



BEVESTIGING AFSPRAKEN KAVELRUIL KROMME RIJN OOST 02

GESCAND

000012 01. MEI 2024

UTSP-75805696-3104

De hierna vermelde partijen:

- A. De te Utrecht gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Provincie Utrecht**, te deze handelend als de publiekrechtelijke persoon, de provincie Utrecht, gevestigd te Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht (postadres: postbus 80300, 3508 TH (k.v.k. nummer 30277172) ten deze krachtens volmacht van de Commissaris van de Koning de heer mr. J.H. Oosters, rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 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 "Provincie Utrecht".

- B. Naam (ver)koper(s):
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer(s):
Email(s):
BSN nummer(s):
ID kaart nummer(s):
Burgerlijke staat:
Huwelijkse voorwaarden:
Rechtsvorm onderneming:
KvK nummer:

hierna te noemen: "Partij",

verklaren het volgende overeen te zijn gekomen:

1. De hieronder vermelde oppervlakte inbreng en toedeling en financiële verrekening.

Inbreng					Toedeling				
Gemeente, sec. nr.	Opp. Ha.	Huidig gebruik	Bedrag per ha	Te ontvangen	Gemeente, sec. nr.	Opp. Ha.	Toekomstig gebruik	Bedrag per ha	Te betalen
Amerongen. F. 749 ged.	6.6000	Landbouw			Langbroek. C 992 ged.	0.0600	Woning, tuin en ondergrond		
Amerongen. F. 748	0.0440	Landbouw			Langbroek. C 992 ged.	1.3100	Bedrijfserf		
Amerongen. F. 687 ged.	0.4300	Landbouw			Langbroek C 992 ged.		Bedrijfs-opstallen		
Amerongen. F. 825	3.8807	Landbouw			Langbroek C 992 ged.	10.8365	Landbouw		
Amerongen. F. 769	4.7914	Landbouw							
Amerongen F. 738	0.6860	Landbouw							
Amerongen. F. 652	1.2140	Landbouw							
Amerongen. F. 738		Schuur							
Totaal	17.6461				Totaal	12.2065			

2. Het passeren van de akte

- Streefdatum passeren kavelruilakte op 1 augustus 2024 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen;



- De akte zal passeren via een door de provincie Utrecht aan te wijzen notaris (kantoor).

3. Verrekening van de kosten

- De kosten van de kavelruilovereenkomst, zijnde de notariskosten, kadastrale kosten etc. komen ten laste van de Provincie;
- eventuele kosten voor het (gedeeltelijk-) doorhalen van hypotheekrechten komen ten laste van de (inbrengende-) Partij;
- Kosten voortkomend uit extra inbreng, buiten de provinciale opgave, komen naar rato voor rekening
- In geval van kavelruil is vrijstelling van toepassing van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15.1. L van de Wet Belastingen van rechtsverkeer.

4. De datum levering

De feitelijke levering zal plaatsvinden op de datum van notarieel transport/juridische levering.

5. De wijze van levering

Partijen leveren de percelen op het moment van overdracht vrij van pacht/huur of enig andere wijze van gebruik.

6. Volmacht kadastrale meting


De ondergetekende(n) verleent/verlenen hierbij onherroepelijk machtiging aan:



- Iedere medewerker werkzaam ten kantore van het door de provincie Utrecht aan te wijzen notariskantoor en de kavelruilcoördinator Kromme Rijn Oost(namens de provincie Utrecht) om:
- Perceel gedeelten door het kadaster voorafgaande aan de juridische levering verticaal te laten splitsen (uitmeting vooraf)/ Splitsapplicatie;
- Een verzoek in te dienen om kadastrale nummers samen te voegen tot één nummer; als gevolmachtigde op te treden om de eventuele Kadastrale inmeting aan te vragen.
- Gevolmachtigde zal partijen informeren over de datum en het tijdstip waarop het Kadaster de nieuwe grens-(zen) zal aanwijzen, zodat alle partijen in de gelegenheid worden gesteld daarbij aanwezig te zijn.

