



Provincie Utrecht is KOPER

VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING TER VOORKOMING VAN VOORGENOMEN ONTEIGENING

Koopovereenkomst BEBOUWDE onroerende zaak

Perceel (landbouw-)grond, met boerderij, erf of opstallen aan de Mijdrechtsedwarsweg 15 te Wilnis.

Versie:

1.1

Datum

03 februari 2025.

Ondergetekenden,

De publiekrechtelijke rechtspersoon, 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 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 'koper'.

Verkopers zijn [redacted] geregistreerd Kamer van Koophandel nummer [redacted]

Adres: [redacted]

Tel: [redacted]

E-mail: [redacted]

Adres: [redacted]

Tel: [redacted]

E-mail: [redacted]

U

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

hierna aangeduid als: 'verkoper'.

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

Overwegingen

Partijen nemen het volgende in overweging:

- a) In het licht van een ophanden zijnde kavelruil komen partijen overeen dat het verkochte (onderhavige koopovereenkomst) zo mogelijk conform de Omgevingswet Afdeling 12.6 Kavelruil, artikelen 12.44 t/m 12.47, deel gaat uitmaken van een kavelruil i.c. wordt ingebracht door verkoper en aan koper en/of nader te noemen partijen wordt toebedeeld.
- b) Deze overeenkomst wordt gesloten ten behoeve van de door de provincie te realiseren natuur in het kader van 'Natuur Netwerk Nederland' (NNN) en/of 'Natura 2000';
- c) Deze overeenkomst wordt gesloten ter voorkoming van onteigening

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 A Onderwerp verkoop en koopprijs (marktwaaarde)

De provincie koopt van verkoper, die aan de provincie verkoopt, een aantal percelen grond, plaatselijk bekend Waverveen en Wilnis, kadastraal bekend: gemeente Waverveen, sectie B, nummers 3023, 3021 en Wilnis, sectie D, nummer(s), 2209, 2210, 1499, 1500, 2233, 1866, 1867 met een totale oppervlakte van 33.81.45 hectare, hierna ook aangeduid als: 'het verkochte' of 'de onroerende zaak', zoals is weergegeven op de onderstaande tabel.

Totale oppervlakte:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m2)
Waverveen	B	3023	11.24.45 ha
Waverveen	B	3021	02.46.49 ha
Wilnis	D	2209	02.33.70 ha
Wilnis	D	2210	05.05.70 ha
Wilnis	D	1499	02.57.70 ha
Wilnis	D	1500	02.54.50 ha
Wilnis	D	2233	02.53.40 ha
Wilnis	D	1866	02.51.70 ha
Wilnis	D	1867	02.53.90 ha
Totaal		ca.	33.81.45 ha

1. De koopsom bedraagt [REDACTED] exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2. Verkoop vindt plaats onder de voorwaarde dat het verkochte geschikt is voor realisatie van een van de doelen uit de overwegingen.
3. In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 1 B Volledige schadeloosstelling

1. Naast de artikel 1 A genoemde koopsom die is gebaseerd op de marktwaaarde van het verkochte zijn partijen -ter voorkoming van onteigening- overeengekomen dat verkoper een volledige schadeloosstelling wordt betaald. Met inachtneming van de betreffende wet- en regelgeving (Omgevingswet) is het uitgangspunt bij vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling dat het bedrijf (het verkochte) elders wordt gereconstrueerd.
2. Partijen zijn het eens over de onderverdeling van de taxatiewaarde. Een bedrag van [REDACTED] heeft betrekking op de werkelijke waarde c.q. marktwaaarde. De financierings- of inkomensschade bedraagt [REDACTED] dat de bijkomende schades bedragen gezamenlijk [REDACTED] dat is inclusief de vergoeding voor deskundigenkosten.

Splitsing koopsom:

woningen met 1.000m ² grond	euro	[REDACTED]
Bedrijfsgebouwen	euro	[REDACTED]
Ondergrond geb.	euro	[REDACTED]
Grond	euro	[REDACTED]
Schadeloosstelling	euro	[REDACTED]

Artikel 1 C Belastingenschadeclausule bij minnelijke verkoop op basis van volledige schadeloosstelling.

