

Overeenkomst borging realisatie en instandhouding NNN-meerwaarde-maatregelen Soestdijk

(versie 19-08-2021)

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Provincie Utrecht, gevestigd aan de Archimedeslaan 6 te Utrecht, krachtens volmacht van de Commissaris van de Koning, de heer J.H. Oosters, rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.G.J. Bruins Slot, gedeputeerde en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van gedeputeerde staten van Utrecht d.d. 31 augustus en artikel 2 lid 3f van het Organisatiebesluit Provincie Utrecht 2004, hierna te noemen: “**de Provincie**”.

2. MeyerBergman Erfgoed Made by Holland B.V., statutair gevestigd te <<adres>> Den Haag, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer <<XXX>>, kantoorhoudende aan de Amsterdamsestraatweg nr. 1 te Baarn, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.Th. Meijer hierna te noemen “**de Eigenaar**”

Hierna gezamenlijk genoemd: “**de Partijen**”

Overwegende dat:

- A. de Eigenaar het paleis Soestdijk en bijbehorende tuin wil renoveren, in stand houden en toegankelijk maken;
- B. de Eigenaar hiervoor de ‘ruimtelijke ontwikkelingen’, zoals verwoord in het bestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk, wil realiseren, mede ter financiering van de plannen;
- C. door deze ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ het NNN wordt aangetast;
- D. op basis van afdeling 6 van de Omgevingsverordening de ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn, “als de aantasting wordt gecompenseerd binnen een samenhangend gebied met dusdanige activiteiten (hier verder aan te duiden als NNN-meerwaardemaatregelen) dat door de uitvoering daarvan, het geheel van activiteiten binnen dit gebied, gezamenlijk binnen 10 jaar leidt tot een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het NNN (zgn. meerwaarde benadering)”;
- E. de Eigenaar een NNN-rapportage d.d. 07-06-2021 (zie bijlage 4) heeft opgesteld;
- F. de Eigenaar een Beheer- en Inrichtingsplan d.d. 14-06-2021 (zie bijlage 3) heeft opgesteld waarin de NNN-meerwaardemaatregelen binnen het samenhangende gebied zijn opgenomen;
- G. de uit te voeren NNN-meerwaardemaatregelen binnen de looptijd van de overeenkomst niet voor een subsidie van de provincie in aanmerking komen;
- H. dat dit ook geldt voor het beheer van de natuur binnen de deelgebieden 1 tot en met 7, maar dat dit beheer, na het einde van de looptijd van de overeenkomst, binnen de dan geldende regels voor de subsidiëring van het beheer van natuurterreinen, wel weer in aanmerking zou kunnen komen voor een subsidie;
- I. ter zekerstelling van de realisatie en instandhouding van de NNN-meerwaardemaatregelen partijen de volgende afspraken maken;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 **Begripsbepalingen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

a. BIP

Beheer- en inrichtingsplan Soestdijk dd. 14-06-2021, zoals deze is opgenomen als bijlage 3 bij deze overeenkomst.

b. *Categorieën 1 tot en met 3*

De categorieën die aangegeven zijn bij de verschillende maatregelen in de Tabel met uit te voeren maatregelen op basis van het BIP, zoals deze is opgenomen als bijlage 2 bij deze overeenkomst.

c. *Natuur- en landschapsbeheertypen*

De te ontwikkelen en in stand te houden Natuur- en landschapsbeheertypen, volgens de Index natuur en landschap, op basis van het BIP en het nog uit te voeren potentie-onderzoek voor de deelgebieden 5 ('Kruiden- en faunarijck grasland') en 7 ('Terreinen zonder aangewezen natuurtype').

d. Deelgebieden 1 tot en met 7

De deelgebieden zoals aangegeven op kaart 1 in bijlage 1. Deelgebied 1 betreft de 'Oude boskernen', deelgebied 2 het 'Park- en Stinzenbos', deelgebied 3 het 'Dennen-, eiken- en beukenbos', deelgebied 4 'Droog bos met productie', deelgebied 5 'Kruiden- en faunarijck grasland', deelgebied 6 'Zoete plas' en deelgebied 7 'Terreinen zonder aangewezen beheertype'.

e. Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP

De uitwerking van die maatregelen, opgenomen in het BIP en de Tabel met uit te voeren maatregelen in bijlage 2, waarvoor in het BIP en de Tabel specifiek is aangegeven dat deze nog nader zullen worden uitgewerkt in concreet uit te voeren maatregelen.

