



Breeschoten & Vernooij BV  
Zeisterweg 21  
3984 NH Odijk  
Tel. (030) 677 73 30  
info@breeschotenenvernooij.nl  
www.breeschotenenvernooij.nl

# TAXATIE RAPPORT



**Diverse percelen cultuurgrond en natuur-/recreatieterrein**

**eigendom van:  
Bureau Beheer Landbouwgronden**

**1. Opdrachtgever**

Dienst Landelijk Gebied  
St. Jacobsstraat 200  
Postbus 3502 LA Utrecht  
Contactpersoon: [REDACTED]

**2. Opdrachtschrijving**

Het waarden van een diverse percelen cultuurgrond conform de taxatieopdracht.

**3. Opdrachtnemers / taxateurs**

Naam : Ing. C.J.M. Vernooij RT Telefoon : 0306777328  
Adres : Zeisterweg 21 E-mailadres : kees@breeschotenenvernooij.nl  
Postcode, plaats : 3984 NH Odijk

**Kwalificatie van de taxateur:**

Lid van / aangesloten bij NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen) en de NVR (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters).

**Ingeschreven in register:**

Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam;  
kamer Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.1255).

en

Naam : Ing. J.G. Breeschoten RMT/RT Telefoon : 030-6777327  
Adres : Zeisterweg 21 E-mailadres : jaap@breeschotenenvernooij.nl  
Postcode, plaats : 3984 NH Odijk

**Kwalificatie van de taxateur:**

Lid van / aangesloten bij NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen).

**Ingeschreven in register:**

Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam;  
kamer Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.121.1299)  
kamer Wonen/MKB (onder nummer RMT07.101.206)  
kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV03.141.471).

Opdrachtnemers zijn verbonden aan Breeschoten & Vernooij BV gevestigd te Odijk.

**4. Doel taxatie**

Het vaststellen van de marktwaarde van de percelen in verband met een (mogelijke) verkoop van de percelen door het Bureau Beheer Landbouwgronden aan Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten.

**5. Waarderingsgrondslag**

- Marktwaarde\*  
 Waarde van de pachtrechten  
 Overig, nl. \_\_\_\_\_

*\* het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*



**6. Opnamedatum**

De percelen zijn bezocht op 13 november 2014.

**7. Objectgegevens****7.1 Kadastrale aanduiding**

De taxatie heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als:  
Zie per object bij omschrijving en de waardering.

**7.2 Eigenaar**

Naam : Bureau Beheer Landbouwgronden  
Adres : St. Jacobsstraat 200  
Woonplaats : Postbus 3502 LA Utrecht  
Aandeel : 1/1

**7.3 Recht**

- volledig eigendom  
 bloot eigendom;  
 overig, nl. Recht van erfpacht, zie toelichting

**Toelichting:**

Uit bijgevoegde kadastrale berichten blijkt dat het perceel Vleuten, sectie E, nummer 5978 in eigendom is van Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland. Het betreft het eigendom belast met erfpacht, het erfpacht recht staat op naam van Bureau Beheer Landbouwgronden.

**7.4.1 Gebruiker**

Naam : Derden  
Adres : \_\_\_\_\_  
Postcode/plaats : \_\_\_\_\_

**7.4.2. Gebruiksrecht**

- : Pacht; Zie toelichting  
 : Bruikleen  
 : Erfpacht  
 : Vruchtgebruik  
 : Overig nl. Zie toelichting

**Toelichting:**

- Een aantal percelen zijn middels kortlopende (geliberaliseerde) pachtvereenkomsten verpacht aan derden. Uitgangspunt voor de waardering is dat de percelen vrij van pacht, huur en/of andere gebruiksrechten kunnen worden geleverd.
- De getaxeerde natuur-/recreatieterreinen zijn grotendeels in beheer bij Natuurmonumenten.

**7.5. Planologie/ bestemming**

De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Haarzuilens" van de gemeente Utrecht, vastgesteld op 13 januari 2014.

Het perceel Vleuten, sectie E, nummer 24 is aangeduid met de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - Wijzigingsgebied 3. Binnen deze aanduiding kan de huidige agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming recreatie (Artikel 16).

Het perceel Vleuten, sectie E, nummer 40 is gedeeltelijk aangeduid met de bestemming 'Sport - Golfbaan met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De overige percelen zijn aangeduid met de bestemming 'Recreatie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Tevens zijn een aantal percelen (gedeeltelijk) aangeduid met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en de functie aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - activiteitenterrein' en 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6. Binnen deze aanduiding kan de huidige recreatieve bestemming worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.

In de bijlage zijn de plankaart en relevante bestemmingsplanregels toegevoegd.

#### 7.6 Van belang zijnde belemmeringen

Er is sprake van belemmeringen inzake

- Wet voorkeursrecht gemeente;  
 Natuurschoonwet;  
 Belemmeringenwet Privaatrecht;  
 Monumentenwet;  
 Natuurbeschermingswet;  
 Erfdienstbaarheden, nl.:  
 Overig, nl.: Opstalrechten t.b.v. leidingen.

#### Toelichting

Uit de door opdrachtgever beschikbaar gestelde RAAK gegevens zijn geen van belang zijnde belemmeringen naar voren gekomen. Door ondergetekende is geen verder onderzoek verricht naar eventuele belemmeringen. Uitgangspunt voor de waardering is dat er geen waarde beïnvloedende belemmeringen op de percelen aanwezig zijn, tenzij anders vermeld in de als bijlage toegevoegde kadastrale berichten of bij de omschrijving van het betreffende object.

#### 7.7 Bron gegevens en informatie

- : Gemeente  
 : Provincie  
 : Infogroma  
 : AKR  
 : RAAK  
 : Overig nl. Kadaster en ruimtelijke plannen.nl

#### 7.8 Aanwezige vergunningen

- Geen  
 Niet bekend  
 Ja, nl.:

#### 7.9 Verleende rechten

- Jacht, onbekend  
 Visrecht  
 Bruikleen  
 Overig, nl.

### 8. Omschrijving en uitgangspunten/waardering gronden

#### 8.1. Percelen Lagehaarsedijk:

##### Omschrijving:

##### Ligging:

De percelen Vleuten, sectie E 24 gedeeltelijk en 1849 gedeeltelijk zijn gelegen aan de Lagehaarsedijk in het buitengebied van Haarzuilens. Belendingen worden gevormd door agrarische cultuurgrond en het aangrenzende woonobject (Lagehaarsedijk nr. 6).



**Ontsluiting:** Het perceel is via voorliggende grond rechtstreeks ontsloten op de Lagehaarsedijk.

**Gebruik en toestand:** De percelen zijn in gebruik als grasland, de getaxeerde perceelsgedeelten vormen een aaneengesloten oppervlakte van ca. 1.27.96 ha. Het voorste gedeelte van de percelen (ca. 7.500 m<sup>2</sup>) is in eigendom van de heer [REDACTED] en is geen onderdeel van het getaxeerde (zie onderstaand kaartmateriaal en bijlage). De cultuurgrond is ingericht met rondgelegen akkers met tussenliggende greppels. In het perceel bevindt zich een tussenliggende afwateringssloot met diverse knotwilgen. Rondom het perceel is tevens een afwateringssloot aanwezig.

**Grondsoort:** Klei op veen.



Indicatieve ligging gedeeltelijke percelen Vleuten E 24 en 1849, oppervlakte ca. 7.500 m<sup>2</sup>, Hetgeen **geen** onderdeel van het getaxeerde is.



Uitgangspunten en overwegingen:

- Het getaxeerde perceelsgedeelte van het perceel E 24 heeft een agrarische bestemming en is als agrarische cultuurgrond in gebruik. Het getaxeerde perceelsgedeelte van het perceel E 1849 heeft de bestemming recreatie, het perceel is echter ingericht en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Uitgangspunt voor de waardering is het huidige agrarische gebruik, echter rekening houdend met enig waardedrukkend effect door de bestemming recreatie.
- Ter onderbouwing van de waardering is aansluiting gezocht bij referentietransacties in het agrarisch gebied rondom de getaxeerde percelen. Vergelijkingsonderzoek naar deze transacties binnen de agrarische sfeer leert dat in deze regio transacties gerealiseerd worden op een prijsniveau tussen ca. € [redacted],- per hectare tot ca. € [redacted],- per hectare. Een en ander afhankelijk van de ligging, kwaliteit en het agrarisch opbrengstvermogen van de grond.

Waardering:Datum prijspeil: **november 2014**

Kadastrale aanduiding				Oppervlakte per perceel (ha)	b.v. / gr	Taxatie (€ /ha)	Taxatie per Perceel €
-gemeente	-Sec	-nr.	-dhr				
Vleuten	E	24	ged.	58,90			
Vleuten	E	1849	ged.	69,06			
				127,96		<b>Totaal</b>	

De marktwaarde in vrij opleverbare staat bij huidig gebruik wordt door ondergetekende gewaardeerd op afgerond:

**8.2 Perceel Laag Nieuwkoop:**Omschrijving:Ligging:

Het getaxeerde perceel (Vleuten, D, nr. 12) is gelegen in het buitengebied van Haarzuilens. In het gebied ten westen van de Rijndijk, ten noorden van de Lagehaarsedijk, ten oosten van de spoorlijn Woerden-Breukelen en ten zuiden van de openbare weg (Laag Nieuwkoop). De belendende percelen zijn eveneens agrarische percelen cultuurgrond.

Ontsluiting:

Het perceel is aan de noordzijde middels een dam en een overpad (semi verhard pad t.b.v. naastgelegen perceel), gelegen aan de kopakker van het getaxeerde perceel naar de openbare weg Laag Nieuwkoop.

Gebruik en toestand:

Het perceel heeft een rechthoekige perceelsvorm met een totale oppervlakte van 2.67.40 ha. Het perceel heeft een langgerekte perceelsvorm en is ingericht in rondgelegene akkers met tussenliggende greppel en rondom gelegen afwateringssloten.

Grondsoort:

Zware klei, klei met zware tussenlaag en klei op veen (bron: Bodemdata).

Waterhuishouding:

De waterhuishouding en de waterdoorlatendheid van de grond is goed.





#### Uitgangspunten en overwegingen:

- Het perceel heeft de bestemming recreatie, het perceel is echter ingericht en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Uitgangspunt is dat dit gebruik als (agrarisch) grasland op basis van het overgangsrecht binnen het bestemmingsplan in gebruik kunnen blijven als agrarische cultuurgrond, bij de waardering zijn deze percelen daardoor als agrarische cultuurgrond gewaardeerd, echter rekening houdend met enig waardedrukkend effect door de bestemming recreatie.
- Ter onderbouwing van de waardering is aansluiting gezocht bij referentietransacties in het agrarisch gebied rondom de getaxeerde percelen. Vergelijkingsonderzoek naar deze transacties binnen de agrarische sfeer leert dat in deze regio transacties gerealiseerd worden op een prijsniveau tussen ca. € [redacted],- per hectare tot ca. € [redacted],- per hectare. Een en ander afhankelijk van de ligging, kwaliteit en het agrarisch opbrengstvermogen van de grond.

#### Waardering:

Datum prijspeil: **november 2014**

Kadastrale aanduiding				Oppervlakte per perceel (ha)	bwl / gri	Taxatie (€ Ha)	Taxatie per Perceel €
-gemeente	-Sec	-nr.	-dnr				
Vleuten	D	12		2 67 40			
				2 67 40		<b>Totaal</b>	

De marktwaarde in vrij opleverbare staat bij huidig gebruik wordt door ondergetekenden gewaardeerd op afgerond:



### **8.3 Perceel naast Haarijnseplas & percelen Joostenlaan:**

#### Omschrijving perceel naast Haarijnseplas:

**Ligging:** Het getaxeerde perceel (Vleuten, D, nr. 813) is gelegen in het buitengebied van Haarzuilens. In het gebied ten noordoosten van het dorp Haarzuilens, ten noorden van de Thematerweg, ten westen van de Haarijnseplas en ten zuidwesten van de Rijksweg A2. Belendende percelen zijn ingericht als recreatieterrein met diverse wandel-fietspaden en voorzieningen. Feitelijk is het perceel grasland onderdeel van het grotere complex van recreatieterreinen met bijbehorende voorzieningen (o.a. wandel/fietsverbindingen).

- Ontsluiting:** Het perceel is ontsloten middels een fietsverbinding, gelegen vanaf de Thematerweg richting de Rijksweg A2. Ten westen van deze fietsverbinding bevinden zich diverse (semi) verharde paden welke aansluiten op het getaxeerde perceel.
- Gebruik en toestand:** Het perceel heeft een rechthoekige/langgerekte perceelsvorm met een totale oppervlakte van 8.85.70 ha. Het voorste (zuidelijke) gedeelte van het perceel betreft een voormalige fruitboomgaard en is thans in gebruik als grasland. In dit perceelsgedeelte bevindt zich een (voormalig) kavelpad van gebroken puin. Tussen het voorste gedeelte en het daarachter gelegen perceelsgedeelte bevindt zich een tussengelegen afwateringssloot voorzien van een dam. Het achterste gedeelte van het getaxeerde perceel is wat lager gelegen en is eveneens ingericht als grasland met twee tussenliggende afwateringssloten. Het gehele perceel is omzoomd met elzensingels (voormalige windkering fruitboomgaard) en rondom gelegen afwateringssloten.
- Grondsoort:** Zware klei, klei met zware tussenlaag en klei op veen (bron: Bodemdata).
- Waterhuishouding:** De waterhuishouding en de waterdoorlatendheid van de bodem zijn op het voorste perceelsgedeelte redelijk en matig op het achtergelegen perceelsgedeelte.





Omschrijving percelen Joostenlaan:

**Ligging:** De percelen Vleuten, sectie E, nummers, 7070, 37, 36, 7076, 7071, 40, 7074, 5978, en 7069 zijn gelegen in het buitengebied van Haarzuilens. Ten noorden van Parkweg, ten oosten van de Eikslaan, ten zuiden van de Thematerweg en ten noordwesten van de woonkern Vleuten.

**Ontsluiting:** De percelen zijn middels diverse dammen, bruggen en rechtstreeks ontsloten op diverse openbare wegen.

**Gebruik en toestand:** Het perceel Vleuten E, 5978 (erfpacht) is in gebruik als grasland (beweiding door schapen) met diverse hoogstamfruitbomen, dit perceel is gelegen nabij Eikslaan nr. 3.

De overige percelen zijn sinds 2012 volledig ingericht als recreatiegebied en het gehele gebied is grotendeels geschikt voor intensieve recreatie. Het bestaat uit wandel- en fietspaden, parkeerplaats, bruggen, watergangen, ligweides, hondenloopgebied, diverse bankjes en bebordingen, diverse landschappelijke akkers, bloemrijk grasland en diverse houtwallen/hagen. Delen van het recreatieterrein hebben beperkte agrarische gebruiksmogelijkheden en deze delen zijn ook gedeeltelijk afgerasterd t.b.v. beweiding.

**Grondsoort:** Zware klei/klei op veen.







#### Uitgangspunten en overwegingen:

##### *Recreatieterrein:*

- Het geheel heeft de bestemming 'recreatie' en is ingericht en in gebruik als onderdeel van een groter complex van recreatieterreinen rondom Haarzuilens. Ondanks het feit dat delen van het getaxeerde feitelijk als grasland zijn ingericht wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het geheel een ingericht recreatieterrein betreft.
- Als onderdeel van de recreatieve bestemming is agrarisch gebruik nog beperkt mogelijk. Zie bestemmingsplanregels artikel 16.1 lid g waarin verwoord staat dat "ondergeschikte agrarische activiteiten" binnen deze bestemming zijn toegestaan.
- Gelet op de beperkt (economische) gebruiksmogelijkheden is het getaxeerde vergelijkbaar met natuurgrond, gedeeltelijk met beperkte agrarische gebruiksmogelijkheden. Hierbij dient vermeld te worden dat dergelijke percelen natuur/recreatie incourant zijn. Probleem is dat door de beperkte mogelijkheden en de beheerlast geen direct rendement mogelijk. Alleen de autonome waardeontwikkeling kan gezien worden als indirecte mogelijkheden tot rendement. De (hogere) beheerlast van de recreatieterreinen en de hierna te noemen bijzondere uitgangspunten hebben een extra waarde drukkend effect doordat daarmee zowel het directe als indirecte rendement geheel vervalst of wellicht zelfs negatief is.

##### Bijzonder uitgangspunt volgend uit bijgevoegde bijzondere voorwaarden:

Bijgevoegd zijn de concept bijzondere voorwaarden uit de concept verkoopovereenkomst tussen het BBL en Natuurmonumenten waarin een aantal zaken zeer concreet zijn vastgelegd. De genoemde voorwaarden zijn (als voorbeeld) overgenomen uit een vergelijkbare overeenkomst (doorlevering Hamlaan). Hieronder worden de belangrijkste waarde bepalende onderdelen daarvan kort samengevat. Voor het overige wordt verwezen naar de bijlage. Aangezien deze bepalingen dwingend worden opgelegd aan de opvolgende eigenaar, ter realisatie en instandhouding van de beoogde bestemming, zijn deze bepalingen als uitgangspunt meegewogen in de waardebepaling.



- De getaxeerde percelen zijn in opdracht ingericht conform de huidige bestemming en inrichtingsplan (toegevoegd als bijlage).
- De koper van de percelen zal voor onbepaalde tijd de nieuwe inrichting in stand houden en onderhouden, hetgeen op hoofdlijnen de volgende zaken omvat:
  - \* Instandhouding van de huidige bestemming, geheel conform het vigerende bestemmingsplan Haarzuilens vastgesteld op 13 januari 2014.
  - \* Instandhouding van de inrichting en openstelling van (delen) van het terrein conform het inrichtingsplan.
  - \* Voor eigen rekening en risico uitvoeren van het beheer van het verkochte conform het hiervoor omschreven beoogde gebruik en de bestemming.
  - \* Alle baten en lasten voortvloeiende uit het hiervoor omschreven beoogde beheer en onderhoud komen vanaf datum van aktepassering voor rekening en risico van de koper, waarbij de koper zich verplicht de eventuele baten (ook de baten uit overige terreinen op/rondom Haarzuilens) in te zetten voor het beheer en onderhoud van de niet rendabele delen binnen het verkochte (waaronder het getaxeerde) ofwel andere eigendommen van koper binnen het recreatiegebied Haarzuilens (voorheen RODS).
- Vastlegging van de in dit artikel omschreven verplichtingen geschiedt ten behoeve van de Provincie Utrecht.
- Indien de koper van het verkochte af wil afwijken van het beoogde gebruik en bestemming kan dit alleen met instemming van de Provincie Utrecht. De koper zal een eventuele wijziging van het beoogde gebruik en bestemming schriftelijk ter goedkeuring voorleggen, gericht aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.
- De in het vorige lid omschreven toestemming staat los van de een eventueel vereiste planologische wijziging en/of omgevingsvergunning welke de koper voor eigen rekening en risico dient aan te vragen c.q. te doorlopen.
- In artikel 5 van de bijzondere voorwaarden worden een uitgebreid terugkooprecht en aanbiedingsplicht omschreven tegen vooraf bepaalde uitgangspunten welke sterk van invloed zijn op de waardering.
- Boetepalingen bij niet nakoming.
- Voorgaande wordt middels een kettingbeding doorgegeven aan rechtsopvolgers.
- Bij deze uitgangspunten dient aangetekend te worden dat door de nieuwe inrichting de beheerlast in de eerste jaren beperkt zal zijn tot een minimale onderhoudslast. Op termijn zal de onderhoudslast meeromvattend zijn. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat na 10 jaar tevens een vervangings- en/of onderhoudsinvestering gedaan zal moeten worden (bijvoorbeeld onderhoud parkeerplaatsen, hekwerken, speeltoestellen e.d.).

Concluderend kan gesteld worden dat bovenstaande uitgangspunten (en bijgevoegde bijzondere voorwaarden) een zeer negatieve invloed hebben op de courantheid van het object. Aangezien ondergetekenden geen inzage hebben in de totale beheerlast op het gehele recreatiecomplex Haarzuilens is het niet mogelijk te beoordelen in hoeverre de genoemde verplichtingen (welke verder reiken dan alleen het getaxeerde) een negatieve waarde van het getaxeerde tot gevolg hebben. Gelet op het voorgaande zijn de getaxeerde gronden waarop deze uitgangspunten betrekking hebben gewaardeerd op een symbolisch bedrag van één euro.

#### *Golfbaan:*

- Een gedeelte van het perceel Vleuten, sectie E, nr. 40 is aangeduid met de bestemming 'Sport - Golfbaan'. Oppervlakte van dit perceelsgedeelte is ca. 9.375 m<sup>2</sup>.
- Voormelde bijzondere uitgangspunt is niet van toepassing op dit gedeelte, aangezien deze gronden door de bestemming en gebruiksmogelijkheden wel direct en indirect rendement kunnen genereren.



