

Dit is de meest recente versie van de koopovereenkomst. Gedeputeerde Krol is door het college gemachtigd om de laatste gesprekspunten met Domeinen af te ronden. Mocht dit leiden tot een aanpassing van de overeenkomst dan wordt de commissie RGW hierover geïnformeerd door de heer Krol.

In de overeenkomst wordt naar bijlagen verwezen. Bijlage 1 is een kaart met de begrenzing van het te verwerven gebied. Die bijlage is bijgevoegd voor de commissie. De overige bijlagen zijn kaarten met de ligging van persleidingen, kabels, verontreinigingen etc. Deze zijn niet bijgevoegd. Desgewenst kunnen deze worden ingezien bij het Programmabureau Hart van de Heuvelrug (mevrouw Katja de Haan 030 2582723).

REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN WEST

Afdeling Verkoop

versie 17.03.

Dossiernummer
VERVR-105005695

ONTWERP

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. mr. R.J.A.M. Quax-Daniëls, directeur van de Regionale directie Domeinen West te 's-Gravenhage, handelende namens de **STAAT DER NEDERLANDEN**, hierna ook te noemen: de Staat, kantoorhoudende te 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7 (postadres: postbus 16350, 2500 BJ), hiertoe bevoegd op grond van het Organisatie- en mandaatbesluit dienst Domeinen;
2. R. W. Krol, gedeputeerde van de provincie Utrecht, handelende namens de publiekrechtelijke rechtspersoon, de **PROVINCIE UTRECHT**, hierna ook te noemen de Provincie, kantoorhoudende te Utrecht, Pythagoraslaan 101 (postadres: postbus 80300, 3508 TH Utrecht), krachtens volmacht van de Commissaris van de Koningin en ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van **, nummer **;

IN AANMERKING NEMENDE:

dat tussen partijen op 9 november 2006 een intentieovereenkomst is gesloten, waarbij de Staat de intentie heeft uitgesproken de vrijkomende terreindelen gelegen op de huidige vliegbasis Soesterberg voor zover eigendom van de Staat in eigendom aan de Provincie over te dragen;

dat de Staat het operationele gebruik van de vliegbasis op 12 november 2008 heeft beëindigd en bezig is met de ontmanteling van de militaire basis;

dat partijen in de genoemde overeenkomst van 9 november 2006 ervan uit zijn gegaan dat de vrijkomende terreindelen, gelegen op de huidige vliegbasis Soesterberg de bestemming 'natuur' krijgen en dat de verkoopprijs daarop dient te zijn gebaseerd;

dat indien in afwijking van de hiervoor bedoelde veronderstelling op de vliegbasis zogenaamde 'rode' ontwikkelingen gerealiseerd worden, er over de mogelijke meerwaarde en de verdeling daarvan een aanvullende afspraak dient te worden gemaakt tussen de Staat en Provincie in het licht van de herontwikkeling van de gehele vliegbasis;

dat op het moment van ondertekening van deze overeenkomst nog niet alle ter zake van eigendomsoverdracht noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond;

dat partijen hierover procesafspraken hebben gemaakt;

dat tussen de Provincie en de minister van Defensie afspraken zijn gemaakt over de afstemming van de wederzijdse belangen bij de herontwikkeling van de vliegbasis en de praktische zaken bij de overdracht van de vliegbasis, welke afspraken zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst van **:

dat partijen de voorwaarden voor de eigendomsoverdracht in een koopovereenkomst wensen vast te leggen;

KOMEN OVEREEN:

De Staat verkoopt aan de Provincie, die koopt:

- I. Een oppervlakte grond met opstallen inclusief ondergrond, erf en aanhorigheden, gelegen ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, ten noorden van de Amersfoortseweg, ten weerszijde van de Van Weerden Poelmanlaan en ten oosten van de Dolderseweg, zijnde delen van de voormalige 'Vliegbasis Soesterberg' cum annexis te Zeist en Soesterberg, kadastraal bekend:**
gemeente Zeist, sectie A, nummers:
3273, groot zevenenveertig are negenennegentig centiare (00.47.99 ha);
3274, groot veertig are achtentwintig centiare (00.40.28 ha);
2875, groot vijfendertig are tachtig centiare (00.35.80 ha);
2876, groot vierenveertig are vijfennegentig centiare (00.44.95 ha);
3577, groot acht hectare zesenzeventig are dertig centiare (08.76.30 ha);
als een gedeelte, groot ongeveer zestien hectare elf are negentig centiare (16.11.90 ha), van nummer 3257;
als een gedeelte, groot ongeveer drieëndertig hectare vier are twintig centiare (33.04.20 ha), van nummer 3304 en
gemeente Soest, sectie D, nummers:
4124, groot achtennegentig hectare veertien are zestien centiare (98.14.16 ha);
4292, groot zevenenveertig hectare drie are vijftig centiare (47.03.50 ha);
2900, groot drie are zestig centiare (00.03.60 ha);
als een gedeelte, groot ongeveer honderdenacht hectare zevenennegentig are zeventig centiare (108.97.70 ha), van nummer 3302;
als een gedeelte, groot ongeveer achtenvijftig hectare vijfentachtig are tien centiare (58.85.10 ha), van nummer 3541;
als een gedeelte, groot ongeveer één hectare eenenzestig are zeventig centiare (01.61.70 ha), van nummer 4186 en

gemeente Soest, sectie E, nummers:

***2820, groot hectare zevenenvijftig are achtenveertig centiare (04.57.48ha);
5406, groot twee hectare twee are vijfnegentig centiare (02.02.95 ha);
3884, groot één hectare achttien are veertig centiare (01.18.40 ha);
3237, groot drie hectare vijftien are tien centiare (03.65.10 ha) en
3586, groot één hectare zesentwintig are vijftachtig centiare (01.46.85ha),
derhalve totaal groot ongeveer driehonderd zevenentachtig hectare zeventien are
zestien centiare (387.17.96 ha);***

- II. ***Het recht van erfpacht tot en met dertig juni tweeduizend dertien op een aan de te Utrecht gevestigde naamloze vennootschap Vitens N.V. in eigendom toebehorende oppervlakte grond en de daarop aanwezige opstallen met erf en aanhorigheden, gelegen binnen de voormalige 'Vliegbasis Soesterberg', kadastraal bekend gemeente Soest, sectie E, nummer 2681, groot zeven hectare zes are vijftienveertig centiare (07.06.75 ha),***

zoals een en ander op het terrein is afgepaald en gemarkeerd is aangegeven op de door ondergetekenden gewaarmerkte aan deze akte gehechte tekening "TE VERKOPEN GEBIED VLB SOESTERBERG" van 23 februari 2009 (**bijlage 1**); hierna ook te noemen het verkochte.

Conformiteit:

De Provincie zal het verkochte grotendeels inrichten als natuurterrein en het overige als woning- annex bedrijventerreinlocatie met maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft de Staat het volgende medegedeeld:

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

De Provincie is er mee bekend, dat volgens de geldende bestemmingsplannen de bestemming van het verkochte luidt: "Militaire doeleinden" en dat de wijziging van de bestemmingsplannen nog in procedure is.

Koopprijs:

De koopprijs bedraagt ACHTMILJOEN EURO (€ 8.000.000,--), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De koopprijs moet worden voldaan bij de juridische levering.

Bepalingen:

De volgende bepalingen zijn van toepassing op deze overeenkomst:

Artikel 1. Opschortende voorwaarde

1. De koop en verkoop geschieden onder de opschortende voorwaarde dat Provinciale Staten en de Staatssecretaris van Financiën hiermee instemmen.
2. Indien bekend is geworden dat één van de in eerste lid van dit artikel bedoelde instemmingen niet zal worden verleend, zal de desbetreffende partij onverwijld de andere partij hiervan schriftelijk in kennisstellen.
3. De in dit artikel bedoelde opschortende voorwaarde geldt tot 12 juni 2009, waarna deze niet meer kan worden vervuld.
4. Indien de in dit artikel bedoelde opschortende voorwaarde niet is vervuld, hebben partijen geen enkel recht op schadevergoeding.

Artikel 2. Juridische levering

1. De juridische levering en feitelijke overdracht zullen plaatsvinden op 12 juni 2009 of zoveel eerder of later partijen nader overeenkomen.
2. De juridische levering zal plaatsvinden ten overstaan van een door de Provincie aan te wijzen notaris.
3. Partijen zullen voor de feitelijke overdracht een proces verbaal van opneming opstellen. Deze zal aan de akte van levering worden gehecht.

Artikel 3. Leveringsplicht

1. De Staat zal de eigendom van het verkochte leveren:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de Staat bekende hierna zullen worden vermeld.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 15, lid 1 Boek 7 Burgerlijk Wetboek zullen alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, op het moment van juridische levering overgaan op de Provincie, die deze uitdrukkelijk zal aanvaarden.

Artikel 4. Verrekening onder- en overmaat

1. Indien de hiervoor opgegeven grootte meer dan tien are (10.00 are) verschilt met de uitkomst van de kadastrale meting, zal de onder- of overmaat worden verrekend tegen een prijs van één euro vijftig cent (€ 1,50) per centiare.
2. De Staat zal de koper bij aangetekende brief binnen drie maanden na de uitkomst van de in het eerste lid bedoelde meting in kennis stellen.
3. Verrekening van onder- of overmaat dient plaats te vinden binnen drie maanden na dagtekening van de in het tweede lid vermelde kennisgeving.