Artikel 2 Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP

1. De Eigenaar stelt, voor zover in het BIP en de Tabel met uit te voeren maatregelen in bijlage 3 aangegeven, na overleg met de Provincie, een nadere uitwerking van de te treffen maatregelen op (hierna verder aan te duiden als Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP).
2. De Eigenaar legt, na afronding van de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP, deze ter goedkeuring voor aan de Provincie.
3. De Provincie neemt binnen zes weken na voorlegging, een besluit over het al dan niet goedkeuren van de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP. Bij de goedkeuring beoordeelt de Provincie of de maatregelen conform het BIP zijn uitgewerkt, voldoende bijdragen aan de te realiseren meerwaarde voor natuur en vanuit het oogpunt van natuur doelmatig zijn.
4. In geval de Provincie de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP niet goedkeurt, laat zij tegelijkertijd weten welke andere of aanvullende maatregelen in de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP dienen te worden opgenomen.
5. Op het opnemen van de andere of aanvullende maatregelen in de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn de leden 1 tot en met 4 van overeenkomstige toepassing. In geval de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP aldus voor een tweede maal (of vaker) ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Provincie, en volgens de Provincie nog steeds niet voor goedkeuring in aanmerking komt, dan wordt geacht sprake te zijn van niet-nakoming van deze overeenkomst en kan de Provincie op basis van artikel 7 overgaan tot het vorderen van nakoming en het ontbinden van de overeenkomst.
6. De Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP kan door de Eigenaar ook worden opgesplitst in verschillende delen en per deel aan de Provincie worden voorgelegd. Op deze delen zijn de leden 1 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Uitvoering maatregelen BIP en Nadere uitwerking BIP

1. De Eigenaar voert de maatregelen in categorie 1 en 2, zoals opgenomen in het BIP (bijlage 3), de Tabel met uit te voeren maatregelen (bijlage 2) en de nog op te stellen Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP, volledig uit, binnen 3 jaar nadat de eerste van de omgevingsvergunningen, die nodig zijn voor de realisatie van de plannen voor Paleis Soestdijk, onherroepelijk is geworden.
2. De Eigenaar voert de maatregelen in categorie 3 vanaf het moment van de inwerkingtreding van deze overeenkomst uit.
3. De Eigenaar draagt na de uitvoering van de maatregelen in categorie 1 en 2 zorg voor de verdere ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van de Natuur- en landschapsbeheertypen binnen de gebieden die vallen onder deze categorie 1 en 2.

Artikel 4 Vaststelling uitvoering maatregelen categorieën 1 tot en met 3

1. De Eigenaar meldt binnen één maand na afronding van de maatregelen in de categorieën 1 en 2, aan de Provincie dat deze maatregelen conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd.

2. De Provincie controleert binnen zes weken na de melding of deze maatregelen volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd.
3. De Provincie meldt schriftelijk binnen één maand na de controle, zoals bedoeld in lid 2, aan de Eigenaar of de maatregelen in de categorieën 1 en 2 volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd, en zo dit niet het geval is, welke aanvullende maatregelen de Eigenaar nog dient uit te voeren en binnen welke termijn, om hieraan wel te voldoen.
4. Op de uitvoering van de aanvullende maatregelen, zoals bedoeld in lid 3, zijn de leden 1 tot en met 3 van toepassing. In geval de maatregelen aldus voor een tweede maal (of vaker) worden gecontroleerd door de Provincie, en volgens de Provincie nog steeds niet conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd, dan wordt geacht sprake te zijn van niet-nakoming van deze overeenkomst en kan de Provincie op basis van artikel 7 overgaan tot het vorderen van nakoming en het ontbinden van de overeenkomst.
5. De Provincie kan op elk gewenst moment controleren of de Eigenaar, nadat de Provincie, overeenkomstig lid 3, schriftelijk heeft gemeld dat de maatregelen in categorie 1 en 2 volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3, lid 3, zorg draagt voor de verdere ontwikkeling, instandhouding en het beheer van de natuur- en landschapsbeheertypen overeenkomstig het BIP en de Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP.
6. De Provincie kan op elk gewenst controleren of de Eigenaar de maatregelen in de categorie 3 volledig en conform het BIP zijn of worden uitgevoerd.
7. De Provincie meldt schriftelijk binnen één maand na een controle, zoals bedoeld in lid 5 en 6, aan de Eigenaar of de maatregelen conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn of worden uitgevoerd, en zo dit niet het geval is, welke aanvullende maatregelen de Eigenaar dient uit te voeren en binnen welke termijn, om hieraan te voldoen.
8. In geval de Eigenaar de aanvullende maatregelen, zoals bedoeld in lid 7, niet volledig en/of tijdig uitvoert, dan wordt geacht sprake te zijn van niet-nakoming van deze overeenkomst en kan de Provincie op basis van artikel 7 overgaan tot het vorderen van nakoming en het ontbinden van de overeenkomst
9. De Provincie controleert 10 jaar nadat de eerste van de omgevingsvergunningen, die nodig zijn voor de realisatie van de plannen voor Soestdijk, onherroepelijk is geworden, of alle maatregelen in de categorieën 1 tot en met 3 volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nader uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd, en de Eigenaar heeft voldaan aan artikel 3, lid 3.
10. De Provincie meldt schriftelijk binnen twee maanden na de controle, zoals bedoeld in lid 9, of de maatregelen volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd en de Eigenaar heeft voldaan aan artikel 3, lid 3, en zo dit niet het geval is, meldt de Provincie welke maatregelen de Eigenaar dient uit te voeren en binnen welke termijn, om hieraan te voldoen.
11. Na het verstrijken van de termijn, zoals bedoeld in lid 10, voert de Provincie de controle, zoals bedoeld in lid 9, opnieuw uit.
12. Op de controle, zoals bedoeld in lid 11, is lid 10 van toepassing. In geval aldus voor de tweede maal (of vaker) een controle plaatsvindt door de Provincie, en volgens de Provincie de maatregelen nog steeds volledig en/of conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen zijn uitgevoerd, dan wordt geacht sprake te zijn van niet-nakoming van deze overeenkomst en kan de Provincie op basis van artikel 7 overgaan tot het vorderen van nakoming en het ontbinden van de overeenkomst.