- Uit de als bijlage toegevoegd eigendomsakte d.d. 17 november 2009 zijn met betrekking tot eventuele bestemmingswijziging naar golfbaan de volgende voorwaarden opgenomen:  
*Het bureau verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens verkoper om in geval van een onherroepelijk bestemmingsplan binnen 10 jaar na aktepassering van deze overeenkomst welke de bestemming golfbaan mogelijk maakt op het perceel Vleuten, sectie E, nummer 40 aan verkoper een bedrag te voldoen van € [redacted] per m<sup>2</sup> waarop alsdan de bestemming golfbaan rust. De bestemmingswijziging is thans voorzien op een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> ofwel een verrekening van dertigduizend euro (€ [redacted]).*  
*Indien het bureau niet binnen 2 maanden na vordering door verkoper, na het definitief vaststellen van de in lid 1 genoemde bestemming aan haar verplichting tot verrekening heeft voldaan, heeft verkoper recht op een direct opeisbare boete ter grootte van tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht op voornoemde meerwaardevergoeding.*
- Voorgaande verplichting is opgenomen als kettingbeding en zal overgaan op de nieuwe eigenaar. Uitgangspunt bij de waardering is dat de eventuele meerwaarde van de (nieuwe) bestemming als golfbaan door voormelde bepaling geheel toekomt aan de verkoper van destijds (de Gemeente Utrecht).
- Tevens is het uitgangspunt dat de verkoper (BBL) van dit perceelsgedeelte de verplichtingen uit voormelde meerwaarde voldoet. De nabetaling is derhalve niet als een directe aftrek op de marktwaarde in mindering gebracht.
- De gronden met de bestemming golfbaan vertegenwoordigen een hogere dan de agrarische waarde. Onder de huidige marktomstandigheden is voormelde meerwaarde niet haalbaar bij de volledige realisatie van een nieuwe golfbaan inclusief alle bijbehorende voorzieningen. In dit geval gaat het echter om de uitbreiding van een bestaande golfbaan. De uitbreiding van deze golfbaan creëert voor de baan extra exploitatiemogelijkheden van een reeds gunstig gesitueerde volledig in bedrijf zijnde golfbaan. In deze situatie kan wel gesproken worden van een meerwaarde. Doorgaans wordt voor dergelijke gronden een prijs betaald die gelijk is aan twee tot maximaal drie maal de agrarische waarde; in deze derhalve € [redacted] - tot € [redacted] - per m<sup>2</sup>. Concrete referentietransacties in de nabijheid van het getaxeerde zijn niet voorhanden en de specifieke omstandigheden zijn hier zeer bepalend. De ligging is in dit geval zeer gunstig maar de agrarische prijs ligt tevens op een vrij hoog niveau t.o.v. de rest van Nederland. Ondergetekenden stellen de marktwaarde, rekening houdend met de relatief slechte marktomstandigheden [redacted] [redacted].

#### *Erfpacht:*

- Voormelde bijzondere uitgangspunt is niet van toepassing op dit gedeelte, aangezien deze gronden door de ligging en gebruiksmogelijkheden wel direct en indirect rendement kunnen generen.
- Het perceel Vleuten, E, 5978, opp. 8.040 m<sup>2</sup> betreft kadastraal eigendom van natuurmonumenten, het perceel is in erfpacht uitgegeven aan Bureau Beheer Landbouwgronden tot 2063. Volgens opgave opdrachtgever wordt er thans geen jaarlijkse canon betaald. Het erfpachtrecht is in 2010 door BBL afgekocht van de heer [redacted] waarna BBL het perceel vervolgens zou doorleveren aan NM. Op dit moment is Natuurmonumenten eigenaar, heeft BBL het erfpachtrecht en heeft BBL een gebruikersverklaring uitgegeven aan Natuurmonumenten waardoor het feitelijk gebruik is teruggegeven aan de bloot eigenaar.
- De huidige canon conform erfpachtcontract [redacted] per jaar en het contract loopt tot 2063.



- Het perceel was voorheen in hobbymatig gebruik en vertegenwoordigde een waarde als (paarden)weide. Door de bestemmingswijziging en inrichting als onderdeel van het recreatiecomplex zijn de 'agrarische' gebruiksmogelijkheden als hobbyweide vervallen en heeft het perceel een waardedaling ondergaan.  
De huidige canon is gebaseerd op de oude planologische gebruiksmogelijkheden en staat thans niet meer in verhouding tot nieuwe natuur/recreatiebestemming. Desalniettemin wordt wel gesteld dat de ligging van het getaxeerd nog altijd zeer gunstig is ten opzichte van de naastgelegen woning. Binnen de nieuwe bestemming zijn er nog steeds (beperkte) particuliere gebruiksmogelijkheden en heeft dit een toegevoegde waarde bij de naastgelegen woning.
- Gelet op het voorgaande is beoordeeld of een belendende eigenaar naast de betaling van de canon (thans ██████ per jaar) tevens bereidwillig is een koopsom te betalen voor het beperkt zakelijk recht van erfpacht. Uitgaande van een marktwaarde (vrije grond zonder pacht/erfpacht) van € ██████, = (beoordeeld met huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden) is een gebruiksvergoeding van € ██████ = reëel. De huidige canon is € ██████ lager dan de reëel geachte vergoeding. De contante waarde van dit jaarlijks voordeel betreft de waarde van het erfpachtrecht (49 jaar tegen 2%).

**Waardering:**Datum prijspeil: **november 2014**

Kadastrale aanduiding				Oppervlakte per perceel (ha)	bwl / grl	Taxatie (€ Ha)	Taxatie per Perceel §
-gemeente	-Sec	-nr.	-dnr				
Veuten	D	813		8 85 70			
Veuten	E	7069		1 05 70			
Veuten	E	7070		9 50			
Veuten	E	7071		18 40			
Veuten	E	7074		5 24 20			
Veuten	E	7076		7 78 45			
Veuten	E	36		1 89 30			
Veuten	E	37		2 76 30			
Veuten	E	40		13 68 85			
		gedeelte golfbaan	40	93 75			
Veuten	E	5978		80 40			
				33 29 65		<b>Totaal</b>	

De marktwaarde in vrij opleverbare staat bij huidig gebruik wordt door ondergetekenden gewaardeerd op afgerond:



## 9. Ondertekening

Taxateurs verklaren dat zij:

- gehandeld hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- bij de waardering er van uitgegaan zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging of andere mogelijke verontreinigingen;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaarden;
- niet eerder een taxatie voor andere doeleinden hebben verricht voor het betreffende object;
- geen zakelijke en/of privé relatie met eigenaar hebben.

Aldus vastgesteld in 2-voud op 28 november 2014 te Odijk.

Naam taxateur : Ing. C.J.M. Vernooij RT

Adres : Zeisterweg 21

Postcode, plaats : 3984 NH Odijk

Handtekening

Naam taxateur : Ing. J.G. Breeschoten RMT/RT

Adres : Zeisterweg 21

Postcode, plaats : 3984 NH Odijk

Handtekening

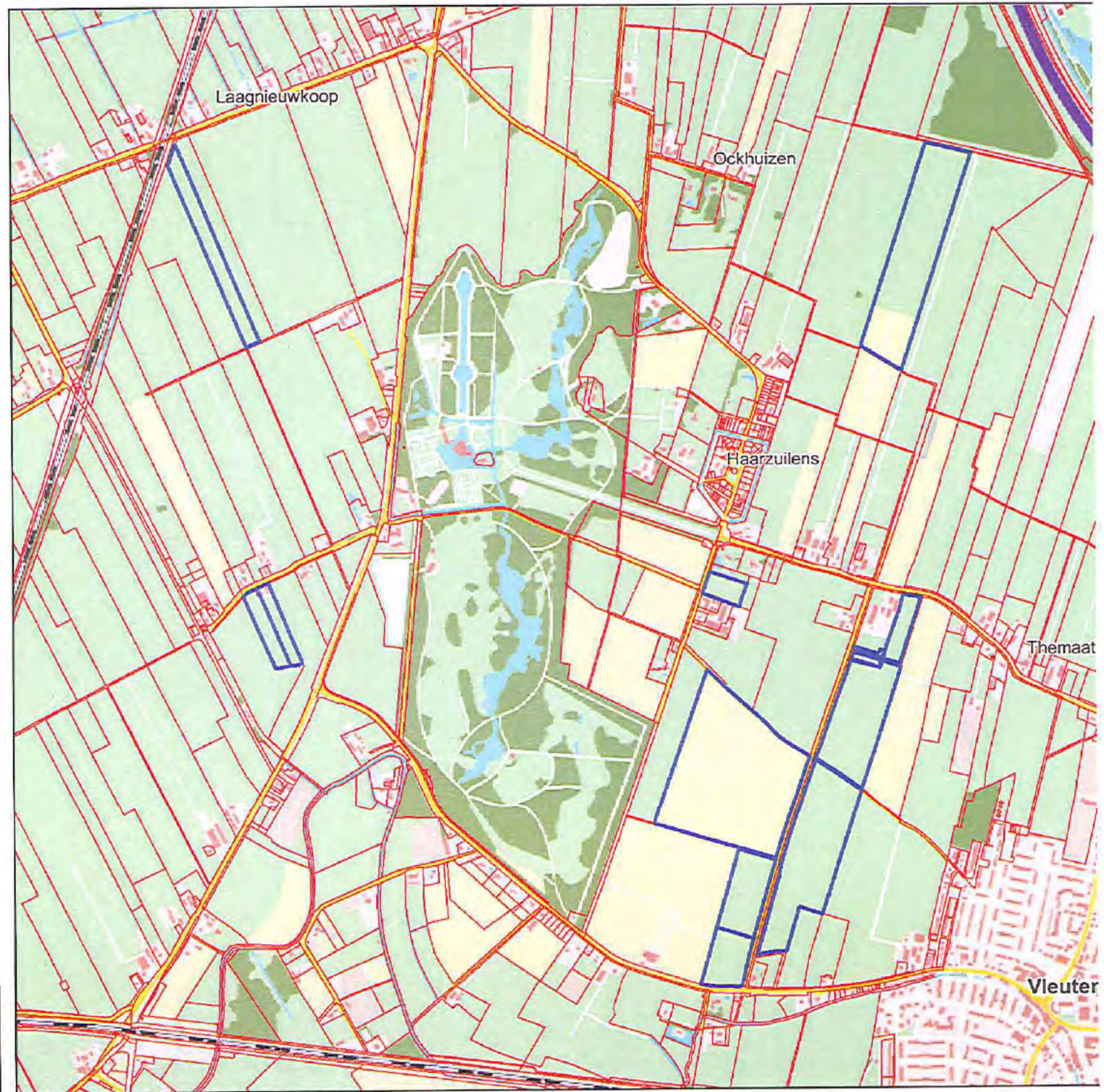
### BIJLAGEN:

- Overzichtskaart percelen
- Per locatie:
  - \* overzichtskaart
  - \* kadastrale kaart
  - \* kadastrale gegevens
  - \* bestemmingsplangegevens
- Bijzondere voorwaarden horend bij bijzondere uitgangspunten
- Inrichtingskaart Wielrevelt en Parkbos
- Eigendomsbewijs



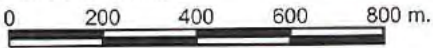


Kadastrale percelen



Afdrukdatum en tijd: 22-okt-2014 14:59:02

Schaal 1:16,108

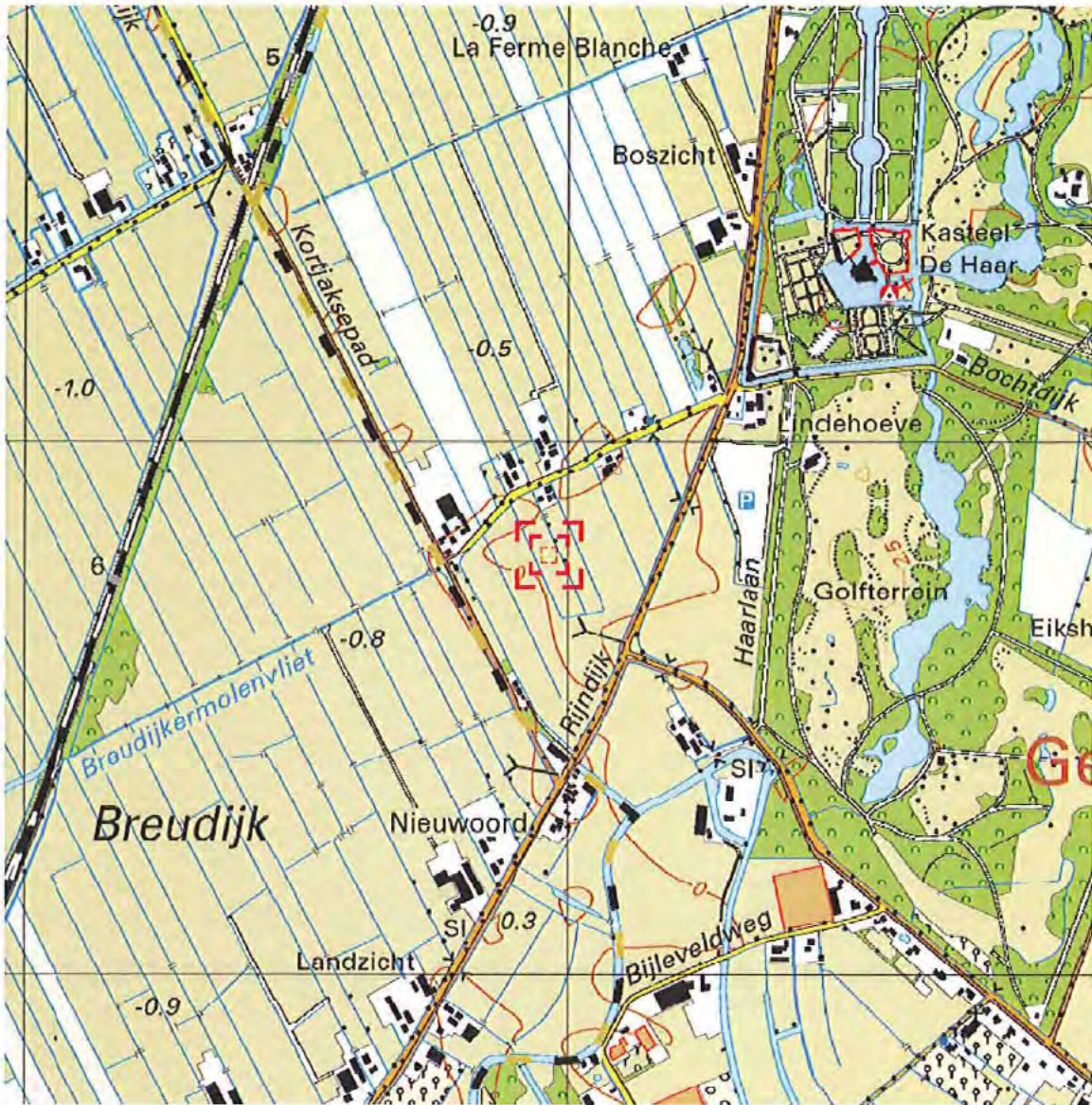


Wielrevelt en Parkbos 1










0 m 125 m 625 m

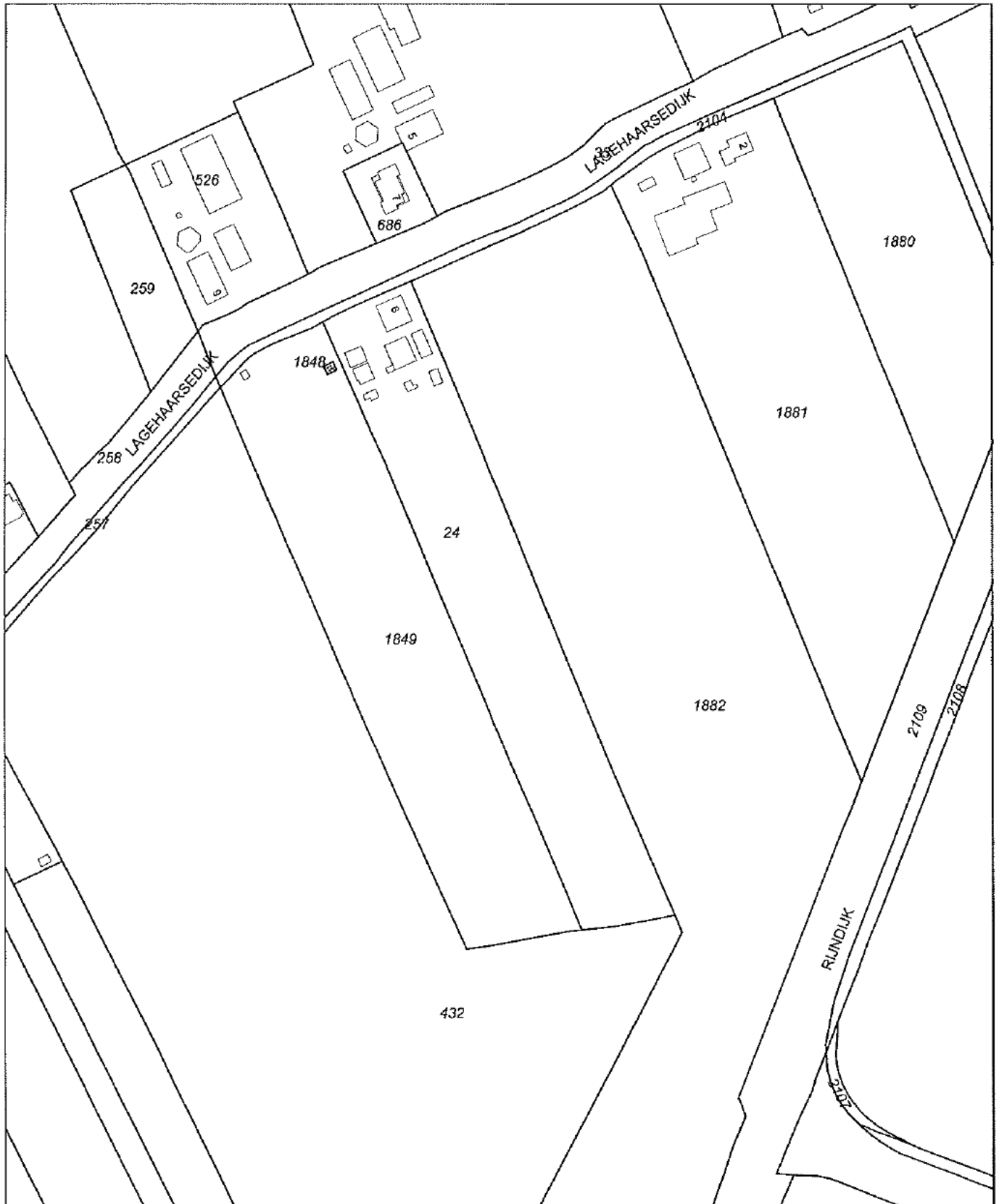
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object VLEUTEN E 1849  
Lagehaarsedijk 6, HAARZUILENS  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltranhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-5 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegnijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom</p> <p>schietbaan aflastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>..... Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>..... Overige topografie</p> <p>Voor een eenstuidend uitgreksel, Apeldoorn, 12 november 2014</p> <p>Da bewaarder van het kadastrer en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente VLEUTEN</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 24</p>	
---	---	---

Aan dit uitgreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontfend. De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Percelen Vleuten, sectie E, nummers 24 en 1849 gedeeltelijk



Geel: geen onderdeel getaxeerde (ca. 7.500 m<sup>2</sup>)  
Groen: getaxeerde (ca. 1.27.96 ha)

**Kadaster**

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 1849 gedeeltelijk 12-11-2014  
bij Lagehaarsedijk 6 HAARZUILENS 13:09:21  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 1849 gedeeltelijk  
Grootte: 69 a 6 ca (geschat)  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: bij Lagehaarsedijk 6  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 23-9-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 1849

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT  
Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE  
Recht ontleend aan: HYP4 53816/21 d.d. 28-12-2007  
Eerst genoemde object in VLEUTEN E 1849  
brondocument:

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

N.V. Stedin Netten Utrecht  
Blaak 8  
3011 TA ROTTERDAM  
Postadres: Postbus: 49  
3000 AA ROTTERDAM  
ROTTERDAM  
Zetel: ROTTERDAM  
KvK-nummer: 30094357 (Bron: NHR)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 6974/37 reeks UTRECHT  
d.d. 30-12-1991  
TEK A 2603 IN AKTE DL 6974/37

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



**Kadaster**

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 24 gedeeltelijk 12-11-2014  
Lagehaarsedijk HAARZUILENS 13:20:16  
Uw referentie: DLg west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 24 gedeeltelijk  
Grootte: 58 a 90 ca (geschat)  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Lagehaarsedijk  
HAARZUILENS  
Jaar: 2013  
Ontstaan op: 23-9-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 24

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Beschermd monument, Gemeentewet  
Ontleend aan: 1284 datum in werking 16-4-1991  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Utrecht

