



provincie **HOLLAND**
ZUID

Model RSW 167, Wassenaar

KOOPOVEREENKOMST GROND MET OPSTAL(LEN)

De ondergetekende:

de **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd aan het Zuid-Hollandplein 1 te 's-Gravenhage, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit, dan wel zijn gemachtigde, de heer ir. S.H.M. van der Hulst, bureauhoofd Grondzaken,

hierna te noemen: **verkoper**,

verklaart te hebben verkocht aan mede-ondergetekenden:

Koper 1:

Koper 2:

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Beroep:

Straat:

Postcode:

Woonplaats:

E-mailadres:

Telefoon thuis:

Telefoon werk:

Burgerlijke staat:

Huwelijksgoederenrecht:

Legitimatie:

Paspoort

Paspoort

BSN

BSN

hierna samen te noemen: **koper**,

Koper en verkoper komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: de woning met bijgebouwen, ondergrond, bijbehorende grond en water staande en gelegen aan de **Rijksstraatweg 167-169 te 2245 AA Wassenaar**, op gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie C, nummers 1180/1181/1524/1525/1617, tezamen groot circa 0.74.51 hectare (= 7.451 m²), zoals

aangegeven op tekening nummer OGZ 41781A1425 d.d. 21 augustus 2019 (die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht),
hierna te noemen **het verkochte**,

tegen een koopsom van € (zegge : euro)

Zij komen verder overeen:

Artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

- 1.1. Alle kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten (inclusief die voor volmacht en dergelijke) en kosten voor kadastraal recht, zijn voor rekening van koper.
- 1.2. De levering van de onroerende zaak is niet onderworpen aan de heffing van omzetbelasting omdat er sprake is van de levering van een bestaande onroerende zaak.
- 1.3. De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 2 Betaling

De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht

- 3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, tenzij deze overeenkomst wordt ontbonden op basis van het gestelde in de artikelen 24 en 25.
- 3.2. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van BMS Netwerk notarissen te Leiden of een plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
- 3.3. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

- 4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op <@datum invullen> een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €(zegge:.....) (10% van de koopsom). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 13 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 13.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

- 4.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom 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 op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5 Staat van het verkochte, gebruik

- 5.1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst 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. Verkoper heeft bij het verkoop proces aangegeven dat de diverse aanwezige roerende zaken in, om en bij het object, die niet het eigendom zijn van de gebruikers van het verkochte, meeverkocht worden.
- 5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).
- 5.3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bedrijfswoning. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 5.4.1 Verkoper heeft ten tijde van de aankoop door hem van de grotere onroerende zaak waartoe het verkochte behoort, een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport van RPS advies- en ingenieursbureau bv d.d. 16 februari 2015 met kenmerk 1500274A00-R082. Dit rapport is door verkoper aan koper overhandigd.
- 5.4.2 Aan verkoper is, verder dan uit het rapport als bedoeld in artikel 5.4.1 blijkt, **niet** bekend of het verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 5.4.3 Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
- 5.4.4 Aan verkoper is bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt. Deze zaken zijn vastgelegd in het Asbestinventarisatieonderzoek Type A conform SC540 Rapportage datum 13 februari 2015 opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv. Dit rapport is door verkoper aan koper overhandigd.

- 5.4.5** Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 5.5** Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. 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.
- 5.6** Partijen zijn bekend met de registerinschrijving van het verkochte als Rijksmonument (beschermde monument in de zin van hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet) en de medebestemming van het verkochte als van Cultuurhistorische waarde.
- 5.7** Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 5.8.** Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een
- a. aanwijzing als bedoeld in:
 1. artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 2. artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
 - b. voorlopige aanwijzing als bedoeld in:
 1. artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 2. artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.
- 5.9.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 5.10.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 5.11.** Verkoper verklaart dat van het verkochte geen energieprestatiecertificaat (het 'EPC'), als bedoeld in artikel 1.1. lid 1 Besluit energieprestatie gebouwen, aanwezig is. Gezien de status van het verkochte als Rijksmonument bestaat daar ook geen wettelijke noodzaak voor. Aan deze koopovereenkomst is daarom geen kopie van het energielabel gehecht.
- 5.12.** Koper is bekend met de huidige bestemming van het verkochte in het bestemmingsplan "Rijnlandroute A44", zoals dat door de gemeente Wassenaar is vastgesteld op 05-06-2018, te weten paardenfokkerij met bedrijfswoning.