Artikel 5 Jaarlijkse rapportage uitvoering maatregelen en beheer

1. De Eigenaar rapporteert de Provincie, nadat de eerste van de omgevingsvergunningen, die nodig zijn voor de realisatie van de plannen voor Paleis Soestdijk, onherroepelijk is geworden, jaarlijks in januari over de stand van zaken aangaande:
 - a. de planning en uitvoering van de maatregelen in categorie 1 en 2;

- b. nadat de maatregelen in de categorieën 1 en 2 zijn uitgevoerd, de gegeven en geplande invulling aan de ontwikkeling, de instandhouding en het beheer, zoals bedoeld in artikel 3, lid 3, van de gebieden die vallen binnen categorie 1 en 2;
- c. het gevoerde en geplande (omvormings)beheer van de gebieden die vallen binnen de categorie 3.
2. De Provincie kan, voor zover zij dit nodig acht, jaarlijks een veldbezoek afleggen om de uitvoering van de maatregelen en het gevoerde en geplande beheer, in het bijzonder zoals deze is beschreven in de rapportage, zoals bedoeld in lid 1, samen met de Eigenaar te bekijken en te bespreken. Naar aanleiding van dit veldbezoek kan in gezamenlijk overleg tussen de Provincie en de Eigenaar het beheer worden bijgestuurd, als dit voor de verdere ontwikkeling en instandhouding van de de Natuur- en landschapsbeheertypen nodig is.

Artikel 6 Vestiging kwalitatieve verplichting

1. De Eigenaar en de Provincie sluiten binnen drie maanden, nadat de Provincie overeenkomstig artikel 4, lid 3, heeft laten weten dat de maatregelen in de categorieën 1 en 2 volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd, voor de deelgebieden 5 ('Kruiden- en faunarijck grasland') en 7 ('Terreinen zonder een natuurtpe') een overeenkomst, waarin is opgenomen:
- de kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, van de Eigenaar, als eigenaar van de deelgebieden, de deelgebieden 5 en 7 niet te gebruiken voor andere doeleinden dan voor de ontwikkeling dan wel instandhouding van de Natuur- en landschapsbeheertypen en al datgene na te laten wat de ontwikkeling dan wel de instandhouding daarvan in gevaar brengt of verstoort;
 - dat de verplichtingen, bedoeld onder a, zullen overgaan op degene die de deelgebieden 5 en 7 geheel of gedeeltelijk, onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen en eveneens gelden voor degene die van de rechthebbende een recht op gebruik van de deelgebieden 5 en 7 verkrijgen;
 - dat de overeenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 7 Vorderen nakoming

1. Indien de Eigenaar één of meer verplichtingen van deze overeenkomst, niet of niet volledig nakomt, kan de Provincie de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden.
2. Alvorens de Provincie de overeenkomst, zoals bedoeld in het eerste lid, ontbindt, zal zij de Eigenaar schriftelijk aanmanen om binnen een daarbij te stellen termijn alsnog aan de verplichtingen te voldoen.
3. Wanneer de Provincie nakoming, zoals bedoeld in het tweede lid, vordert, is de Eigenaar verplicht om op eerste schriftelijke aanmaning van de provincie en binnen de door de provincie te stellen redelijke termijn:
- de maatregelen uit te voeren die nodig zijn om alsnog aan de verplichtingen van deze overeenkomst te voldoen en/of
 - de handelingen in strijd met de verplichtingen van deze overeenkomst te (laten) staken en/of
 - de deelgebieden 1 t/m 7 in de staat te herstellen waarin deze verkeerden voor het uitvoeren van de handeling(en) in strijd met de verplichtingen.
4. de Eigenaar verbeurt, afhankelijk van op welk deelgebied de niet-nakoming betrekking heeft, een dwangsom voor iedere week dat de Eigenaar niet binnen de door de Provincie gestelde termijn aan de aanmaning, zoals bedoeld in het derde lid, voldoet, op basis van onderstaande tabel.