1. Indien en voor zover in de koopsom/schadeloosstelling posten zijn begrepen die fiscaal als inkomen worden beschouwd (inkomensschade) en waarover meer of eerder inkomstenbelasting en premies volksverzekeringen dan wel vennootschapsbelasting wordt geheven dan geheven zou zijn indien datzelfde inkomen zonder de onderhavige verkoop, anders verdeeld en op andere tijdstippen aan de verkoper zou zijn toegefallen, zal het nadelig verschil, de zogenaamde "belastingenschade", door de provincie aan verkoper boven de overeengekomen koopsom/schadeloosstelling worden vergoed.
2. De in lid 1 bedoelde belastingenschade wordt vastgesteld op basis van het daarover bepaalde in de Omgevingswet en op basis van het uitgangspunt dat bij de bepaling van de schadeloosstelling - uitgaande van reconstructie van het verkochte - rekening is gehouden met de op het verkochte gedreven onderneming dan wel met op het verkochte behaalde inkomen.
3. Van belastingenschade is in ieder geval geen sprake voor zover belasting wordt geheven als gevolg van het feit dat verkoper geen of onvoldoende gebruik maakt van fiscale reserverings-, doorschuivings- en/of afschrijvingsmogelijkheden.

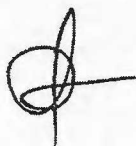
18



4. Indien verkoper niet of gedeeltelijk niet overgaat tot de bij de vaststelling van de koopsom/schadeloosstelling veronderstelde reconstructie (zie lid 2) van het verkochte, is evenmin sprake van belastingschade.
5. Partijen komen overeen dat de vaststelling van eventuele belastingschade plaatsvindt in onderling overleg met inschakeling van fiscaal deskundigen op de wijze zoals hierna in dit artikel beschreven.
6. Partijen komen overeen dat een verzoek tot vergoeding van belastingschade uitsluitend plaatsvindt naar aanleiding van de door de inspecteur der belastingen opgelegde aanslag inkomsten- of vennootschapsbelasting.
7. Vergoeding van eventuele belastingschade kan alleen plaats vinden indien verkoper hiertoe een schriftelijk verzoek indient bij de provincie. In dit verzoek dient verkoper eveneens de hoogte van de belastingschade (in euro's) aan te geven.
8. Verkoper is verplicht om, tezamen met het schriftelijke verzoek, de door de inspecteur der belastingen opgelegde aanslag en alle relevante fiscale/financiële gegevens naar de provincie mee te sturen, zodat de provincie zich zelfstandig een oordeel kan vormen over de omvang van de belastingschade.
9. In het geval partijen het niet eens zijn over de hoogte van de te vergoeden belastingschade zullen zij, om tot overeenstemming te komen over de definitieve hoogte, in overleg treden en kunnen zij zich daarbij, op eigen kosten, laten bijstaan door een belastingadviseur van eigen keuze.
10. Indien dit overleg niet binnen een jaar na aanvang leidt tot overeenstemming omtrent de aanwezigheid of omvang van de belastingschade, zal deze worden vastgesteld als volgt:
 - a. Indien partijen ingevolge lid 9 nog geen belastingadviseur hebben aangewezen, dienen partijen, op eigen kosten, een belastingadviseur van eigen keuze aan te wijzen.
 - b. De door partijen aangewezen belastingadviseurs zullen in overleg een derde deskundige benoemen. Deze deskundigen zullen gedrieën een voor partijen bindend advies uitbrengen.
 - c. De te benoemen derde deskundige dient lid te zijn van een erkende beroepsorganisatie met een tuchtrechtelijke regeling.
 - d. De kosten van de derde deskundige komen voor rekening van de provincie.
11. Van de bereikte overeenstemming dan wel het uitgebrachte bindend advies zullen partijen in een brief op de hoogte worden gebracht. Uitbetaling van toegekende belastingschade vindt plaats binnen twee kalendermaanden na de dagtekening van de brief.

Toelichting: De definitie van de belastingschade in deze clause volgt uit de rechtspraak van de Hoge Raad in onteigeningszaken. Omwille van de eenduidigheid mag hierin niets gewijzigd worden. Belastingschade ontstaat meestal alleen indien de verkoper op basis van liquidatie schadeloos is gesteld. Bij reconstructie/hervestiging ontstaat meestal geen belastingschade. In deze clause wordt BTW als onderdeel van de belastingschade niet vergoed.

BT





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. Koper kiest de notaris.
2. Eventuele kosten van het doorhalen van hypotheek, 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.