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

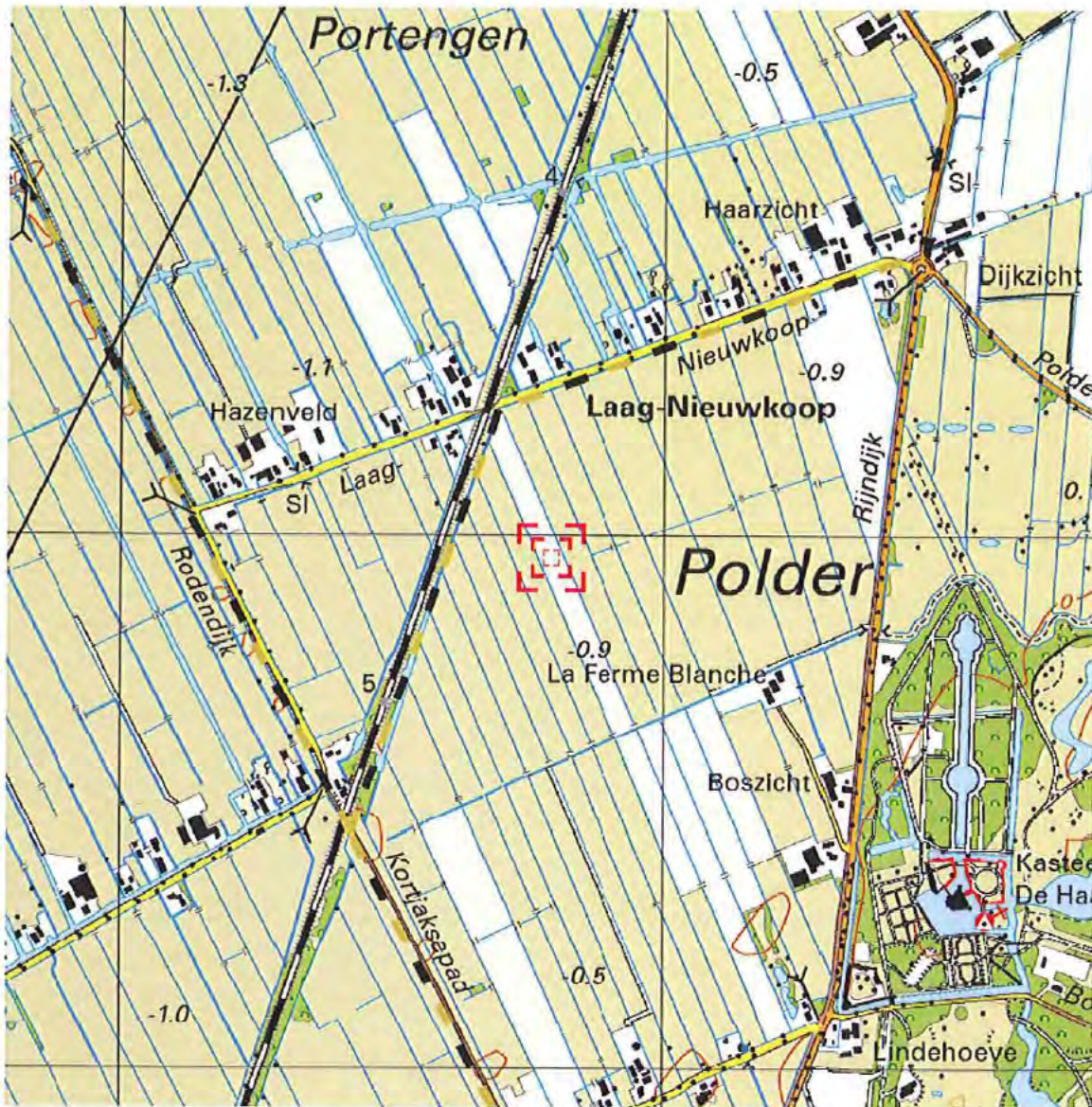
Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT  
Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE  
Recht ontleend aan: HYP4 63337/152 d.d. 23-9-2013  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VLEUTEN E 24 gedeeltelijk

---

Einde overzicht

---


De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

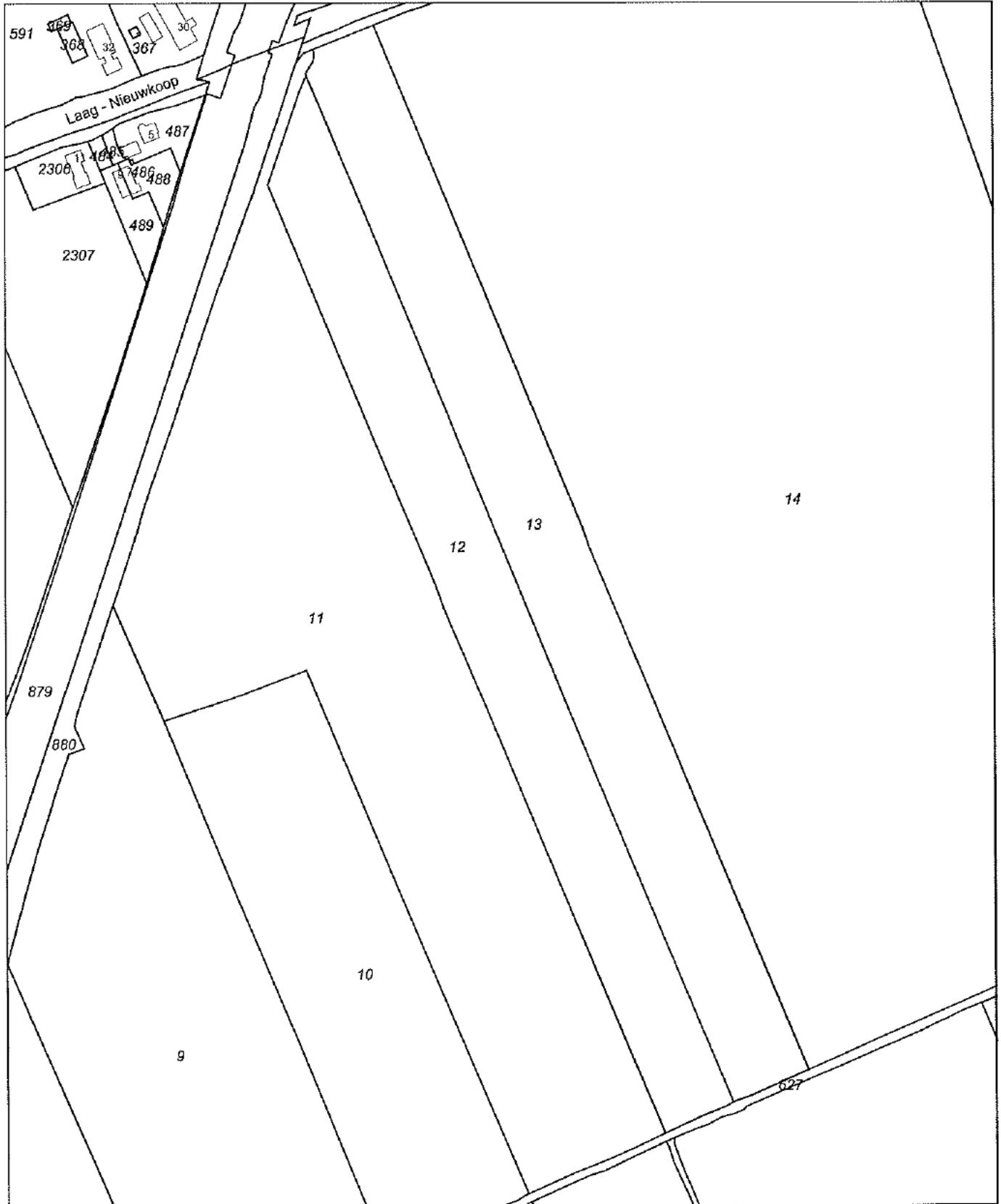
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object VLEUTEN D 12  
Laag-Nieuwkoop, KOCKENGEN  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n melkland o dodenakker, begraaftplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koespel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a huizebed b monument c gemaal a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schiebbaan afstrastering hoogspanningsleiding met mast muur gekidswering</p>
--	---	---





0 m 30 m 150 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>..... Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>..... Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 november 2014</p> <p>Da bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:3000</p> <p>Kadastrale gemeente VLEUTEN</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 12</p>	
--	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VLEUTEN D 12 12-11-2014  
Laag-Nieuwkoop KOCKENGEN 13:07:46  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN D 12  
Grootte: 2 ha 67 a 40 ca  
Coördinaten: 126791-459958  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)  
Locatie: Laag-Nieuwkoop  
KOCKENGEN  
Koopsom: € [REDACTED] Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 31-8-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde**

**EIGENDOM**  
Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT  
Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE  
Recht ontleend aan: HYP4 56874/162 d.d. 2-7-2009  
Eerst genoemde object in VLEUTEN D 12  
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.




## Bestemmingsplan Haarzuilens



Best.hoofdgroepen	
	agrarisch
	agrarisch m.wrd.
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontsp.
	ontspanning en v.
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
Dubbelbestemmingen	
	waterstaat
	aanvliegroute
	archeologisch/cutu.
	besch. dorps/stads.
	geluidszone
	militaire voorziening.
	straalpad
	waterkering
	waterverkeer
	leiding
	waarden

Haarzuilens	
planstatus	: vastgesteld 2014-01-13
identificatie	: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401
type plan	: bestemmingsplan
naam overheid	: Utrecht
ondergrond	: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401.dgn
IMRO-versie	: IMRO2008





**Bestemmingsplannen** Verkleinen

**Haarzuilen**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13  
 idee/locatie : NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS-0401  
 type plan : Bestemmingsplan  
 naam overheid : Utrecht  
 ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS-0401.dgn  
 IMRO-versie : IMRO2008

**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Recreatie  
Bestemd voor: **recreatie**
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: **waarde**
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer - overloopparkeren
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 6  
Artikelnummer: 16.6  
Gebiedsaanduiding groep: wro-zone  
**2.16 16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

bekendmaking van dit plan  
 Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan


**vaststellingsbesluit**  
[regels](#)  
[bijlage bij regels](#)  
[toelichting](#)  
[bijlage bij toelichting](#)

plannen die een relatie hebben met dit plan  
 Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

**dossier NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS**  
 Status van dit dossier: vastgesteld

overige plannen op deze locatie



**Bestemmingsplannen** Verkleinen

**Haarzuilen**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13  
 idee/locatie : NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS-0401  
 type plan : Bestemmingsplan  
 naam overheid : Utrecht  
 ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS-0401.dgn  
 IMRO-versie : IMRO2008

**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Agrarisch  
Bestemd voor: **agrarisch**
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: **waarde**
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 3  
Artikelnummer: 3.6  
Gebiedsaanduiding groep: wro-zone  
**2.3 3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

bekendmaking van dit plan  
 Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan

**vaststellingsbesluit**  
[regels](#)  
[bijlage bij regels](#)  
[toelichting](#)  
[bijlage bij toelichting](#)

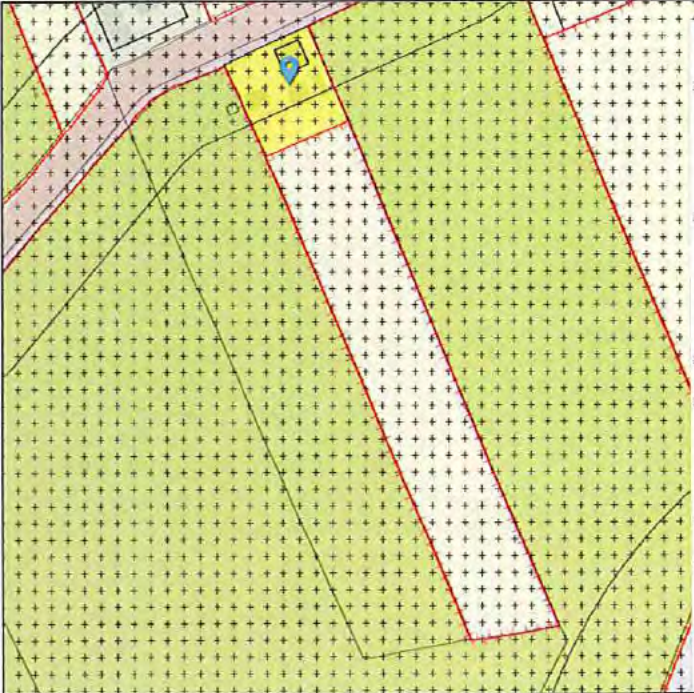
plannen die een relatie hebben met dit plan  
 Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

**dossier NL.IMRO.0344.BPHAAARZUILENS**  
 Status van dit dossier: vastgesteld

overige plannen op deze locatie





### Bestemmingsplannen

[Verkleinen](#)

**Haarzuilens**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13

identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Utrecht

ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401.dgn

IMRO-versie : IMRO2008

**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Wonen - 1  
Bestemd voor: [wonen](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: [waarde](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie  
Bestemd voor: [waarde](#)

Bekeermaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekeermaking gevonden worden

Bijlagen en verwijzingen in dit plan

- [vaststellingsbesluit](#)
- [reactie](#)
- [bijlage bij reactie](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij toelichting](#)


plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

- [dossier NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS](#)  
Status van dit dossier: [vastgesteld](#)

overige plannen op deze locatie



### Bestemmingsplannen

[Verkleinen](#)

**Haarzuilens**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13

identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Utrecht

ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401.dgn

IMRO-versie : IMRO2008

**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Recreatie  
Bestemd voor: [recreatie](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: [waarde](#)
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 6  
Artikelnummer: 16.6  
Gebiedsaanduiding groep: wro-zone  
[2.16 - 16.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

Bekeermaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekeermaking gevonden worden

Bijlagen en verwijzingen in dit plan

- [vaststellingsbesluit](#)
- [reactie](#)
- [bijlage bij reactie](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij toelichting](#)

plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

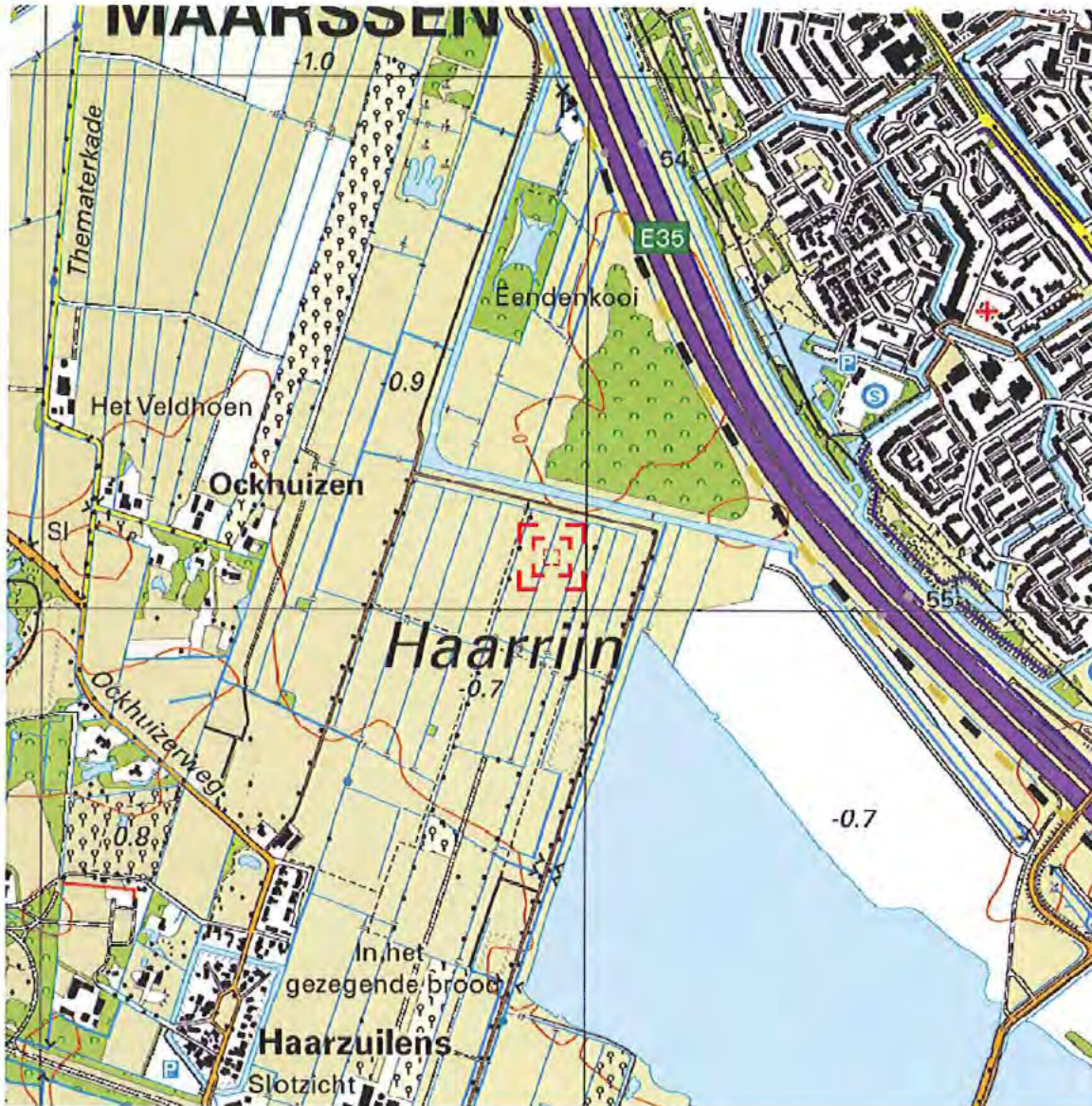
dossier waarin dit plan is opgenomen

- [dossier NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS](#)  
Status van dit dossier: [vastgesteld](#)

overige plannen op deze locatie








Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object VLEUTEN D 813  
 Joostenlaan, HAARZUILENS  
 CC-BY Kadaster.

