



**Provincie Utrecht is VERKOPER**  
**Koopovereenkomst BEBOUWDE onroerende zaak**  
**Perceel (landbouw-)grond, met boerderij, erf of opstallen**

Versie	December 2023 (KJ)
Datum	Datum 20 maart 2025

Pas ná besluitvorming door het college van Gedeputeerde Staten en ondertekening door beide partijen kwalificeert onderstaande tekst als overeenkomst waaruit voor partijen verplichtingen voortvloeien en waaraan rechten kunnen worden ontleend.

In de daaraan voorafgaande periode beschouwen partijen onderstaande tekst als een "tekstvoorstel voor een overeenkomst" waar geen verplichtingen uit voortvloeien en partijen evenmin rechten aan kunnen ontlelen. Evenmin is sprake van een voorwaardelijke overeenkomst.

## Ondergetekenden,

De publiekrechtelijke rechtspersoon, de **provincie Utrecht**, gevestigd te Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht (postadres: postbus 80300, 3508 TH (KvK nummer 30277172) ten deze krachtens volmacht van de Commissaris van de Koning de heer mr. J.H. Oosters rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. mr drs. A.G. Knol-Van Leeuwen, in haar hoedanigheid van algemeen directeur/secretaris van de provincie Utrecht, handelend ter uitvoering van het Organisatiebesluit provincie Utrecht 2022" en het "Mandaatbesluit secretaris" en namens Gedeputeerde Staten door ondertekening van deze overeenkomst besluitend tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: 'de provincie' of 'verkoper'.

en

De 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e woonachtig op het adres: 5.1.2.e 5.1.2.e AMERONGEN geboren 5.1.2.e te AMERONGEN, gehuwd met 5.1.2.e 5.1.2.e hierna aangeduid als: 'koper'.

De provincie en koper hierna ook afzonderlijk aan te duiden als 'partij' en gezamenlijk als 'partijen.'

## Overwegingen

- De provincie is eigenaar van het in artikel 1 van deze overeenkomst omschreven perceel grond (het verkochte) en heeft besloten dit te verkopen;
- Met de verkoop maakt de provincie de bedrijfsverplaatsing van het agrarische bedrijf in afgeslankte vorm van koper mogelijk op de nieuwe locatie;
- Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van een nog nader in te vullen kavelruil in het kader van het project Kromme Rijn Oost. Dit betreft zowel een koopovereenkomst als een verkoopovereenkomst met dezelfde wederpartij.
- De provincie heeft het voornemen tot deze kavelruil gepubliceerd inclusief de ingebrachte percelen.

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

### Artikel 1 Onderwerp verkoop en koopprijs

1. De provincie verkoopt aan koper, die van de provincie koopt,
  - a) deels bebouwde percelen grond, plaatselijk bekend Groote Maat, Maatweg 1, Cothen, kadastraal bekend: gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummer(s) 1099, 796, 1096, 919 met een oppervlakte van 19.98.10 hectare, en
  - b) de bungalow c.a. plaatselijk bekend Maatweg 2, Cothen, kadastraal bekend: gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummer(s) 88 en 92 met een oppervlakte van 0.21.85 hectare, hierna ook aangeduid als: 'het verkochte' of 'de onroerende zaak', zoals indicatief is weergegeven op tekening (bijlage 1).
2. De koopsom bedraagt voor a) € 5.1.2.e k.k. (zegge: *tweemiljoendriehonderdvijftienduizend en achthonderdnegenenzestig euro*), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).
3. De koopsom bedraagt voor b) € 800.000 k.k. (zegge: *achthonderdduizend euro*), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).

Paraaf Provincie



5.1.2.e 5.1.2.e



4. Verkoop vindt plaats onder de voorwaarde dat het verkochte onderdeel uitmaakt van de kavelruil. Het beoogd gebruik van het verkochte is onder andere het houden van circa 35 zoogkoeien.
5. In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

#### Artikel 2 Betaling koopprijs, kosten en belastingen, verrekening

1. De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.
2. Eventuele kosten van het doorhalen van hypotheeken, verdeling van gemeenschappen, machtigingen en daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van verkoper.
3. Betaling van de koopprijs, kosten en belastingen, vindt plaats via de bankrekening (derdengelden) van de notaris.