Artikel 6 Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor onder andere de kwaliteit van de vloeren, isolatie, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering. Koper verklaart bekend te zijn met de bouwkundige staat van het verkochte en deze uitdrukkelijk te accepteren.

Artikel 7 Asbestclausule

In een onroerende zaak gebouwd vóór 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten speciale maatregelen worden getroffen,

die staan beschreven in de milieuwet- en regelgeving. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van iedere aansprakelijkheid indien er asbest wordt gevonden.

Artikel 8 Niet-bewonersclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Bij de bepaling van de overeengekomen ver-/koop prijs is hiermede terdege rekening gehouden.

Artikel 9 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 9.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 3, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, pacht-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten
- 9.2. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.
Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 10 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van juridische levering.

Artikel 11 Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen als kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn kopers hoofdelijk verbonden.

Artikel 12 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 12.1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- 12.2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
- 12.3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege

ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht 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 sub a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 13 Ingebrekestelling, ontbinding

- 13.1.** Indien één 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 overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 13.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van **€(zegge:.....) (10% van de koopsom)** verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 13.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 13.4.** Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 13.5.** De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 14 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij (door mede-ondertekening) aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft het verkochte te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede-ondertekent.

Artikel 15 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 16 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee niet de opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

Artikel 17 Te sluiten gebruiksovereenkomst

Partijen zullen een gebruiksovereenkomst aangaan voor de strook grond die op de tekening in bijlage 1 is weergegeven met streeparcering, ter grootte van circa 137 m², bestaande uit de grond die gelegen is tussen het verkochte en de watergang ten westen van het verkochte. Onderdelen van die gebruiksovereenkomst zullen zijn :

- a. het recht van de gebruiker om deze grond in te richten als tuin, waarbij uitsluitend beplanting mag worden aangebracht die niet dieper wortelt dan 30 cm onder maaiveld;
- b. de te hanteren vergoeding voor het gebruik van € 0,- waarbij koper (alsdan gebruiker) verklaart in de notariële akte als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst het eigendomsrecht van verkoper blijvend te erkennen;
- c. het verbod om enige opstal te plaatsen op deze grond;
- d. het gebod om het talud van de aangrenzende watergang te handhaven en daarop slechts gras (en geen andere beplanting) aan te brengen;
- e. de plicht om deze grond (ingericht conform lid a en lid d van dit artikel) te onderhouden;
- f. het recht van verkoper om noodzakelijke werkzaamheden in de te gebruiken grond uit te voeren;
- g. de plicht aan koper (alsdan gebruiker) om aan de opvolgend eigenaar van het verkochte de verplichting op te leggen om eenzelfde gebruiksovereenkomst aan te gaan, hetgeen ook als kettingbeding ten aanzien van het verkochte zal worden ingeschreven (conform artikel 22).