7. De volgende bijzondere voorwaarden zijn overeen gekomen

- Eventuele overdracht van productie- en/of leveringsrechten zijn uitdrukkelijk uitgesloten;
- verrekening van over- / ondermaat zal plaatsvinden op basis van de grondwaardes zoals opgenomen in het overzicht bij punt 1 van deze overeenkomst ;
- zakelijke lasten zullen worden verrekend vanaf 1 januari 2025;
- ingeval sprake is van een bedrijfsoverdracht zal verkrijger dit zelf tijdig te melden bij RVO;
- aanwezige afrasteringen, hekken, pulsen en eventueel andere zaken worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden op het moment van juridische levering.
- De in bijlage 3 vermelde, specifiek op deze transactie van toepassing zijnde aanvullende voorwaarden.

8. De Partij verklaart ten aanzien van de overige informatie benodigd voor het opstellen van de Kavelruilakte het volgende.

- a. De jacht is verpacht nee, 
Naam jachthouder:
Adres:
Postcode en woonplaats:
- b. Zijn er erfdienstbaarheden bekend? Eventueel aanwezige erfdienstbaarheden (in akte) gaan ongewijzigd mee over, rechten en plichten blijven ongewijzigd. Van toepassing? Ja
- c. Zijn er zaken bekend ten aanzien van mogelijke fiscale claims? Bijvoorbeeld ten aanzien van Overdrachtsbelasting, NSW 1928 of andere zaken? Nee.
- d. Is inbreng na 1 januari 2007 verkregen met vrijstelling van overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onder q Wet op de belastingen van rechtsverkeer? Nee (kettingbeding wordt opgenomen).

- e. Is Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee
- f. Rusten er hypotheekrechten op het (de) perce(e)len van inbreng? 
- g. Ingeval van ja bij punt f. geeft inbrenger de aan te wijzen notaris toestemming om hierover contact op te nemen met de hypotheekverstrekker. 

9. Volmacht kavelruil

- De juridische levering zal bij voorkeur geschieden door middel van inbreng en toedeling in een ruilverkaveling bij overeenkomst (vrijwillige kavelruil) als bedoeld in de Omgevingswet Afdeling 12.6 Kavelruil, artikelen 12.44 t/m 12.47;
- De ondergetekende(n) verleent/verlenen hierbij onherroepelijk machtiging aan: iedere medewerker werkzaam ten kantore van het door de Provincie aan te wijzen notariskantoor, om voor en namens ondergetekende(n) toe te treden tot een kavelruilovereenkomst zoals bedoeld in de Omgevingswet Afdeling 12.6 Kavelruil, artikelen 12.44 t/m 12.47 genaamd "KROMME RIJN OOST 2" en daarbij voormelde perce(e)l(en)/perceelgedeelte(n) in te brengen en toe te delen casu quo in eigendom aan te nemen en voor zover van toepassing in contanten te voldoen casu quo te ontvangen de overeengekomen koopsom(men) met bijbehorende verrekeningen;
- De desbetreffende overeenkomst te ondertekenen en voorts verder te doen wat ter zake mocht worden vereist, waaronder uitdrukkelijk begrepen het doen opmaken, verlijden en ondertekenen van de notariële akte van toedeling, de in te brengen zaken in eigendom te leveren, de toegedeelde zaken in eigendom te aanvaarden, kwijting te vragen casu quo te verlenen voor de voldoening van de overeengekomen tegenprestaties, eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen als hiervoor omschreven te vestigen, het rechtstreeks met het notariskantoor (financieel) afwikkelen van de kavelruil, en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal achten, een en ander met de macht van substitutie.

10. De situatie bij het niet doorgaan van de kavelruil

- Bij niet doorgaan van de kavelruil, om welke reden dan ook, vindt rechtstreekse levering tussen partijen plaats;
- De voorwaarden zoals overeengekomen in deze overeenkomst zijn dan van toepassing;
- Kosten (notaris en kadaster) komen in geval van rechtstreekse levering voor rekening van koper;
- In geval van rechtstreekse levering kan koper een beroep doen op de (landbouw)-vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15.1.q wet belastingen van rechtsverkeer.

