderszins uit de openbare registers blijken. Erfdienstbaarheden kunnen ook ontstaan door verjaring. Het is belangrijk om vooraf goed door te spreken of van dergelijke erfdienstbaarheden sprake is. De verkoper moet eerlijke informatie geven. Doet hij dat niet, dan kan hij later geconfronteerd worden met een fikse eis tot schadevergoeding. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk, dat de koper van de verkoper kan eisen om de last of beperking op de onroerende zaak op te heffen, als de koper deze niet uitdrukkelijk heeft aanvaard. Als de verkoper hieraan niet kan voldoen, is hij verplicht de schade die daardoor ontstaat, te vergoeden.

Publiekrechtelijke beperkingen - algemeen

6.5

Sommige overheidsbeperkingen worden gemeld in het kadaster en per 1 januari 2024 in het op de onroerende zaak betrekking hebbende omgevingsplan, te bekijken via het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Hieronder valt een heel aantal gebiedsaanwijzingen, waarvoor telkens een ander beschermingsregime geldt. Elke aanwijzing brengt zijn eigen beperkingen met zich. Als de verkoper aangeeft dat een bepaald regime van toepassing is, is het aan koper te onderzoeken welke beperkingen dat zijn. Specifiek worden hier bedoeld het omgevingsplan en de keur die het waterschap vaststelt voor het gebied.

6.6 en 6.11

De hoofdregel is dat de verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Alle risico ligt dus in beginsel bij de koper. Het begrip 'kenbaar' is ruimer dan 'bekend'. Ook gebreken die de koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, worden als 'kenbaar' aangemerkt. De koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van de koper wordt verwacht dat hij nagaat – of laat nagaan – of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier dus niet op.

De '(on)bekendheidsverklaringen' in de artikelen 6.6 en 6.11 hebben een signaal- en bewijsfunctie, waarbij artikel 6.6 ziet op de juridische toestand en artikel 6.11 op de feitelijke toestand. Een verklaring hierover dwingt partijen over de eventuele aanwezigheid na te denken en te signaleren. De bewijsfunctie moet "welles-nietes-discussies" voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank, kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid.

6.6

Bij a: De Omgevingswet (en voorheen de Wet natuurbescherming) regelt de bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden. Binnen beschermde natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden kunnen beperkingen gelden voor landbouwontwikkelingen. Dit geldt ook voor activiteiten in de buurt daarvan. Zie voor meer informatie www.Natura2000.nl.

Als de onroerende zaak ligt in of bij een beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied is bij intensivering over verandering van het gebruik mogelijk een vergunning vereist.

Bij b: Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Zie nader <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland>

Bij c: Dit is te raadplegen via <http://www.nationaalpark.nl/>.

Bij e en f: Dit is te raadplegen via de websites van de provincies.

Bij g. Verkoper dient koper in kennis te stellen als er een geschil loopt met betrekking tot het de onroerende zaak.

Bij h: Indien verkoper via een voorkeursrecht de onroerende zaak al heeft “toegezegd” aan een ander, dan heeft verkoper de verplichting om het aan die gerechtigde eerst aan te bieden. Een voorkeursrecht kan ingeschreven zijn in het kadaster en op die wijze te raadplegen, maar niet altijd. Een verklaring van verkoper hierover is dus essentieel.

Bij i: Wanneer een persoon van plan is om een houtopstand te vellen of te doen vellen, anders dan dunning, is hij verplicht om dit voornemen tenminste één maand, maar niet langer dan één jaar van tevoren aan de ter zake bevoegde overheid mee te delen. Wanneer de minister het vellen niet verbiedt, kan de eigenaar overgaan tot vellen. Dan is hij verplicht om binnen drie jaar na het vellen te herbeplanten volgens daartoe gestelde regels.

Bij k: Wanneer een onroerende zaak is opgenomen in een herverkaveling of kavelruil, is dit aangegeven in het kadaster.

Bij l: Over beperkingen op grond van een subsidie voor natuur en landschap en/of andere subsidies dient verkoper mededelingen te doen.

Bij m: Verkoper geeft kennis van de vastgestelde grondsoort aan koper.

Bij n: Verkoper brengt koper op de hoogte of (een deel van) de onroerende zaak is aangewezen als monument als bedoeld in de Erfgoedwet of wanneer in het omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, functieaanduidingen als monument zijn opgenomen.