De eigendomsoverdracht vindt plaats op 31 maart 2025 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, ten overstaan van notaris Van Benthem & Keulen gevestigd in Utrecht of zijn/haar plaatsvervanger. **Van Benthem & Keulen Notariaat, ^{5.1.2.e} Archimedeslaan 61, 3584 BA te Utrecht.**
2. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de akte van levering worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek, 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.
3. Verkoper heeft de provincie geïnformeerd over alle hem 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; akte van levering 16-03-1998 verleden voor ^{5.1.2.e} notaris in de gemeente Ronde Venen en akte van levering 24-04-2018 verleden voor E.J. Veldjesgraaf notaris te Woudenberg.
 - b. andere akten waarbij de hierboven genoemde rechten zijn gevestigd.
4. De provincie aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen. Daarnaast aanvaardt zij ook die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers maar die voor haar redelijkerwijs als bekend kunnen worden verondersteld uit de feitelijke situatie.
5. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

6. 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

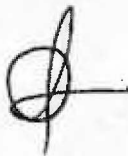
1. Onder feitelijke levering wordt in deze overeenkomst verstaan het verschaffen van het algeheel gebruik van, en de algehele feitelijke beschikkingsmacht over, het verkochte aan koper. Verkoper verplicht zich vóór het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering op een eerder of later tijdstip plaatsvindt. In dat geval eindigt de zorgplicht van de verkoper op dat eerder of latere moment.
3. Het verkocht zal aan koper worden opgeleverd en door haar worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het verkeert ten tijde van de juridische levering of, als de situatie beschreven in het vorig lid zich voordoet in de staat waarin het verkochte verkeert ten tijde van de feitelijke levering met alle bekende en zichtbare gebreken en met het daadwerkelijk gebruik ervan op dat moment.
4. Ten tijde van de feitelijke levering is het verkocht geheel ontruimd, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
De jachtrechten zijn in gebruik gegeven.
5. In de periode gelegen tussen het moment waarop de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de juridische of als de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, voorafgaande aan de feitelijke verkrijging, is het koper toegestaan voor eigen rekening te inspecteren en/of grond en/of milieukundig onderzoek op het verkochte uit te voeren.

Artikel 4.5.1 en 4.5.2 Oplevering van de agrarische gebouwen

- 4.5.1. Als indien op of in de onroerende zaak een mestput (mestkelder/ mestsilo/ mestbassin) of een andersoortige mestopslagvoorziening (hierna: mestput) aanwezig is, dan dient deze ten tijde van de juridische levering zuigleeg te worden opgeleverd. Als de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt dan is dat het moment waarop aan deze verplichting moet zijn voldaan.
Hieronder verstaan Partijen het volgende:
- Verkoper zal de mestput en de daarbij behorende leidingen 'zuigleeg' opleveren.

Artikel 4A Uitgestelde feitelijke levering (inbezitstelling) en voortgezet gebruik van de onroerende zaak

1. Partijen zijn overeengekomen dat de verkopers in de periode tussen de juridische levering en 01 november 2025 het voortgezet gebruik om niet, zonder tegenprestatie, van het verkochte heeft. (einddatum 01 november 2025). Verkoper zal uiterlijk op 01 november 2025 de feitelijke macht aan koper verschaffen, waarbij het verkochte geheel ontruimd zal zijn en in de feitelijke staat zal zijn teruggebracht die het had op het moment van de juridische levering.