Artikel 5. Aanvaarding

Het verkochte zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en), behoudens het bepaalde in de artikelen 14 en 15. Het voortgezet gebruik van de Staat als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 6. Risico, baten en lasten

Vanaf het tijdstip van juridische levering komen de baten de Provincie ten goede, zijn de lasten voor haar rekening en draagt zij -behoudens het bepaalde in artikel 10- het risico van het verkochte. De onroerende zaakbelastingen doch uitsluitend die wegens zakelijk genotsrecht (OZB eigenarenbelasting) en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het verkochte worden geheven, zijn met ingang van het tijdstip van juridische levering voor rekening van de Provincie, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Voor zover mogelijk zal de verrekening van de dan lopende baten en lasten tussen partijen gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Artikel 7. Titelbewijzen/bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover de Staat deze in zijn bezit heeft, op het moment van juridische levering aan de Provincie worden afgegeven.

Artikel 8. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke

Voor zover in of boven het verkochte andere dan de in deze akte vermelde leidingen, buizen en/of kabels aanwezig zijn, verklaart de Provincie de daarmee verband houdende verplichtingen bij de juridische levering van de Staat over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en de Staat te zullen vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.

Artikel 9. Bevoegdheid Staat

- a. De Staat is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

- b. Op het verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de Provincie en de Staat, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 6 bepaalde omtrent het risico van het verkochte, het navolgende overeen:

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 streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Stcrt. 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van de Provincie en de Staat onafhankelijke instelling onderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten, die zijn vermeld op het aan deze akte gehechte overzicht (**bijlage 2**), alsmede het rapport van Geofox-Lexmond B.V. te Bodegraven van 29 januari 2009, projectnummer 20082801/JBRO. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De Staat verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.
3. Het is de Provincie bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. De Provincie accepteert deze gebruiksbeperkingen.
4. Het is de Provincie bekend dat bij de vaststelling van de koopsom ermee rekening is gehouden dat het risico voor de aanwezigheid van de hierboven in de bedoelde rapporten beschreven geconstateerde verontreinigingen volledig bij de Provincie komt te rusten.
5. De Provincie zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van de Provincie zal bij de levering worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting zal domicilie worden gekozen ten kantore van de Staat der Nederlanden, Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage.
6. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Staat indien blijkt dat ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst behalve de Provincie en de Staat bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de Staat de Provincie verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
7. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de Provincie niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een de Provincie en de Staat ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Provincie aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst in het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Staat vergoed. Indien de Provincie bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van zodanige risico's dat met spoed moet worden

gesaneerd, dan komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Staat.

8. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 7 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 ondertekening van de akte voor rekening van de Provincie indien na tien jaar of langer zal blijken van een de Provincie en de Staat ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst in het verkochte onbekende verontreiniging.
9. De door de Staat eventueel op grond van de leden 6, 7 en 8 van dit artikel aan de Provincie te betalen kosten, worden vergoed tot maximaal de kosten die samenhangen met sanering tot bodemkwaliteitswaarden die overeenkomen met voorzetting van het huidige gebruik als militair terrein.

Artikel 11. Asbest.

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het aan deze akte gehechte het overzichtsrapport "ARS470R - Vindplaatsen gebouwen en werken/terreinen Object: 32C17 - VliegBasis Soesterberg" (**bijlage 2a**). De Staat heeft de digitale versie van de rapporten van alle onderzochte locaties aan de Provincie overhandigd door middel van een Cd-rom. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het verkochte.
3. Het is de Provincie bekend dat bij de vaststelling van de koopsom ermee rekening is gehouden, dat het risico voor de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het verkochte volledig bij de Provincie komt te rusten.
4. De Provincie neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering te diere zake.
5. De Provincie zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van de Provincie zal bij de levering worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting zal domicilie worden gekozen ten kantore van de Staat der Nederlanden, Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage.

Artikel 12. Niet Gesprongen Explosieven

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven in het verkochte een historisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van de Explosieven Opruimingsdienst van 2 december 2004, werkorder EOD 2004/1391. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. De Provincie neemt het risico van de aanwezigheid van alle -zowel bekende als onbekende- Niet Gesprongen Explosieven in het verkochte, met uitzondering van de in het derde en vierde lid van dit artikel bedoelde deelgebieden, van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering te diere zake.
3. Het door de Provincie opgestelde ruimtelijk plan geeft een zone aan de zuidoostzijde van de vliegbasis aan (nabij de verkeerstoren en langs bedrijventerrein Soesterberg) waarbinnen ruimte gezocht wordt voor bebouwing. Daarnaast vinden ontwikkelingen

plaats aan de oostzijde van de vliegbasis, nabij de Van Weerden Poelmanlaan, en aan de Doldersweg. Aan de noordzijde van de vliegbasis zal een ecoduct worden gerealiseerd. In de bestaande start- en landingsbaan zal op twee plaatsen een coupure worden gemaakt. Deze deelgebieden staan indicatief aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 23 november 2009 (**bijlage 3**). Voor deze deelgebieden zal de Staat op zijn kosten een vervolgonderzoek uitvoeren.