<p><b>BESOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied                  b gebouwen                  c hoogbouw                  d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg                  hoofdweg met gescheiden rijbanen                  hoofdweg                  regionale weg met gescheiden rijbanen                  regionale weg                  lokale weg met gescheiden rijbanen                  lokale weg                  weg met losse of slechte verharding                  onverharde weg                  straat/overige weg                  voetgangersgebied                  fietspad                  pad, voetpad                  weg in aanleg</p> <p>viaduct                  aquaduct                  tunnel                  vaste brug                  beweegbare brug                  brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor                  spoorweg: meerspoorig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel                  tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte                  a metro bovengronds                  b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m                  waterloop: 3-6 m breed                  waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen                  c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker                  c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten                  b akkerland met greppels                  c boomgaard                  d fruitwekerij                  e boomwekerij                  f grasland met populierenopstand                  g loofbos                  h naaldbos                  i gemengd bos                  j griend                  k heide                  l zand                  m drasland, moeras                  n rietland                  o dodenakker, begraafplaats                  p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw                  b toren, hoge koepel                  c religieus gebouw met toren                  d markant object                  e watertoren                  f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis                  b postkantoor                  c politiebureau                  d wegwijzer</p> <p>a kapel                  b kruis                  c vlampijp                  d telescoop</p> <p>a windmolen                  b waterradmolen                  c windmotor                  d windturbine</p> <p>a oliepompijnstallatie                  b seinmast                  c zendmast                  a huizebed                  b monument                  c genaal</p> <p>a kampeertrein                  b sportcomplex                  c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>schietsbaan                  afzastering                  hoogspanningsleiding met mast                  muur                  geluidswaring</p>
---	--	--



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>..... Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>..... Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 november 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:3500</p> <p>Kadastrale gemeente VLEUTEN</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 813</p>	
---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN D 813 12-11-2014  
Joostenlaan HAARZUILENS 13:19:26  
Uw referentie: DLg west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN D 813  
Grootte: 8 ha 85 a 70 ca  
Coördinaten: 128936-460099  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Joostenlaan  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN D 107 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
'S-GRAVENHAGE

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4\_57587/32 d.d. 11-12-2009

Eerst genoemde object in  
brondocument: VLEUTEN D 107

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

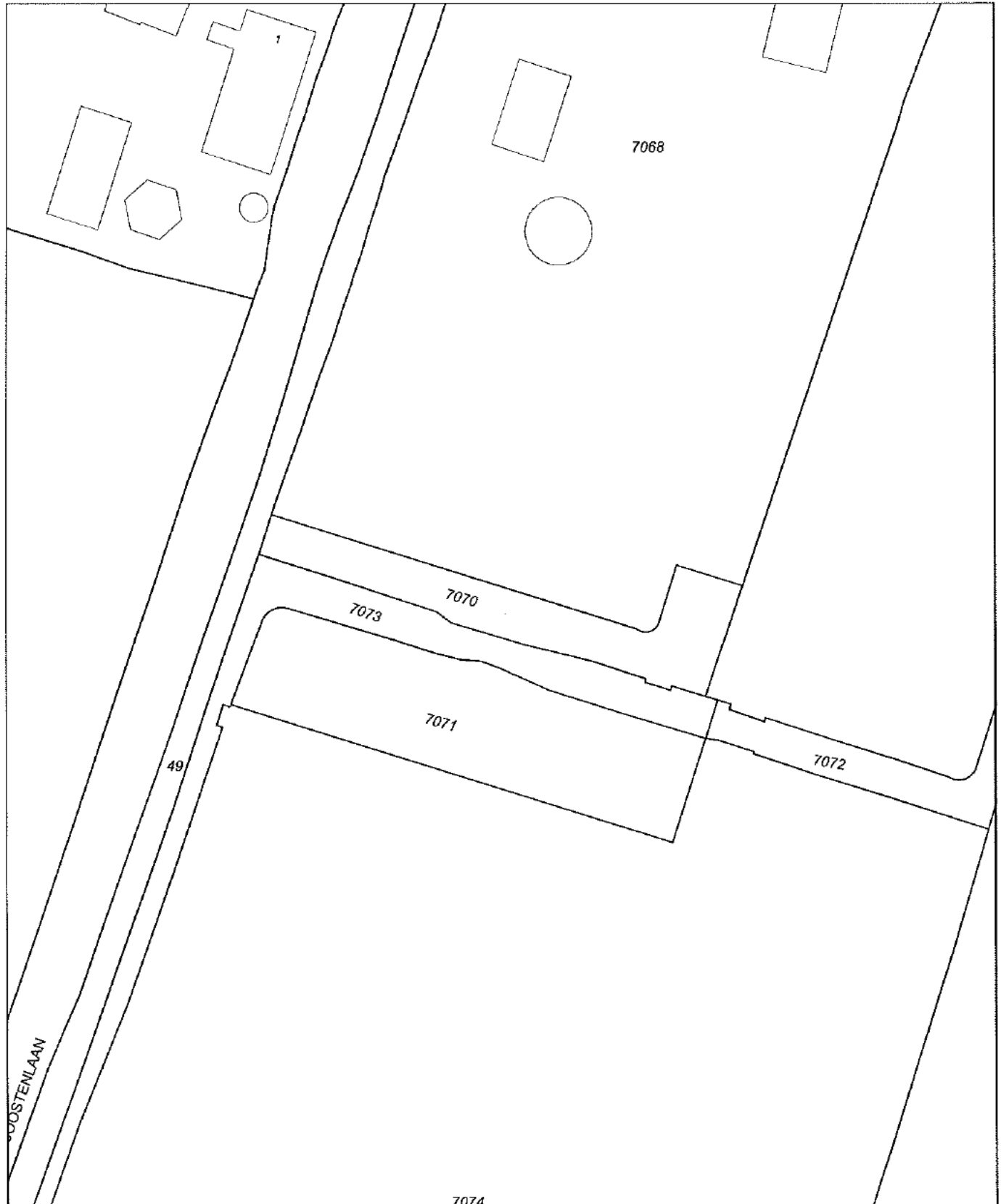
Schaal 1: 12500


Hier bevindt zich Kadastraal object VLEUTEN E 7070  
Thematierweg, HAARZUILENS  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koespel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijn d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a olijspompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument cemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrestering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---





<p>12345 25</p> <p>— Vestgestelde kadastrale grens          - - - Voorlopige kadastrale grens          . . . Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing          — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 november 2014          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente VLEUTEN          Sectie E          Perceel 7070</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 36 12-11-2014  
13:05:11  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 36  
Grootte: 1 ha 89 a 30 ca  
Coördinaten: 128313-457792  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Koopsom: € [REDACTED] Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 31-8-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

'S-GRAVENHAGE

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 57472/49

d.d. 17-11-2009

Eerst genoemde object in

VLEUTEN E 36

brondocument:

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 40 12-11-2014  
13:06:39  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 40  
Grootte: 14 ha 62 a 60 ca  
Coördinaten: 128335-458346  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Koopsom: € [REDACTED] Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 31-8-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 57472/49

d.d. 17-11-2009

Eerst genoemde object in  
brondocument:

VLEUTEN E 40

---

**Einde overzicht**

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 7071 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:06:12  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 7071  
Grootte: 18 a 40 ca  
Coördinaten: 128724-458684  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Thematerweg  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT  
Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE  
Recht ontleend aan: HYP4 62235/182 d.d. 3-12-2012  
Eerst genoemde object in VLEUTEN E 51 gedeeltelijk  
brondocument:

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 7076 12-11-2014  
Joostenlaan HAARZUILENS 13:05:41  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 7076  
Grootte: 7 ha 78 a 45 ca  
Coördinaten: 128558-458075  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Joostenlaan  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 323 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT

Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4\_57472/49 d.d. 17-11-2009  
Eerst genoemde object in VLEUTEN E 323  
brondocument:

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 7074 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:08:23  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 7074  
Grootte: 5 ha 24 a 20 ca  
Coördinaten: 128729-458593  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Thematerweg  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 57472/49 d.d. 17-11-2009

Eerst genoemde object in  
brondocument:

VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 7070 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:04:12  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 7070  
Grootte: 9 a 50 ca  
Coördinaten: 128728-458708  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Thematerweg  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 62235/182 d.d. 3-12-2012

Eerst genoemde object in  
brondocument:

VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 7069 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:20:46  
Uw referentie: DLg west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 7069  
Grootte: 1 ha 5 a 70 ca  
Coördinaten: 128831-458764  
Omschrijving kadastraal object: PARKEREN  
Locatie: Thematerweg  
HAARZUILENS  
Ontstaan op: 5-6-2013  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 51 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden  
St.-Jacobsstraat 200  
3511 BT UTRECHT  
Postadres: Postbus: 8520  
3503 RM UTRECHT  
Zetel: 'S-GRAVENHAGE  
Recht ontleend aan: HYP4 57472/49 d.d. 17-11-2009  
Eerst genoemde object in VLEUTEN E 51 gedeeltelijk  
brondocument:

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 37 12-11-2014  
Joostenlaan HAARZUILENS 13:04:50  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 37  
Grootte: 2 ha 76 a 30 ca  
Coördinaten: 128367-457996  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Joostenlaan  
HAARZUILENS  
Koopsom: € [REDACTED] Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 31-8-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

'S-GRAVENHAGE

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 57472/49

d.d. 17-11-2009

Eerst genoemde object in

VLEUTEN E 37

brondocument:

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

**Kadaster**

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VLEUTEN E 5978 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:18:31  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN E 5978  
Grootte: 80 a 40 ca  
Coördinaten: 128312-458896  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (TEELT - KWEEK)  
Locatie: Thematerweg  
HAARZUILENS  
Koopsom: € [REDACTED] Jaar: 2010  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 5-3-2010  
Ontstaan uit: VLEUTEN E 1175

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland

Noordereinde 60

1243 JJ 'S-GRAVELAND

Postadres:

Postbus: 9955

1243 ZS 'S-GRAVELAND

Zetel:

'S-GRAVELAND

KvK-nummer:

40516730 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 57628/2 d.d. 17-12-2009

Eerst genoemde object in  
brondocument:

VLEUTEN E 1175

**Aantekening recht**

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan:

HYP4 61627/106 d.d. 21-6-2012

---

Betreft: VLEUTEN E 5978 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:18:31  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**Bureau Beheer Landbouwgronden

St.-Jacobsstraat 200

3511 BT UTRECHT

Postadres:

Postbus: 8520

3503 RM UTRECHT

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 58058/177 d.d. 26-3-2010Eerst genoemde object in  
brondocument:

VLEUTEN E 5978

Einddatum:

31-7-2063

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

31-7-2063

Ontleend aan:

HYP4 57628/2 d.d. 17-12-2009

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)

998 EUR PER JAAR

Ontleend aan:

HYP4 57628/2 d.d. 17-12-2009

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan:

HYP4 61627/106 d.d. 21-6-2012

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE  
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 2440/11 reeks UTRECHT d.d. 5-5-1972



---

Betreft: VLEUTEN E 5978 12-11-2014  
Thematerweg HAARZUILENS 13:18:31  
Uw referentie: DLG west  
Toestandsdatum: 11-11-2014

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 3702/11 reeks UTRECHT

d.d. 24-10-1978

---

**Einde overzicht**

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

**Bestemmingsplannen** Verkleinen

**Haarzuilens**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13

identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Utrecht

ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401.dgn

IMRO-versie : IMRO2008

**Data/informatie locatie**

- Enkelbestemming Recreatie  
Bestemd voor: **recreatie**
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: **waarde**

**bekendmaking van dit plan**

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

**bijlagen en verwijzingen in dit plan**

- [vaststellingsbesluit](#)
- [regels](#)
- [bijlage bij regels](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij toelichting](#)

**plannen die een relatie hebben met dit plan**

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

**dossier waarin dit plan is opgenomen**

- dossier NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS**  
Status van dit dossier: vastgesteld

**overige plannen op deze locatie**

**Bestemmingsplannen** Verkleinen

**Haarzuilens**

planstatus : vastgesteld 2014-01-13

identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Utrecht

ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401.dgn

IMRO-versie : IMRO2008

**Data/informatie locatie**

- Enkelbestemming Recreatie  
Bestemd voor: **recreatie**
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie  
Bestemd voor: **waarde**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie  
Bestemd voor: **waarde**

**bekendmaking van dit plan**

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

**bijlagen en verwijzingen in dit plan**

- [vaststellingsbesluit](#)
- [regels](#)
- [bijlage bij regels](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij toelichting](#)

**plannen die een relatie hebben met dit plan**


Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

**dossier waarin dit plan is opgenomen**

- dossier NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS**  
Status van dit dossier: vastgesteld


**overige plannen op deze locatie**





**Bestemmingsplannen** Verkleinen

- Haarzuilens**
  - planstatus : vastgesteld 2014-01-13
  - identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401
  - type plan : Bestemmingsplan
  - naam overheid : Utrecht
  - ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401.dgn
  - IMRO-versie : IMRO2005
- Detailinformatie locatie**
  - Enkelbestemming Recreatie**  
Bestemd voor: **recreatie**
  - Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie**  
Bestemd voor: **waarde**
  - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie**  
Bestemd voor: **waarde**
  - Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - activiteitenterrein**
- bekendmaking van dit plan**
  - Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
- bijlagen en verordeningen in dit plan**
  - [vaststellingsbesluit](#)
  - [regels](#)
  - [bijlage bij regels](#)
  - [toelichting](#)
  - [bijlage bij toelichting](#)
- plannen die een relatie hebben met dit plan**
  - Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossiers waarin dit plan is opgenomen**
  - dossier NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS**  
Status van dit dossier: vastgesteld
- overige plannen op deze locatie**



**Bestemmingsplannen** Verkleinen

- Haarzuilens**
  - planstatus : vastgesteld 2014-01-13
  - identificatie : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401
  - type plan : Bestemmingsplan
  - naam overheid : Utrecht
  - ondergrond : NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS-0401.dgn
  - IMRO-versie : IMRO2005
- Detailinformatie locatie**
  - Enkelbestemming Sport - Golfbaan**  
Bestemd voor: **sport**
  - Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie**  
Bestemd voor: **waarde**
  - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie**  
Bestemd voor: **waarde**
- bekendmaking van dit plan**
  - Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden
- bijlagen en verordeningen in dit plan**
  - [vaststellingsbesluit](#)
  - [regels](#)
  - [bijlage bij regels](#)
  - [toelichting](#)
  - [bijlage bij toelichting](#)
- plannen die een relatie hebben met dit plan**
  - Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan
- dossiers waarin dit plan is opgenomen**
  - dossier NL.IMRO.0344.BPHAAZUILENS**  
Status van dit dossier: vastgesteld
- overige plannen op deze locatie**



## Artikel 3 Agrarisch

Plan: Haarzuilens  
 Status: vastgesteld  
 Plantype: bestemmingsplan  
 IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw, fruitteelt, sierteelt, intensieve veehouderij, bosbouw, intensieve kwekerij en boomkwekerij;
- b. voor de instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens voor glastuinbouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor een fietspad;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch, handels- en exportbedrijf' tevens voor een handels- en exportbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch, agrarisch loonbedrijf" tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt" tevens voor een fruitteeltbedrijf;
- h. één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf, bij het handels-en exportbedrijf, glastuinbouwbedrijf of agrarisch loonbedrijf zoals bedoeld onder d en e en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. zijn op het adres 't Hoog 5 in totaal twee bedrijfswoningen toegestaan;
- j. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, mits de nevenactiviteiten geen negatief effect hebben op de agrarische functies ter plaatse, hoofdzakelijk binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, namelijk:
  1. bewerking en opslag van agrarische producten, uitsluitend binnen het bouwvlak;
  2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten, met een beperkt assortiment neven (streek)producten in een boerderijwinkel tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen het bouwvlak;
  3. horeca in de categorie D2 tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  4. natuur- en landschapsbeheer;
  5. educatie;
  6. zorglandbouw;
  7. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  8. biovergisting, uitsluitend binnen het bouwvlak, tot maximaal 36.000 ton/per jaar, waarbij 50% van de mest van het eigen bedrijf afkomstig zijn; Voor deze functie geldt niet dat deze hoofdzakelijk binnen bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gevestigd.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'Verkeer', een fietspad;
  - l. water, waterbeheer en waterberging;
- m. natuurvriendelijke oevers;
- n. wandelpaden;
- o. de bij de bestemming behorende tuinen en erven en toegangswegen.

### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 3.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter de bedrijfsgebouwen mogen uit slechts één bouwlaag bestaan.
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard met een maximale bouwhoogte van 3 meter, zoals een schuilhut, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel.
- e. de maximale inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen, exclusief bijbehorende bouwwerken. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de

inhoud van de bestaande bedrijfswoning meer is dan 600 m<sup>3</sup> dan mag dit meerdere worden aangehouden als maximale inhoudsmaat.

- f. de bouwhoogte en goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- g. op de gronden nader aangeduid voor "glastuinbouw" zijn kassen toegestaan waarvan de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 meter en 7 meter mogen bedragen.
- h. De onder g. bedoelde kassen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

### **3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning**

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de breedte van de aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de breedte van de bedrijfswoning;
- c. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de bedrijfswoning mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behorend bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,30 meter;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op percelen zoals opgenomen in de Lijst van Monumenten behorend bij deze regels (bijlage 2) mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- h. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;

### **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:

- a. 6 meter voor palen en masten;
- b. 1 meter voor erf- en perceelafscheidings en 2 meter voor landhekken;
- c. 2 meter voor erf- en perceelafscheidings gebouwd binnen het bouwvlak en tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- d. 20 meter voor silo's en hooibergen;
- e. 3 meter voor sleufsilo's en kuilvoederplaten;
- f. 3 meter voor de overige bouwwerken.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd in lid 3.2.2 onder h. voor de voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien:

1. de bestaande cultuurhistorische waarden of de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet worden aangetast, of;
2. de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens reeds kleiner is dan 5 meter, onder de voorwaarde dat de afstand niet kleiner wordt dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens.
- b. In afwijking van het bepaalde genoemd in artikel 37 wordt niet verstaan onder strijdig gebruik het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan tijdens het zomerseizoen;
  2. maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf zijn toegestaan.
- c. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan indien:
1. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;
  2. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
  3. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven-functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
  4. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  5. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
  6. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de bedrijfswoning in gebruik houdt voor wonen.
- e. Het is toegestaan dat de bed & breakfast functie wordt uitgeoefend in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, het bepaalde genoemd in lid c onder 2 en 6 van dit artikel is dan tevens van toepassing.
- f. inrichtingen en/of installaties die zijn genoemd in bijlage C of D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden zijn niet toegestaan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd in lid 3.1 onder a voor het gebruik van de gronden ten behoeve van een reeds bestaand fruitteeltbedrijf, onder de voorwaarde dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet op onevenredige wijze worden aangetast.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.4 onder c punt 3. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de agrarische bestemming wijzigen met in achtneming van de volgende regels:

- a. de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen-1, onder de voorwaarden dat:
  1. het agrarisch bedrijf is beëindigd;
  2. minimaal 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen worden gesloopt of minimaal 5000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt;
  3. de bedrijfsgebouwen niet cultuurhistorisch waardevol zijn;
  4. er maximaal, naast de bestaande bedrijfswoning, één extra woning mag worden gebouwd;
  5. de maximale inhoud van de woning 600 m<sup>3</sup> bedraagt, exclusief bijbehorende bouwwerken;
  6. de nieuwe woning wordt gebouwd op het oorspronkelijke bouwperceel;
  7. nabij gelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden benadeeld;



8. Indien meer dan 50% extra bedrijfsgebouwen of kassen worden gesloopt als genoemd onder 2. kan een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>, exclusief bijbehorende bouwwerken worden toegestaan;
- b. Bij algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf kan aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimten een woonbestemming worden gegeven, mits bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden dan wel versterkt
- c. Waar dit met een aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 1' is aangegeven te wijzigen in de bestemming Natuur zoals omschreven in artikel 15.
- d. Voor zover het betreft de als 'wro-wijzigingsgebied 2' aangegeven gronden, te wijzigen, met dien verstande dat de gronden van het perceel Ockhuizerweg 35 gewijzigd mogen worden: ofwel ten behoeve van een zorgboerderij, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en een kinderboerderij ofwel ten behoeve van twee woningen, onder de volgende voorwaarden:
  1. de gebouwen worden afgedekt met een kap;
  2. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 7 meter;
  3. het bebouwingspercentage niet meer dan 20% van het perceel bedraagt;
  4. bij de wijziging de mogelijkheid tot het behoud van de bestaande boerderij wordt onderzocht;
  5. bij de wijziging wordt gerefereerd aan het (voormalig) agrarische gebruik van het terrein, wat onder andere betekent grotere bouwvolumes afgedekt met een kap;
  6. de karakteristieken als maat, schaal en ontsluiting van het terrein (voormalig boerenerf) en de aansluiting op het achterliggende landschap essentieel zijn voor de wijziging van de bestemming;
  7. het terrein als één geheel ontworpen moet worden zodat een duidelijke compacte eenheid ontstaat. Dit geldt voor zowel de bebouwing als de onbebouwde ruimte. Hierbij moet in ieder geval worden gedacht aan een parkeerterrein en een toegang.
- e. Waar dit met een aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 3' is aangegeven wijzigen in de bestemming Recreatie zoals omschreven in artikel 16.
- f. Waar dit met een aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 4' is aangegeven wijzigen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zoals omschreven in artikel 22.
- g. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak te vergroten waarbij de volgende voorwaarden in acht moeten worden genomen:
  1. het bouwvlak mag niet groter worden dan 1,5 hectare;
  2. de diepte van het bouwvlak (gemeten vanaf de voorzijde) mag niet meer bedragen dan 200 meter;
  3. aangetoond is dat de vergroting geen onevenredige belemmeringen voor omliggende percelen oplevert en niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren;
  4. de bestaande cultuurhistorische waarden bebouwingskarakteristiek of bebouwingsbeeld van de omgeving niet worden aangetast;
  5. aangetoond moet worden dat de bouwmogelijkheden binnen het opgenomen bouwvlak niet afdoende zijn voor het functioneren van het agrarische bedrijf.
- h. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak te vergroten waarbij de volgende voorwaarden in acht genomen moeten worden:
  1. het bouwvlak mag niet groter worden dan 2,5 hectare;
  2. de vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie;
  3. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
  4. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
  5. de vergroting leidt niet tot milieuhygiënisch bezwaren;
  6. de bestaande cultuurhistorische waarden, bebouwingskarakteristiek of bebouwingsbeeld van de omgeving wordt niet aangetast.
- i. het op de verbeelding opgenomen bouwvlak voor een bestaande grondgebonden veehouderij te vergroten waarbij de volgende voorwaarden in acht genomen moeten worden:
  1. het bouwvlak mag niet groter worden dan 2,5 hectare;
  2. de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar;
  3. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
  4. de bestaande cultuurhistorische waarden, bebouwingskarakteristiek of bebouwingsbeeld van de omgeving wordt niet aangetast;
  5. de uitbreiding draagt bij aan het verbeteren van het dierenwelzijn;

6. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
7. de uitbreiding is minimaal 250 meter verwijderd van een gebied met de bestemming Natuur;
8. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

## Artikel 16 Recreatie

Plan: Haarzuilens  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve openluchtrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein": tevens voor een parkeerterrein;
- c. ter plaatse van "specifieke vorm van recreatie activiteitenterrein" voor een activiteitenterrein;
- d. ter plaatse van "specifieke vorm van recreatie parkbos" voor een parkbos;
- e. water, waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- f. wandel-, fiets- en ruiterspaden en ligweiden;
- g. ondergeschikte agrarische activiteiten;
- h. de bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen, oevers;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - overloopparkeren', uitsluitend voor overloopparkeren met een maximale omvang van 6 hectare ten behoeve van de in artikel 11.1. onder o. genoemde evenementen.