2. Ten aanzien van het voortgezet gebruik zijn de volgende bepalingen van toepassing:
- a. Het voortgezet gebruik dient in overeenstemming te zijn met het huidige gebruik als grasland van het verkochte.
 - b. Het voortgezet gebruik is een persoonlijk recht voor de verkopers en eindigt uiterlijk 01 november 2025. Verkoper is gedurende het voortgezet gebruik niet bevoegd het verkochte aan een derde in pacht en/of gebruik te geven onder welke naam dan ook.
 - c. Voor het voortgezet gebruik tot aan de einddatum zal verkoper geen vergoeding, in welke vorm dan ook, aan koper verschuldigd zijn. Kosten zoals: reparatie, telefonie, internet, belastingen, nutsvoorzieningen, en de kosten van verzekeringen genoemd in lid d voor de periode tussen de juridische levering en de feitelijke levering op 01 november 2025 de verzekeringspremie zijn voor rekening en risico van de verkoper, die daartoe zelf overeenkomsten met de betrokken nutsbedrijven zal aangaan of bestaande overeenkomsten zal voortzetten.
 - d. Vanaf de datum van de juridisch levering zal koper zorgdragen voor de verzekering van het verkochte op basis van herbouwwaarde.
 - e. Verkoper is niet bevoegd de bestemming, het gebruik, cultuurtoestand, inrichting of gedaante van het verkochte geheel of gedeeltelijk te veranderen anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van koper of haar rechtsopvolger waaronder uitdrukkelijk maar niet uitsluitend begrepen: het aanbrengen van opstallen, het plaatsen van opslagtanks voor brandstoffen of chemicaliën (anders dan thans het geval is en niet meer dan nodig voor het voortgezet gebruik tot de einddatum, en mits met inachtneming van de toepasselijke wet en regelgeving), het verbouwen van meerjarige gewassen of bloembollen, het toelaten of aanbrengen van reclame al dan niet van commerciële aard, het aanbrengen van grond ter aanvulling of ophoging, nieuwe uit- of overwegen te maken of aan derden toe te staan of te gedogen.
 - f. Verkoper zal alle redelijke instructies van koper opvolgen ten aanzien van het gebruik, zelfs indien dat betekent dat dit belemmeringen oplevert voor het voortgezet gebruik, mits deze belemmeringen niet zodanig zijn dat dit het voortgezet gebruik onmogelijk maakt. Verkoper kan koper niet aanspreken tot enige vergoeding of compensatie hoe ook genaamd.
 - g. Verkoper zorgt dat gedurende het voortgezet gebruik er geen verontreiniging plaatsvindt.
 - h. Het voortgezet is voor rekening en risico van de verkoper. Koper staat niet in voor de geschiktheid van het verkochte gedurende het voortgezet gebruik.
 - i. Verkoper vrijwaart koper van alle vorderingen, welke derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, die met het gebruik door de verkoper in enigerlei verband staan.
3. Verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat met het voortgezet gebruik geenszins beoogd is een huur of een pachtovereenkomst aan te gaan. De wettelijke regelgeving met betrekking tot huur of pachtovereenkomsten is derhalve niet van toepassing.
4. Verkoper is en blijft ten allen tijde zelf verantwoordelijk voor het vinden van vervangende woonruimte en/of bedrijfsruimte. Koper kan niet worden aangesproken op het aanbieden van vervangende woonruimte en/of bedrijfsruimte, hoe dan ook genaamd.
5. Tot zekerheid van de nakoming van verkopers verplichtingen, zal 2% van de koopprijs (twee-procent) in depot worden gehouden bij de notaris. Dit bedrag euro 116.300,00 zal worden uitbetaald aan de verkoper nadat koper aan de notaris heeft medegedeeld dat het verkochte geheel tot haar genoegen heeft ontruimd en feitelijk aan de koper is geleverd. Als Koper de feitelijk levering tot haar genoegen van de koper heeft plaatsgevonden, zal koper de notaris binnen een week daarvan schriftelijk op de hoogte te

stellen. Partijen zullen op de overdrachtsdatum een depotovereenkomst sluiten waarin de voorwaarden nader worden uitgewerkt..

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. Dit is alleen anders als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, dan is het verkochte vanaf dat moment voor rekening en risico van koper.
2. Alle aanspraken die verkoper 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. Verkoper is verplicht het verkochte verzekerd te houden tegen herbouwwaarde. Als de onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan, of in meer dan geringe mate is, dan is verkoper verplicht de provincie daarvan direct (onverwijld) in kennis te stellen. Als de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan dan gaan alle rechten en uitkeringen uit hoofde van de verzekering of anderszins over op de koper.
4. Verkoper in dat geval aan de provincie 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 verkoper 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 voorkeursrecht op het verkochte rust als is bedoeld in hoofdstuk 9 van de omgevingswet;
- d) ten aanzien van het verkochte op grond van de omgevingswet en/of overig wet en regelgeving geen verplichting geldt tot sanering van de bodem en/of grondwater.
- e) het verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter
- f) onteigening is aangewezen.

Artikel 7 Informatieplicht verkoper, onderzoek plicht koper

Verkoper staat er voor in dat hij met betrekking tot het verkochte aan koper die informatie heeft verstrekt die naar de geldende verkeersopvattingen door hem 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 haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen.