11. AVG

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verklaart de Partij in te stemmen met het gebruik van persoonsgegevens voor werkzaamheden die uitdrukkelijk verband houden met de totstandkoming en uitwerking van de Kavelruilakte.

12. Partij verklaart ermee bekend te zijn dat:

- Onderhavig document als basis zal dienen voor de door de aan te wijzen notaris op te stellen Kavelruilovereenkomst;
- De afspraken in onderhavig document worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het bestuur van de provincie Utrecht hiermee zal instemmen.

Aldus overeengekomen en akkoord;

Plaats:

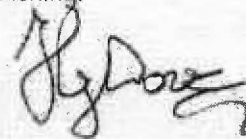
Datum:

Handtekening:

Plaats: *Amerongen*

Datum: *26-4-2024*

Handtekening:



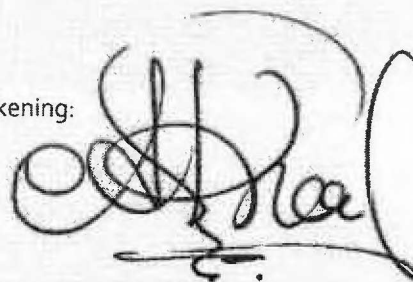

Partij

Plaats: Utrecht

Datum:

Handtekening:

14/5/2024



5.1.2.e

De Provincie

Bijlagen:

1. kaart van de inbreng
2. kaart van de toebedeling
3. bijzondere bepalingen
4. overzicht huidige en beoogde vergunde situatie













0 0,5 km

TEAM GIS | 25-04-24 | 2023_LFO_098_
kavelruil02_april2024_bijlage2 | A4



LEGENDA

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|---|
|  | percelen Provincie Utrecht |  | Reeds aanwezige natuur |
|  | percelen de Haan |  | Reeds aanwezige natuur (water) |
|  | percelen Dorrestijn |  | Te ontwikkelen natuur |
|  | overige percelen Dorrestijn |  | Te ontwikkelen natuur zoekgebied (Groene contour) |
|  | percelen de Haan |  | Te ontwikkelen natuur zoekgebied (NNN) |
|  | overige percelen Provincie Utrecht |  | Natura 2000-gebied |

[Handwritten signature]



PROVINCIE :: UTRECHT

KAVELRUIL 02 KROMMERIJN

0 0,5 km

TEAM GIS | 25-04-24 | 2023_LFO_098_
kavelruil02_april2024_bijlage1 | A4

Kolland &
Overlangbroek

O. P. N. U. D. O. C.

LBK02C74

LBK02C92

LBK02C99

Amerongerve

AMR02F65

AMR02F63

AMR02F87

AMR02F38

AMR02F50

AMR02F62

LEGENDA

	percelen Provincie Utrecht		Reeds aanwezige natuur
	percelen de Haan in KV02		Reeds aanwezige natuur (water)
	percelen Dorrestijn in KV02		Te ontwikkelen natuur
	overige percelen Dorrestijn		Te ontwikkelen natuur zoekgebied (Groene contour)
	overige percelen de Haan		Te ontwikkelen natuur zoekgebied (NNN)
	overige percelen Provincie Utrecht		Natura 2000-gebied

13

Bijlage III

Omschrijving afspraken ter zake voorgenomen kavelruil tussen ^{5.1.2.e} [REDACTED] en provincie Utrecht middels Kavelruil Kromme Rijn Oost 2.