### 16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 16.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven 'bouwhoogte';

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:

- a. 4 meter voor speelvoorzieningen;
- b. 6 meter voor palen en masten;
- c. 1 meter voor erf- en perceelafscheidingsmuren;
- d. 3 meter voor de overige bouwwerken.

### 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. handhaving van de stedenbouwkundige aspecten;
- b. handhaving en versterking van de landschappelijke en/of ecologische aspecten;
- c. de bescherming van milieukundige aspecten in het gebied;
- d. handhaving van de cultuurhistorische aspecten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1 onder a voor de bouw van toiletgebouwtjes buiten het bouwvlak waarvan de maximale oppervlakte niet meer is dan 20 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### 16.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder extensieve recreatie wordt niet verstaan het gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatie.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" mogen niet meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan aangegeven.



- c. Van de functie voor overloopparkeren zoals bedoeld in lid 16.1 onder i. mag maximaal 20 dagen per kalenderjaar gebruik worden gemaakt.

### **16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-wijzigingsgebied-6' wijzigen ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen met in achtneming van de volgende regels:

- a. de parkeerplaatsen worden groen ingepast;
- b. er mogen in totaal maximaal 200 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## Artikel 18 Sport - Golfbaan

Plan: Haarzuilens  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Golfbaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan met maximaal 18 holes;
- b. een park;
- c. clubhuis met additionele horeca en vergaderruimtes;
- d. een afslagplaats;
- e. instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied;
- f. recreatief gebruik in de vorm van een wandelpad;
- g. de bij de bestemming behorende voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging;

### 18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mag niet meer worden oppervlak aan gebouwen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte' is aangegeven; indien geen oppervlakte aanduiding is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
  1. 6 meter voor palen en masten;
  2. 1 meter voor erf- en perceelafscheidings;
  3. 3 meter voor de overige bouwwerken.

## Artikel 24 Wonen - 1

Plan: Haarzuilens  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven danwel een bed & breakfast.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-vergaderruimte', tevens voor vergaderruimte met een maximum brutovloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>.

### 24.2 Bouwregels

Op of in de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### 24.2.1 hoofdgebouwen

- a. het bestaande aantal woningen mag niet worden uitgebreid, tenzij anders is aangegeven;
- b. per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- d. de afstand tussen de perceelsgrens grenzend aan de weg of wegen of groen en de voorgevel van het (nieuw op te richten) hoofdgebouw, dient minimaal 4 meter en mag maximaal 15 meter bedragen;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. het gestelde onder d. en e. geldt niet voor de bouwpercelen waarop een bouwvlak is aangegeven; voor die percelen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- g. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>, tenzij anders is aangegeven;
- h. het onder g. bepaalde geldt niet voor aaneengebouwde woningen, de inhoud van het hoofdgebouw mag in dat geval niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, vermeerderd met ten hoogste 15%;
- i. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

#### 24.2.2 bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. het onder a, b, c en d en g gestelde geldt niet voor de percelen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Monumenten en waardevolle panden (bijlage 2); op deze percelen mag uitsluitend een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebouwd, die ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd; aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk niet meer dan 7 meter bedragen;
- h. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;



- i. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen;
- j. in afwijking van het gestelde onder h. mag de erfzone volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- k. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- l. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- m. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- n. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m m mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

#### **24.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. op de gronden die vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  1. 6 meter voor palen en masten;
  2. 3 meter voor de overige.

#### **24.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. handhaving van de stedenbouwkundige aspecten;
- b. handhaving en versterking van de landschappelijke en/of ecologische aspecten;
- c. de bescherming van milieukundige aspecten in het gebied;
- d. handhaving van de cultuurhistorische aspecten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

#### **24.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd in lid 24.2.1 onder e. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw op een kortere afstand:
  1. tot de zijdelingse perceelsgrens en/of de achterste perceelsgrens indien de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens reeds kleiner is dan 5 meter, onder de voorwaarde dat de afstand niet kleiner wordt dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, of;
  2. tot de achterste perceelsgrens indien de bestaande cultuurhistorische waarden of de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet worden aangetast, of;
  3. tot de zijdelingse perceelsgrens indien het bouwperceel smaller dan 16 meter is en op een kortere afstand tot de achterste perceelsgrens indien het bouwperceel minder diep is dan 20 meter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde genoemd in lid 24.2.2 onder h. voor de voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien:
  1. de bestaande cultuurhistorische waarden of de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet worden aangetast, of;
  2. de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens reeds kleiner is dan 5 meter, onder de voorwaarde dat de afstand niet kleiner wordt dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

#### **24.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **24.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf**

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **24.5.2 Bed & breakfast**

- a. De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.
- b. Het is toegestaan dat de bed & breakfast functie wordt uitgeoefend in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, het bepaalde genoemd in artikel 24.5.1 onder b en f is dan tevens van toepassing.

#### **24.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 24.5.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

#### **24.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen-1 waar dit met een aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 3' is aangegeven wijzigen in de bestemming Recreatie zoals omschreven in artikel 16.

## Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie

Plan: Haarzuilens  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPHAARZUILENS-0401

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

### 30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning is voor de volgende werken vereist:
  1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
  2. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
  3. het dempen van sloten;
  4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
  5. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
  6. het aanleggen van greens en tees;
  7. het aanleggen van bunkers, waterelementen en roughs.
- b. De omgevingsvergunningplicht als bedoeld in lid 30.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.2 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.





## LIJST VAN BIJZONDERE VOORWAARDEN BIJ DE VERKOOPOVEREENKOMST INZAKE

## Verkoop door

Bureau Beheer Landbouwgronden, Postbus 8560, 3503 Utrecht,  
hierna te noemen "het bureau ofwel verkoper"

aan

Stichting tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland.  
Gevestigd te 's Graveland, Zuidereinde 49 (1243 KL), hierna te noemen "koper"

Bijzondere voorwaarden welke van toepassing zijn op de verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper inzake de percelen Vleuten, sectie E nummers 1286D1, 6838D1, 7269D1, 7269D2, 7327D1:

**Artikel 1** Grensaanduiding nieuwe kadastrale percelen

1. De overgedragen percelen zijn recent gesplitst en de in het kadaster bekende oppervlakten betreffen geschatte oppervlakten.
2. In afwijking van artikel 8 van de algemene voorwaarden zal na inmeting door het Kadaster onder- of overmaat bij inschrijving in de openbare registers verrekend worden tegen een prijs van ... euro (€ ...,- /m<sup>2</sup>) per vierkante meter, voor zover het te verrekenen bedrag de vijfhonderd euro (€ 500,-) te boven gaat.

**Artikel 2** Goedkeuring transactie door Provincie

1. Onderhavige transactie vindt slechts doorgang indien het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hieraan haar goedkeuring verleent.

**Artikel 3** Ontbindende voorwaarde

1. Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien uiterlijk op datum aktepassering de koper geen schriftelijke overeenstemming heeft bereikt met het recreatieschap Stichtse Groenlanden inzake de overdracht van het verkochte.
2. Onder 'overeenstemming inzake de overdracht' wordt verstaan, een overeenkomst waarin afspraken zijn vastgelegd over het toekomstig beheer en onderhoud van het verkochte in welke vorm dan ook rekening houdend met het beoogde gebruik en bestemming zoals omschreven in de volgende artikelen.
3. Over overdracht zoals voormeld, wordt tevens verstaan doorlevering in eigendom van het verkochte aan het Recreatieschap Stichtse Groenlanden. Indien koper gebruikt maakt van de mogelijkheid tot directe doorlevering is (eenmalig) artikel 5 van deze bijzondere voorwaarden niet van toepassing.
4. Koper verplicht zich al het redelijk en mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde overeenstemming inzake de overdracht mogelijk te maken, waarbij koper uiterlijk vijf werkdagen voor de geplande datum aktepassering schriftelijk aan verkoper kenbaar maakt of de gevraagde overeenstemming bereikt is.
5. Indien verkoper gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheid dient deze mededeling bij aangetekende brief te geschieden. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
6. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

**Artikel 4** Inrichting en beheer

1. Partijen komen nader overeen dat voorafgaand aan de datum aktepassering het verkochte door en op kosten van verkoper feitelijk wordt ingericht conform de huidige bestemming en het aan partijen bekend inrichtingsplan.
1. Partijen verklaren bekend te zijn met het inrichtingsplan en de betreffende inrichtingsmaatregelen welke ter verduidelijking tevens zijn weergegeven de in de bijlage bij deze overeenkomst gevoegde kaart en bijbehorende omschrijving van de inrichtingswerkzaamheden, welke een expliciet onderdeel zijn van dit artikel en deze zullen als onderdeel van dit artikel ook aan de akte van levering worden gehecht.
2. Uitzondering op uit te voeren werkzaamheden is de feitelijke inrichting en bebouwing van de horecagelegenheid welke gerealiseerd kan worden op de percelen Vleuten, E, 1286 en 6838.
3. Na afronding van de in bijlage omschreven inrichtingswerkzaamheden zal de koper van de percelen voor onbepaalde tijd de nieuwe inrichting in tact laten en onderhouden hetgeen op hoofdlijnen de volgende zaken omvat:
  - \* Instandhouding van de huidige bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'Waarde' alsmede een deel 'horeca', geheel conform het vigerende bestemmingsplan Haarzuilens vastgesteld op 13 januari 2014.
  - \* Instandhouding van de inrichting en openstelling van (delen) van het terrein conform het

inrichtingsplan.

\* Zelfstandig ofwel middels erfpacht en/of opstalrecht zorgdragen voor realisatie van en het in exploitatie houden van de beoogde horecagelegenheid op de percelen Vleuten, E, 1286 en 6838, geheel binnen de vastgestelde bestemming 'horeca'.

\* Voor eigen rekening en risico uitvoeren van het beheer van het verkochte conform het hiervoor omschreven beoogde gebruik en de bestemming.

\* Alle baten en lasten voortvloeiende uit het hiervoor omschreven beoogde beheer en onderhoud komen vanaf datum van aktepassering voor rekening en risico van de koper, waarbij de koper zich verplicht de eventuele baten in te zetten voor het beheer en onderhoud van de niet rendabele delen binnen het verkochte ofwel andere eigendommen van koper binnen het recreatiegebied Haarzuilens (voorheen RODS).

4. Vastlegging van de in dit artikel omschreven verplichtingen geschiedt ten behoeve van de Provincie Utrecht.
5. Indien de koper van het verkochte af wil afwijken van het beoogde gebruik en bestemming kan dit alleen met instemming van de Provincie Utrecht. De koper zal een eventuele wijziging van het beoogde gebruik en bestemming schriftelijk ter goedkeuring voorleggen, gericht aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.
6. De in het vorige lid omschreven toestemming staat los van de een eventueel vereiste planologische wijziging en/of omgevingsvergunning welke de koper voor eigen rekening en risico dient aan te vragen c.q. te doorlopen.
7. Indien de koper één of meer bepalingen uit dit artikel niet nakomt, kan de Provincie Utrecht nakoming vorderen. Indien koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende vier weken nalatig blijft in de nakoming van het in dit artikel bepaalde is deze een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge tienduizend euro) alsmede € 500,- (zegge vijfhonderd euro) per dag dat de koper in verzuim blijft ingaande op de dag van ingebrekestelling zoals voormeld.

#### **Artikel 5      Recht van eerste koop / aanbiedingsplicht**

- a) Partijen komen overeen dat indien op enig moment (binnen de hieronder gestelde termijn) in de toekomst de koper niet meer voldoet of kan voldoen aan de verplichtingen zoals omschreven in artikel 4 van deze bijzondere voorwaarden, de Provincie Utrecht een eerste recht koop verkrijgt.
- b) Partijen komen overeen dat indien koper wenst over te gaan tot vervreemding (vestiging van een zakelijk genotsrecht daaronder uitdrukkelijk mede begrepen) van het geheel of een gedeelte van bij de bij deze overeenkomst over te dragen registergoederen, hij verplicht is voormeld registergoed eerst te koop aan te bieden aan de Provincie Utrecht.

Indien één of beide situaties zoals hiervoor vermeld zich voordoen zal het dan ontstane recht van eerste koop dan wel aanbiedingsplicht worden uitgevoerd met in achtneming van de hierna omschreven voorwaarden:

1. Het onder 5a aangeduide recht van eerste koop ontstaat op het moment dat koper boeteplichtig is op basis van artikel 4 lid 7 van deze bijzondere voorwaarden. De Provincie Utrecht dient op dat moment bij aangetekend schrijven aan de koper kenbaar te maken dat zij zich beroept op het eerste recht van koop, waarna de procedure zoals in dit artikel vanaf lid 3 omschreven zal worden opgestart.
2. De onder 5b aangeduide aanbieding dient door de koper, die tot vervreemding wenst over te gaan, bij aangetekend schrijven aan de Provincie Utrecht te geschieden. De Provincie Utrecht dient daarna binnen vier weken schriftelijk kenbaar te maken of zij gebruik wenst te maken van haar recht tot koop van het aangeboden registergoed.
3. De koopsom zal in onderling overleg worden bepaald naar de thans vigerende bestemming ('Recreatie' met de aanduiding 'Waarde' alsmede een deel 'horeca', geheel conform het vigerende bestemmingsplan Haarzuilens vastgesteld op 13 januari 2014) en gebruiksmogelijkheden. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over de koopsom zal de marktwaarde worden bepaald door twee taxateurs, van welke taxateurs één zal worden benoemd door de koper en één door de Provincie Utrecht.
4. Indien belanghebbenden ofwel de twee taxateurs niet tot overeenstemming kunnen geraken omtrent het vaststellen van de marktwaarde als hiervoor bedoeld, zal dit geschil alleen en uitsluitend in het hoogste ressort worden beslist door een als arbiter optredende deskundige, te benoemen door belanghebbenden in onderling overleg, of, bij gebreke van overeenstemming hieromtrent binnen één maand nadat de ene partij aan de andere partij een voorstel dienaangaande heeft gedaan, op verzoek van de meest gerede partij, door de bevoegde Kantonrechter. De als arbiter optredende deskundige zal naar redelijkheid en billijkheid uitspraak doen.
5. Alle kosten welke samenhangen met de vaststelling van de marktwaarde zijn voor beiden partijen, ieder voor 50%.
6. Na schriftelijke kennisgeving door deskundigen/taxateurs ofwel de arbiter inzake de vaststelling van de marktwaarde heeft de Provincie Utrecht één maand na ontvangst van voormelde kennisgeving de mogelijkheid schriftelijk aan koper kenbaar te maken dat zij gebruik wenst te maken van haar recht van koop met in achtneming van de vastgestelde marktwaarde. Het bepaalde in dit lid is alleen van toepassing indien het recht tot koop is ontstaan op basis van 5 lid b van dit artikel.
7. Indien de Provincie Utrecht zich beroept op artikel 5 lid a is de taxatie ofwel het oordeel van de arbiter bindend voor beiden partijen.



8. Indien een verkoop tot stand komt zal de koopsom de vastgestelde marktwaarde bedragen en zal de koopsom plus alle overdrachtskostenkosten en rechten welke betrekking hebben op de verkoop, door de Provincie Utrecht worden voldaan voor of bij het passeren der notariële akte van verkoop en overdracht, welke binnen twee maanden na laatsbedoelde kennisgeving zal worden verleden voor de door de Provincie Utrecht aan te wijzen notaris.
9. In het geval de Provincie Utrecht geen gebruik maakt van zijn recht tot koop, zowel in eerste aanleg conform lid 2 als wel conform lid 6, is de koper vrij het gekochte te vervreemden aan wie hij wenst voor een periode van twaalf maanden na de datum waarop de Provincie Utrecht schriftelijk aan koper kenbaar gemaakt heeft af te zien van de aankoop. In voormeld geval is koper wel verplicht de artikelen 4, 5 en 6 van deze bijzondere voorwaarden op te leggen aan een eventuele derde koper.
10. Na afloop van de termijn van twaalf maanden zoals benoemd in het vorige lid herleeft dit gehele artikel en blijft derhalve van overeenkomstige toepassing.
11. Partijen komen overeen dat dit artikel vervalt na een tijdsperiode van vijftieng jaar na aktepassering van de bij deze koopovereenkomst over te dragen registergoederen.

**Artikel 6 Kettingbeding**

Koper verbindt zich hetgeen in de artikelen vier, vijf en zes bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het bij deze akte 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 Provincie Utrecht te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akten 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 opelsbare boete van € 1.000.000 (zegge: één miljoen euro) ten behoeve van de Provincie Utrecht zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

**Artikel 7 Overige afspraken**

1. Partijen komen overeen dat geen heffingsvrije hoeveelheid melk alsmede geen productie- en/of toeslagen/of betalingsrechten worden overgedragen.
2. In aanvulling op artikel 4 lid 3 en lid 4 van de algemene voorwaarden verklaren partijen bekend te zijn met de verkrijgingsakten van het verkochte, welke als bijlage aan deze overeenkomst zijn gehecht.
3. Voor zover niet noodzakelijk worden de afspraken in deze overeenkomst niet opgenomen in de akte van levering.
4. Voor zover de algemene voorwaarden die behoren bij deze verkoopovereenkomst strijdig zijn met de bijzondere voorwaarden, gelden uitsluitend de bijzondere voorwaarden die bij deze verkoopovereenkomst horen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend,

De koper te 's Graveland op september 2014

...

Verkoper te Utrecht op september 2014  
Gebiedsmanager

**Bijlagen:**

- Verkooptekeningen met aanduiding gedeeltelijke percelen
- Omschrijving inrichtingsmaatregelen met kaartmateriaal
- Verkrijgingsakten







- LEGENDA ONTWERP**
- Bloemrijk grasland
  - Grasland, semi-woestijn
  - Schraalgrasland
  - Omslaver grasland
  - Oudebloem grasland
  - Dauwgrasland
  - Grasland, beemding
  - Akkerbouwgebied
  - Natuurmonumentale oever
  - Bos
  - Houtwalwiel
  - Doornveld
  - Solitaire boom
  - Knotweg
  - De
  - Verhard fiets-waand (afsluit)
  - Verhard voetpad (bestel)
  - Houtlandings voetpad
  - Kavelpad
  - Overland voetpad
  - Ondergrondspad
  - Houtlandings parkeerplaats
  - Parkeerplaats (grasbetonsteeg)
  - Uitloop parkeerplaats (grasland en gras)
  - Open in parkeerplaats
  - Te graven Vriou watergang
  - Te graven polder watergang
  - Te graven watergang
  - Drwg. VK 50
  - Drwg. VK G
  - Kruisbrug
  - Vondelpad
  - Toilet gebouw
  - Doozevoorziening
  - Archeologisch/vrijplaats
  - Taxid stopplaats
  - Houtwalwiel
  - Bebossing jonge
  - Bebossing ouder
  - Werk area
  - Werk area (Som. Utrecht)

Meten in meters  
 Diameters in millimeters  
 Hoogtes in meters LOA, NAAP

Project: **Inrichting ontwikkeling Weirevelt**

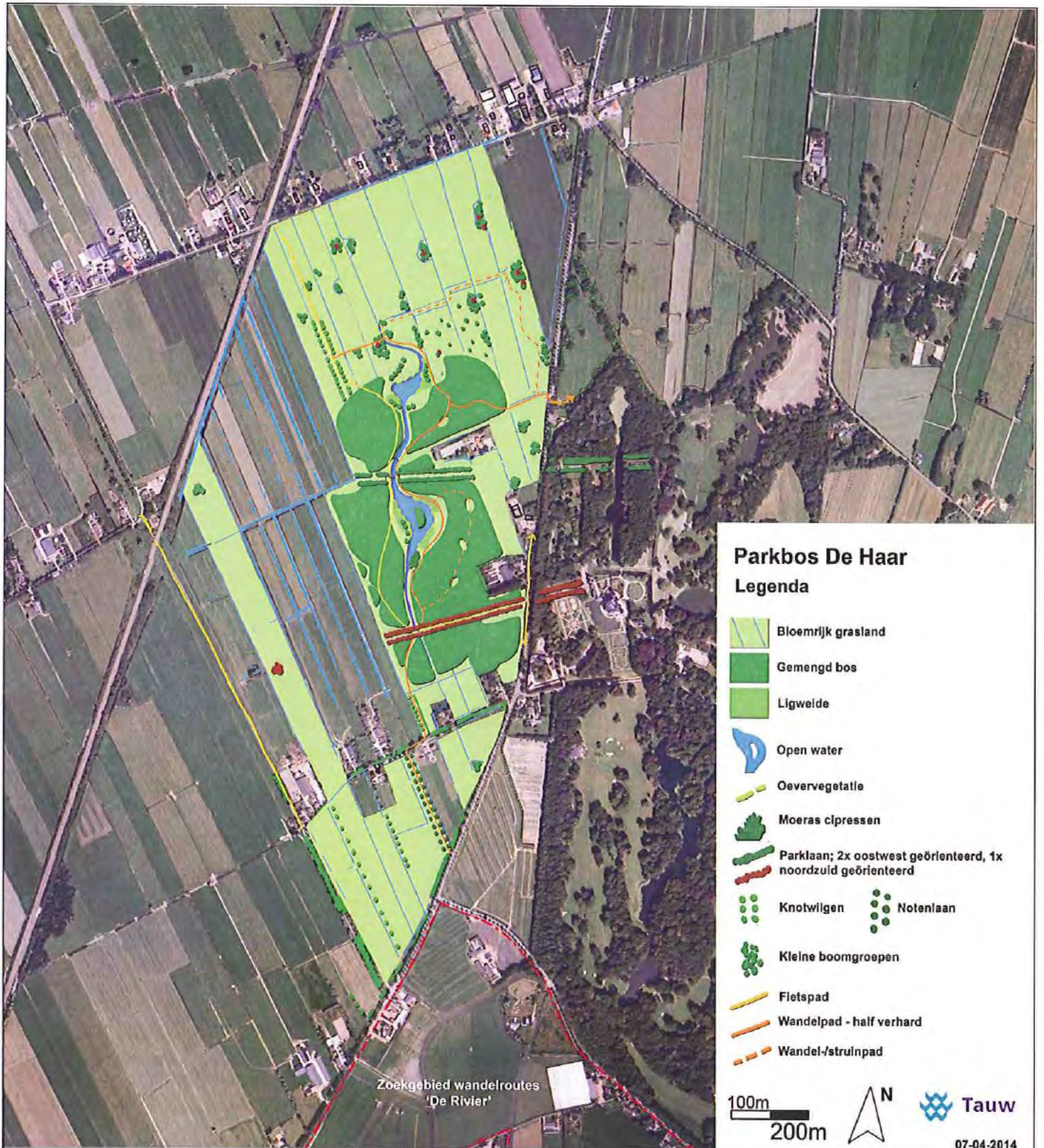
Opdrachtgever: **BCC**

Ontwerper: **DeWijl Ontwerpers**

Datum: 28-11-2008

Blad: 03-A









516997  
LEVERING

Heden, zeventien november tweeduizend negen, verscheen voor mij, [REDACTED]  
[REDACTED] notaris met plaats van vestiging Woudenberg; \_\_\_\_\_