Artikel 18 Groeninrichting/sloten, instandhoudingsplicht

- 18.1. Verkoper heeft aan koper een voorlopig inrichtingsplan voor het verkochte overgelegd, dat als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, waaruit blijkt op welke wijze de inrichting van het verkochte zal plaatsvinden.
- 18.2. Op deze inrichtingstekening zijn de groenelementen aangegeven die of op het verkochte al aanwezig zijn of door verkoper nog voor zijn rekening en risico zullen worden aangeplant. Deze groenelementen maken deel uit van het groen-/bomencompensatieplan Rijnlandroute.
- 18.3. Het is aan verkoper toegestaan om de nog aan te planten inrichting in een andere vorm en/of samenstelling aan te brengen dan op de inrichtingstekening is aangegeven. In de periode tot

- ondertekening van deze overeenkomst kunnen wijzigingen worden aangebracht zonder overleg met koper. Na ondertekening van deze overeenkomst zullen eventuele wijzigingen nog slechts met instemming door koper kunnen worden aangebracht. Koper is hierbij gehouden om een dergelijke instemming niet op onredelijke gronden te onthouden (zoals bijvoorbeeld, doch niet gelimiteerd tot, het aanplanten van andere boom- en plantensoorten).
- 18.4.** Verkoper streeft er naar de definitieve groeninrichting aan te planten voor levering van het verkochte. Indien dit niet mogelijk is om welke reden dan ook, heeft verkoper het recht om de aanplant ook na levering te laten plaatsvinden. Een dergelijke, verlate, aanplant dient echter te allen tijde binnen een jaar na levering plaats te vinden. Verkoper is daarbij gehouden eventuele schade als gevolg van deze aanleg aan koper te vergoeden. Indien aanplant niet uiterlijk binnen de in dit lid aangegeven termijn is geschied, vervalt het recht van verkoper op aanplant en vervallen tevens alle plichten die voor koper uit dit artikel voortvloeien.
- 18.5.** Koper verplicht zich de groenaanplant conform de inrichtingstekening en/of wijzigingen daarop in stand te houden en blijvend te onderhouden zoals het een goed huisvader betaamt. In het geval enig deel van deze inrichting verloren gaat is koper verplicht bedoeld(e) element(en) te vervangen door (een) soortgelijk(e) exemplaar/exemplaren. Daarbij dient de grootte van een vervangend exemplaar te worden gebaseerd op tenminste de afmetingen die zijn vastgelegd in het beplantingsplan.
- 18.6.** Koper is verplicht de sloten, die op de grenzen van het verkochte liggen en gedeeltelijk tot het verkochte behoren, in stand te houden en samen met de aanliggende eigenaren het beheer er van te verzorgen.
- 18.7.** Verkoper zal voor zijn rekening en risico de twee dammen die aanwezig zijn op de op de tekening in bijlage 1 aangegeven plaatsen verwijderen; verkoper en koper zijn verplicht deze dammen verwijderd te houden, tenzij het verantwoordelijk Waterschap/Hoogheemraadschap schriftelijk bevestigt dat dat niet verplicht is.. Hierbij zal verkoper de sloten ter plaatse met elkaar verbinden. Verkoper heeft het recht deze werkzaamheden uit te voeren via het verkochte. Verkoper spant zich in om deze werkzaamheden in 2020 uit te voeren maar geeft hiervoor geen garantie. Verkoper zal uiterlijk voor de algehele einddatum van de realisatie van de Rijnlandroute deze dammen verwijderen. Deze datum is nu vooralsnog vastgesteld op 31 december 2023.
- 18.8.** Verkoper is verplicht om alle werkzaamheden, die verkoper nog op het verkochte dient uit te voeren, toe te staan.
- 18.9.** Het inrichtingsplan zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel zal (eventueel in gewijzigde vorm) eveneens als bijlage aan de akte van levering worden gehecht en met de akte van levering worden ingeschreven in de Openbare Registers.
- 18.10.** De rechten en plichten van koper die voortvloeien uit dit artikel zullen ook als kettingbeding ten aanzien van het verkochte worden ingeschreven (conform artikel 22).