Deelgebied	Hoogte dwangsom
1. Oude boskernen	€ 2250
2. Park- en Stinzenbos	€ 1520
3. Dennen-, eiken-, en beukenbos	€ 320
4. Droog bos met productie	€ 1700
5. Kruiden- en faunarijck grasland	€ 3240
6. Zoete plas	€ 3350

7. Terrein zonder beheertype	€ 8060
8. Overige maatregelen	€ 10.700

5. Wanneer de Provincie de overeenkomst ontbindt op grond van niet-nakoming door de Eigenaar zoals bedoeld in het eerste lid, is de Eigenaar zonder nadere ingebrekestelling een direct opvorderbare boete verschuldigd aan de Provincie. Deze boete bedraagt:

- bij gehele ontbinding € 3.114.000;

- bij gedeeltelijke ontbinding een evenredig deel van deze € 3.114.000 op basis van onderstaande tabel;

Deelgebied	Hoogte boete
1. Oude boskernen	€ 225.000
2. Park- en Stinzenbos	€ 152.000
3. Dennen-, eiken-, en beukenbos	€ 32.000
4. Droog bos met productie	€ 170.000
5. Kruiden- en faunairijk grasland	€ 324.000
6. Zoete plas	€ 335.000
7. Terrein zonder beheertype	€ 806.000
8. Overige maatregelen	€ 1.070.000
Totaal	€ 3.114.000

vermeerderd met de wettelijke rente en verminderd met de eventueel verbeurde dwangsom zoals bedoeld in lid 4. De wettelijke rente wordt berekend vanaf het moment van de inwerkingtreding van deze overeenkomst tot de datum van ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 8 Kettingbeding

1. De Eigenaar verplicht zich bij elke vervreemding van (onderdelen van) de deelgebieden 1 t/m 7 of bij vestiging van een beperkt recht daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde de verplichtingen uit deze overeenkomst op te leggen 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.

2. De Eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde die verzuimt te voldoen aan de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid, verbeurt aan de Provincie een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 3.114.000, vermeerderd met de wettelijke rente, zonder dat daartoe de tussenkomst van de rechter vereist zal zijn. De wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst..

Artikel 9 Looptijd artikelen 2 t/m 8

1. Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door beide Partijen en eindigt op de datum dat de provincie overeenkomstig artikel 4, lid 9, heeft gemeld dat maatregelen uit de categorieën 1 tot en met 3 volledig en conform het BIP en de goedgekeurde Nadere uitwerking specifieke maatregelen BIP zijn uitgevoerd en de Eigenaar heeft voldaan aan artikel 3, lid 3.

2. Bepalingen die naar hun aard, ook na het beëindigen van deze overeenkomst, van kracht horen te blijven, waaronder in ieder geval de regeling van de kwalitatieve verplichting en geschillenregeling, blijven ook na het eventueel beëindigen van deze overeenkomst van kracht voor zo lang als nodig voor de afdoening.

Artikel 10 Wijzigen overeenkomst

1. Partijen kunnen de wederpartij verzoeken de overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden. In geval één van de Partijen een beroep op dit artikel doet, wordt voor de toepassing van het artikel aansluiting gezocht bij artikel 6:258 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

2. De wijziging van deze overeenkomst behoeft schriftelijke instemming van beide partijen.

Artikel 11 Bijlagen

1. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Bijlage 1: Kaart 1 'Deelgebieden 1 t/m 7'
2. Bijlage 2: Maatregelen BIP Soestdijk d.d. 19-08-2021 (tabel met uit te voeren maatregelen per deelgebied, onderscheiden in categorie 1 tot en met 4)
3. Bijlage 3: Beheer- en inrichtingsplan Soestdijk d.d. 14-06-2021
4. Bijlage 4: NNN-rapportage d.d. 07-06-2021

2. De in lid 1 genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen.

Artikel 10 Geschillen

Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijk van de rechtbank Midden-Nederland..

Artikel 11 Toepasselijk recht

Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 12 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend.

Provincie Utrecht

mevrouw H.G.J. Bruins Slot

te

op

De Eigenaar

de heer A.Th. Meijer

te

op