A. OMSCHRIJVING INBRENG

- a. oppervlakte 17.64.61 ha. grond zoals aangegeven in overzicht (januari 2024), bestaande uit 2 blokken cultuurgronden. **Blok 1** is direct gelegen tegen het agrarisch erf en **Blok 2** is gelegen ten oosten van het agrarisch erf en ontsloten via een recht van overpad gevestigd op een perceel grond van Breeschoten (kadastraal bekend gemeente Amerongen, sectie F, nummer 907);
- b. de waarde van de inbreng bedraagt: € [REDACTED];
- c. de eventuele over- en ondermaat van de gronden gelegen in Blok 1 zal worden verrekenend op basis van getaxeerde grondprijs van € [REDACTED] 2;
- d. de zakelijke lasten zijn voor 2024 voor rekening huidige eigenaar ([REDACTED]). De zakelijke lasten vanaf 1 januari 2025 zijn voor rekening van de Provincie Utrecht (PU);
- e. partij Dorrestijn heeft vanaf de datum van eigendomsoverdracht – om niet- het gebruik tot en met 31 december 2024;
- f. partijen zullen een regeling treffen ten aanzien van overname van de optieovereenkomst die partij [REDACTED] is aangegaan met LC Energie B.V. (hierna te noemen LC). Deze overeenkomst geeft LC -een recht van eerste koop- van de in blok 2 genoemde percelen voor de aanleg van een zonnenveld. In een addendum bij de in vorige zin bedoelde overeenkomst is op 19 januari 2024 het optierecht overgedragen aan de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -Zonnepark Amerongerwetering B.V.- (rechtsopvolger van LC Energie B.V.) en de termijn voor het uitoefenen van het optierecht verlengd tot **31 december 2029.**;
- g. [REDACTED] het verlenen van het onder punt "e" bedoelde optierecht zal vanaf de datum van eigendomsoverdracht toevallen aan de PU en worden verrekend naar rato van de verstreken termijn van het thans lopende jaar. (2024);
- h. [REDACTED] verplicht zich om bij de PU als bevoegd gezag een verzoek in te dienen om de bestaande Natuurvergunning op het bedrijf Amerongerwetering 20A en 22 te Amerongen te wijzigen en wel zodanig dat de alle bedrijfsactiviteiten zoals aangeven op aangehechte overzicht, bijlage 4, (inclusief het uitvoeren van agrarisch loonwerk voor derden en compostering groenresten) verbonden zullen zijn met beide hiervoor genoemde objecten. De kosten voor deze vergunning en de procedure zijn voor rekening van partij Dorrestein. De werkzaamheden die voortvloeien uit deze verplichting zullen worden opgestart onmiddellijk nadat onderhavige overeenkomst door beide partijen is ondertekend en de bij punt C 5 bedoelde financiële medewerking is verkregen.

B. OMSCHRIJVING TOEDELING

- 1. toedeling van 18.42.65 ha. grond met bijbehorende opstallen plaatselijk bekend als Langbroekerdijk B29 te Langbroek. De ligging van deze oppervlakte is aangegeven op **bijlage 1.**;

2. de waarde van de ingebrachte grond en opstallen bedraagt: [REDACTED]
3. van de totale oppervlakte ad. 18.42.65 ha. [REDACTED] (ingebracht) in onderhavige kavelruil en de ligging van deze oppervlakte is schematisch aangegeven op **bijlage 2a**.

Met betrekking tot de resterende oppervlakte ter grootte van [REDACTED] (zie **bijlage 2b**.) hebben partijen de volgende afspraken gemaakt:

3.1 [REDACTED] verkrijgt het gebruik van genoemde gronden op basis van [REDACTED] Jaarlijks zal daartoe door de PU een pachtovereenkomst worden aangeboden voor een nieuwe periode van 1 jaar. De overeengekomen pachtprijs bedraagt [REDACTED] en de kosten voor de Grondkamer zijn voor rekening van [REDACTED]. Indien [REDACTED] geen financiering zal verkrijgen als bedoeld bij punt C 5 van deze bijlage eindigt dit gebruik op uiterlijk **31 december 2024**. Ingeval sprake zal zijn van Kavelruil dan zijn de hierna vermelde punten 3.2 t/m 3.4 van toepassing.