4. De Staat en de Provincie hebben op grond van het bepaalde in artikel 4, lid 4 van de genoemde intentie-overeenkomst van 9 november 2006, nadere afspraken gemaakt over het eventueel verrichten van een vervolgonderzoek in andere dan de in lid drie van dit artikel genoemde deelgebieden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de aan deze akte gehechte **bijlage 3a**.
5. Indien dit naar aanleiding van het in het derde en vierde lid van dit artikel bedoelde vervolgonderzoek noodzakelijk is, zorgt de Staat op zijn kosten tevens voor de opruiming, met inbegrip van tijdelijke beveiligingsmaatregelen, van Niet Gesprongen Explosieven in de in het derde en vierde omschreven zone.
6. Behoudens het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel zal de Provincie de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde Niet Gesprongen Explosieven, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van de Provincie zal bij de levering worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting zal domicilie worden gekozen ten kantore van de Staat der Nederlanden, Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage.

Artikel 13. Grondwaterbeschermingsgebied

De Provincie is er mee bekend, dat een deel van het verkochte is gelegen binnen een zogenaamd "100-jaarsaandachtsgebied" behorende tot een grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 14. Voortgezet gebruik

1. De Provincie zal bij de juridische levering aan de Staat het recht verlenen de volgende gedeelten van het verkochte te blijven gebruiken vanaf het tijdstip van juridische levering,
 - a. tot en met 31 december 2009 of zo veel eerder of later als partijen nader overeenkomen, te weten:
 - i) bunker 500 en de aangrenzende gebouwen nummers 13 en 13a, met inbegrip van het bijbehorende erf, toegangswegen c.q. –paden en buizen en leidingen;
 - ii) het hoofdwatchgebouw/ gebouw 196 met inbegrip van het bijbehorende erf, toegangswegen c.q. –paden en buizen en leidingen;
 - iii) het TACAN-baken (gebouw 166) met inbegrip van het bijbehorende erf, toegangswegen c.q. –paden en buizen en leidingen;
 - iv) de wegeninfrastructuur tussen Camp New Amsterdam en het museumgebied; zoals de onder 1 a i tot en met 1a iii genoemde gebouwen bij benadering zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 6b**)
 - b. tot en met twee jaren na het moment van de juridische levering of zo veel eerder of later als partijen nader overeenkomen, te weten:
 - i) gebouwen 177 en 271 (gas-inkoopstations) met inbegrip van het bijbehorende erf, toegangswegen c.q. –paden en buizen en leidingen;
 - ii) gebouw 51 (elektra-inkoopstation) met inbegrip van het bijbehorende erf, toegangswegen c.q. –paden en buizen en leidingen, zoals een en ander bij benadering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 5b**)
2. De Staat zal voor het voortgezet gebruik gedurende voormelde periode geen vergoeding verschuldigd zijn.

3. De afspraken over het gebruik van de onder 1 a i bedoelde wegeninfrastructuur en daarvoor benodigde toegangsregeling zijn vastgelegd in de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst van **.
4. De Staat zal bij het einde van het gebruik het terrein opleveren in ten minste de staat waarin het zich heden bevindt.
5. Tot het moment waarop de in het eerste lid van dit artikel bedoelde termijn (met inbegrip van een eventueel overeengekomen wijziging) is verstreken, zal de Provincie zich in de akte van levering verbinden de in dit artikel vermelde bepalingen, alsmede het in dit lid bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van het bij deze akte ge- en verkochte of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het bij deze akte ge- en verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsgerechtigde op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bepalingen, 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 Provincie en 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de Staat, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 15. Bestaande overeenkomsten/bestaand gebruik

1. Ter zake van het verkochte heeft de Staat de volgende overeenkomsten gesloten:
 - a. een huurovereenkomst met REMU NV vervolgens Casema NV, thans Ziggo BV, voor het gebruik van ongeveer 23 m² grond, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie E, nummer 5406, ten behoeve van plaatsen, hebben etc. van en CAI-gebouwtje, tegen een vergoeding van € 68,07 per jaar;
 - b. een gebruiksovereenkomst met Waterleidingbedrijf Midden – Nederland, thans Vitens voor het plaatsen en behouden van een waarnemingsput met peilbuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4292, zonder betaling van een vergoeding;
 - c. een gebruiksovereenkomst met de Provincie Utrecht voor het maken, hebben, behouden van een peilput, op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4292, tegen een vergoeding van € 22,69 per jaar). Deze overeenkomst zal op het moment van levering door vermenging van rechtswege vervallen;
 - d. mondelinge toestemming aan de Amsterdamse club voor zweefvliegtuigen voor het gebruik van de gebouwen 24 en 303, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4124, ten behoeve van zweefvliegclub, zonder betaling van een vergoeding;
 - e. een gebruiksovereenkomst met REMU NV voor het gebruik van een oppervlakte grond, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie E, nummer 5406, ten behoeve het plaatsen hebben etc. van een gasdrukregel- en meetstation c.s., zonder betaling van een vergoeding;
 - f. een gebruiksovereenkomst met Midden – Nederland Waterleidingbedrijf, thans Vitens voor leggen, hebben, onderhouden etc. van een 550 meter lange waterleidingbuis t.b.v. een particuliere aansluiting, in het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie A, nummer 3577, zonder betaling van een vergoeding.
2. De Provincie zal bij levering de verplichtingen van de Staat, voortvloeiende uit de in lid 1 sub b., sub d., sub e. en sub f. bedoelde overeenkomsten c.q. toestemmingen overnemen, zich verbinden zich deze na te komen en de Staat vrijwaren voor iedere vordering te diere zake.
3. De in de lid 1 sub a. en sub c. genoemde tegenprestaties komen tot de datum van levering ten goede van de Staat.

