



VERKOOPOVEREENKOMST MIDDELWAARD

PREAMBULE

Onderstaande tekst kwalificeert totdat ondertekening door beide partijen heeft plaatsgevonden als "tekstvoorstel voor een overeenkomst". Uit dit tekstvoorstel voor een overeenkomst vloeien nog geen verplichtingen voort en er kunnen nog geen rechten aan worden ontleend.

Pas na ondertekening door beide partijen kwalificeert de tekst als overeenkomst waaruit verplichtingen voortvloeien en waaraan rechten kunnen worden ontleend.

De ondergetekenden:

- A. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **de provincie Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan de Archimedeslaan 6 (postadres: postbus 80300, 3508 TH in Utrecht), hierbij krachtens volmacht van het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. @@ vertegenwoordigd door mevr. M. Pennarts, in haar hoedanigheid als gedeputeerde van de Provincie Utrecht, hierna genoemd "**provincie of verkoper**",

en

- B. De Gemeente Vianen, volgens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer W.G. Groeneweg, handelend in zijn hoedanigheid als burgemeester, ter uitvoering van het besluit d.d. @@ van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna genoemd, "**de koper**",

Overwegende:

- a. dat de recreatieplas Middelwaard een belangrijke recreatieve voorziening binnen de gemeente Vianen is. Dit dagrecreatie terrein heeft een lokale functie met 16.000 bezoekers per jaar.
- b. dat de provincie de functie zwemwater heeft toegekend aan Middelwaard en dit in het provinciale waterhoudingsplan en in de PRV vastgelegd. Het oostelijke gedeelte van de plas is aangegeven met de functie zwemwater in de PRV. De bestemming zwemwater is vastgelegd in het bestemmingsplan van de gemeente. De zwemwaterkwaliteit moet voldoen aan de landelijke richtlijnen. De provincie toetst de zwemwater kwaliteit.
- c. dat als gevolg van de functie zwemwater, de plas vrij toegankelijk dient te zijn/ blijven.
- d. dat de plas geen (Europese) Kader Richtlijn Water (KRW) gebied is en heeft dus ook geen KRW doelen.
- e. dat de gemeente Vianen en provincie Utrecht versterking van de dagrecreatie- en natuurwaarden uiterwaarden Middelwaard heeft opgenomen in haar Ruimtelijke Agenda.
- f. dat de uiterwaarden van de Lek onder de werking van de recent vastgestelde Beleidslijn Grote Rivieren vallen. Deze beleidslijn vervangt de beleidslijn Ruimte voor de rivier. In het vigerende bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met het beleid dat op rijks- en provinciaal niveau is vastgesteld voor de grote rivieren. In algemene zin geldt dat uitbreiding van bestaande activiteiten en of vestiging van nieuwe activiteiten in het rivierbed zijn toegestaan, als zij voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in de beleidslijn Grote Rivieren.
- g. dat het naastgelegen gebied valt binnen het NatuurNetwerkNederland en het is daarom van belang de gewenste ontwikkelingen en activiteiten in het gebied integraal af te wegen, dat wil zeggen: rekening houdend met de actuele en potentiële natuurkwaliteiten van het naastgelegen gebied dat gelegen is in de NNN en thans in

eigendom is bij Het Utrechts Landschap en de natuurwaarden op de oever van de rivier (eveneens onderdeel van de NNN en belangrijk bij de verbinding van de Middelwaard met de overige gebieden).

- h. dat dit perceel in eigendom is verkregen door de inschrijving bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in het register Hypotheken 4 op negentien maart tweeduizend twee in deel 22030 nummer 37, van het afschrift van een akte van overboeking conform artikel 3 kadasterwet, wat tot gevolg heeft dat erfdienstbaarheden en dergelijke thans niet herleidbaar zijn.

verklaren te hebben verkocht respectievelijk gekocht:

Perceel kadastraal bekend **gemeente Vianen, sectie B nummer 7565** met een (voorlopige) oppervlakte ter grootte van elf hectare, twaalf are en tien centiare (**11.12.10 ha**), bestaande uit:

7.70.86 ha overig water,
0.65.47 ha strand en zwemwater
2.13.14 ha ligweide
0.34.04 ha verhardingen,
0.28.94 ha berm, pad, uitwaard, overige

zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening,

hierna genoemd "**het registergoed**",

voor de prijs van **€ 155.000,--** (zegge: eenhonderd-vijfenvijftig duizend euro), hierna genoemd "**de koopsom**",

onder de navolgende bepalingen:

Definities:

NNN: Natuurnetwerk Nederland

ARTIKEL 1. NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING; BEVOEGDHEID VERKOPER.