#### Artikel 3 Juridische levering (overdracht eigendom)

1. De overdracht van het verkochte komt tot stand nadat partijen de notariële akte van levering hebben ondertekend (passering akte) en deze akte vervolgens door de notaris wordt ingeschreven (geregistreerd) in de openbare registers van het Kadaster.
2. De eigendomsoverdracht vindt plaats op 18 april 2025 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen ten overstaan van EMS-notarissen, notaris 5.1.2.e gevestigd in Doorn of zijn/haar plaatsvervanger.
3. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheeken, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan. Daarnaast zal het verkochte ontruimd zijn, vrij van huur (lease), pacht, gebruik, huurkoop en niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
4. De provincie heeft koper geïnformeerd over alle haar bekende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3, Burgerlijk Wetboek (art. 3:16 BW) en blijkend of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij de hierboven genoemde rechten zijn gevestigd.
5. Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen. Daarnaast aanvaardt koper ook die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers maar die voor hem redelijkerwijs als bekend kunnen worden verondersteld uit de feitelijke situatie.
6. De provincie staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.
7. Bij niet tijdige aktepassering zal, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is, de in verzuim zijnde partij voor de periode tussen de overeengekomen en de werkelijke datum van aktepassering aan de wederpartij een rente vergoeden gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de totale koopprijs.

#### Artikel 4 Feitelijke levering (inbezitstelling), staat van het verkochte, zorgplicht

1. Onder feitelijke levering wordt in deze overeenkomst verstaan het verschaffen van het algeheel gebruik van, en de algehele feitelijke beschikkingsmacht over, het verkochte aan koper. De provincie verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de notariële akte van levering behoudens b) de bungalow, deze komt feitelijk beschikbaar per 18 mei 2025.
3. Als partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, dan eindigt de zorgplicht van de provincie op dat moment.
4. Het verkochte zal aan koper worden geleverd en door haar worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het verkeert ten tijde van de juridische levering of, als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in de staat





waarin het verkochte op dat moment verkeert, met alle bekende, onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment.

5. Ten tijde van de feitelijke levering is het verkochte geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
6. In de periode gelegen tussen het moment waarop de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de juridische levering, of als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, voorafgaande aan de feitelijke levering, is het koper toegestaan het verkochte voor eigen rekening te inspecteren en/of een grond- en/of milieukundig onderzoek op het verkochte uit te voeren.

#### Artikel 5 Risico-overgang, overdracht aanspraken, beschadiging

1. Vanaf het moment van ondertekening van de notariële akte van levering is het verkochte voor rekening en risico van koper. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, dan is het verkochte vanaf dat moment voor rekening en risico van koper.
2. Alle aanspraken die koper ten aanzien van het verkochte kan uitoefenen tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper op het moment van overdracht van het verkochte op de voet van artikel 6:251 BW.
3. Als de onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan, of in meer dan geringe mate is beschadigd, dan is de provincie verplicht koper daarvan direct (onverwijld) in kennis te stellen. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij koper aan de provincie schriftelijk meedeelt dat hij desondanks wenst dat de koopovereenkomst alsnog wordt uitgevoerd (nakoming).
4. In de situatie waarin koper om nakoming verzoekt zal de provincie in dat geval aan koper overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich op dat moment bevindt en - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, die de provincie ter zake van vorenbedoelde schade, uit hoofde van verzekering of anderszins, tegenover derden kan doen gelden.

#### Artikel 6 Garanties verkoper

Verkoper garandeert dat:

- a. van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- b. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten en de laatste facturen zijn betaald;
- c. er geen aanwijzing op het verkochte rust als is bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- d. ten aanzien van het verkochte geen sanering is voorgeschreven op grond van de Omgevingswet of overige wet- en regelgeving;
- e. het verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen.

#### Artikel 7 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

De provincie staat er voor in dat zij met betrekking tot het verkochte aan koper die informatie heeft verstrekt die naar de geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

#### Artikel 8 Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging is sprake als zich op of in de bodem (incl. het grondwater) van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten uitgaande van de normen uit de huidige wet- en regelgeving.
2. Het is verkoper ~~niet bekend~~ dat het verkochte asbest of een andere verontreiniging bevat die kan leiden tot een wettelijke verplichting tot sanering van het verkochte of tot het nemen van andere maatregelen.