[REDACTED], te dezen woonplaats kiezende ten kantore van genoemde notaris -  
Veldjesgraaf te 3931 ES Woudenberg, Stationsweg West 32; \_\_\_\_\_  
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

1. [REDACTED]  
[REDACTED]; bij het verstrekken van de \_\_\_\_\_  
volmacht handelende in zijn hoedanigheid van hoofd afdeling Grondzaken Stads \_\_\_\_\_  
Ontwikkeling gemeente Utrecht; \_\_\_\_\_  
ten deze handelende ter uitvoering van het besluit dedato tien november tweeduizend  
negen, kenmerk SO 09.039553 van het College van Burgemeester en Wethouders \_\_\_\_\_  
van de te Utrecht gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Utrecht**, \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 3512 GG Utrecht, Korte Minrebroederstraat 2, (3503 RK Utrecht, \_\_\_\_\_  
Postbus 8406); \_\_\_\_\_  
hierna genoemd: verkoper; \_\_\_\_\_

2. [REDACTED]  
[REDACTED] bij het verstrekken van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van Hoofd \_\_\_\_\_  
Grondzaken in de regio West; of \_\_\_\_\_  
[REDACTED], bij het \_\_\_\_\_  
verstrekken van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van plaatsvervangend \_\_\_\_\_  
Hoofd Grondzaken in de regio West; \_\_\_\_\_  
beiden te dezer zake woonplaats en adres kiezende op het kantooradres van na te \_\_\_\_\_  
melden rechtspersoon; \_\_\_\_\_  
gelet op het bepaalde in het besluit van de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer  
en Visserij van drie april tweeduizend (Staatscourant 2000, 69), laatstelijk gewijzigd bij  
besluit van achttien april tweeduizend drie van de Minister van Landbouw, \_\_\_\_\_  
Natuurbeheer en Visserij (Staatscourant 2003, 77) en gelet op het bepaalde in het besluit  
van drieëntwintig februari tweeduizend vijf (Staatscourant 2005, 39) van de Directeur \_\_\_\_\_  
van het Bureau, de publiekrechtelijke rechtspersoon **BUREAU BEHEER** \_\_\_\_\_  
**LANDBOUWGRONDEN**, gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te 3531 \_\_\_\_\_  
AH Utrecht, Graadt van Roggenweg 400, (correspondentieadres: Postbus 8520, 3503 \_\_\_\_\_  
RM Utrecht) (subjectnummer (West/Utrecht) 6605029391), het Bureau rechtsgeldig \_\_\_\_\_  
vertegenwoordigende; \_\_\_\_\_  
hierna genoemd: het Bureau en koper; \_\_\_\_\_

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende: \_\_\_\_\_  
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en  
levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst heeft gekocht en \_\_\_\_\_  
bij deze in eigendom aanvaardt: \_\_\_\_\_

\* een perceel cultuurgrond, gelegen te Vleuten, kadastraal bekend gemeente Vleuten, \_\_\_\_\_  
sectie E nummer 36, groot één hectare (1ha) negentachtig are (89a) dertig centiare -  
(30ca); \_\_\_\_\_

Hypotheken 4



- \* een perceel cultuurgrond, gelegen te Vleuten, kadastraal bekend gemeente Vleuten, — sectie E nummer 37, groot twee hectare (2ha) zesenzeventig are (76a) dertig centiare (30ca); \_\_\_\_\_
- \* een perceel cultuurgrond, gelegen te Vleuten, kadastraal bekend gemeente Vleuten, — sectie E nummer 323, groot acht hectare (8ha) vijf are (5a); \_\_\_\_\_
- \* een perceel cultuurgrond, gelegen te Vleuten, kadastraal bekend gemeente Vleuten, — sectie E nummer 40, groot veertien hectare (14ha) tweeënzestig are (62a) zestig centiare (60ca); \_\_\_\_\_
- \* een perceel cultuurgrond, gelegen nabij 3455 SM Haarzuilens, Thematerweg 5, — uitmakende een op het terrein kennelijk afgebakend gedeelte van het perceel \_\_\_\_\_ kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie E nummer 51, ter grootte van ongeveer zes hectare (6ha) zevenenvijftig are (57a) tachtig centiare (80ca); \_\_\_\_\_

hierna ook te noemen: het verkochte. \_\_\_\_\_

Het verkochte is door verkoper gebruikt ten behoeve agrarisch gebruik en zal door het bureau worden gebruikt ten behoeve van recreatie/natuur; \_\_\_\_\_ gespecificeerd op de aan deze akte te hechten, door partijen ondertekende tekening, aan partijen genoegzaam bekend. \_\_\_\_\_

Ten aanzien van het hiervoor gemelde gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: \_\_\_\_\_

dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. \_\_\_\_\_

#### EIGENDOMSVERKRIJGING \_\_\_\_\_

Het verkochte – Vleuten E 36 - is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij het voormalige kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht in het register hypotheek 4 op drieëntwintig december tweeduizend drie in deel 13076 nummer 47, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de rechten ontbinding, op tweeëntwintig december tweeduizend drie verleden voor \_\_\_\_\_ notaris te Woerden. \_\_\_\_\_

Het verkochte – Vleuten E 37 - is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij het voormalige kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht in het register hypotheek 4 op drieëntwintig december tweeduizend drie in deel 13076 nummer 48, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de rechten ontbinding, op tweeëntwintig december tweeduizend drie verleden voor \_\_\_\_\_ notaris te Woerden. \_\_\_\_\_

Het verkochte – Vleuten E 40, Vleuten E 51 en Vleuten E 323 - is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij het voormalige kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht in het register hypotheek 4 op twintig december tweeduizend in deel 11794 nummer 36, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de rechten ontbinding, op twintig december tweeduizend verleden voor \_\_\_\_\_ notaris te Utrecht. \_\_\_\_\_

#### KOOPPRIJS \_\_\_\_\_

De totale koopprijs van verkochte bedraagt: \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_).

De zakelijke belastingen zijn niet verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkt het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van \_\_\_\_\_ Derdengelden Notarispraktijk Veldjesgraaf en Korlaar, ter uitbetaling op de wijze als is \_\_\_\_\_

vermeld in het koopcontract. \_\_\_\_\_

Verkoper kwiteert koper voor die betaling. \_\_\_\_\_

## BEPALINGEN EN BEDINGEN \_\_\_\_\_

### Artikel 1 Bevoegdheid verkoper \_\_\_\_\_

De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering. \_\_\_\_\_

### Artikel 2 Kosten en BTW \_\_\_\_\_

1. De kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering zijn voor rekening van koper. \_\_\_\_\_
2. Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter m van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. \_\_\_\_\_
3. De kosten van royement van hypotheek, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de verkoper. \_\_\_\_\_
4. De koopprijs is inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) en zal worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag de verkoper kwijting verleent. \_\_\_\_\_
5. De eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) is geheel voor rekening van de verkoper. \_\_\_\_\_

### Artikel 3 Feitelijke levering/inbezitstelling \_\_\_\_\_

1. Onder feitelijke levering wordt in deze overeenkomst verstaan het verschaffen van het algeheel gebruik van en de gehele feitelijke beschikkingsmacht over het verkochte. \_\_\_\_\_
2. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de koopovereenkomst door de verkoper bevond. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. \_\_\_\_\_
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering. \_\_\_\_\_
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten. \_\_\_\_\_

### Artikel 4 Verplichtingen verkoper \_\_\_\_\_

Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: \_\_\_\_\_

1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook; \_\_\_\_\_
2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan; \_\_\_\_\_
3. niet bezwaard is met kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld; \_\_\_\_\_
4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden zoals hierna vermeld; \_\_\_\_\_

### Artikel 5 Garanties verkoper \_\_\_\_\_

Verkoper garandeert koper dat: \_\_\_\_\_

1. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot het verkochte tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd; \_\_\_\_\_
2. geen onteigening van het verkochte is aangezegd; \_\_\_\_\_
3. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen \_\_\_\_\_

- termijnen zijn voldaan; \_\_\_\_\_  
 4. er geen bijzondere zakelijke lasten op het verkochte rusten. \_\_\_\_\_

Artikel 6 Risico \_\_\_\_\_

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de feitelijke levering plaatsvindt, - in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. \_\_\_\_\_
2. Indien de zich tot het verkochte behorende opstallen vóór het tijdstip van risico- \_\_\_\_\_ overgang anders dan door toedoen van het bureau of koper, geheel of gedeeltelijk \_\_\_\_\_ verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is verkoper verplicht het bureau onverwijld daarvan in kennis te stellen. Het bureau stelt vervolgens onverwijld \_\_\_\_\_ koper in kennis. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij \_\_\_\_\_ partijen alsdan anders overeenkomen. \_\_\_\_\_

Artikel 7 Bodemonderzoek en bodemverontreiniging. \_\_\_\_\_

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak wordt het \_\_\_\_\_ volgende bepaald. \_\_\_\_\_

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de \_\_\_\_\_ onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond \_\_\_\_\_ van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de \_\_\_\_\_ circulaire van vier februari tweeduizend (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de \_\_\_\_\_ Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats \_\_\_\_\_ tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. \_\_\_\_\_
2. Er zal een vooronderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van \_\_\_\_\_ bodemverontreiniging in de onroerende zaak conform NVN5725. De resultaten van dit \_\_\_\_\_ onderzoek zullen worden vastgelegd in een rapportage die aan partijen ter beschikking \_\_\_\_\_ zal worden gesteld en waarvan een gewaarmerkt exemplaar aan de akte zal worden \_\_\_\_\_ gehecht. \_\_\_\_\_
3. Koper kan verlangen dat vóór de aktepassering een verkenkend onderzoek (conform \_\_\_\_\_ NEN 5740) en zonodig nader onderzoek wordt uitgevoerd. Het verkenkend onderzoek \_\_\_\_\_ zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na de ondertekening door \_\_\_\_\_ verkoper van de koopovereenkomst, op kosten van koper worden uitgevoerd. De \_\_\_\_\_ resultaten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in één of meerdere rapportages \_\_\_\_\_ die aan partijen ter beschikking worden gesteld en waarvan (een) gewaarmerkt(e) \_\_\_\_\_ (exemplaren) aan de akte zal(zullen) worden gehecht. De akte passering vindt niet plaats \_\_\_\_\_ voordat de resultaten van het bodemonderzoek bekend zijn. Mochten de resultaten van \_\_\_\_\_ het bodemonderzoek op de geplande datum van aktepassering niet bekend zijn, dan \_\_\_\_\_ wordt de aktepassering uitgesteld zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op \_\_\_\_\_ verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook. \_\_\_\_\_
4. Mochten de resultaten van het in lid 2 bedoelde vooronderzoek koper geen aanleiding \_\_\_\_\_ geven tot verdere onderzoek, dan vindt de aktepassering in beginsel op de in de \_\_\_\_\_ overeenkomst genoemde datum plaats. Op basis van de resultaten van het \_\_\_\_\_ vooronderzoek gaan beide partijen er van uit dat de bodem niet verontreinigd is. \_\_\_\_\_
5. Mocht in de in lid 2 en 3 genoemde onderzoeksrapportages melding zijn gemaakt van \_\_\_\_\_ een verontreiniging in de onroerende zaak die is gesaneerd op basis van een \_\_\_\_\_ goedgekeurd saneringsplan, dan maken de volgende stukken eveneens deel uit van de \_\_\_\_\_ overeenkomst en worden de afschriften van deze stukken aan de koopovereenkomst en \_\_\_\_\_ notariële akte van levering gehecht: het saneringsplan, het evaluatierapport van de \_\_\_\_\_ sanering en de officiële reactie van het bevoegd gezag op dat evaluatierapport. Beide \_\_\_\_\_ partijen gaan er van uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is. \_\_\_\_\_
6. Indien uit de resultaten van de in lid 2 en 3 bedoelde onderzoeken blijkt dat zich één van \_\_\_\_\_



- de navolgende situaties voordoet, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden: —
- a. De bodem van de onroerende zaak is geheel of gedeeltelijk verontreinigd na een — januari negentienhonderdzeventachtig; —
  - b. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een verontreiniging welke is — ontstaan vóór een januari negentienhonderdzeventachtig en die als een ernstig — geval van bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming moet — worden aangemerkt; —
  - c. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een niet ernstige verontreiniging — welke is ontstaan vóór een januari negentienhonderdzeventachtig en die — gebruiksbeperkingen met zich brengt voor het gebruik van de onroerende zaak — zoals in de koopovereenkomst is vermeld. —
7. Bij ontbinding als bedoeld in het vorige lid kunnen partijen overeenkomen dat de koop — alsnog doorgang zal vinden onder wijziging van de koopovereenkomst. Partijen zijn — gehouden met elkaar in overleg te treden over een mogelijke wijziging van de — overeenkomst. In het geval partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang kan — vinden wordt de aktepassering opgeschort tot een nader door partijen te hepalen tijdstip — zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of — welke schadevergoeding dan ook. Partijen zullen in dat geval afstand doen van het recht — op ontbinding van de overeenkomst vanwege de gebleken aanwezigheid van — bodemverontreiniging. —
  8. In het geval bedoeld in het vorige lid dat partijen overeenkomen de koop alsnog — doorgang te laten vinden sluiten partijen een overeenkomst waarin in aanvulling op de — algemene voorwaarden bijzondere voorwaarden over bodemverontreiniging worden — opgenomen. —
  9. Anders dan vermeld in artikel 6 in samenhang met artikel 7 lid 3 van de algemene — voorwaarden komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, — sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voor rekening — van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van de aannames in het vierde en vijfde — lid, op het tijdstip van de risico-overgang toch verontreiniging in de onroerende zaak — aanwezig is, waarover de verkoper koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft — geïnformeerd. —
  10. Wanneer binnen een periode van tien jaar, ingaande op datum aktepassering, voor zover — de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, — door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er — in de onroerende zaak sprake is van een ten tijde van de aktepassering niet bekend geval — van ernstige bodemverontreiniging dat ook op het moment van ondertekening van deze — overeenkomst door de verkoper moest worden aangemerkt als een geval van ernstige — bodemverontreiniging, terwijl de verkoper van de aanwezigheid van — bodemverontreiniging een vermoeden had danwel naar de huidige verkeersopvattingen — diende te hebben en verkoper hiervan geen mededeling heeft gedaan voorafgaande aan — het moment van aktepassering, en daarnaast door koper aannemelijk wordt gemaakt dat — deze verontreiniging reeds ten tijde van de aktepassering in de onroerende zaak — aanwezig was, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van — de verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien koper bovendien aannemelijk — maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het tijdstip — van de aktepassering als voornoemd ten aanzien van dit geval van ernstige — bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, — komen de kosten van onderzoek, tijdelijk beveiligingsmaatregelen, sanering en —

waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de \_\_\_\_\_  
verkoper. \_\_\_\_\_

11. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 9 komen de kosten van onderzoek, \_\_\_\_\_  
tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele \_\_\_\_\_  
(rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen -  
op het moment van de aktepassering voor rekening van koper indien na tien jaar of \_\_\_\_\_  
langer zal blijken van een aan partijen ten tijde van de overdracht van de onroerende \_\_\_\_\_  
zaak onbekende verontreiniging. \_\_\_\_\_

Artikel 8 Over-, ondermaat \_\_\_\_\_

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen. \_\_\_\_\_

Artikel 9 Baten, lasten en belastingen \_\_\_\_\_

Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen ten gunste dan wel -  
voor rekening van koper met ingang van de dag waarop de akte van levering zal worden \_\_\_\_\_  
ondertekend, danwel met ingang van de dag waarop de feitelijke levering plaatsvindt indien -  
deze op een andere dag geschiedt. \_\_\_\_\_

Bedoelde baten, lasten en belastingen zullen op die datum tussen partijen worden verrekend.-

Artikel 10 Verzekering \_\_\_\_\_

Door koper worden generlei verzekeringen van de verkoper overgenomen. Verkoper dient -  
op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop \_\_\_\_\_  
het risico op koper overgaat. Koper dient een regeling te treffen voor dekking van risico's die  
hij met betrekking tot het verkochte aanvaardt met ingang van de dag waarop deze risico's -  
op hem overgaan. \_\_\_\_\_

Artikel 11 Informatieplicht verkoper \_\_\_\_\_

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot -  
het verkochte die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door -  
hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. \_\_\_\_\_

Koper aanvaardt nadrukkelijk dat feiten en omstandigheden die naar geldende \_\_\_\_\_  
verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren, voor risico van koper \_\_\_\_\_  
komen. \_\_\_\_\_

Artikel 12 Schonen van de sloten \_\_\_\_\_

De tot het verkochte behorende sloten dienen vóór de datum van feitelijke levering ten \_\_\_\_\_  
genoegen van koper te zijn geschoond. \_\_\_\_\_

Artikel 13 Titelbewijzen en bescheiden \_\_\_\_\_

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel -  
9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, -  
aan koper afgegeven. \_\_\_\_\_

Artikel 14 Hoofdelijke gebondenheid verkopers \_\_\_\_\_

In geval sprake is van meerdere verkopers verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van -  
alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van \_\_\_\_\_  
verkopers zijn ondeelbaar. In geval sprake is van meerdere kopers verbinden deze zich \_\_\_\_\_  
hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle  
verplichtingen van kopers zijn ondeelbaar. \_\_\_\_\_

Artikel 15 Wet voorkeursrecht gemeenten \_\_\_\_\_

De overeenkomst is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van één of meerdere  
van de betrokken percelen een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is  
geschied. \_\_\_\_\_

Artikel 16 Archeologische waarden

Het is verkoper niet bekend of zich in het verkochte archeologische waarden bevinden.

