

Tekst kwalitatieve verplichting en speculatie- en kettingbeding Groenruil Drentsche Aa

De volgende tekst zal worden opgenomen in de koopovereenkomst van de percelen die deel uitmaken van de Groenruil Drentsche Aa.

Artikel 17 Kwalitatieve verplichting nieuwe natuur

- 17.1 Partijen zijn overeengekomen dat in de akte van levering een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd ten aanzien van het te ontwikkelen en in stand te houden natuurterrein, om deze niet langer te gebruiken ten behoeve van de landbouw en al datgene na te laten wat de ontwikkeling dan wel instandhouding van de beheertype(n) op het natuurterrein in gevaar brengt of verstoort.
- 17.2 In dit artikel wordt verstaan onder:
- Beheertypen
Het te ontwikkelen dan wel in stand te houden natuur- en/of landschapsbeheertype(n) <<invullen beheertypen>>, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage.
 - Landbouwactiviteit
Landbouwproducten produceren, fokken of telen, inclusief het oogsten, het melken, het fokken van dieren en het houden van dieren voor landbouwdoeleinden.
 - Terrein
De percelen kadastraal bekend onder <<invullen naam gemeente>>, sectie <<invullen sectie>>, nummer(s) <<invullen nummer(s)>>, met een totale grootte van <<invullen oppervlakte>> hectare, zoals aangegeven op kaart in bijlage XX.
- 17.3 Vestiging kwalitatieve verplichting:
- Partijen komen hierbij met betrekking tot het terrein, ten behoeve van de Provincie, een kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen, inhoudende hetgeen in lid 4 is aangegeven.
 - Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in lid 4 en de daaraan verbonden consequenties zoals bepaald in lid 5, overgaan op degenen die het goed onder bijzondere en algemene titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, conform artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
 - De kosten van het vestigen van deze kwalitatieve verbintenis en van de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de Provincie.
 - Partijen machtigen elkaar over en weer om de inhoud van deze kwalitatieve verbintenis als onderdeel van deze Verkoopovereenkomst daartoe als beding in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in te schrijven in de desbetreffende (openbare) registers op de wijze, zoals de toepasselijke wetten dit voorschrijven. Deze volmacht is als onderdeel van deze Verkoopovereenkomst onherroepelijk en vervalt niet door overlijden of onbekwaamheid van de Koper of beperkt gerechtigde.
- 17.4 Verplichtingen:
- De Koper zal het terrein niet gebruiken of te doen gebruiken ten behoeve van de uitvoering van landbouwactiviteiten, tenzij dit en voor zover dit in overeenstemming is met de ontwikkeling dan wel instandhouding van het beheertype of in overige gevallen met uitdrukkelijk verleende toestemming van de Provincie en zal voor onbepaalde tijd datgene nalaten wat de ontwikkeling van het te

realiseren beheertype(n) <<beheertype invullen>> en de daaropvolgende instandhouding daarvan op het desbetreffende terrein in gevaar brengt of verstoord.

- b. De Koper duldt op het terrein voor onbepaalde tijd de ontwikkeling dan wel de daaropvolgende instandhouding van de beheertypen dan wel instandhouding van een ander type natuur voor zover Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen hiervoor schriftelijk toestemming hebben verleend.
- c. De Koper laat al datgene na dat het bepaalde in het lid 4 onder a belemmert, bemoeilijkt of verhindert. Dit betekent in ieder geval dat de Koper zonder schriftelijke instemming van de Provincie de volgende activiteiten achterwege laat:
 - a) Werkzaamheden die wijzigingen tot gevolg hebben van de kavelgrenzen en perceelstructuur;
 - b) Werkzaamheden die wijzigingen tot gevolg hebben van het microreliëf;
 - c) Werkzaamheden die wijzigingen tot gevolg hebben van de bodemstructuur en het bodemprofiel;
 - d) Werkzaamheden die leiden tot verlaging van de grondwaterstand c.q. slootwaterpeilen;
 - e) Bemesting van het terrein met dierlijke mest, kunstmest of andere meststoffen, met uitzondering van het beheertype N13.01 Vochtig weidevogelgrasland waar ruige stalmest mag worden toegepast voor zover dit nodig is voor de realisatie van het natuurdoel. Maatregelen gericht op het herstel van de zuurgraad en/of de mineralenbalans zijn wel toegestaan voor zover deze nodig zijn voor de instandhouding dan wel de ontwikkeling van de beheertypen, echter alleen op basis van gedegen ecologisch vooronderzoek;
 - f) Toepassing van gewasbeschermings-en/ of bestrijdingsmiddelen;
 - g) Introduceren van uitheemse dier- en plantensoorten;
 - h) Plaatsing van niet vrij voor gewervelde fauna passeerbaar raster, wolvenrasters uitgezonderd;
 - i) Beweiden anders dan ten behoeve van de instandhouding of ontwikkeling van het natuurbeheertype en met meer dan 1,5 GVE per ha.
- d. Gelet op lid 4 onder a zal Koper het terrein niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor de ontwikkeling dan wel de instandhouding van de genoemde beheertype(n) in het eerste en tweede lid.
- e. De Koper duldt het uitvoeren van monitoring en veldcontroles door of namens de Provincie verband houdende met de controle op de naleving van de verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling en instandhouding van de verschillende beheertypen op het terrein en laat al datgene na dat zulks belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