1. De levering in eigendom van het registergoed zal geschieden op 15 december 2018, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, bij akte te passeren door een notaris verbonden aan het notariskantoor **XX (gevestigd xx)** te **xx**, diens opvolger of plaatsvervanger, hierna te noemen "notaris".
2. De akte van deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris.
3. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot de verkoop van het registergoed en de levering daarvan.

ARTIKEL 2. BETALING.

1. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering, via het kantoor van de notaris.
2. Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt, totdat zeker is dat het registergoed geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ARTIKEL 3. JURIDISCHE LEVERING.

1. Het registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, daaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft koper informatie verstrekt over de aan verkoper bekende rechten en plichten.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers, dan wel uit de feitelijke situatie.
3. Na het passeren van de akte van levering hebben partijen niet langer recht op ontbinding van de koopovereenkomst.

ARTIKEL 4. RISICO-OVERGANG.

1. Het registergoed blijft tot de datum van het passeren van de notariële akte van levering voor rekening en risico van de verkoper.
2. Indien het registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en zal de verkoper aan de koper in eigendom overdragen: het registergoed in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade kan doen gelden, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden.

ARTIKEL 5. FEITELIJKE LEVERING; STAAT VAN HET REGISTERGOED.

1. Het registergoed zal in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. Het registergoed zal bij de levering die eigenschappen bezitten die voor normaal gebruik als recreatieterrein nodig zijn. Voorzover hieraan gebreken kleven welke niet voor koper zichtbaar waren en/of aan koper zijn gemeld, komen deze niet voor risico van koper.
3. De feitelijke levering van het registergoed geschiedt per 1 januari 2019.
4. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden vrij van huur, pacht en elke vorm van gebruik, leeg en ontruimd.

5. De koper heeft het recht het registergoed vóór het passeren van de notariële akte van levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. Koper is voornemens het registergoed voor eigen risico te gaan gebruiken ten behoeve van de recreatie. Verkoper heeft tegen dit beoogde gebruik van het registergoed geen bezwaar.

ARTIKEL 6. ZAKELIJKE LASTEN EN BELASTINGEN.

Alle baten en lasten van het registergoed komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke levering.

ARTIKEL 7. AKTEKOSTEN TEN LASTE VAN KOPER.

De kosten en rechten op deze overeenkomst en de notariële akte van levering vallende, zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 8. ONDEELBAARHEID EN HOOFDELIJKHEID.

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

ARTIKEL 9. OMZETBELASTING.

Verkoper verklaart dat ter zake van deze verkoop geen omzetbelasting verschuldigd is.

ARTIKEL 10. DOMICILIEKEUZE.

Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris.

ARTIKEL 11. BODEMONDERZOEK.

1. Deze overeenkomst is van de zijde van de koper aangegaan onder de voorwaarde dat verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. De verkoper verleent de koper toestemming tot het doen verrichten van bodem- en grondwateronderzoek alsmede het uitvoeren van metingen. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van de koper.
3. Indien de koper er voor kiest om geen bodemonderzoek te verrichten (voordat de akte van levering passeert) gaat het risico van bodemverontreiniging over op de

koper. Deze bepaling lijdt uitzondering indien en voor zover de verklaring van verkoper als bedoeld in artikel 11.1 door hem niet te goeder trouw is gedaan. Indien er wel bodemonderzoek wordt gedaan, heeft de uitkomst van dit bodemonderzoek geen invloed op de koopsom als genoemd in deze overeenkomst. Dit laat onverlet het recht van koper om op basis van de resultaten van dit onderzoek deze koopovereenkomst te ontbinden voordat de akte passeert. NA aktepassering gaat het risico over op koper.

Er is reeds een Historisch bodemonderzoek uitgevoerd en koper verklaart in bezit en bekend te zijn met de uitkomsten van het Historisch bodemonderzoek Recreatieplas "De Put" Vianen.

Het rapport is opgesteld door LieveenseCSO, bekend onder documentnummer: 15M1071.RAP001, definitieve versiedatum 15 april 2015.

Er is reeds een Indicatief bodem-, waterbodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd en koper verklaart in bezit en bekend te zijn met de uitkomsten van het Indicatief bodem-, waterbodemonderzoek en asbestonderzoek Recreatieplas De Put te Vianen. Het rapport is opgesteld door LieveenseCSO, bekend onder documentnummer: 15M1113.RAP001, definitieve versiedatum 3 juni 2015.