Bijzondere voorwaarden

In de lijst van bijzondere voorwaarden bij aankoop door bureau staat onder meer nog woordelijk vermeld het navolgende:

"Bijzondere voorwaarden behorende bij koopovereenkomst

Transactie Gemeente Utrecht – Bureau Beheer Landbouwgronden

*Betreffende percelen Vleuten, E, 36, 37, 323, 51 (ged) en 40. Totaal ca. 33,9100 ha.*

*Indien in onderstaande lijst van bijzondere voorwaarden wordt afgeweken*

*van het algemene gedeelte van de koopovereenkomst, prevaleren de*

*bijzondere voorwaarden*

Artikel 1 Onder- / overmaat

*In afwijking van artikel 8 van de algemene voorwaarden zal na inmeting door het Kadaster van perceel Vleuten, sectie E, nummer 51 gedeeltelijk onder- of overmaat bij inschrijving in de openbare registers verrekend worden tegen een prijs van zeven euro (€ 7,00/m<sup>2</sup>) per vierkante meter, voor zover het te verrekenen bedrag de vijfhonderd euro (€ 500,00) te boven gaat.*

*Verrekening dient plaats te vinden binnen 3 maanden na de kennisgeving inzake de inmetingsresultaten, op schriftelijk verzoek van de vorderende partij.*

Artikel 2 Goedkeuring transactie door Provincie en gemeente Utrecht

*Onderhavige transactie vindt slechts doorgang indien zowel de provincie Utrecht als het College van Burgemeester en Wethouders hieraan hun goedkeuring hebben verleend.*

Artikel 3 Meerwaardeclausule

1. *Het bureau verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens verkoper om in geval van een onherroepelijk bestemmingsplan binnen 10 jaar na aktepassering van deze overeenkomst welke de bestemming golfbaan mogelijk maakt op het perceel Vleuten, sectie E, nummer 40 aan verkoper een bedrag te voldoen van € [redacted] -- per m<sup>2</sup> waarop alsdan de bestemming golfbaan rust. De bestemmingswijziging is thans voorzien op een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> ofwel een verrekening van dertigduizend euro (€ [redacted]).*
2. *Indien het bureau niet binnen 2 maanden na vordering door verkoper, na het definitief vaststellen van de in lid 1 genoemde bestemming aan haar verplichting tot verrekening heeft voldaan, heeft verkoper recht op een direct opeisbare boete ter grootte van tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht op voornoemde meerwaardevergoeding.*
3. *Verkoper en het bureau hebben tijdens de verkooponderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom als uitgangspunt genomen dat de bij deze overeenkomst verkochte percelen (kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie E, nummer(s) 36, 37, 323, 40 en 51 ged.) de huidige bestemming hebben, te weten agrarisch. In verband met dit uitgangspunt hebben verkoper en het bureau ten aanzien van bovengenoemde percelen overeenstemming bereikt over een koopsom van [redacted] euro (€ [redacted]).*
4. *Het bureau verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens verkoper om in geval van realisering binnen 10 jaar na aktepassering van deze overeenkomst van een andere, hoogwaardiger bestemming van de in lid 1 genoemde percelen aan verkoper een bedrag te voldoen gelijk aan het alsdan door een niet-ambtelijk deskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende agrarische bestemming (WEVAB) en de dan geldende waarde in het*



*economisch verkeer (WEV), met dien verstande dat per jaar gerekend vanaf de datum — aktepassering van deze overeenkomst het te verrekenen bedrag met tien procent (10%) — wordt verminderd. Onder realisering wordt verstaan het onherroepelijk worden van een bouw- dan wel aanlegvergunning ter realisering van de bestemming van de grond — conform het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan dan wel op grond van een vrijstelling in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening niet zijnde een — tijdelijke vrijstelling.*

*Onder een hoogwaardiger bestemming wordt in elk geval nimmer verstaan een — natuurterrein, bosgebied of een terrein bestemd voor de openbare openluchtrecreatie. —*

5. *De in lid 4 geduide niet-ambtelijke deskundige zal in gezamenlijk overleg door — verkoper en het bureau worden benoemd. In geval partijen in onderling overleg niet — tot overeenstemming geraken omtrent de persoon van de deskundige, zal de bindende — taxatie van het verschil bedoeld in lid 4 worden gedaan door drie deskundigen. Zowel — verkoper als het bureau zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen, waarna — de beide door partijen benoemde deskundigen de derde deskundige zullen aanwijzen. — Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren. —*
6. *In geval één deskundige wordt benoemd zullen de kosten van de deskundige door het — bureau worden gedragen. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een — verschil in waarde als bedoeld in lid 4, komen de kosten van de deskundige voor — rekening van verkoper. —*

*In geval van een driemanschap komen de kosten van de deskundigen voor rekening van — het bureau en verkoper gezamenlijk, elk voor een gelijk deel. Indien uit de taxatie blijkt — dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 4 komen de kosten van — de deskundigen volledig voor rekening van verkoper. —*

7. *De benoeming van de deskundige in gezamenlijk overleg, dan wel de benoemingen door — het bureau en verkoper afzonderlijk van een deskundige conform het bepaalde in lid 5, — zal geschieden binnen 1 maand nadat verkoper een schriftelijk, bij aangetekende post — verzonden, verzoek heeft gedaan aan het bureau om tot verrekening over te gaan. —*
8. *Indien het bureau niet binnen 2 maanden na het definitief gereed komen van de — rapportage van de deskundige(n) als bedoeld in lid 4 respectievelijk lid 5 aan deze — verplichting tot verrekening heeft voldaan, heeft verkoper recht op een direct — opeisbare boete ter grootte van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het — recht op voornoemde meerwaardevergoeding. —*

#### Artikel 4 Kettingbeding

*Het bureau verbindt zich het in het artikel 3 alsmede in dit artikel bepaalde, bij elke — vervreemding in eigendom van het bij deze akte gekochte of een gedeelte daarvan, zo ook — bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het bij deze akte 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 de gemeente — Utrecht 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 — (alsdan in de hoedanigheid van verkopende partij) 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 dertigduizend euro — (€ 30.000,00) ten behoeve van de gemeente Utrecht, zonder dat enige ingebrekestelling — daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden — gevorderd. De verschuldigde boete laat onverlet de mogelijkheid voor de gemeente om —*

volledige schadevergoeding te vorderen.

#### Artikel 5 Uitstel feitelijke levering grond

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 3 eerste volzin van de algemene voorwaarden zal de feitelijke levering van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend Vleuten, sectie E, nummer 51 ged. Groot ca. 6,5780 hectare pas geschieden na dat verkoper een definitieve regeling heeft kunnen treffen voor de (her)huisvesting van de Castellumruiters, thans gehuisvest aan de Thematerweg 5 in Vleuten. Het betreft het meest noordelijk gelegen gedeelte van het perceel Vleuten E 51 met een oppervlakte van ca 3,0000 ha. De koper en diens rechtverkrijgenden kunnen, in goed overleg met verkoper en/of gebruiker, wel onbeperkt uitvoering geven aan de inrichting van het plangebied Landinrichtingsplan. Partijen gaan er daarbij van uit dat de oppervlakte van circa 3,0000 ha na de inrichting bereikbaar en bruikbaar is voor beweiding met paarden. Mocht dit niet het geval zijn, dan wordt in de directe nabijheid circa 3,0000 ha tijdelijk beschikbaar gesteld door koper of diens rechtverkrijgenden. Voor het gebruik zal verkoper, behoudens de kosten verbonden aan het (tijdelijk) in gebruik nemen van de grond, waaronder begrepen het utrasteren van perceel, geen vergoeding, in welke vorm dan ook, aan koper of diens rechtverkrijgenden verschuldigd zijn. De aanwending voor genoemd gebruik zal alleen plaatsvinden indien daartoe vanuit maatschappelijk en/of oogpunt van dierenwelzijn de noodzaak aanwezig is. De visie van de gemeente Utrecht (verkoper) inzake voornoemde noodzaak, is daarin bepalend.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen welke door koper worden aanvaard.

#### OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Verkoper zijn - met betrekking tot het verkochte - geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

#### OVERIGE BEPALINGEN

Voorts blijft al hetgeen tussen partijen in de tussen hen gesloten overeenkomsten is overeengekomen en voor zover daaraan bij deze akte geen uitvoering is gegeven onverkort van kracht, de lijst met bijzondere voorwaarden bij aankoop zal in kopie aan deze akte worden gehecht.

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### VOLMACHT(EN)

1. Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.
2. Blijkende van voormelde volmachtgevingen uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht.

#### WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt \_\_\_\_\_  
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van de akte van levering. \_\_\_\_\_

PARTNERBEPALING \_\_\_\_\_

Waar in deze akte staat vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest, dan wordt daaronder —  
tevens verstaan niet geregistreerd of geregistreerd geweest als partner in de zin van \_\_\_\_\_  
geregistreerd partnerschap. \_\_\_\_\_

WAARVAN AKTE is verleden te Woudenberg op de datum in het hoofd van deze akte —  
vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hem opgegeven  
en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte —  
geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis —  
genomen en met de inhoud in te stemmen. \_\_\_\_\_

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en —  
door mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en dertig minuten.

(volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift: \_\_\_\_\_

De ondergetekende, \_\_\_\_\_; notaris te Woudenberg, verklaart, dat het  
registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht  
gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3,  
4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, danwel in een  
voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in  
samenhang met artikel 6, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in  
de artikelen 10 tot en met 23.

\_\_\_\_\_

De ondergetekende, \_\_\_\_\_; notaris te Woudenberg, verklaart dat dit  
afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk  
waarvan het een afschrift is.

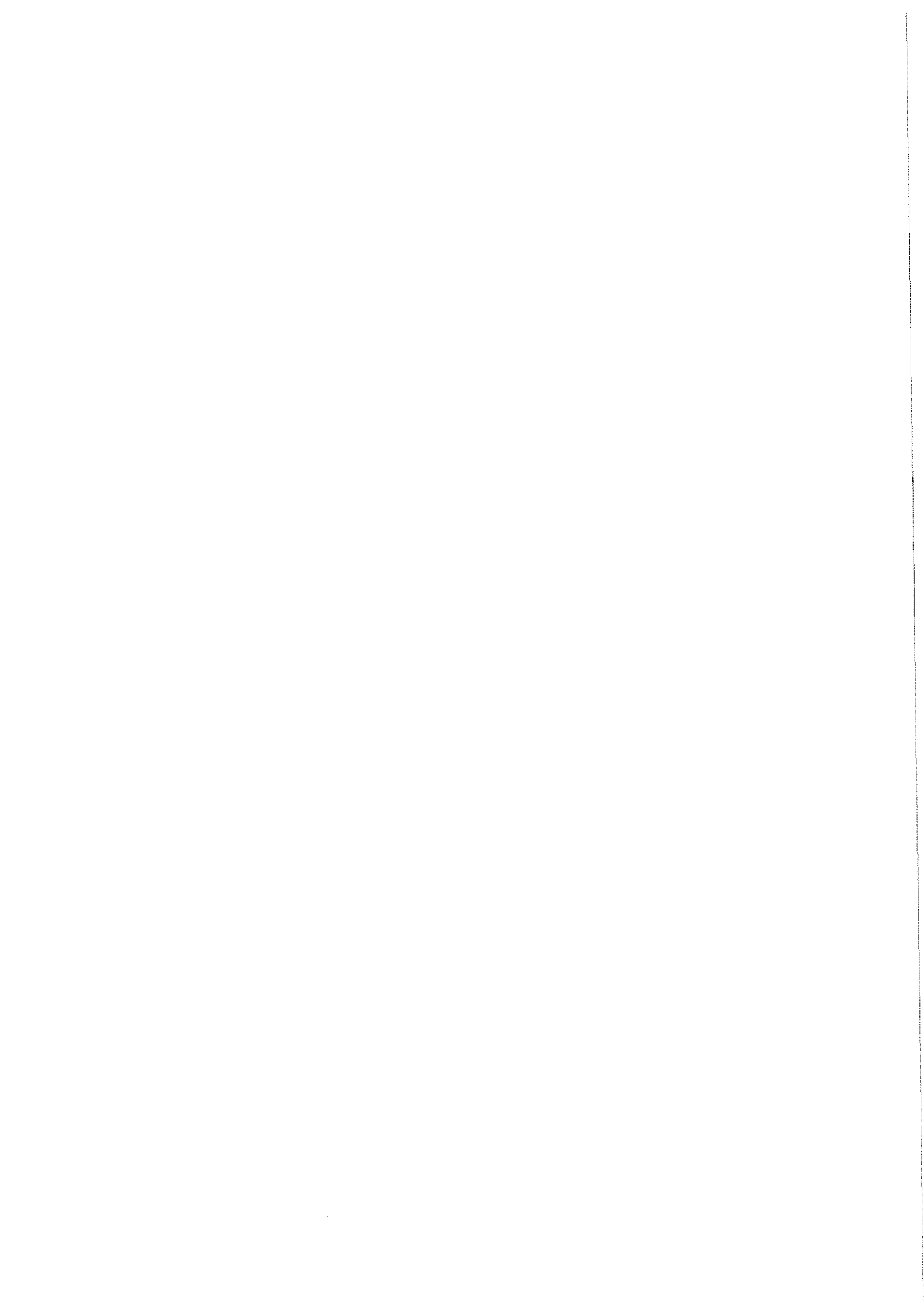


**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-11-2009 om 13:54 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57472 nummer 49.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 70F795399ADB0A527FCC06BFFF26ACF6 toebehoort aan

Naam bewaarder: [REDACTED]









61000589SPA

## AKTE TOT LEVERING

Betreft: perceel grond aan de Thematerweg te Haarzuilens

Heden, vijf en twintig maart tweeduizend tien, verschijnen voor mij,  
mr. Bart van der Wilt, notaris te Utrecht:

I.

[REDACTED];

hierna te noemen: "Verkoper";

II.

[REDACTED] met kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan  
203, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de  
publiekrechtelijke rechtspersoon: **BUREAU BEHEER  
LANDBOUWGRONDEN**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te  
3531 AH Utrecht, Graadt van Roggenweg 400, (correspondentieadres: Postbus  
8520, postcode 3503 RM te Utrecht) subjectnummer 6605029391;  
de publiekrechtelijke rechtspersoon: Bureau Beheer Landbouwgronden,  
voormeld, hierna ook te noemen: "Koper".

De verschijnende personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

**A. KOOPVEREENKOMST**

Blijkens een op drie januari tweeduizend tien gedateerde koopovereenkomst  
heeft Verkoper verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht, het hierna  
onder B. breder omschreven registergoed voor een koopprijs van

[REDACTED] euro  
(€ [REDACTED]).

**B. OMSCHRIJVING VERKOCHTE**

Het recht van erfpacht, eindigend op een en dertig juli tweeduizend drie en  
zestig, van een perceel grond, eigendom van Vereniging tot Behoud van  
Natuurmonumenten in Nederland, gelegen aan de Thematerweg te  
Haarzuilens, kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie E nummer  
5978, groot tachtig are en veertig centiare;  
welk perceel met nummer 5978 is belast met twee zakelijke rechten als bedoeld  
in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van  
N.V. Steding Netten Utrecht, gevestigd te Rotterdam;  
hierna te noemen: "het verkochte" of "de onroerende zaak".

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel  
2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten

aanzien van het verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in na te melden openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen rusten op het verkochte, welke niet zijn ingeschreven in na te melden openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### C. UITVOERING KOOPVEREENKOMST

Ter uitvoering van de hiervoor omschreven koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die bij dezen aanvaardt:

**het verkochte,**

door Verkoper gebruikt als boomweide annex tuin en door Koper te gebruiken voor natuur/recreatie.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft Verkoper het volgende medegedeeld:

dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### D. KOOPPRIJS/KWIJTING

De verschijnende personen, handelend als gemeld, verklaarden dat de hiervoor vermelde overeenkomst voorzover het betreft het verkochte is aangegaan voor een koopprijs van [REDACTED] euro (€ [REDACTED]), welke koopprijs door Koper is voldaan door de storting bij de notaris. Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

#### E. VORIGE TITEL VAN EIGENDOM

Het hiervoor sub B. breder omschreven registergoed is door Verkoper verkregen bij akte van levering, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs op zeven december negentienhonderd vierentachtig verleden voor [REDACTED], destijds notaris te Harmelen, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Utrecht op tien december negentienhonderd vierentachtig in het register Hypotheken 4, deel 4944 nummer 61, mede in verband met een akte van verlenging erfpacht op zestien december tweeduizend negen verleden voor [REDACTED], notaris te Harmelen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien december tweeduizend negen in het register Hypotheken 4, deel 57628 nummer 2.

De verschijnende personen, handelend als gemeld, verklaarden voorts het navolgende:

#### F. BEPALINGEN EN BEDINGEN

##### Artikel 1 Bevoegdheid Verkoper

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering ten tijde van het passeren van de akte van levering.

##### Artikel 2 Kosten

1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, de kosten voor bodemonderzoek, de kosten van de akte van levering en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper.
2. De kosten van royement van hypotheek, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van Verkoper.

3. De koopprijs is inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) en zal worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag Verkoper kwijting verleent.
4. De eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) is geheel voor rekening van Verkoper.

#### Artikel 3 Feitelijke levering/inbezitstelling

1. Onder feitelijke levering wordt verstaan het verschaffen van het algeheel gebruik van en de algehele feitelijke beschikkingsmacht over het verkochte.
2. De feitelijke levering van het verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de hiervoor gemelde koopovereenkomst door Verkoper bevindt.  
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten.

#### Artikel 4 Verplichtingen Verkoper

De Verkoper is verplicht Koper een recht van eigendom te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
2. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
3. **niet bezwaard is met kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte en de aan de koopovereenkomst gehechte door partijen gewaarmerkte bijzondere voorwaarden zijn vermeld;**
4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, die, voor zover aan Verkoper bekend, behoudens de in deze akte en de aan de koopovereenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte bijzondere voorwaarden vermeld.

#### Artikel 5 Garanties Verkoper

De Verkoper garandeert Koper dat:

1. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot het verkochte tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd;
2. geen onteigening van het verkochte is aangezegd;
3. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
4. er geen bijzondere zakelijke lasten op het verkochte rusten.

#### Artikel 6 Risico

1. Het verkochte komt eerst voor risico van Koper, zodra de feitelijke levering plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door

toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Verkoper verplicht Koper onverwijld daarvan in kennis te stellen. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij Koper wenst dat de koopovereenkomst alsnog wordt uitgevoerd. In dat laatste geval levert de Verkoper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, danwel, indien de eigendomsoverdracht reeds heeft plaatsgevonden, op de dag van de feitelijke levering die alsdan zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk dient plaats te vinden, de onroerende zaak in de staat waarin deze zich alsdan bevindt. Naast de onroerende zaak levert Verkoper alle rechten welke hem -als gevolg van de beschadiging- hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen.

#### Artikel 7 Bodemonderzoek en bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte wordt het volgende bepaald:

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van vier februari tweeduizend (kenmerk DBO/1999226863), behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- ./.
2. Er zal een vooronderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak conform NEN 5725-2009. De resultaten van dit onderzoek zullen worden vastgelegd in een rapportage die aan partijen ter beschikking zal worden gesteld en waarvan een gewaarmerkt exemplaar aan deze akte is gehecht.
3. Koper kan verlangen dat vóór de aktepassering een verkennend onderzoek (conform NEN 5740) en zonodig nader onderzoek wordt uitgevoerd. Het verkennend onderzoek zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee (2) maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst door de Verkoper, op kosten van het Koper worden uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in één of meerdere rapportages die aan partijen ter beschikking worden gesteld en waarvan (een) gewaarmerkt(e) exempla(a)r(en) aan deze akte zal(zullen) worden gehecht. De aktepassering vindt niet plaats voordat de resultaten van het bodemonderzoek bekend zijn. Mochten de resultaten van het bodemonderzoek op de geplande datum van aktepassering niet bekend zijn, dan wordt de aktepassering uitgesteld zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.
4. Mochten de resultaten van het in lid 2 bedoelde vooronderzoek Koper geen aanleiding geven tot verder onderzoek, dan vindt de aktepassering in beginsel op de in de koopovereenkomst genoemde datum plaats. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek gaan partijen er van uit dat de bodem niet verontreinigd is.



5. Mocht in de in de leden 2 en 3 genoemde onderzoeksrapportages melding zijn gemaakt van een verontreiniging in de onroerende zaak die is gesaneerd op basis van een goedgekeurd saneringsplan, dan maken de volgende stukken eveneens deel uit van de overeenkomst en worden de afschriften van deze stukken aan de koopovereenkomst en de notariële akte van levering gehecht: het saneringsplan, het evaluatierapport van de sanering en de officiële reactie van het bevoegd gezag op dat evaluatierapport. Partijen gaan er van uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is.
6. Indien uit de resultaten van de in de leden 2 en 3 bedoelde onderzoeken blijkt dat zich één van de navolgende situaties voordoet, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden:
  - a. De bodem van de onroerende zaak is geheel of gedeeltelijk verontreinigd na één januari negentienhonderd zevenentachtig;
  - b. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een verontreiniging welke is ontstaan vóór één januari negentienhonderd zevenentachtig en die als een ernstig geval van bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming moet worden aangemerkt;
  - c. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een niet ernstige verontreiniging welke is ontstaan vóór één januari negentienhonderd zevenentachtig en die gebruiksbeperkingen met zich brengt voor het gebruik van de onroerende zaak zoals in de ABC-overeenkomst is vermeld.
7. Bij ontbinding als bedoeld in het vorige lid kunnen partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang zal vinden onder wijziging van de koopovereenkomst. Partijen zijn gehouden met elkaar in overleg te treden over een mogelijke wijziging van de koopovereenkomst. In het geval partijen overeenkomen dat de koop alsnog doorgang kan vinden, wordt de aktepassering opgeschort tot een nader door partijen te bepalen tijdstip zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook. Partijen zullen in dat geval afstand doen van het recht op ontbinding van de overeenkomst vanwege de gebleken aanwezigheid van bodemverontreiniging.
8. In het geval bedoeld in het vorige lid dat partijen overeenkomen de koop alsnog doorgang te laten vinden sluiten partijen een overeenkomst waarin in aanvulling op de algemene voorwaarden bijzondere voorwaarden over bodemverontreiniging worden opgenomen.
9. Anders dan vermeld in artikel 6 in samenhang met artikel 7 lid 3 van de algemene voorwaarden komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van de aannames in het vierde en vijfde lid, op het tijdstip van de risico-overgang toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
10. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaar, ingaande op datum van aktepassering, voor zover de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond

van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming, wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een ten tijde van deze aktepassering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging die ook op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door Verkoper moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, terwijl Verkoper van de aanwezigheid van bodemverontreiniging een vermoeden had dan wel naar de huidige verkeersopvattingen diende te hebben en Verkoper hiervan geen mededeling heeft gedaan voorafgaande aan het moment van aktepassering en daarnaast door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging reeds ten tijde van de aktepassering in de onroerende zaak aanwezig was, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het tijdstip van de aktepassering als voornoemd ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

11. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 9 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van de aktepassering voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een aan partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

#### Artikel 8 Over-, ondermaat

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

#### Artikel 9 Baten, lasten en belastingen

Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen ten gunste dan wel voor rekening van Koper met ingang van de dag waarop deze akte van levering zal worden ondertekend. Bedeelde baten, lasten en belastingen zullen op die datum tussen partijen worden verrekend.