Feitelijke toestand en voorgenomen gebruik

6.7 en 6.8

Deze artikelen constateren en leggen vast wat voor de verkoper het normale gebruik is geweest. Dit vormt het uitgangspunt voor de overige tekst van de beide artikelen. Hoewel uit artikel 6.8 volgt dat de koper niet instaat voor de geschiktheid van de onroerende zaak voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, heeft de verkoper wel een mededelingsplicht. Als de verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan de koper – indien deze het gebrek niet kende – de verkoper aansprakelijk houden. Ook voor de verkoper gaat het spreekwoord ‘wat niet weet, wat niet deert’ niet op. Als, ondanks voldoende onderzoek door de koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan de verkoper daar in principe op worden aangesproken.

6.9

Wanneer koper de onroerende zaak anders wil gebruiken dan volgens het normale gebruik, dan kunnen partijen afspraken maken voor wiens risico het aanvragen van vergunningen en ontheffingen zal zijn. In deze overeenkomst is gesteld dat dit voor risico van de koper is.

6.11

Bij c en e: Wanneer Gedeputeerde Staten in een beschikking vaststellen dat sprake is van ernstige verontreiniging, stellen zij tevens vast of het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leidt tot risico's voor de mens, plant of dier, waardoor spoedige sanering noodzakelijk is. Wanneer door een ongewoon voorval een geval van ernstige verontreiniging ontstaat of de bodem ernstig is of dreigt te worden aangetast, kunnen Gedeputeerde Staten diegene die de handeling verricht deze (zo nodig onder nader te stellen eisen) bevelen te staken. Dit volgt uit artikel 13.5 Omgevingswet (voorheen artikel 55 Wet bodembescherming).

Bij f: Hoofdstuk 12 Omgevingswet (voorheen: de Wet voorkeursrecht gemeenten) geeft aan gemeenten (en, onder voorwaarden, ook de provincie en het Rijk) een voorkeursrecht van koop bij aankoop van grond. Deze wettelijke regeling moet voorkomen dat grondeigenaren en projectontwikkelaars met gronden gaan speculeren vanwege stijgende grondwaarden bij een nieuwe bestemming. Het voorkeursrecht geldt alleen als op de grond een voorkeursrecht is gevestigd. Het voorkeursrecht houdt in dat grondeigenaren de grond niet meer vrij kunnen verkopen. Wanneer zij overwegen de grond te verkopen, moeten zij deze eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Dit betekent dus niet dat de grondeigenaar direct zijn grond moet verkopen. Wanneer er een voorkeursrecht geldt, hoeft de grondeigenaar bij verkoop van de grond deze niet in alle gevallen aan de gemeente aan te bieden. Er gelden diverse uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Bij g: invasieve gewassen zijn gewassen die schadelijk dan wel giftig zijn.

6.12 en volgende

In de koopovereenkomst wordt verder nog in artikel 6.13 verklaard dat de verkoper niet bekend is met aanschrijvingen tot verbetering, herstel of sanering door nutsbedrijven of de overheid. Als een dergelijke aanschrijving of bevel uitgaat na ondertekening van de overeenkomst, dan is dit voor risico voor koper.

In de niet-zelfgebruiksclausule is vastgelegd dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Koper heeft de mogelijkheid om voorafgaand aan de koop een inspectie te laten uitvoeren.

Artikel 7 Feitelijke levering

De feitelijke levering vindt plaats door het in bezit nemen van de onroerende zaak, meestal bij het ondertekenen van de akte van levering.

De koper heeft het recht om de onroerende zaak te inspecteren voordat de juridische levering plaatsvindt. Deze inspectie moet borgen dat de onroerende zaak na levering in dezelfde staat is als toen de koper deze kocht. Door de inspectie zo kort mogelijk voorafgaand aan de levering te doen, is de kans het kleinst dat de staat wijzigt. Indien een makelaar of rentmeester betrokken is bij de verkoop, zal deze vaak bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 8 Baten en lasten

Dit artikel bepaalt op welke datum de baten (bijvoorbeeld de pachtsommen), de lasten, belastingen en heffingen overgaan op de koper. Meestal gaan deze over op de datum van eigendomsoverdracht. Verkoper is verplicht om de aan hem opgelegde aanslagen, indien hij per 1 januari van dit jaar eigenaar was van de onroerende zaak, te voldoen.