ARTIKEL 12. ONDER-/OVERMAAT.

Onder- of overmaat van het registergoed zal niet worden verrekend.

ARTIKEL 13. Bijzondere voorwaarden.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 komen baten, lasten ten gunste dan wel voor rekening van koper met ingang van 1 januari 2019.
2. Onderhavige transactie vindt slechts doorgang indien het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht hieraan haar goedkeuring verleent.
3. Onderhavige transactie vindt slechts doorgang indien het college van B & W van de gemeente Vianen hieraan haar goedkeuring verleent.
4. De kosten vooruitlopende op de levering komen voor rekening van de partij die ze gemaakt heeft, ieder voor zich.
5. Vestiging Kwalitatieve verplichting:
 - a. De provincie hecht er groot belang aan dat het recreatieterrein en omliggende natuurterrein verder wordt ontwikkeld en in stand wordt gehouden. De koper vestigt daartoe ten laste van het registergoed ten behoeve van de Provincie een kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zoals vastgelegd in sub b van dit lid.
 - b. Koper:
 1. wijzigt het recreatieve doel waterrecreatie op het registergoed niet;
 2. duldt het hele jaar de publieke en vrije toegankelijkheid van het registergoed. Uitzondering hierop is toegestaan tijdens de te organiseren evenementen.
 3. voert geen ontwikkelingen en activiteiten uit op het registergoed die vanuit natuurspectief nadelig zijn voor de nabijgelegen percelen die in de NNN liggen;
 4. duldt het uitvoeren van monitoring en veldcontroles door of namens de Provincie verband houdende met de controle op de naleving van de hiervoor vermelde verplichtingen;

5. laat al datgene na dat het hiervoor onder 1 t/m 4 bepaalde belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

c. Sancties:

1. Indien de koper één of meer verplichtingen van artikel 13 lid 5 b van deze overeenkomst niet of niet volledig nakomt, kan de Provincie nakoming vorderen.
2. Alvorens de Provincie de overeenkomst ontbindt naar aanleiding van niet nakoming van één of meer verplichtingen van artikel 13 lid 5, zal zij de koper schriftelijk aanmanen om binnen een daarbij te stellen termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

Wanneer de Provincie nakoming vordert zoals hiervoor onder 1 en 2 bedoeld, is de koper verplicht om op eerste schriftelijke aanmaning van de provincie en binnen de door de provincie te stellen termijn:

- i. de maatregelen uit te voeren die nodig zijn om alsnog aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 13.5.b te voldoen en/of:
- ii. de handelingen in strijd met de verplichtingen als bedoeld in artikel 13.5. b te (laten) staken en/of
- iii. het terrein in de staat te herstellen waarin deze verkeerde voor het uitvoeren van de handeling(en) in strijd met de verplichtingen.

- d. De koper verbeurt een dwangsom ter grootte van € 10.000,- voor iedere week dat de koper niet voldoet aan de aanmaning binnen de door de Provincie gestelde termijn zoals bedoeld in artikel 13.5.c
- e. De Provincie is gerechtigd de hoogte van de dwangsom zoals bedoeld in lid d aan te passen op basis van de consumentprijsindex. De hoogte van de dwangsom wordt berekend aan de hand van de consumentenprijsindex over de periode vanaf het moment van het sluiten van deze overeenkomst tot het moment van verbeurte van de dwangsom. Als de consumentenprijsindex negatief is zal de hoogte van de dwangsom niet worden aangepast.
- f. Binden rechtsopvolgers en inschrijving in openbare registers

1. De koper verplicht zich bij elke vervreemding van (onderdelen van) het registergoed of bij vestiging van een beperkt recht of geven van een recht tot gebruik daarop, de verplichtingen uit artikel 13.5.b tot en met e van deze overeenkomst op te leggen aan degenen die het goed onder bijzondere en algemene titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, en in verband daarmee deze verplichtingen woordelijk op te nemen in de akte van vervreemding of in de akte van vestiging van een beperkt recht of bij het geven van een recht tot gebruik.
2. De koper en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde of rechthebbende op een gebruik die verzuimt te voldoen aan de verplichting zoals hiervoor onder 1. bedoeld, verbeurt aan de Provincie een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 186.000,-, vermeerderd met de wettelijke rente, zonder dat daartoe de tussenkomst van de rechter vereist zal zijn. De wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum dat het registergoed door de Provincie in eigendom is overgedragen.
3. De Provincie en de koper machtigen elkaar over en weer om de inhoud van deze overeenkomst daartoe als beding in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in te schrijven in de desbetreffende (openbare) registers op de wijze, zoals de toepasselijke wetten dit voorschrijven.
4. Wijzigen kwalitatieve verplichting
Elk van partijen kan verzoeken de kwalitatieve verplichting te wijzigen of deze