Artikel 8 Bodemverontreiniging

- 1a. 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.
- 1b. Onder verontreiniging als bedoeld in dit artikel wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard met uitzondering van asbest en asbesthoudende stoffen en evenmin stobben van bomen en struiken.
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 het verkochte 'schoon' is en dat verkoper dit ook niet garandeert.
4. De provincie heeft voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak een maatwerkbodemonderzoek en/of verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd voor rekening en risico van de provincie. Het onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Amos. Het rapport vooronderzoek bodemkwaliteit conform NEN 5740, 5707 en 5897 met maatwerk bodemonderzoek met project nummer 244.205BR11ROS concept d.d. 16 januari 2025 geeft de conclusies en bevindingen weer van het bodemonderzoek inzake de percelen grond plaatselijk bekend Waverveen en Wilnis, kadastraal bekend: gemeente Waverveen, sectie B, nummers 3023, 3021 en Wilnis, sectie D, nummer(s), 2209, 2210, 1499, 1500, 2233, 1866, 1867 met een totale oppervlakte van 33.81.45 hectare met de aanduiding Mijdrechtsedwarsweg 15 te Wilnis. De provincie is bekend met de conclusies en resultaten van het bodemonderzoek hetgeen geen aanleiding is voor ontbinding van de overeenkomst of het nemen van andere maatregelen.
5. Als sprake is van een verontreiniging die aan het door de provincie beoogd gebruik in de weg staat – ook al ontbreekt een saneringsplicht – dan is de provincie gerechtigd tot aan de datum van de notariële akte van levering de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan verkoper, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden dan ook.
6. In het geval de provincie voorafgaande aan de juridische levering géén gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, dan vervalt voor haar het recht om op grond daarvan deze koopovereenkomst te ontbinden zoals is beschreven in het vorige lid.
7. Een recht van ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging hiertegen verzetten en/of indien verkoper zich, ook in geval van ernstige(r) verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging e.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
8. Als de resultaten van het bodemonderzoek op de afgesproken datum van passeren van de akte van levering (= juridische levering bij de notaris) niet bekend zijn, dan wordt het passeren van de akte uitgesteld tot één maand na het moment dat deze resultaten bekend zijn, zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.

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, vergunningen

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.
2. De bij het verkochte behorende vergunningen en hiermee verband houdende productierechten maken deel uit van de koopovereenkomst. De financiële waarde die deze vergunningen (nog) voor verkoper vertegenwoordigt wordt niet afzonderlijk vergoed en wordt geacht in de koopsom te zijn opgenomen. De fosfaatrechten maken geen deel uit van deze koopovereenkomst.
3. Verkoper zal indien nodig (om niet) alle medewerking verlenen aan overdracht van de vergunningen en rechten aan de provincie.

Artikel 10-a Over- en ondermaat

Indien noodzakelijk geacht door partijen wordt voor rekening van de provincie het verkochte kadastraal ingemeten. Over- of ondermaat wordt verrekend op basis van de waarde per vierkante meter uit het taxatierapport Marktwarde agrarische onderneming aan de Mijdrechtsedwarsweg 15 te Wilnis op basis van schadeloosstelling. Taxatiewaarde is vastgesteld op euro 9,00 per vierkante meter.

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, zal de provincie in elk geval een bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in artikel 30 van 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 artikel 3 van de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een risicobranche genoemd in voornoemde beleidsregel.



3. De provincie 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:
4. 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;
 - a. 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;
 - b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat verkoper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - c. 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;
 - d. Verkoper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - e. Verkoper 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.
5. 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.
6. De provincie kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 11A Meerwaarde clause

1. In oktober-2024 heeft koper de in deze overeenkomst betrokken percelen grond laten taxeren door Kendes rentmeesters en taxateurs te Veenendaal ^{5.1.2.e} en Breeschoten & Vernooij makelaars taxateurs rentmeesters te Bunnik ^{5.1.2.e} om de agrarische marktwaarde vast te stellen. Verkoper en de koper hebben tijdens de onderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom ^{5.1.2.e} als uitgangspunt genomen dat de bij deze overeenkomst verkochte percelen, plaatselijk bekend Waverveen en Wilnis, kadastraal bekend: gemeente Waverveen, sectie B, nummers 3023, 3021 en Wilnis, sectie D, nummer(s), 2209, 2210, 1499, 1500, 2233, 1866, 1867 met een totale oppervlakte van 33.81.45 hectare, hierna ook aangeduid als: 'het verkochte' of 'de onroerende zaak', de bestemming hebben die gelijk is aan de bestemming overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan: De agrarische bedrijfslocatie valt onder het regime van bestemmingsplan 'Buitengebied-West', onherroepelijk vastgesteld op 21-02-2019.
- **Huiskavel:** de percelen zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. Dubbelbestemmingen met 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologische waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2a', 'Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5'

en 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6'. En de gebiedsaanduiding 'milieuzone – veengebied kwetsbaar voor oxidatie'
- **Veldkavel:** de percelen zijn aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. Dubbelbestemmingen met 'Leiding - Brandstof', 'Waarde – Archeologische waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b', 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' en 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6'. En de gebiedsaanduidingen 'overige zone - landbouwgebied' en 'overige zone - weidevogelkerngebied