Artikel 9 Hoofdelijkheid, persoonlijke gebondenheid

Dit artikel gaat over de persoonlijke gebondenheid van partijen, wanneer deze op zich bestaan uit meerdere personen. Een voorbeeld hiervan zijn echtgenoten, erfgenamen of maten in een maatschap of vennootschap onder firma.

Wanneer een van de personen die deel uitmaken van de groep verkopers of kopers, rechten wil uitoefenen uit deze overeenkomst of de partij moet haar verplichtingen nakomen, geldt dat voor alle personen die deel uitmaken van de partij. Een partij met meerdere personen hoeft niet altijd

gezamenlijk optreden. Men mag ermee volstaan zich tot een van deze personen te richten. Men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie de kopers op de hoogte te stellen. Omdat de (ver)kopers elkaar machtigen om namens elkaar de uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, is voor de wederpartij duidelijk dat als één van de (ver)kopers iets aanbiedt of accepteert ook de anderen daar aan gebonden zijn. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

Let op: bij gehuwden en/of geregistreeerde partners, moet ieder van de verkopers toestemming op grond van artikel 1:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek ontvangen.

Artikel 10 Risico-overgang

Dit artikel bepaalt het tijdstip waarop het risico van de onroerende zaak overgaat op de koper. Dit is met name van belang wanneer de juridische en feitelijke levering niet gelijk lopen.

Het kan gebeuren dat na het sluiten van de koopovereenkomst schade optreedt aan de onroerende zaak. Verkoper is verplicht deze schade binnen 48 uur te melden aan de koper, ongeacht de aard en omvang van de schade. Indien de schade een andere dan een geringe is, waardoor verkoper zijn verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk kan nakomen (bijvoorbeeld wanneer de aan te kopen woning volledig door brand tenietgaat), is de overeenkomst ontbonden (artikel 15), tenzij koper toch uitvoering van de overeenkomst wenst.

Indien de schade gering is, of koper ondanks schade van andere dan geringe mate uitvoering wenst, moeten partijen de schade afwikkelen. De verkoper zal eerst zijn verzekering aanspreken. Indien de schade onvoldoende is gedekt, dan treden partijen nader in overleg.

Artikel 11 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en schadevergoeding

Indien een van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst niet nakomt, schiet zij tekort. Als de tekortkoming aan die partij kan worden toegerekend, levert dit wanprestatie op. Bij wanprestatie door de ene partij, kan de wederpartij de overeenkomst ontbinden of nakoming eisen. Ontbinding kan pas als de nalatige partij in gebreke is gesteld en in verzuim is.

11.1

Vanwege deze gevolgen is het belangrijk dat duidelijk wordt geconstateerd dat sprake is van wanprestatie. Dit vindt plaats door de nalatige partij in gebreke te stellen. Dit gebeurt met een brief aan de nalatige partij waarin de ene partij constateert dat de wederpartij haar verplichtingen uit de overeenkomst niet nakomt.

11.2

Daarbij zegt de nalatige partij de wederpartij tevens aan en sommeert zij haar binnen een redelijke termijn alsnog na te komen. In deze modelovereenkomst is deze termijn gesteld op acht dagen. Hiermee geeft de ene partij aan de wederpartij als het ware een laatste kans. Als de wederpartij niet nakomt in de gestelde termijn van acht dagen, is zij in verzuim.

11.3, 11.5 en 11.6

Als een partij in verzuim is, kan de andere partij de overeenkomst ontbinden. Dit kan buiten de rechter om met een eenvoudige brief aan de nalatige partij. Om over ontvangst geen onduidelijkheid te laten

bestaan, is het raadzaam deze brief aangetekend te (laten) verzenden. Omdat bij ontbinding de wederpartij niet heeft wat hij wil, kan hij in plaats van ontbinding ook nakoming eisen. Indien de overeenkomst is ontbonden, moet de nalatige partij een boete van tien procent van de koopprijs voldoen aan de wederpartij. Als de werkelijke schade hoger is, kan de wederpartij een aanvullende schadevergoeding eisen. Daarnaast moet de nalatige partij de zogenaamde kosten van verhaal, zoals invorderingskosten betalen.