Artikel 16. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte(n) van ** (*Kadaster is nog bezig met onderzoek; het gaat om omvangrijk onderzoek; Kadaster geeft nu aan omstreeks 18 maart 2009 gereed te zijn; er zijn in ieder geval erfdienstbaarheden*)

Voor zover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Staat verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Provincie aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Staat voor die derden aangenomen.

Artikel 17. Verleende erfpacht aan de Staat

1. De Staat heeft het hiervoor bedoelde recht van erfpacht op het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie E, nummer 2681, groot 7.06.75 hectare, verkregen door de inschrijving bij afschrift in de daartoe bestemde registers van de dienst van het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amersfoort op 11 juli 1955, in deel 1140, nummer 128, van een onderhandse akte van 23 juni 1955.
2. De Provincie is de jaarlijkse canon van eenhonderd tweeënnegentig euro veertig cent (€ 192,40) verschuldigd vanaf de datum van levering.
3. De Provincie verklaart een kopie van de in het eerste lid van dit artikel genoemde akte van de Staat te hebben ontvangen.

Artikel 18. Vestiging opstalrechten ten behoeve van de Staat

1. Bij de levering zal de Provincie in opstal geven aan de Staat (Defensie) die in opstal zal aannemen:
 - a. een strook grond, zijnde een gedeelte van de bij deze akte verkochte percelen gemeente Zeist, sectie A, nummer 3257 en gemeente Soest, sectie E, nummer 3586, zoals is aangegeven op aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 4a**);
 - b. een strook grond, zijnde een gedeelte van de bij deze akte verkochte percelen gemeente Soest, sectie D, nummers 3302 en 4124, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 4b**);
 - c. stroken grond, zijnde gedeelte van de bij deze akte verkochte percelen gemeente Zeist, sectie A, nummer 3257, gemeente Soest, sectie D, nummer 3541 en 3586, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 5d**);
 - d. stroken grond, zijnde gedeelte van de bij deze akte verkochte percelen gemeente Zeist, sectie A, nummers 3257, 3304 en 3577, gemeente Soest, sectie D, nummers 3541 3302, 4124 en 4292, gemeente Soest, sectie E, nummer 3586, zoals is aangegeven op de deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlage 7**);
2. Het recht van opstal zal gelden voor onbepaalde tijd, ingaande op de datum van levering.
3. De Staat zal de opstalzaak uitsluitend mogen gebruiken voor het leggen, hebben, behouden, controleren, onderhouden, vervangen, herstellen of verwijderen van kabels en leidingen. Ten aanzien van de onder sub d van lid 1 van dit artikel bedoelde stroken geldt dat de stroken maar gedeeltelijk wordt gebruikt voor het leggen enz. van kabels en leidingen maar dat voor de gehele aangegeven stroken het bepaalde in lid 5 van dit artikel van toepassing is.
4. Ter plaatse van de aangegeven kabel- en/of leidingtracés gelden in een strook van totaal 4 meter (2 meter ter weerszijden van de kabel en/of leiding) de volgende beperkingen ten aanzien van inrichting en gebruik:
 - a. een verbod tot het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten;
 - b. een verbod voor het uitvoeren van de volgende soorten werken en werkzaamheden:
 - i) het ophogen van gronden;
 - ii) het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk (geen diepploegen);
 - iii) het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;