Koper is zich er terdege van bewust dat dit niet betekent dat de onroerende zaak 'schoon' is en dat verkoper dit ook niet garandeert.

3. Verkoper heeft alle bij haar bekende informatie, waaronder uitgevoerde bodemonderzoeken, aan koper verstrekt en koper is hier inhoudelijk van op de hoogte. Verkoper heeft in haar opdracht diverse bodemonderzoeken laten verrichten en daaruit voor deze verkoop conclusies getrokken. Het betreft o.a. het samenvattende en eind concluderende bodemonderzoek en rapport waarvan de titelpagina is opgenomen in Bijlage 2. Tevens zijn daarbij de conclusies en nadere werkafspraken opgenomen in relatie tot dit onderzoek zoals verwoord in een e-mail bericht van RUD.  
Voorts heeft verkoper een asbestonderzoek laten verrichten en daaruit voor deze verkoop conclusies getrokken. Het betreft het rapport waarvan de titelpagina is opgenomen in Bijlage 3.
4. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de milieukundige staat van het verkochte. Koper kan verkoper niet aansprakelijk stellen in verband met eventuele verontreiniging van het verkochte. Koper aanvaardt deze risico's nadrukkelijk en vrijwaart verkoper ter zake.
5. Indien later blijkt dat op het moment van risico-overgang behalve de bij partijen bekende verontreiniging(en) het verkochte een of meerdere verontreinigingen bevat die tot dan toe niet bekend waren, dan is dit een omstandigheid die voor rekening en risico van koper blijft en is het bepaalde in het vierde lid van overeenkomstige toepassing.
6. Indien sprake is van meer of andere verontreiniging dan blijkt uit voormelde rapporten, dan zal dat nimmer aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de overeenkomst.

#### Artikel 9 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

1. Bij niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van de overeenkomst, anders dan door overmacht, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is.
2. Voor de wijze van ingebrekestelling, verzuim en ontbinding wordt verwezen naar het ter zake bepaalde in boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 10 Verzekeringen

1. Verkoper beëindigt voor eigen rekening de lopende verzekeringen met ingang van de dag waarop het verkochte voor rekening en risico van koper is. Koper neemt geen verzekeringen over van verkoper.

#### Artikel 11 Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

1. Op deze overeenkomst is de 'Beleidsregel wet Bibob provincie Utrecht 2021' ten aanzien van de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) van toepassing. Deze beleidsregel is te vinden op:  
<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht/CVDR653378.html>  
Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart verkoper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel (*bibob – beleid*).
2. Op grond van voormeld bibob-beleid, kan de provincie een bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in de Wet Bibob, in de situatie dat er aanwijzingen zijn die het vermoeden rechtvaardigen dat er sprake is van een ernstige mate van gevaar als bedoeld in de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een 'risicobranche' genoemd in voornoemde beleidsregel.
3. De provincie kan tot 4 weken na de ondertekening van 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:
  - a. Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;



- b. Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat verkoper in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
  - f. Verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
4. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
  5. De provincie kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in de Wet Bibob, om advies vragen.

#### Artikel 12      **Bijzondere bepalingen**

1. In de koopsom is een aftrek verdisconteerd in verband met niet bruikbare en/of te slopen opstallen van totaal € 82.015. Koper zal verkoper niet aansprakelijk stellen en/of nadere verrekening vereisen voor mogelijk tegenvallende waarden van de bij deze transactie betrokken opstallen.
2. In aanvulling op artikel 8 komen partijen overeen dat in de koopsom een bedrag vanwege de aangetroffen bodemverontreiniging is verdisconteerd van € 200.000 gebaseerd op een onder bijlage 2 gevoegde globale begroting. Koper aanvaardt het risico en zal de provincie nimmer aanvullend hiervoor aansprakelijk stellen en/of schadeplichtig maken.
3. In aanvulling op artikel 8 komen partijen overeen dat in de koopsom een bedrag vanwege de aangetroffen asbestverontreiniging is verdisconteerd gebaseerd op een berekening van 2.717 m<sup>2</sup> à € 25 per m<sup>2</sup> aan saneringskosten, maakt totaal € 67.925. Koper aanvaardt het risico en zal de provincie nimmer aanvullend hiervoor aansprakelijk stellen en/of schadeplichtig maken.
4. De waarde van de bungalow gelegen aan het adres Maatweg 2, partijen genoegzaam bekend, is bepaald op € 800.000. Koper is ermee bekend dat hierover overdrachtsbelasting wordt geheven.
5. De datum lasten wordt gesteld op 1 januari 2025.
6. In aanvulling op artikel 1 lid 4 het volgende: koper wenst zoogkoeien te houden op deze locatie, totaal 35 stuks. Verkoper heeft daartoe een vergunning aangevraagd bij de Provincie Utrecht. Indien deze vergunning niet onherroepelijk wordt verleend voor het verkochte, wordt €100.000,- (zegge: *honderdduizend euro*) in mindering gebracht op de Koopprijs zoals benoemd in artikel 1 van deze Overeenkomst, aangezien het verkochte zonder vergunning een lagere economische waarde vertegenwoordigt. Dit bedrag ontvangt Koper exclusief BTW tegen finale kwijting, Verkoper is ter deze zake geen BTW verschuldigd.