Indien de wederpartij niet ontbindt, maar nakoming verlangt, is de nalatige partij een dagboete verschuldigd van 3 duizendste van de koopprijs met een maximum van 10% van de koopprijs. Deze boete gaat pas lopen vanaf het moment dat de nalatige partij in verzuim is. Deze boete moet de nalatige partij stimuleren om alsnog na te komen. Als de partij die nakoming verlangt, de koopovereenkomst alsnog wil ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopprijs, verminderd met de betaalde dagboete.

11.4

Ook als een nalatige partij, die in gebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, bestaat er wel een recht op schadevergoeding aan de wederpartij indien deze schade heeft geleden.

Artikel 12 Domicilie

Domicilie kiezen wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het domicilieadres, wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De domiciliekeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als één van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere partij hem toch altijd officieel bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het domicilieadres.

Artikel 13 Inschrijving koopovereenkomst

Zodra partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, kunnen zij deze laten inschrijven in het kadaster. Zij kunnen dit zelf doen of de notaris daartoe opdracht geven. Ook als slechts een van de partijen inschrijving wil, kan hij dit zelfstandig doen.

Door inschrijving kunnen latere faillissementen, overdrachten, beslagen aan de zijde van de verkoper en een later voorkeursrecht van de gemeente niet aan de koper worden tegengeworpen. Inschrijving heeft dus twee doelen: 1) bescherming tegen een eventueel faillissement van de verkoper en latere aanspraken van derden en 2) bescherming tegen een later voorkeursrecht.

De inschrijving heeft een geldigheidsduur van zes maanden. Als de levering van de onroerende zaak meer dan zes maanden na het sluiten van de koopovereenkomst plaatsvindt, is het daarom verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving.

Artikel 14 Identiteit partijen

Zowel de koper als de verkoper hebben belang bij een goede afwikkeling van de koop en de levering. Over de identiteit van de koper en de verkoper mag dus geen misverstand bestaan. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal ook vragen om een geldig identificatiebewijs voordat hij de akte van levering kan opmaken. Als geldig 'ID-bewijs' worden onder meer aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)

Actief beroep

Een ontbindende voorwaarde biedt een of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden, dus eronder uit te komen. Het is verstandig de termijnen waarop een beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde reëel vast te stellen. Ontbinding geschiedt niet vanzelf. Degene die wil ontbinden, moet daarop zelf een beroep doen volgens de voorschriften uit dit artikel.

Overigens geldt het overlijden van een partij na de koop en vóór de leveringsdatum niet als ontbindende voorwaarde en ook niet als overmacht. Hetzelfde geldt voor iedere gebeurtenis die een partij kan treffen en die ervoor zou hebben gezorgd dat die de partij zou hebben afgezien van de koop.

Wat is 'goed gedocumenteerd'?

Wat 'goed gedocumenteerd' inhoudt, is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Bij ontbinding wegens het niet rond kunnen krijgen van de financiering (15.1 sub a) is standaard dat koper één afwijzing van een erkende geldverstrekker (doorgaans de bank) moet overleggen. Dit is vaak voldoende. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat men ervan uit mag gaan dat een afwijzing is gebaseerd op een grondige beoordeling van de financiële situatie van de koper, zelfs als deze afwijzing summier is geformuleerd. Bij ontbinding wegens verontreiniging (15.1 sub b) volstaat het rapport van het oriënterend onderzoek. Bij ontbinding wegens bodemziekten/aaltjes volstaat overlegging van het onderzoeksrapport.

Ontbinding vanwege bodemvervuiling

De koper kan de koopovereenkomst ontbinden als uit een oriënterend onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van verontreiniging als bedoeld in **de Wet bodembescherming**. Echter, een geval van verontreiniging wil niet zeggen dat een sanering noodzakelijk is. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Dit zal ongetwijfeld meer tijd kosten. Het kan zijn dat sprake is van een geval van verontreiniging, maar de koper niet zonder meer wil ontbinden. Dan ligt het voor de hand dat partijen de termijn voor ontbinding van de overeenkomst opschorten tot bijvoorbeeld twee weken na het gereedkomen van het rapport van het nader onderzoek. Het is verstandig dat partijen de aanvullende afspraken schriftelijk vastleggen, al is het maar per e-mail. Partijen moeten deze afspraken wel maken voor afloop van de lopende ontbindingstermijn! Lukt dat niet voor die termijn, dan kan het voor koper raadzaam zijn de koopovereenkomst wel te ontbinden.