- 2.a Koper verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de verkoper om in geval van realisering van een andere, hoogwaardiger bestemming van één of meerdere van de in lid 1 genoemde percelen binnen 15 jaar na passering van de leveringsakte, aan de verkoper een bedrag te voldoen. Koper verplicht zich tot de betaling van een bedrag van euro 10,- per vierkante meter voor het gewijzigde gebied. Het boerenerf en circa 2 ha grond eromheen is uitgesloten van de meerwaardeclausule.
- b Er is sprake van realisering van een andere hoogwaardiger bestemming in geval van het onherroepelijk worden van een besluit tot vaststelling, wijziging of uitwerking van: een Omgevingsplan/bestemmingsplan of een inpassingsplan op grond van de Omgevingswet of een niet-tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de implementatie van voorgenoemde onder de Omgevingswet.
- c Verkoper is gehouden schriftelijk, bij aangetekende post, beroep te doen op het sub a. bedoelde bedrag, en wel binnen één jaar na de sub b. genoemde realisering van de andere, hoogwaardiger bestemming op straffe van het vervallen van de rechten voortvloeiende uit deze clausule.
- d Met een hoogwaardiger bestemming wordt bedoeld een bestemming die een in financieel opzicht hogere waarde heeft ten opzichte van de bestemming van de in lid 1 genoemde percelen.

Onder een hoogwaardiger bestemming wordt nimmer verstaan een bestemming ten behoeve van een natuurterrein, een bosgebied, openbare openluchtrecreatie, (wandel)paden, wegen en/of water.

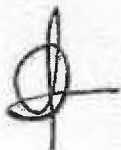
4. Koper verbindt zich het in dit artikel bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het bij deze verkochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het bij deze akte verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te nemen en om dit beding, 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 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 € 300.000,- ten behoeve van de verkoper, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 12 Voorbehoud verkrijgen financiering

Verkoper heeft het recht deze koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden indien verkoper voor 01 maart 2025 geen financiering heeft verkregen om de agrarische onderneming [REDACTED]

te [REDACTED] aan te kopen.

Artikel 12a Vruchtgebruik en inventaris



1. De woning welke onderdeel uitmaakt van het boerenerf van het hierbij verkochte registergoed is belast met een recht van vruchtgebruik. Verkopers verklaren dat het recht van vruchtgebruik teniet is gegaan door het overlijden van de vruchtgebruikers, zijnde beide ouders van de eigenaar.
2. De melktank en de inventaris zijn niet inbegrepen bij de koopsom, zo ook niet de betonplaten vanaf de stal en zo rondom het bouwblok waar de koeien overlopen naar het land toe.

Artikel 13 Overig

1. Indien de vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.
2. Deze overeenkomst bevat al hetgeen partijen in verband met de koop van het verkochte zijn overeengekomen.
3. Wijzigingen of aanvullingen op de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en vastgelegd.
4. 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.
5. Een dag is een kalenderdag.
6. Als een bepaling uit de overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan.
7. 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

én per aangetekende verzending:

Provincie Utrecht
Team Grondzaken

postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Verkoper

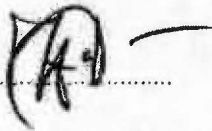
per email: E-mail: [REDACTED]

én per aangetekende verzending: , adres: [REDACTED]

8. 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.

In tweevoud opgemaakt en ondertekend op (datum) in Utrecht.


Commissaris van de Koning,
namens hem,
de Provinciesecretaris



5.1.2.e

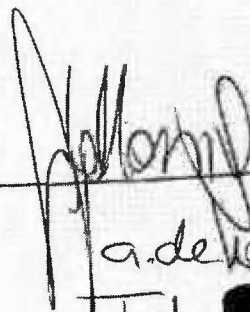
5.1.2.e

Verkopers


Wilnis 6 februari 2025







a. de koning a. koning wot vier
Tel: 