#### Artikel 13      **Opschortende en ontbindende voorwaarde**

1. Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan dat de verkoopovereenkomst voor de Lekdijk 13 door Partijen ondertekend is.
2. Indien voor 25 maart 2025 niet voldaan is aan de voorwaarde uit lid 1 van dit artikel, zal dit gelden als ontbindende voorwaarde. In dat geval zijn Partijen elkaar niets verschuldigd en kan er geen aanspraak worden gemaakt op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
3. De voorwaarden uit lid 1 en 2 gelden als opschortende en ontbindende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 6:22 BW.

#### Artikel 14      **Overig**

1. Indien de vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent koper noch verkoper daaraan rechten.
2. Deze overeenkomst bevat al hetgeen partijen in verband met de koop van het verkochte zijn overeengekomen en vervangt elke eerdere afspraak, zowel schriftelijk als mondeling.
3. Wijzigingen of aanvullingen op de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en schriftelijk zijn vastgelegd.
4. Deze Overeenkomst maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de kavelruil. Koper verbindt zich tot medewerking tot al hetgeen noodzakelijk is voor de voltrekking van de kavelruil.
5. De overwegingen en de bijlagen vormen een geheel met de overeenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. Een verwijzing naar de overeenkomst omvat daarom automatisch ook een verwijzing naar de bijbehorende bijlagen. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de overeenkomst en een of meerdere bijlagen wordt voorrang gegeven aan het bepaalde in de overeenkomst.
6. Een dag is een kalenderdag.
7. Als een bepaling uit de overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan.
8. Een kennisgeving, ingebrekestelling, ontbindingsverklaring en verzoeken die op grond van deze overeenkomst schriftelijk plaatsvinden of moeten worden ingesteld, worden als volgt geadresseerd:

Provincie per email [grondzaken@provincie-utrecht.nl](mailto:grondzaken@provincie-utrecht.nl)

én per aangetekende verzending:

Provincie Utrecht, Team Grondzaken

Postbus 80300

3508 TH UTRECHT

Verkoper per email: [5.1.2.e@groeneraedt.nl](mailto:5.1.2.e@groeneraedt.nl)

én per aangetekende verzending:

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

9. Voordat een geschil aan de rechter wordt voorgelegd proberen partijen eerst in goed overleg een oplossing te bereiken. Lukt dit niet, dan staat het iedere partij vrij het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Midden-Nederland.