Artikel 16 Nederlands recht, termijnenwet

Deze bepaling moet onduidelijkheid bij partijen voorkomen als zij verschillende nationaliteiten hebben. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht heeft de Nederlandse rechter de bevoegdheid om over geschillen voortvloeiend uit de koopovereenkomst te oordelen. Door de Algemene termijnenwet van toepassing te verklaren, kan de dag waarop een partij een (rechts)handeling moet verrichten, niet vallen op een zon- of feestdag, maar op de eerstvolgende werkdag.

Artikel 17 Scheidingsclausule

Ingeval een scheidingsprocedure is opgestart (en nog niet zijn afgerond door middel van inschrijving van de echtscheidingsbeschikking in de registers van de burgerlijke stand) en de verkoper zou zijn gehuwd dan wel een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan in de wettelijke gemeenschap van goederen, dan kan hij de onroerende zaak niet verkopen zonder medewerking van de andere echtgenoot of partner. In deze verklaring wordt gemeld dat een dergelijke scheidingsprocedure niet aan de orde is.

Artikel 18 Toestemming

In artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek is het zogenaamde toestemmingsvereiste vastgelegd. Op basis van artikel 1:88 BW is voor het verrichten van bepaalde rechtshandelingen door de ene echtgenoot toestemming van de andere echtgenoot nodig. In artikel 1:88 BW is geregeld voor welke rechtshandelingen dit toestemmingsvereiste geldt.

Toestemming van de andere echtgenoot is bijvoorbeeld nodig bij de verkoop van de echtelijke woning, bovenmatige giften, borgstellingen en koopovereenkomsten op afbetaling die niet onder de normale uitoefening van een beroep of bedrijf vallen. Artikel 1:88 BW beperkt zich dus tot niet alledaagse rechtshandelingen die van grote invloed kunnen zijn op het leven van de echtgenoten.

Schending van artikel 1:88 BW leidt op basis van artikel 1:89 BW tot een vernietigingsbevoegdheid van de andere echtgenoot. Dit betekent dat de andere echtgenoot de rechtshandeling waarvoor de toestemming is vereist kan vernietigen wanneer deze toestemming niet is gegeven. Vernietiging van een rechtshandeling heeft terugwerkende kracht. Dit betekent dat partijen in de situatie moeten worden gebracht waarin zij zouden hebben verkeerd wanneer de rechtshandeling nooit had plaatsgevonden.

De toestemmingsvereiste van artikel 1:88 BW is door de wetgever in het leven geroepen om de echtgenoten, in het belang van het gezin, tegen elkaar te beschermen tegen het verrichten van rechtshandelingen die gezien het onderwerp of de aard daarvan een groot financieel risico met zich brengen.

Toestemming geven is, in het kader van de verkoop van een agrarisch bedrijf, vormvrij en kan dus ook mondeling worden gegeven. Voor het bewijs van het geven van toestemming is het wel aan te raden om de toestemming schriftelijk vast te leggen. Door het geven van toestemming wordt de andere echtgenoot geen partij bij de overeenkomst.

Artikel 19 Pacht en huur

Het is mogelijk dat een koper een onroerende zaak koopt die in gebruik is bij een derde, bijvoorbeeld op basis van een huurovereenkomst, een reguliere pachtovereenkomst of een ander soort pachtovereenkomst (vaak een geliberaliseerde pachtovereenkomst).

19.4 en 19.5

Wanneer sprake is van een goedgekeurde en dus schriftelijk vastgelegde reguliere pachtovereenkomst, heeft de pachter een voorkeursrecht van koop. Dit houdt in dat de verkoper de onroerende zaak eerst te koop moet aanbieden aan de pachter volgens daartoe geldende regels. Als de verkoper de onroerende zaak aan koper levert gedurende een lopende pachtovereenkomst die voor de wettelijke termijn is aangegaan en die de Grondkamer heeft goedgekeurd, is het voorkeursrecht tot koop door de pachter niet van toepassing als sprake is van een van de in de wet genoemde uitzonderingen.

Het voorkeursrecht uit lid 1 is ook niet van toepassing als de pachter afstand heeft gedaan van het voorkeursrecht nadat hem bij aangetekende brief van de verpachter is meegedeeld dat verkoper de onroerende zaak/het gepachte aan hem wil vervreemden.