Artikel 19 Recht van onderhoud aan watergang/keerwandconstructie

- 19.1.** Ten noordwesten van de strook als bedoeld in artikel 17 is een hoofdwatergang gelegen, waarbij de oevers gedeeltelijk in een talud en gedeeltelijk als in een keerwandconstructie zijn aangebracht.
- 19.2.** Het onderhoud van het talud is conform de bepalingen van de gebruiksovereenkomst aan koper. Het onderhoud van de keerwandconstructie is aan verkoper. De ontvangstplicht van het schouwswel uit de watergang ligt bij de beheerder van de openbare weg.
- 19.3.** Verkoper streeft er naar om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden aan de keerwandconstructie uit te voeren vanaf de openbare grond buiten het verkochte. Indien dit echter niet economisch/technisch effectief te doen is heeft verkoper het recht om dergelijke werkzaamheden uit te voeren via het verkochte.

- 19.4.** Dit recht beperkt zich tot een strook van vijf meter breed over de gehele noordwestelijke grens van het verkochte.
- 19.5.** Koper heeft het recht om deze strook (met inachtneming van het inrichtingsplan als bedoeld in artikel 18) in te richten naar zijn eigen wens. Verkoper zal eventuele schade, als gevolg van eventuele werkzaamheden conform dit artikel, aan de inrichting op bedoelde strook van vijf meter slechts vergoeden op basis van het aanbrengen van beplanting zoals die conform artikel 17 mag worden aangebracht. Al hetgeen koper heeft aangebracht met een hogere waarde dan de waarde van dergelijke aanplant zal niet leiden tot een hogere vergoeding dan hiervoor is aangegeven.
- 19.6.** De rechten en plichten van koper die voortvloeien uit dit artikel zullen als erfdienstbaarheid worden vastgelegd in de akte van levering waarbij het kettingbeding als bedoeld in artikel 22 van toepassing zal zijn.

Artikel 20 Vleermuiskasten

Op de zuidoostelijke gevel van de voormalige boerderij bevinden zich 4 vleermuiskasten. Koper verplicht zich er toe deze te handhaven, te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vervangen door exemplaren met dezelfde functie. Indien op enig moment uit onderzoek door een op het gebied van flora en fauna deskundig bureau wordt aangetoond dat de instandhouding van de vleermuiskasten geen doel meer dient, mogen deze alsnog worden verwijderd en vervalt de plicht als bedoeld in dit artikel.

Artikel 21 Kwalitatieve verplichtingen

Ten behoeve van de Instandhouding en beheer van de inrichting worden de volgende verplichtingen aan koper opgelegd, die deze verplichtingen aanvaardt.

De verplichtingen zoals hierboven omschreven in de artikel 17, 18, 19 en 20 van deze overeenkomst worden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van verkoper. De verplichtingen worden daarom opgenomen in de akte van levering en ingeschreven in de Openbare Registers. Deze verplichtingen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn, diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

De kwalitatieve verplichtingen als genoemd in artikelen 17, 18, 19 en 20 vervallen op het moment dat de plicht zoals genoemd in de betreffende artikelen vervalt.

Artikel 22 Kettingbeding en boete

- 22.1.** Bij elke vervreemding van het verkochte c.q. bij elke vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de voorgaande artikelen 17, 18, 19 en 20 alsmede dit artikel 22 en de kwalitatieve verplichtingen als genoemd in artikel 21 (met inachtneming van het daarin gestelde ten aanzien van het vervallen er van), in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger(s) in eigendom of beperkt gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de verkoper worden aangenomen.
- 22.2.** Dit opnemen en opleggen is van toepassing gedurende de looptijd van de in die artikelen opgenomen bedingen en voorts bij het ontbreken van een looptijd zolang als die verplichtingen hun werking hebben.
- 22.3.** Bij het niet nakomen van het gestelde aan het bepaalde uit lid 1 en 2 van dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de provincie Zuid-Holland een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).
- 22.4.** Bij overtreding van het niet nakomen van de plichten in desbetreffende artikelen verbeurt koper aan de provincie Zuid-Holland een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per

gebeurtenis ongeacht het recht van de provincie Zuid-Holland om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23 Erfdienstbaarheid van weg