#### Artikel 10 Verzekering

Door Koper worden generlei verzekeringen van de Verkoper overgenomen. De Verkoper dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op Koper overgaat.

#### Artikel 11 Informatieplicht Verkoper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. De Koper aanvaardt nadrukkelijk dat feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de Koper behoren, voor risico van Koper komen.

Artikel 12 Schonen van de sloten

De tot het verkochte behorende sloten dienen vóór de datum van de feitelijke levering ten genoegen van Koper te zijn geschoond.

Artikel 13 Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Verkoper deze in bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 14 Hoofdelijke gebondenheid verkopers

In geval sprake is van meerdere verkopers verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van de verkopers zijn ondeelbaar. In geval sprake is van meerdere kopers verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van kopers zijn ondeelbaar.

Artikel 15 Wet voorkeursrecht gemeenten

De overeenkomst is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van één of meerdere van de betrokken percelen een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is geschied.

Artikel 16 Archeologische waarden

Het is de Verkoper niet bekend of zich in het verkochte archeologische waarden bevinden.

**G. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

- a. In de koopovereenkomst zijn nog bijzondere voorwaarden opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

*" B. Deze overeenkomst heeft betrekking op de verkoop en koop van een recht van erfpacht. Daar waar in de overeenkomst staat vermeld "eigendom", moet worden gelezen "recht van erfpacht". Daar waar in de overeenkomst staat vermeld "eigendomsoverdracht", moet worden verstaan "overdracht van het recht van erfpacht".*

*C. In afwijking van artikel 8 van de algemene voorwaarden zal na inmeting door het Kadaster onder- of overmaat bij inschrijving in de openbare registers verrekend worden tegen een prijs van zeventien euro (€ 17,00) per vierkante meter, voor zover het te verrekenen bedrag de vijfhonderd euro (€ 500,-) te boven gaat. Verrekening dient plaats te vinden binnen 3 maanden na de kennisgeving inzake de inmetingsresultaten, op schriftelijk verzoek van de vorderende partij.*

*D. In afwijking van het bepaalde van artikel 17 van de algemene voorwaarden geldt dat verkoper aan het Bureau kenbaar heeft gemaakt dat (een gedeelte van) het verkochte (mogelijk) archeologische waarden bevat, welke (voor zover aan verkoper bekend) bestaan uit restanten van de voormalige ridderhofstad "Den Eyk".*

*E. Door en op kosten van het bureau zal op de nieuwe perceelgrens een veekerende afrastering worden geplaatst, zulks binnen twee maanden na juridische levering.*

*Einde bijzondere voorwaarden."*

- b. Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akte tot levering de dato zeven december

negentienhonderd vierentachtig verleden voor ██████████ destijds notaris te Harmelen, (deel 4944 nummer 61) waarin onder meer staat vermeld:

*"7. Ten aanzien van bijzondere bedingen waaronder deze verkoop en koop plaats vindt wordt ten deze verwezen naar gemelde akte op drie en twintig oktober negentienhonderd negen en zeventig voor mij, notaris, verleden, waarin woordelijk is bepaald:*

*Artikel 18. Indien de grondeigenaar voor de in erfpacht uitgegeven grond een vergunning kan verkrijgen voor het bouwen van opstallen, dan zal de erfpachter binnen één maand nadat de grondeigenaar daarvan kennis heeft gegeven afstand doen van zijn erfpachtsrecht van een gedeelte van de in erfpacht uitgegeven grond zonder dat de grondeigenaar deswege enige vergoeding zal kunnen vorderen.*

*In dat geval zal de erfpacht blijven voortbestaan voor een strook grond ter breedte van zeventien meter en ter lengte van ongeveer vijf en zeventig meter, welke strook grond is gelegen aan de achterzijde van het perceel aan de Thematerweg 1 te Haarzuilens, gemeenten Vleuten-De Meern, over de volle lengte grenzende aan de eigendom van de erfpachter. Tevens zal dan de canon worden verminderd tot tweehonderd gulden per jaar."*

#### **H. ERFPACHTVOORWAARDEN**

1. Op het verkochte zijn van toepassing de Erfpachtvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte houdende uitgifte in erfpacht op acht en twintig augustus negentienhonderd zeventig verleden voor ██████████, destijds notaris met plaats van vestiging Harmelen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op een september negentienhonderd zeventig in register Hypotheken 4, deel 2244 nummer 1, en voorzover te dezen van belang woordelijk luidende als volgt:

*"Artikel 1.*

*De canon bedraagt drie duizend vijfhonderd gulden (f. 3.500,-) per jaar ingaande één oktober negentienhonderd twee en zeventig en bij vooruitbetaling te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen van éénuizend zeventienhonderd vijftig gulden (f. 1.750,-) verschijnende op één april en één oktober van ieder jaar, waarvan de eerste termijn moet worden voldaan bij de ondertekening dezer akte voor de periode tot één april negentienhonderd drie en zeventig.*

*Artikel 2. In negentienhonderd twee en tachtig en vervolgens na iedere tien jaar kunnen partijen op verzoek van de meest gerede hunner in overleg treden omtrent de herziening van de canon met betrekking tot de dan volgende tien jaren, voor het eerst derhalve voor een periode van één oktober negentienhonderd twee en tachtig tot en met dertig september negentienhonderd twee en negentig. Dit verzoek om herziening van de canon zal moeten geschieden tenminste drie maanden vóór het einde van elk tijdvak van tien jaren.*

*Is een dergelijk verzoek niet tijdig gedaan, dan zal voor het betreffende tijdvak geen canonherziening kunnen plaats hebben, tenzij beide partijen daarin toestemmen.*

*Indien ten aanzien van de canonherziening geen overeenstemming tussen partijen wordt verkregen, zal de canon voor de eerst volgende tien jaren*



worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één zal worden benoemd door de grondeigenaar, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus benoemden samen, of zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de heer Kantonrechter te Utrecht op verzoek van de meest gereede partij.

In geen geval, mag de herziene canon meer dan tien procent hoger of lager zijn dan de laatst geldende erfpachtscanon.

De aan een dergelijke herziening van een canon verbonden kosten zijn voor rekening van partijen ieder voor de helft.

Artikel 3. Alle betalingen door de erfpachter aan de grondeigenaar te voldoen, zo van canon en al het verder ter zake van het erfpachtsrecht verschuldigde, zullen moeten geschieden, zonder enige korting of compensatie op de door de lastgever sub 1 of zijn gemachtigde aan te geven wijze en plaats.

Artikel 4. Alle lasten en belastingen die onder welke benaming ook gedurende het bestaan van het erfpachtsrecht op of wegens de eigendom van de grond en de gebouwen of wegens de bebouwing geheven worden, zijn voor rekening van de erfpachter.

Wanneer de grondeigenaar, lasten en of belastingen als hiervoor bedoeld mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de erfpachter die verplicht is binnen een maand daarna het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te vergoeden.

Artikel 5. Verschil tussen werkelijke en uitgedrukte grootte van de in erfpacht uitgegeven grond, zal geen grond opleveren tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 6. De grond wordt uitgegeven in de staat waarin deze zich thans bevindt, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrechten met alle lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden daaraan verbonden.

Artikel 7. 1. De plannen en tekeningen van de te stichten opstallen en werken en van de afscheidingen zijn aan de voorafgaande goedkeuring van de grondeigenaar onderworpen, terwijl de bebouwing, werken en afscheiding overeenkomstig deze goedgekeurde plannen en tekeningen moeten geschieden. Voor elke latere wijziging van het gebouwde en van de afscheiding is gelijke goedkeuring van de grondeigenaar nodig.

2. De grondeigenaar is gerechtigd om opstallen, werken en afscheidingen, die zonder zijn voorafgaande goedkeuring en/of andere dan de door hem goedgekeurde wijze zijn gesticht, of waaraan zonder die toestemming wijzigingen zijn aangebracht op kosten van de erfpachter volledig te doen verwijderen of wijzigen.

3. De grondeigenaar is echter verplicht, alvorens van het recht in voorgaand lid voormeld gebruik te maken, de erfpachter tenminste zes weken tevoren bij aangetekend schrijven van dit voornemen op de hoogte te stellen, gedurende welke termijn erfpachter gerechtigd zal zijn de verwijdering en/of wijziging zelf te doen uitvoeren.

Artikel 8. De erfpachter is verplicht de grond en de daarop gebouwde opstallen en de afscheidingen in behoorlijke staat ter beoordeling van de eigenaar te onderhouden en de opstallen en de afscheidingen bij gehele of gedeeltelijke vernieling binnen een alsdan door de grondeigenaar te bepalen termijn te doen herbouwen of herstellen.

Hij mag de opstallen en afscheidingen noch geheel noch gedeeltelijk slopen zonder schriftelijke vergunning van de grondeigenaar.

Artikel 9. De grond en hetgeen zich daarop bevindt, mogen zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar niet in enigerlei opzicht gebruikt worden voor reclamedoeleinden.

Artikel 10. 1. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtsrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de grondeigenaar en zonder zijn medewerking.

2. Verleent de grondeigenaar zijn medewerking voor een splitsing waarbij afgeweken wordt van artikel 775 van het Burgerlijk Wetboek dan bepaalt hij de voor de gedeelten te betalen bedragen in welke de canon gesplitst wordt.

Artikel 11. 1. Splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht, vervreemding van het recht of van een onverdeeld aandeel daarin, alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tussen de gezamenlijke rechthebbenden, moeten bij notariële akte geschieden.

2. Alvorens tot wijziging van het erfpachtsrecht wordt overgegaan zal door de grondeigenaar van het voornemen om daartoe mede te werken, aan de hypotheekhouder, indien deze een verklaring als bedoeld in artikel 14 heeft ingediend, mededeling worden gedaan.

Artikel 12. 1. Ingeval van overgang van het erfpachtsrecht moet de nieuwe erfpachter binnen veertien dagen na de dag van de overgang daarvan aan de grondeigenaar kennis geven bij een schriftelijke verklaring en aan hem tevens inzage geven van één of meer stukken, waaruit de overgang blijkt.

2. Bovendien moet hij de binnen de in het eerste lid gestelde termijn aan de grondeigenaar betalen hetgeen de vorige erfpachter hem met betrekking tot het erfpachtsrecht nog schuldig is.

3. Indien het erfpachtsrecht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het tweede lid omschreven verplichting tot betalen beperkt tot achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 15 genoemde boete en is de vorige erfpachter gehouden aan de grondeigenaar te betalen hetgeen hij hem met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog schuldig is.

Artikel 13. 1. Het verlijden van akten, houdende splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht moet geschieden ten overstaan van een notaris ter keuze van de grondeigenaar.

2. Aan de grondeigenaar moet een afschrift uitgegeven worden van akten als bedoeld in het eerste lid.

3. De kosten en rechten wegens de splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht en wegens een daartoe verrichte kadastrale opmeting, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van de afschriften komen ten laste van de erfpachter.

Artikel 14. 1. Wanneer het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard zullen de bepalingen van de artikelen 11, tweede lid, 16, 17, 18 en 19 voorzoveel deze op de hypotheekhouder betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder een verklaring bij de grondeigenaar heeft ingediend, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze voorwaarden ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen,

ingevolge die voorschriften aan hem te doen geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de grondeigenaar.

2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door de grondeigenaar afgegeven bewijsstuk.

3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, verplicht zich aan de grondeigenaar kennis te geven van het teniet gaan van de geldlening of van doorhaling van de hypothecaire inschrijving.

Artikel 15. 1. Indien de canon niet betaald is binnen acht dagen na de vervalddag, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend vanaf de vervalddag, een ten honderd van het bedrag van het achterstallige.

Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

2. Wegens het niet voldoen van enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens de artikelen 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20 en 21 van deze voorwaarden, kan de grondeigenaar hem een boete opleggen van ten hoogste één duizend gulden, te betalen binnen de daarbij door hem gestelde termijn.

Artikel 16. 1. Met afwijkingen van de bepalingen der artikel 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek, kan onverminderd het hierboven bij artikel 15 bepaalde, indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke gebleven is om de canon te betalen, alsmede ingeval niet voldaan wordt aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij de artikel 4, 7 en 8 dezer voorwaarden, het erfpachtsrecht door de eigenaar vervallen verklaard worden, behoudens het recht van de grondeigenaar op schade-vergoeding wanneer daartoe termen zijn.

2. Indien de grondeigenaar het erfpachtsrecht vervallen verklaart, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van hem gesteld moet worden.

Tussen de dag van de vervallenverklaring en de dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste drie maanden liggen.

3. Is de termijn ongebruikt voorbij gegaan, dan is het erfpachtsrecht op de door de eigenaar vastgestelde dag geëindigd.

4. De grondeigenaar is bevoegd, indien het erfpachtsrecht op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit en naar de volgens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgeving.

Artikel 17. 1. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de in het vorig artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen der opstallen wegnemen en kan hij van de eigenaar geen vergoeding van de waarde vorderen.

2. De grondeigenaar is verplicht binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtsrecht eindigt en de grond met opstallen ter vrije beschikking van de grondeigenaar gesteld moet zijn, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht op de grond met de opstallen, te verlenen voor het nog niet verstreken gedeelte van de termijn van het geëindigde erfpachtsrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.

3. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtsrecht geëindigd is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de grondeigenaar met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van te zijnen laste komende kosten van de verkoping.

4. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard was, wordt met afwijking van de bepaling van het derde lid, de opbrengst na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 15 genoemde boete, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door de eigenaar vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders toekomen zou indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan de erfpachter wiens erfpachtsrecht geëindigd is, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de grondeigenaar met betrekking tot dat recht overigens nog verschuldigd is en van de te zijnen lasten komende kosten van de openbare verkoping.

5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de grondeigenaar gesteld is.

6. Indien bij de openbare verkoping geen bod gedaan wordt is de grondeigenaar niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 18. De grondeigenaar zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de grond aan de erfpachter afstaan of het erfpachtsrecht verkrijgen.

Artikel 19. 1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verloop van de termijnen, waarvoor het verleend is, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet aangegaan wordt aangegaan bepalen drie deskundigen te benoemen op de bij het volgende lid voorgeschreven wijze het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als vergoeding van de waarde van de opstallen.  
2. Van de deskundigen wordt door de grondeigenaar en de erfpachter ieder een lid benoemd, welke beiden tezamen en derde aanwijzen of indien de beide partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming geraken kunnen op verzoek van de meest gerede partij door de Arrondissements-Rechtbank te Utrecht.

3. De kosten op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende komen voor de helft ten laste van de grondeigenaar en voor de helft ten laste van de erfpachter.

4. De grondeigenaar keert de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hem met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd is.

5. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard was, wordt, met afwijking van de bepaling van het vierde lid, de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het eerste lid van artikel 15 genoemde boete aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door de grondeigenaar vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders toekomen zou, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht en wordt het overige bedrag der schadevergoeding aan de erfpachter uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de grondeigenaar met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog verschuldigd is.



6. Generlei uitkering van de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de grondeigenaar gesteld is.

Artikel 20. 1. Gedurende vier maanden voor het eindigen van het erfpachtsrecht op de in artikel 19 genoemde wijze, is de erfpachter gehouden de grond en de daarop gestichte - dit laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door de grondeigenaar bepaalde dagen en uren.

2. Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding geëist en mogen geen kosten in rekening gebracht worden.

Artikel 21. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat binnen een week na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het erop gestichte is ontruimd en ter beschikking van de grondeigenaar is gesteld.

Artikel 22. Onder opstallen verstaan deze voorwaarden de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die welke door bestemming onder onroerende zaken begrepen worden.

Artikel 23. 1. Indien de erfpachter een termijn, binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

2. De grondeigenaar kan verlenging van de in deze voorwaarden bepaalde termijnen voor het inleveren van stukken toestaan.

Artikel 24. De kosten verbonden aan het opmaken van de erfpachtsakte en die van de overschrijving daarvan moeten door de erfpachter worden voldaan.

Artikel 25. Indien de grondeigenaar tijdens de duur van het erfpachtsrecht tot vervreemding van de in erfpacht uitgegeven grond wil overgaan (erfrechtelijke beschikking bij legaat of last niet daaronder begrepen) is hij verplicht deze grond allereerst te koop aan te bieden aan de erfpachter voor een prijs vast te stellen in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming door drie deskundigen, te benoemen op de wijze als hiervoor in artikel 2 omschreven voor de canonherziening.

Bij de vaststelling van de koopprijs door deskundigen zijn deze verplicht binnen één maand na hun benoeming van hun waarderings schriftelijk verslag uit te brengen aan partijen.

Binnen veertien dagen na ontvangst van dit rapport is de erfpachter verplicht bij aangetekend schrijven aan de grondeigenaar te verklaren of hij het aanbod tot koop al dan niet aanvaardt.

Bij aanvaarding van het aanbod moet de koopsom worden voldaan en de transportakte worden gepasseerd voor een notaris, ter keuze van de grondeigenaar binnen één maand na de aanvaarding van het aanbod.

Bij niet-aanvaarding van het aanbod herleeft niettemin het voorkeursrecht van koop, indien niet de grondeigenaar binnen drie maanden na het uitbrengen van de verklaring van niet-aanvaarding het onroerend goed aan derde(n) in eigendom heeft overgedragen voor tenminste dezelfde prijs en onder dezelfde bedingen als waarvoor het aan de erfpachter te koop werd aangeboden."

Welke Erfpachtvoorwaarden worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee één geheel uit te maken. Koper verklaart met deze Erfpachtvoorwaarden bekend te zijn en daarvan een exemplaar te hebben ontvangen.

2. De erfpachtcanon voor het verkochte bedraagt [REDACTED] eurocent (€ [REDACTED]) per jaar. De canon voor het gedeelte van kadastrale perceel bekend gemeente Vleuten, sectie E nummer 1175 zoals dat in eigendom blijft bij verkoper, bedraagt [REDACTED] eurocent (€ [REDACTED]). De hoogte van voormelde canon kan wijzigen indien de grootte van het betreffende recht van erfpacht wijzigt. Te dezen wordt verwezen naar een schrijven van de grondeigenaar, welk schrijven aan deze akte is gehecht. Koper en Verkoper verklaren kennis te hebben genomen van voormeld schrijven en hiermee in te stemmen.

Verkoper verklaart alle voorgaande canons betaald te hebben.

3. Ingevolge de van toepassing zijnde Erfpachtvoorwaarden is voor de onderhavige overdracht voorafgaande toestemming vereist van de grondeigenaar. Van deze toestemming blijkt uit een onderhandse verklaring, welke aan deze akte is gehecht.

#### **I. ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Geen van partijen kan zich ter zake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **J. TOESTEMMING**

Voorts verschijnt voor mij, notaris,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

die verklaart de krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en verklaart dat het Verkochte niet dienstbaar is aan een door haar uitgeoefend beroep of bedrijf en dat het bestuur daarover bij Verkoper berust.

#### **K. VOLMACHTEN**

Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

#### **L. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld.

#### **M. OVERDRACHTSBELASTING**

Koper doet bij deze een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder m van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer.

**WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van de akte van levering.

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben dezen eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur achtentwintig.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

■ ■ ■

Ondergetekende, ■■■■■■■■■■, notaris te Utrecht, verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

■ ■ ■

Ondergetekende, ■■■■■■■■■■, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-03-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58058 nummer 177.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics PinkRocade PKIoverheid CA - Overheid en Bedrijven met nummer 1742FE585634574022C387991096CC54 toebehoort aan [REDACTED]

Naam bewaarder: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]