- iv) het planten van bomen en het aanbrengen van andere diepwortelende beplantingen.
5. In geval van voorgenomen werkzaamheden ter plaatse van de in dit artikel bedoelde stroken, dient -naast melding bij de Stichting Kabel en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) schriftelijk melding te worden gemaakt en advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder (te weten de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur van de directie West van de Defensie Vastgoed Dienst te Utrecht namens Ministerie van Defensie).
 6. De Staat zal de Provincie tijdig in kennis stellen van het leggen van nieuwe kabels en leidingen, dan wel van werkzaamheden aan reeds bestaande kabels en leidingen. De Staat zal deze werken uitvoeren in overleg met en ten genoegen van de Provincie. Na afloop van de werkzaamheden, zal de Staat de oorspronkelijke situatie zo veel als mogelijk herstellen.
 7. Indien dit ten behoeve van de uitvoering van plannen c.q. werken door de Provincie noodzakelijk is, mogen de in dit artikel bedoelde kabels en leidingen worden omgelegd. De omlegging van de kabels en leidingen dient te geschieden op kosten van de Provincie en in overleg met en ten genoegen van de Staat.
 8. Ter zake van het verleende en verkregen opstalrecht zal de Staat geen retributie verschuldigd zijn.
 9. De thans aanwezige kabels en leidingen van de Staat zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte tekeningen van 23 februari 2009 (**bijlagen 5a tot en met 5d en 7**).
 10. De kabels en leidingen in de onder sub c van lid 1 van dit artikel bedoelde stroken blijven rechtstreeks bij de Staat in gebruik tot het moment dat de vervangende gas- en electra-inkoopstations in gebruik kunnen worden genomen (derhalve na beëindiging van het voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 14 van deze akte). Daarna kunnen deze kabels en leidingen worden toegevoegd aan het net voor de nutsvoorzieningen op het verkochte. Tot het moment dat de Provincie het net voor de nutsvoorzieningen overdraagt aan een netbeheerder van het openbare net, garandeert de Provincie het onbelemmerde gebruik van deze kabels en leidingen vanaf het openbare net naar de vervangende gas- en electra-inkoopstations. De Staat zal te zijner tijd meewerken aan de overdracht van het recht van opstal de onder sub c van lid 1 van dit artikel bedoelde stroken aan de door de Provincie aangewezen netbeheerder.
 11. De te zijner tijd (derhalve na beëindiging van het voortgezet gebruik als bedoeld in artikel 14 van deze akte) niet meer voor de Staat benodigde kabels en leidingen in het verkochte zijn in de verkoop begrepen. Deze kabels en leidingen zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening van 23 februari 2009 (**bijlagen 5c**).

Artikel 19. Te vestigen erfdienstbaarheden ten behoeve van de Staat

In de akte van levering zullen de volgende erfdienstbaarheden ten behoeve van de Staat worden gevestigd:

1. Ten bate van het te stichten Museumkwartier, gelegen op de bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummers 3302 en 3541, als heersend erf, en ten laste van het tot het verkochte behorende de bij deze akte verkochte percelen gemeente Soest, sectie D, nummers 3302 en 4124, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van weg, om te komen en te gaan van en naar het pompgebouw gelegen op het bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4124, zoals is aangegeven op de deze akte gehechte tekeningen van 23 februari 2009 (**bijlagen 6a en 6c**);
2. Ten bate van het bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4186, alsmede het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 3246, als heersend erven, en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummer 4186, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van weg, om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zoals is aangegeven op de deze akte gehechte tekeningen van 23 februari 2009 (**bijlagen 6a en 6c**).

Artikel 20. Ontsluitingsroute Camp New Amsterdam

1. De Provincie is verplicht zorg te dragen voor het maken van een ontsluitingsroute vanaf de secundaire entree aan de zuidoostzijde van Camp New Amsterdam ter plaatse van de

Towerroad op het bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie A, nummer 3257 naar de openbare weg, zoals met groene pijl is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 23 februari 2009 (**bijlage 1**);

2. Overeenkomstig het bepaalde in het vijfde lid van artikel 4 van de intentieovereenkomst van 9 november 2006, zal de Staat een bijdrage leveren in de investeringskosten voor de aanleg van de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontsluitingsroute. De afspraken over de hoogte van deze bijdrage zijn vastgelegd in de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst van **.
3. In de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst van ** zijn eveneens vastgelegd de afspraken over de wijze van gebruik, het beheer, onderhouden en in stand houden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontsluitingsroute, alsmede over de daaraan verbonden kosten.
4. Tot het moment dat de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontsluitingsroute gebruiksklaar is, zal de Provincie dulden dat de Staat gebruik maakt van de thans nog bestaande ontsluiting van Camp New Amsterdam.
5. De het eerste en vierde lid van dit artikel bedoelde verplichtingen van de Provincie zullen bij de levering worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden. Ter zake van gemelde kwalitatieve verplichting zal domicilie worden gekozen ten kantore van de Staat der Nederlanden, Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage.

Artikel 21. Recreatieve ontsluitingsroute

1. De Provincie is verplicht op haar kosten zorg te dragen voor het maken van een recreatieve ontsluitingsroute tussen het station Den Dolder en Soesterberg, via het Museumkwartier, dat de Staat zal inrichten op de bij de Staat in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Soest, sectie D, nummers 3302 en 3541.
2. De Provincie neemt de inspanningsverplichting op zich er voor zorg te dragen dat de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontsluitingsroute gebruiksklaar is vóór de openstelling van het Defensiemuseum. De Provincie is verplicht er voor zorg te dragen dat de ontsluitingsroute in ieder geval gebruiksklaar is op 1 januari 2020.
3. De kosten voor het in standhouden en onderhouden de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontsluitingsroute, komen niet voor rekening van de Staat.
4. De in dit artikel bedoelde verplichtingen van de Provincie zullen bij de levering worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden. Ter zake van gemelde kwalitatieve verplichtingen zal domicilie worden gekozen ten kantore van de Staat der Nederlanden, Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage.