- 23.1. Verkoper zal voor zijn rekening en risico aanleggen een verbinding tussen de openbare weg (waartoe nadrukkelijk de (thans in asfalt uitgevoerde) insteeklus ten westen van het verkochte behoort) en het verkochte op de positie die is aangegeven op de tekening in bijlage 1.
- 23.2. Deze verbinding zal naar keuze van verkoper worden uitgevoerd in halfverharding dan wel gesloten verharding.
- 23.3. Ten behoeve van het verkochte als heersend erf zal in de akte van levering worden gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan naar en van de openbare weg, uit te oefenen over de conform dit artikel aangelegde verbinding (welke dan te kwalificeren is als lijdend erf).
- 23.4. Het onderhoud van de conform dit artikel aangelegde verbinding is voor rekening van koper.
- 23.5. Deze erfdienstbaarheid zal worden gevestigd zonder nadere vergoeding, waarbij alle kosten voor rekening van de koper zijn.

Artikel 24 Opschortende/ontbindende voorwaarde (optioneel artikel)

Dit artikel wordt slechts opgenomen indien verkoper in gaat op een bieding die, in afwijking van het uitgangspunt van verkoper van “geen wijziging van bestemming”, toch een voorbehoud inzake een dergelijke wijziging kent.

- 24.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien koper niet uiterlijk op <@datum/binnen 1 jaar> een onherroepelijke omgevingsvergunning voor (ver)bouwen met formele rechtskracht heeft verkregen van de gemeente Wassenaar, ter zake de voorgenomen ontwikkeling zoals partij heeft aangegeven bij zijn bod, conform de (bouw)plannen (inclusief bijlagen) zoals aan deze koopovereenkomst gehecht in bijlage 3.
- 24.2. Deze overeenkomst kan door koper worden opgeschort met een termijn van twee maanden indien op <@datum/binnen 1 jaar> naar objectieve maatstaven gemeten sprake is van een situatie waarbij de verwachting gerechtvaardigd is dat alsnog binnen een afzienbare termijn van twee maanden koper een onherroepelijke omgevingsvergunning zal verkrijgen.
- 24.3. Een eventueel beroep op een ontbindende of een opschortende voorwaarde dient plaats te vinden onder bijvoeging van een adequate schriftelijke onderbouwing omvattende de omstandigheden die hebben geleid tot dat beroep.
- 24.4. De ontbindende en de opschortende voorwaarden als bedoeld in dit artikel vervallen :
 - a. door het verstrijken van het hiervoor genoemde tijdstip of
 - b. een kalendermaand nadat de bestemming passend is voor het voorgestane gebruik.

Artikel 25 Ontbindende voorwaarden

- 25.1. **(optioneel)** Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk opkoper voor de financiering van het verkochte voor een bedrag van € **+ kosten koper** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen, zulks tegen de thans geldende voorwaarden en tarieven.
- 25.2. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het verkochte op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

25.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1^e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "bericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 26 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 27 Kabels en leidingen

27.1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte is aangebracht, zal worden onderhouden c.q. vervangen.

27.2. Koper komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm en hoe genaamd ook.

Artikel 28 Wet Bibob

28.1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob Zuid-Holland 2017 van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.

28.2. Verkoper kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- er sprake is van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- de begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

28.3. Verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 29 Besluitvorming

Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door verkoper aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

De verkoper
De Commissaris van de Koning in de
Provincie Zuid-Holland, namens deze,

Koper 1

Koper 2

Ir. S.H.M. van der Hulst
Bureauhoofd Grondzaken

.....

.....

plaats en datum:

plaats en datum:

plaats en datum:

- Bijlage 1 : tekening van verkochte met nummer OGZ 41781A1425 d.d. 21 augustus 2019
- Bijlage 2 : tekening inrichtingsplan
- Bijlage 3 : plannen koper t.a.v. het verkochte

CONCEPT