#### Artikel 15      Bijlagen

1.      Tekening van het verkochte.
2.      Bodemonderzoek.
3.      Asbestonderzoek.



In tweevoud opgemaakt en ondertekend

Te Utrecht

d.d. 1-04-2025

5.1.2.e



Te Amerongen

d.d. 24-03-2025

Koper



De heer C. Lekkerkerker

5.1.2.e



Mevrouw J.E. Doornenbal

Paraaf Provincie

5.1.2.e



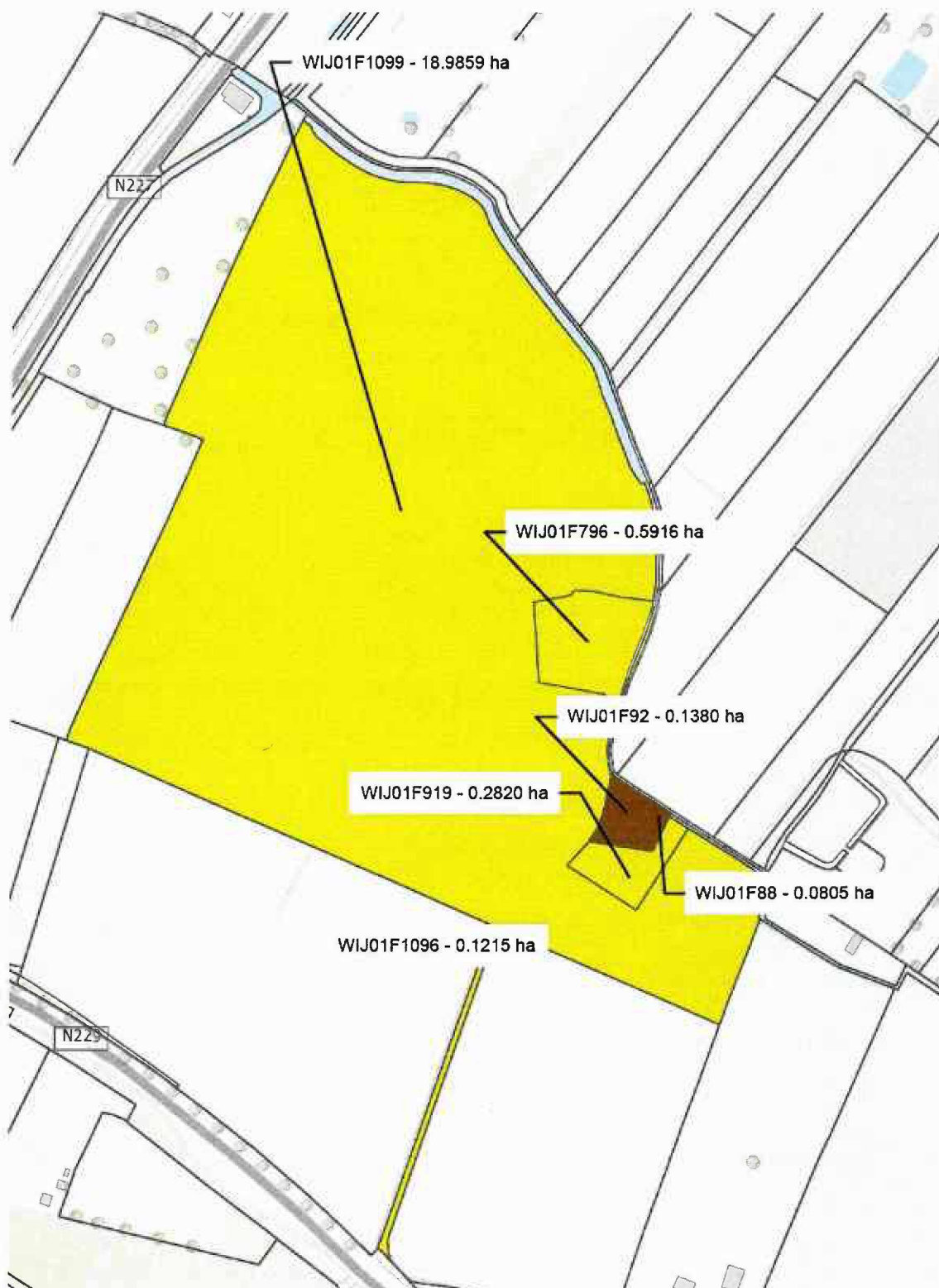
5.1.2.e



5.1.2.e



**Bijlage 1: Tekening van het verkochte**



Paraaf Provincie

9/14

Paraaf Koper

**Bijlage 2: Bodemonderzoek**



**AANVULLEND EN ACTUALISEREND  
BODEMONDERZOEK**

In verband met de voorgenomen vervreemding van de  
opstallen en enkele agrarische gronden aan de

**Maatweg 1 te Cothen**

Klantgegevens:

opdrachtgever  
contactpersoon  
adres

: Provincie Utrecht  
: 5.1.2.e 5.1.2.e  
: Archimedeslaan 6  
3584 BA Utrecht

Projectgegevens

rapportnummer  
rapportdatum

: 244.067.BR.11.ROS\_definitief  
: 9 augustus 2024

uitgevoerd door

5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e  
(beiden erkend veldwerker, protocol 2001 5.1.2.e

rapport opgesteld door

: 5.1.2.e 5.1.2.e

rapport beoordeeld door

: 5.1.2.e



Amos Milieutechniek B.V.  
1<sup>o</sup> Regimentsdijk 12  
3433 KS Nieuwegein  
Postbus 40328 3504 AC Utrecht

tel: 030-2412425  
email: info@amos.nl  
web: www.amos.nl

Kvk, Utrecht: 30139120  
ABN AMRO-bank: 49.73.64.107  
IBAN: NL31 ABNA 0497364107  
BTW nr: NL 805620047.B01



BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Paraaf Provincie

Paraaf Koper



5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@rudutrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 6 augustus 2024 08:24  
**Aan:** 5.1.2.e 5.1.2.e  
**Onderwerp:** grove inschatting verwijdering verontreinigde grond/puin Groote Maat  
**Bijlagen:** samenvatting situatie bodem.docx

Hoi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Gisteren druk geweest met de resultaten van de Groote Maat.

Het is lastig een precieze inschatting te maken als gevolg van de heterogeniteit van de aanwezige verontreinigingen.

Ik heb samen met de adviseur hiervoor een robuuste omvang proberen vast te stellen en daarmee gerekend met 2 kuubsprijzen waar in principe alles inzit (dus adviseur, MKB, aannemer). Deze zal dus eerder aan de hoge kant zijn dan aan de lage kant. Verder heb ik ook geen rekening gehouden met mogelijkheden voor eventueel hergebruik binnen de locatie van verschillende stromen. In een ontwikkeling kan je natuurlijk 'slim' omgaan met sanering en hergebruik.

Ik neem aan dat jullie kijken naar de kosten voor asbestverwijdering daken, verwijderen van verhardingen en sloop van de gebouwen etc.

Mochten jullie vragen hebben dan hoor ik die graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Medewerker bodem RUD Utrecht

5.1.2.e



**RUD Utrecht**

Archimedeslaan 6 | 3504 BA Utrecht | Postbus 85242 | 3508 AE Utrecht

Telefoon (030) 258 2000

[www.rudutrecht.nl](http://www.rudutrecht.nl)

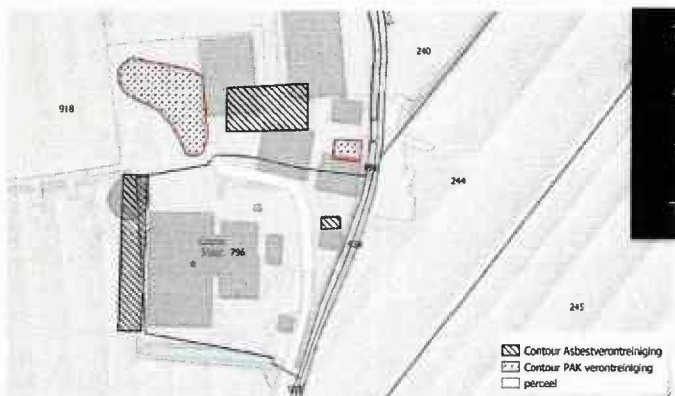
Paraaf Provincie

11/14

5.1.2.e

## Groote Maat

Meerdere onderzoeken uitgevoerd. Resultaten niet altijd eenduidig. Complicerend werkt dat er een Wbb besluit ligt (ernstig, geen spoed) met enkele verontreinigingscontouren. Er is geen sprake van overgangsrecht Wbb maar er is wel sprake van een 'juridische werkelijkheid'. Hiervoor is bij een herontwikkeling overleg nodig met bevoegd gezag (RUD Utrecht). Twee varianten mogelijk. Eerste is alles als grond bekijken en volledige verwijderen. Tweede variant is, in overleg met RUD Utrecht, bekijken of het materiaal toch kan worden gezien als NV bouwstof en dus kan worden hergebruikt binnen de locatie bij herontwikkeling. Tekening uit besluit:



Resultaten op basis van 2016 en 2024:



Totale kosten sterk verontreinigde kuubs grond:

Kosten worden gebaseerd op aantal kuubs maal een standaard bedrag inclusief alles. Dat ligt voor een conventionele sanering zoals dit (graven en afvoeren/herschikken) op circa 100-125 euro per kuub.