Artikel 22. Openbare verlichting

1. De tot de bij deze akte verkochte weggedeelten als bedoeld in artikel 20 van deze overeenkomst behorende openbare verlichting, inclusief de daartoe behorende kabels, is mede begrepen in deze verkoop.
2. De Provincie zal zorgen voor de instandhouding van deze openbare verlichting.
3. De Provincie mag, tegen verrekening van de kosten, gedurende maximaal twee jaar na heden ten behoeve van deze openbare verlichting gebruik te maken van de stroomvoorziening van het aangrenzende militaire terrein. Voor dit gebruik moet de Provincie een regeling treffen met de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur van de directie West van de Defensie Vastgoed Dienst te Utrecht.

Artikel 23. Nutsvoorzieningen

In de hiervoor genoemde samenwerkingsovereenkomst van ** zijn de afspraken vastgelegd over het gebruik door de Provincie van de gas-, stroom-, water- en rioleringvoorzieningen van het aangrenzende militaire terrein, ten behoeve van de nutsvoorziening van de over te dragen gebouwen en werken.

Artikel 24. Verrekenbeding bij toename aantal woningen

1. Bij het bepalen van de koopsom is uitgegaan dat maximaal vijfhonderd vijftig (550) woningen zullen worden gerealiseerd op het verkochte.
2. Indien op (een deel van) het verkochte binnen twintig (20) jaar na de datum van levering, een groter aantal woningen dan vijfhonderd vijftig (550) zullen worden gerealiseerd, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,--) voor iedere woning, die boven het aantal woningen van vijfhonderd vijftig (550) zal worden gerealiseerd, ongeacht de netto-positieve of -negatieve opbrengst. Het genoemde bedrag vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,--) zal worden verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, waarbij 1 januari 2008 als datum voor het prijspeil geldt.
3. De Provincie dient de Staat direct bij aangetekende brief te informeren zodra de bouwvergunning voor een groter aantal dan het genoemde aantal van vijfhonderd vijftig (550) is verleend.
4. De Provincie zal in het tweede lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe bij aangetekende brief gedaan verzoek.
5. Partijen zullen uiterlijk in de maand januari 2015 een gezamenlijke schriftelijke verklaring opstellen waarin wordt aangegeven of door de realisering van de plannen er geen reële mogelijkheid meer is dat een beroep op de in dit artikel genoemde bepalingen wordt gedaan. In het bevestigende geval, zullen partijen overgaan tot finale kwijting over en weer. Wanneer de verklaring luidt dat er nog steeds reële mogelijkheden tot realisatie van een hoger aantal woningen dan vijfhonderd vijftig (550) bestaan, dan blijven de bepalingen van dit artikel onverminderd van kracht tot uiterlijk twintig jaren na de datum van levering.
6. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt de Provincie, en bij het verleend zijn van een zakelijk genotsrecht, de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een direct opeisbare boete ten bedrage van tienmiljoen euro (€ 10.000.000,--) prijspeil datum koopovereenkomst, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
7. De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tienmiljoen euro (€ 10.000.000,-) prijspeil datum koopovereenkomst, ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 25. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien (een deel van) het verkochte binnen twintig (20) jaar, na de datum van levering, naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd concept Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg versie van 9 maart 2009 en is aangegeven (mogelijk wat verduidelijken, ligt aan hoe tekening er uitziet) op de aan deze akte gehechte tekening van ** (**bijlage 8**, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een hoogwaardiger bestemming,

waarvoor de Provincie op grond van het bepaalde in artikel 24 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.