3.2 [REDACTED] zal deze oppervlakte voor **uiterlijk 31 december 2029** aankopen en wel zo spoedig mogelijk na het tijdstip dat Zonnepark Amerongerwetering B.V. (de optiehouder) het optierecht tot koop heeft ingeroepen en dat de eigendomsoverdracht van die gronden door de provincie Utrecht aan LG heeft plaatsgevonden;

3.3 als de onder punt 3.2 genoemde situatie **zich niet voor de uiterste datum (31-12-2029)** heeft, (of zal), voorgedaan (voordoen), zal [REDACTED] kenbaar maken of hij alsnog de eigendom wenst te verwerven. Hij zal dit voornemen zo spoedig mogelijk maar tenminste 3 maanden voor de uiterste datum schriftelijk aan de provincie Utrecht kenbaar maken. De eigendomsoverdracht zal altijd voor uiterlijk **31 maart 2030** volledig zijn afgerond. Alle kosten die verband houden met deze eigendomsoverdracht zijn voor rekening van [REDACTED]

3.4 de prijs van de grond is vastgesteld op [REDACTED]. Voor de bepaling van de grondprijs zal de huidige grondprijs worden geïndexeerd op basis van verhoging van [REDACTED] (rente op rente).. De eerste indexatie zal plaatsvinden op **1 januari 2025**.

4. de PU zal op verzoek van [REDACTED] aanvragen voor de locatie Langbroekerwetering B29 te Langbroek op basis van de uitgangspunten vermeld op aangehecht overzicht, bijlage 4. De kosten van deze vergunning zijn voor rekening van de PU en partijen streven ernaar dat deze vergunning onherroepelijk zal zijn verleend voordat de eigendom zal overgaan in het kader van de voorgenomen kavelruil.

5. het jachtrecht is op de toe te delen percelen niet verpacht.

C. BIJZONDERE AFSPRAKEN

1. De PU verplicht zich om, in het geval – Zonnepark Amerongerwetering B.V. – (ZA) de aankoopoptie na de eigendomsoverdracht zal inroepen, een nabetaling te verrichten aan [REDACTED]. De nabetaling zal worden verricht binnen 30 dagen nadat de eigendom is overgedragen en de koopsom is ontvangen door de PU. Het bedrag van de nabetaling wordt bepaald door het waardeverschil tussen de (actuele-) grondwaarde en de overeengekomen grondprijs met LG [REDACTED] te vermenigvuldigen met de oppervlakte grond. De



actuele grondwaarde wordt bepaald door de inbrengprijs (m2) in de Kavelruil te vermeerderen met [REDACTED] per jaar (rente op rente).

De aanvangsdatum van de hiervoor genoemde grondprijsindexering zal plaatsvinden vanaf **1 januari 2028** en de voortduren tot de datum van eigendomsoverdracht. Indexering zal steeds plaatsvinden op 1 januari van elk jaar en gelden voor dat gehele kalenderjaar. Ten behoeve van de administratieve afhandeling van deze nabetaling zal [REDACTED] aan de PU een eenmalige vergoeding voldoen van [REDACTED] en dit bedrag zal worden verrekend met de nabetaling.

2. Blok 1 als omschreven bij A. sub a. is ontsloten via het overblijvende erf van [REDACTED]. Partijen zijn overeengekomen dat deze ontsluiting door [REDACTED] blijft gegarandeerd voor het agrarisch gebruik van deze grond door de PU en/of door haar aan wijzen gebruikers/pachters. Deze (tijdelijk-) ontsluiting zal voortduren tot het moment dat de PU deze grond aan (een) derde(n) heeft geleverd, daarbij dient de noodzaak om via het erf te ontsluiten niet meer aanwezig te zijn omdat ontsluiting op een andere manier adequaat verzekerd is. De PU zal zich inspannen deze (tijdelijke-) situatie zo kort mogelijk te laten voortduren.