Artikel 20 Overige rechten

Aan de onroerende zaak kunnen ook genotsrechten kleven, die een kleinere impact hebben, maar wel het vermelden waard zijn. Vis- en afpalingsrechten gelden uiteraard voor water, wat ook een brede sloot kan zijn. Kooirechten komen niet veel voor, maar zijn het signaleren waard.

Jacht

Het recht om te jagen komt toe aan de eigenaar van de grond. Het jachtrecht kan ook toekomen aan de erfpachter, vruchtgebruiker of bekleemde meier wanneer dit bij vestiging van dit beperkte recht zo is bepaald of aan de pachter wanneer dit in de pachtovereenkomst is bepaald. De houder van het jachtrecht kan dit recht geheel of gedeeltelijk aan één ander tegelijk verhuren. Deze verhuur moet schriftelijk zijn aangegaan en van datum zijn voorzien. Deze huurder kan het genot in zijn geheel verder verhuren (onderverhuur), mits hij daarvoor toestemming heeft van de verhuurder en mits dit schriftelijk gebeurt. Een grondeigenaar of verpachter die zich het jachtrecht heeft voorbehouden, mag dit alleen doorverhuren met toestemming van de grondgebruiker. De overeenkomst voor de huur van het jachtrecht wordt aangegaan voor de duur van tenminste zes en ten hoogste twaalf jaren. Deze overeenkomst bevat geen beding van optie of verlenging. Voor zover en voor zolang het jachtrecht bij eigendomsovergang van de grond of bij de vestiging/tenietgaan of aangaan/beëindiging van een pachtovereenkomst is verhuurd, blijft de huurovereenkomst voortduren. In de huurovereenkomst kan worden bepaald dat wanneer de grond waarop het jachtrecht rust wordt opgenomen in een akte van toedeling en deze akte vóór het einde van de duur van de overeenkomst in de openbare registers is ingeschreven, de overeenkomst eindigt met ingang van de datum waarop deze akte is ingeschreven. De jachthouder kan toestaan dat anderen het hem toekomende genot van de jacht in zijn gezelschap uitoefenen. De jachthouder moet zich als een goed jachthouder gedragen en moet streven naar een redelijke stand van wild in zijn jachtveld.

Artikel 21 Verontreiniging

De toestand van de onroerende zaak is niet altijd bekend. Mogelijk vanwege een bekend verleden dan wel een onaanvaardbaar risico is dit voor de koper soms aanleiding dit te laten onderzoeken. De wettelijke voorschriften hiervoor zijn opgenomen in de Omgevingswet (en voorheen in de Wet bodembescherming). In de artikelen 6.11c en 15 is al het nodige vastgelegd omtrent (de gevolgen van) eventuele verontreiniging,

Bodemonderzoek bestaat uit drie stappen: vooronderzoek, oriënterend onderzoek en nader onderzoek. Dit laatste alleen indien de resultaten uit de voorgaande stappen daartoe aanleiding geven.

Het vooronderzoek richt zich op het vooraf verzamelen van informatie die nodig is om een doelgericht bodemonderzoek op te kunnen zetten. Het richt zich bijvoorbeeld op het beantwoorden van vragen als: waar zijn in het verleden bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en om welke stoffen gaat het hierbij? Het vooronderzoek leidt tot een bepaalde verwachting over bodemverontreiniging.

Het oriënterend onderzoek is een onderzoek naar aanleiding van een vermoeden dat sprake is van een geval van verontreiniging. Dit is een geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen. De opzet van het oriënterend onderzoek hangt af van de situatie of sprake is van een onverdachte locatie (geen vermoeden dat er verontreinigende stoffen aanwezig zijn) of een verdachte locatie. Ook maakt het voor de onderzoeksopzet uit of er sprake is van een plaatselijke verontreiniging of een diffuse verontreiniging of dat het onderzoek zich moet richten op een toekomstige potentiële bodembelasting. Indien blijkt dat er een geval van verontreiniging is, zal nader onderzoek plaatsvinden naar of ook sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Volgens de Wet bodembescherming is dit een geval van verontreiniging waarbij de bodem zodanig is of dreigt te worden verontreinigd, dat de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd.