2. De Provincie dient de Staat direct bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging van (een deel van) het verkochte en wel bij het vaststellen van het bestemmingsplan, dan wel wijziging van het bestemmingsplan, door de desbetreffende gemeenteraad of provinciale staten.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de door partijen in onderling overleg vastgestelde vrije marktwaarde met in achtname van alle relevante omstandigheden, op basis van de aldan nieuw vastgestelde bestemming en de bij deze akte geconstateerde koopsom.
4. Mochten na verloop van drie maanden, gerekend vanaf de dag van ontvangst van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde aangetekende brief, partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de meerprijs, dan zal de meerprijs voor beide partijen bindend worden vastgesteld door drie niet-ambtelijke, onafhankelijke, deskundigen. De Provincie en de Staat zullen ieder een deskundige aanwijzen; deze twee deskundigen wijzen vervolgens gezamenlijk de derde deskundige aan. Aanwijzing van de deskundigen dient te geschieden binnen twee maanden na een daartoe door de Staat gedaan verzoek. Indien de Provincie in gebreke blijft om binnen twee maanden na een daartoe door de Staat gedaan verzoek, een deskundige aan te wijzen, dan zal de Staat benoeming van de drie deskundigen verzoeken aan de bevoegde rechter binnen wiens ressort het verkochte is gelegen. De kosten van het bindend advies worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
5. In het geval het bepaalde in het vierde lid van dit artikel van toepassing is, wordt de meerprijs bepaald door het verschil tussen de door de deskundigen vastgestelde vrije marktwaarde met in achtname van alle relevante omstandigheden, op basis van de aldan nieuw vastgestelde bestemming en de bij deze akte geconstateerde koopsom.
6. De Provincie zal de vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Partijen zullen uiterlijk in de maand januari 2015 een gezamenlijke schriftelijke verklaring opstellen waarin wordt aangegeven of door de realisering van de plannen er geen reële mogelijkheid meer is dat een beroep op de in dit artikel genoemde bepalingen wordt gedaan. In het bevestigende geval, zullen partijen overgaan tot finale kwijting over en weer. Wanneer de verklaring luidt dat er nog steeds reële mogelijkheden tot realisatie van een hoogwaardiger bestemming bestaan, dan blijven de bepalingen van dit artikel onverminderd van kracht tot uiterlijk twintig jaren na de datum van levering.
8. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt de Provincie, en bij het verleend zijn van een zakelijk genotsrecht, de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van tien miljoen euro (€ 10.000.000,--) prijspeil datum koopovereenkomst, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
9. De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tien miljoen euro (€ 10.000.000,--) prijspeil datum koopovereenkomst, ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 26. Aanpassing bedragen

1. De in de artikelen 24 en 25 bedoelde verhoging van bedragen in verhouding tot de waardedaling van het geld zal worden berekend overeenkomstig de stijging of daling van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens vastgelegd op de

meest recente tijdsbasis ten opzichte van het gemiddeld CPI-alle huishoudens van de maand van prijspeil van het desbetreffende bedrag.

2. Hiertoe zal het desbetreffende bedrag worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het gemiddeld CPI- alle huishoudens van de voorafgaande maand waarin de betaling geschiedt, te delen door het gemiddeld CPI- alle huishoudens van de maand van vaststelling van het desbetreffende bedrag, met dien verstande dat de aangepaste koopsom nimmer lager zal zijn dan het oorspronkelijke bedrag. Is het gemiddeld CPI werknemers laag van de voorafgaande maand waarin de betaling geschiedt nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorgaande maanden.
3. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis of de wijze waarop deze worden berekend wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Hierbij zal zoveel mogelijk het advies van het CBS worden opgevolgd.

Artikel 27. Verplaatsen hekwerk

1. De Staat zal waarnodig een hekwerk plaatsen om de bij hem in eigendom verblijvende delen van de voormalige 'Vliegbasis Soesterberg' cum annexis te Zeist en Soesterberg.
2. Het hekwerk zal worden geplaatst op Staatseigendom. Waar mogelijk zal het hekwerk worden geplaatst op een afstand van ongeveer drie meter van de nieuwe kadastrale eigendomsgrens.

Artikel 28. Kosten

De kosten van de juridische overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van de akte van levering en het uitreiken van een afschrift daarvan, alsmede de kosten van het telefonisch overboeken van het door de Provincie verschuldigde bedrag, komen voor rekening van de Provincie. De overdrachtsbelasting komt eveneens voor rekening van de Provincie. De Provincie zal bij de levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 29. Ontbinding

De Staat en de Provincie zullen op het moment van juridische levering over en weer afstand doen van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 265 Boek 6 Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 30. Tekortkoming (wanprestatie)

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) en anders dan het gestelde in de artikelen 24 en 25, is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en is een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 31. Geschillen

1. Elk geschil betreffende de totstandkoming, de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst of van nadere overeenkomsten, die daaruit voortvloeien, alsmede elk ander geschil Ter zake van of in verband met deze overeenkomst, hetzij juridisch, hetzij feitelijk,

- geen uitgezonderd, zal -met inachtneming van het hierna in lid 3 van dit artikel bepaalde- door de bevoegde rechter binnen wiens ressort het verkochte is gelegen beslecht worden.
2. Een geschil is aanwezig indien één van de partijen zulks stelt.
 3. Indien één van de partijen stelt dat er sprake is van een geschil als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zal deze de andere partij onverwijld hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Partijen zullen zich inspannen om het geschil in der minne te beslechten.

Artikel 32. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats ten kantore van de Regionale directie Domeinen West te 's-Gravenhage.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te 's-Gravenhage/Utrecht

2009.

Namens de Staat,

Namens de Provincie,

mr. R.J.A.M. Quax-Daniëls

R.W. Krol