geheel of gedeeltelijk te ontbinden. In geval één van de partijen een beroep doet op dit artikel wordt voor de toepassing van het artikel aansluiting gezocht bij artikel 6:258 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

5. Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijk rechter te Utrecht en op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
6. Recht van eerste koop / aanbiedingsplicht
 1. Partijen komen overeen dat indien de koper niet meer voldoet of kan voldoen aan de verplichtingen genoemd in artikel 13 lid 5 van deze bijzondere voorwaarden, hij de Provincie Utrecht het betreffende registergoed te koop aanbiedt.
 2. 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 de bij deze overeenkomst over te dragen registergoederen hij verplicht is voormeld registergoed eerst te koop aan te bieden aan de Provincie Utrecht.
 3. Indien één of beide situaties als vermeld in de leden 1 en 2 zich voordoen zal de aanbiedingsplicht worden uitgevoerd met in achtneming van de hierna omschreven voorwaarden:
 - a. De onder 6.2 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.
 - b. De koopsom zal in onderling overleg worden bepaald met als uitgangspunt de als dan aan het registergoed toegekende bestemming. Waardebepaling zal plaatsvinden voor het gehele verkochte, waarbij het verkochte als complex beoordeeld wordt en vervolgens op basis van deze complexwaarde aan het te vervreemden gedeelte een waarde wordt toegekend.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - e. Alle kosten welke samenhangen met de vaststelling van de marktwaarde zijn voor beiden partijen, ieder voor 50%.
 - f. 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 lid 2 van dit artikel.
 - g. Indien de Provincie Utrecht zich beroept op lid 1 is de taxatie ofwel het oordeel van de arbiter bindend voor beiden partijen.

- h. Indien een verkoop tot stand komt zal de koopsom de vastgestelde marktwaarde bedragen en zal de koopsom plus alle overdrachtskosten 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 laatstbedoelde kennisgeving zal worden verleden voor de door de Provincie Utrecht aan te wijzen notaris.
- i. 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 3.f, 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 verplichtingen in artikel 13 lid 5 van deze bijzondere voorwaarden op te leggen aan een eventuele derde koper.
- j. Na afloop van de termijn van twaalf maanden zoals benoemd in het vorige lid herleeft dit gehele artikel en blijft derhalve van overeenkomstige toepassing.
- k. Partijen komen overeen dat dit artikel vervalt na een tijdsperiode van dertig jaar na aktepassering van de bij deze koopovereenkomst over te dragen registergoederen.

ARTIKEL 14. INGEBREKESTELLING, VERZUIM EN OF BOETE.

- 14.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit ontstane schade met rente en kosten, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 14.2 Indien één van de partijen, nadat zij per telefaxbericht of mailbericht met verzendbevestiging of bij aangetekende brief met bericht van ontvangst in gebreke is gesteld, gedurende acht dagen, na de dag van verzending van de ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de mogelijkheid om uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de koopsom, met een maximum boetebedrag van duizend euro (€ 1.000,--) onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

ARTIKEL 15. CONFORMITEIT OVEREENKOMST.

Verkoper en koper verklaren in deze overeenkomst alle bepalingen te hebben opgenomen welke zij met elkaar zijn overeengekomen. Alle in voorgaande correspondentie en overleggen gemaakte afspraken welke niet zijn vastgelegd in deze overeenkomst zijn hiermee vervallen.

SLOTBEPALINGEN.

Afgezien van de overige bepalingen in deze overeenkomst garandeert verkoper aan koper met betrekking tot het registergoed alle informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door verkoper ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper niet bekend zijn).

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend,

te Vianen,
d.d 2018
de koper,
namens de gemeente,

te Utrecht,
d.d. 2018
de verkoper,
namens de provincie Utrecht,

@@@

@@@

Bijlagen:

- aankooptekening Vianen B 7097 d.d. 2-7-2018
- kadastrale kaart en uittreksel

COINCIDENT