3. [REDACTED] zal het gebruik van de oppervlakte cultuurgronden, behorende bij Langbroekerdijk B29 te Langbroek, voor het **seizoen 2024 (vanaf 1 april – 31 december 2024)** zoals aangegeven op bijlage 2a in liberale pacht verkrijgen voor een pachtprijs van [REDACTED] vermeerderd met [REDACTED] van de waterschapslasten en de kosten van goedkeuring van de Grondkamer. De PU zal [REDACTED] een schriftelijke pachtovereenkomst aanbieden. Partijen zijn verder overeen gekomen dat, indien eigendomsoverdracht plaatsvindt voor de einddatum die is overeen gekomen in de hierboven genoemde liberale pachtovereenkomst, er zal geen verrekening van de pachtprijs plaatsvinden.

4. De PU zal een verzoek van [REDACTED] om in aanmerking te komen voor een **subsidie bedrijfsverplaatsing** voortvarend ter hand nemen. [REDACTED] verplicht zich om daartoe de alle benodigde informatie daarvoor tijdig en volledig aan de PU ter hand te stellen.

5. [REDACTED] heeft ten aanzien van het aangaan van de verplichtingen die voortvloeien uit de afspraken van onderhavige Kavelruil een [REDACTED] gemaakt. Dit betekent dat [REDACTED] zich verplicht om, direct na ondertekening van de – overeenkomst afspraken Kromme Rijn Oost 02- door beide partijen, een ontvankelijk verzoek zal indienen bij zijn (bestaande-) bankrelatie om financiële medewerking te krijgen aan effectueren van de voornomen kavelruil. De kosten van deze goedkeuring zijn voor rekening van [REDACTED] kan worden uitgeoefend tot uiterlijk [REDACTED]

Bijlage 4: Overzicht huidige vergunde en overeengekomen toekomstige aan te vragen situatie

NWB vergunning nr. 20A-22

Aanvraag vergoeding 20A-22

20A-22-2018-1776

WNB vergunning Z-WNB-GB-VA-2018-1776

Thans vergunde situatie

Stal	RAV-code	Diercategorie	Aantal	Emissie NH3	
				kg/dier/jr	tot. Jr.
1*	A2.100	zoogkoeien > 2 jr.	40	4,1	164,0
1*	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	24	4,4	105,6
1*	A4.100	vleeskalveren tot 8 mnd.	12	3,5	42,0
2	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	20	4,4	88,0
2	A4.100	vleeskalveren tot 8 mnd.	18	3,5	63,0
2	A6.100	vleesvee 8-12 mnd	30	5,3	159,0
3	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	9	4,4	39,6
4	A1.100	melkkoeien > 2 jr.	30	13,0	390,0
5	A4.100	vleeskalveren tot 8 mnd.	20	3,5	70,0
Totaal					1.121,2

* stal buren nr 20A

Beoogde situatie

Stal	RAV-code	Diercategorie	Aantal	Emissie NH3	
				kg/dier/jr	tot. Jr.
1*	A2.100	zoogkoeien > 2 jr.	15	4,1	61,5
1*	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	10	4,4	44,0
1*	A4.100	vleeskalveren tot 8 mnd.	8	3,5	28,0
Totaal					133,5

Voor beide locaties, 22 en 20A, dient wel de huidige NOX in de nieuwe vergunning opgenomen te worden, loonwerk voor derden en compostering groenresten.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

NBW-vergunning Z-NB-MEL-2012-4912

Thans vergunde situatie

Stal	RAV-code	Diercategorie	Aantal	Emissie NH3	
				kg/dier/jr	tot. Jr.
A	A1.100.1	melk- en kalfkoeien	135	13,0	1.755,0
A	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	18	4,4	79,2
B	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	52	4,4	228,8
Totaal					2.063,0

Beoogde situatie

Stal	RAV-code	Diercategorie	Aantal	Emissie NH3	
				kg/dier/jr	tot. Jr.
A	A1.100.1	melk- en kalfkoeien	40	13,0	520,0
A	A3.100	vrl. Jongvee < 2 jr.	13	4,4	57,2
Totaal					577,2

In nieuwe vergunning dient ook de NOX opgenomen te worden voor normale bedrijfsvoering.

Stal

1/20