17.5 Nakoming vorderen en mogelijkheid tot ontbinden:

- a. Indien Koper één of meer verplichtingen genoemd in lid 4 van dit artikel niet nakomt, kan de Provincie nakoming van de verplichtingen vorderen dan wel deze Verkoopovereenkomst ontbinden.
- b. Alvorens tot ontbinding over te gaan, dient de Provincie nakoming te vorderen.
- c. Als de Provincie nakoming vordert is de Koper verplicht om binnen een door de Provincie te stellen termijn de niet-nakoming van één of meer van de verplichtingen genoemd in lid 4 op eerste aanzegging te staken <<of te doen staken>> en het terrein in de staat te herstellen <<of te laten herstellen>> waarin het verkeerde vóór de niet-nakoming, zulks op straffe van een dwangsom van ten hoogste € 500,- vermenigvuldigd met het aantal hectares van het terrein waarop één of meer van de verplichtingen genoemd in artikel 4 niet worden nagekomen. Deze dwangsom geldt voor iedere week dat de Koper één of meer van de verplichtingen genoemd artikel 4 niet nakomt, vanaf de datum dat de nakoming wordt gevorderd.
- d. De Provincie kan de Verkoopovereenkomst ontbinden indien de Koper geen gevolg heeft gegeven aan de vordering tot nakoming. In dat geval is de Koper aan de Provincie een direct opvorderbare

boete verschuldigd van ten hoogste << invullen afwaardering >>, vermeerderd met de wettelijke rente. Dit bedrag kan worden verhoogd met maximaal vijftig procent (50%).

- e. Bij de vaststelling van de hoogte van de dwangsom, bedoeld onder c, en de boete, bedoeld onder d, wordt rekening gehouden met de ernst van de niet-nakoming van de verplichtingen.
- f. De wettelijke rente, bedoeld in het vierde lid wordt berekend vanaf de dag van aktepassering.

17.6 Wijzigingen:

De Provincie en de Koper kunnen beiden de andere partij verzoeken de gevolgen van deze verplichtingen (genoemd in lid 4) te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te laten vervallen op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze verplichtingen niet mag verwachten. In geval van een beroep door een van de Partijen op dit artikel en bij overeenstemming hierover, zal een nieuwe akte worden opgesteld, waarin de wijzigingen worden vastgelegd. De kosten hiervan zijn voor de verzoekende partij.

Artikel 18 Speculatie- en kettingbeding

- 18.1 Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming of medewerking van Verkoper niet toegestaan om binnen een termijn van 6 jaren:
 - a. het Gekochte geheel of gedeeltelijk in juridisch eigendom over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een rechtspersoon of samenwerkingsverband, in juridisch eigendom over te dragen of toe te delen aan één of meerdere natuurlijke perso(o)n(en), dan wel over te dragen in economische eigendom.
 - b. het juridisch/economisch eigendom van het Gekochte of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door koper verlenen van deelnemings- en/of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Gekochte en/of de voorzieningen;
 - c. als Koper een vennootschap of samenwerkingsverband is: (een deel van) de aandelen te verkopen of (een deel van) het samenwerkingsverband over te dragen;zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die handelt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming of medewerking van Verkoper, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,-) ten behoeve van Verkoper zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat de bedongen boete terstond kan worden gevorderd
- 18.2 Aan het verlenen van toestemming kan Verkoper voorwaarden stellen.
- 18.3 Wanneer Koper binnen 6 jaar (zegge: 72 maanden) na het ondertekenen van deze akte van levering het Gekochte aan een derde overdraagt, zal hij gehouden zijn om de door hem gerealiseerde winst (het verschil tussen de door Koper betaalde koopsom en de gerealiseerde verkoopsom) aan Verkoper af te staan. Verrekening van de gerealiseerde winst zal plaatsvinden ten tijde van de akte van levering.
- 18.4 Koper verbindt zich dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Gekochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Gekochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te

bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijftwintigduizend euro) ten behoeve van Verkoper, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.