locatie	Kostenschatting 100euro/m3 verwijdering (euro)	Kostenschatting 125 euro/m3 verwijdering (euro)
1. kuilplaten (2016)	75.000	93.750
2. Sterk puinhoudende lagen overig (2016&2024)	50.000	62.500
3. PAK (2016) en asbest (2024)	4.000	5.000
4. Sloodemping (2016) en druppelzone (2024)	22.500	28.125
5. Zink	4.500	5.625
6. Asbest	1.000	1.250
7. Asbest	14.500	18.125
<b>Totaal</b>	<b>171.500</b>	<b>214.375</b>

#### Kansen

- Wanneer uit wordt gegaan dat (een deel) van de te amoveren gebouwen en verhardings- en funderingslagen herbruikbaar zijn, kunnen die op locatie worden gebroken en hergebruikt. Minder afvoerkosten/duurzaamheid.
- Een deel van de verontreinigingen kan herschikt/afgedekt worden met de nieuw te realiseren bebouwing/verhardingen. Minder afvoerkosten/duurzaamheid.

#### Overige kostenposten (niet meegenomen in deze inschatting):

- Asbestsanering daken.
- Verwijdering asfaltverharding (teerhoudend?).
- Sloop gebouwen.
- Grondverzet licht verontreinigde grond.





Bijlage 3: Asbestonderzoek



### INFORMATIEBLAD

#### Soort onderzoek

Asbestinventarisatie o.b.v. het Certificatieschema voor het  
Procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in artikel  
1.5a, onderdeel c, van het Arbeidsomstandighedenbesluit

#### Risicobeoordeling

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMART)  
☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2005)

Aantal asbesthoudende bronnen : 19  
Aantal monsters : 20  
Aantal bladzijden : 76

Uitgevoerd door : 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Geboortedatum : 5.1.2.e

SCA code : 51E-230118-511082

Email : info@bestvision.nl

#### Reikwijdte onderzoek\*:

- ☒ Gehele bouwwerk of object  
☐ Gedeelte van bouwwerk of object  
☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object

- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object

\* De omvang van het onderzoek wordt nader gespecificeerd in de samenvatting in dit rapport.

#### Geschiktheid rapportage\*, dit rapport is:

- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk  
☐ Voor uitsluitend het verwijderen van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal  
☐ Voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten

- ☒ Voor volledige renovatie of totaalsloop

\* De geschiktheid van deze rapportage wordt nader gespecificeerd in de samenvatting in dit rapport.

Best Vision Inventarisaties BV besteedt veel aandacht aan de uitvoering van de werkzaamheden. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de eisen, welke zijn vastgelegd in het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in artikel 1.5a, onderdeel c, van het Arbeidsomstandighedenbesluit. Indien bij de voorbereiding van het daadwerkelijke verwijderen het inspectierapport ouder is dan 3 jaar, dan dient het inventarisatierapport getoetst te worden op de actualiteit.

Alle door derden aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen vallen niet onder de verantwoording van Best Vision

Alle door derden aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen vallen niet onder de verantwoording van Best Vision Inventarisaties BV tenzij deze gegevens door het inventarisatiebureau zijn gevalideerd.

De ondergetekende verklaart hierbij dat de technische inhoud van dit rapport is gecontroleerd en in overeenstemming is met de gemaakt afspraken.

5.1.2.e

Projectleider/Auteur

5.1.2.e

51E-230118-511067

Interne Autorisatie/Technisch verantwoordelijke



Locatie : Maatweg 1  
3945 PC Cothen  
Omschrijving : boerderij met een 8 tal schuren,  
olieopslag en mestsilos  
Opdrachtgever : Provincie Utrecht  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht  
Datum rapportage : 11 februari 2020  
Datum uitvoering : 29 januari 2020  
Datum autorisatie : 11 februari 2020  
Vervaldatum : 11 februari 2023

LAVS zaaknummer : INVENTARISATIE-1735906

Projectnummer: 20BV20531 Versie: 00

#### Bedrijfsgegevens:

Best Vision Inventarisaties BV Tel: 074 2592703 Website: www.bestvision.nl Certificaat nr: 07-D070137  
Topaasstraat 19, 7554 TJ Hengelo Fax: 074 2592704 Email: info@bestvision.nl SCA code: 07-D070137.01

Revisie master : 19-06/rev.14  
Verspreiding : 1x email (beveiligde pdf), 1x archief (digitaal)

Paraaf Provincie

Paraaf Koper