Ook indien er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging kan een gemeente, wanneer zij een gebiedskwaliteit op basis van het Besluit bodembescherming, afhankelijk van haar ambitieniveau, in de Bouwverordening voorschrijven dat bij bouwactiviteiten deze gebiedskwaliteit als uitgangspunt geldt. Onderzoek naar een gemeentelijk ambitieniveau is aan te raden indien een geval van verontreiniging is geconstateerd.

Een goede toelichting op bodemvervuiling en sanering is te vinden via www.rijksoverheid.nl

Artikel 22 Fytosanitair onderzoek

Voor akkerbouwers, tuinbouwers of bollentelers kan het van groot belang zijn te weten of de bodem is verontreinigd met bodemziekten of aaltjes. Hiernaar kan eventueel onderzoek worden gedaan en daarover kunnen afspraken over worden vastgelegd.

Artikel 23 Invasieve gewassen

Voor het voorgenomen gebruik kan het eveneens van essentieel belang zijn of de onroerende zaak is besmet met invasieve gewassen (schadelijke of giftige of exotische gewassen). Voor een koper kan het van groot belang zijn te weten of de onroerende zaak is besmet met deze invasieve gewassen. Hiernaar kan eventueel onderzoek worden gedaan en daarover kunnen afspraken over worden vastgelegd.

Artikel 24 Fosfaatrechten/rechten uit GLB

Boeren mogen vanaf 1 januari 2018 alleen melkvee/rundvee houden als ze daarvoor voldoende fosfaatrechten hebben. Zij hebben deze rechten toegekend gekregen op basis van het aantal gehouden koeien op 2 juli 2015. Omdat de totale hoeveelheid fosfaatrechten te groot is om de fosfaatproductie weer onder het Europese plafond te brengen, worden de fosfaatrechten bij overdracht afgeroomd met een kortingspercentage behoudens uitzondering. Kijk hiervoor op www.rvo.nl.

Door verkoper kunnen op het verkochte reeds aanvragen op basis van het huidige Uitvoeringsbesluit GLB zijn aangevraagd, waarbij het essentieel is dat verkoper en koper de aanvraag en betaling van het verkochte op elkaar afstemmen. Kijk hiervoor www.rvo.nl

Artikel 25 Ledenleveringsbewijzen

Per 30 september 2017 is de Europese suikerquotering en daarmee de basis onder het in Nederland gehanteerde suikersysteem vervallen. Vanwege het wegvallen van de basis voor het huidige systeem van basisreferentie en toewijzing is Cosun in 2017 overgegaan op een nieuw lidmaatschap systeem gebaseerd op ledenleveringsbewijzen (LLB's). Indien ledenleveringsbewijzen worden overgedragen, dienen partijen dit te doen op grond van de voorwaarden voor overdracht van die betreffende bewijzen. Bij Cosun kunt u hierover meer informatie verkrijgen.

Artikel 26 Pluimveerechten, varkensrechten

De beheersing van de landelijke mestproductie van varkens en pluimvee is onderdeel van het mestbeleid. Een bedrijf mag gemiddeld genomen in een kalenderjaar niet meer varkens of kippen houden dan het aantal dierproductierechten (pluimvee- en/of varkensrechten). Bij overdracht van een geheel bedrijf gaan deze productierechten automatisch over naar de nieuwe eigenaar. Via RVO is hierover nadere informatie te verkrijgen.

Artikel 29 Optie afrekening courtage

Op basis van gemaakte afspraken met de makelaar kan het bedrag aan courtage dat aan de makelaar betaald moet worden verrekend worden via de door de notaris op te maken eindafrekening.

Artikel 30 Nadere, afwijkende afspraken

Alleen als de koper als consument een woning koopt, heeft koper volgens de wet drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan.

Onder dit artikel kunnen partijen aanvullende bepalingen opnemen over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar, rentmeester of notaris kan u daarbij assisteren.

Bijlagen

Verkoper kan hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

Deze toelichting gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notaris) hun specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de koopovereenkomst staat. Aan het opstellen van deze modelovereenkomst is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geven de hiervoor genoemde brancheorganisaties geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De organisaties zijn niet aansprakelijk voor de inhoud van deze overeenkomst of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De organisaties aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van deze modelovereenkomst. Gebruik van deze overeenkomst geschiedt volstrekt voor eigen risico.

Situatieschets percelen:

