

1986298

Datum: 1 november 2016 15:30:00 CET

Onderwerp: Antw.: Swifterpark Kwalitatieve verplichting

Beste,

Ik heb de kwalitatieve verplichting bekeken. Wij hebben bij de taxatie en de waardevermindering de insteek gekozen van de vermindering in het opbrengend vermogen van de grond als gevolg van de aanwezigheid van het gronddepot.

Deze kwalitatieve verplichting brengt daar geen verandering in.

Met vriendelijke groet,

T: +31 513 634550 | M: +31 6 51548289 | F: +31 513 634620

Tolhuisweg 57 | Postbus 24 | 8440 AA HEERENVEEN

[martin.vanhoek@anteagroup.com](mailto:martin.vanhoek@anteagroup.com) | [www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)





**Betreft: Nadere afspraak ProRail met de heer Van Dalen met betrekking tot ondergrond project Swifterpark**

---

#### Aanleiding

Op 13 juli 2016 is een taxatie uitgevoerd op de ondergrond van het project Swifterpark met als doel het objectief vaststellen van de hoogte van de afwaardering als gevolg van de wijziging van het gebruik van de gronden naar natuur. Nadat de taxatie is uitgevoerd heeft ProRail nadere afspraken gemaakt met grondeigenaar Van Dalen over de randvoorwaarden voor het gebruik van de gronden. De nadere afspraken zijn vastgelegd als (gewijzigde) kwalitatieve verplichting in de openbare registers van het kadaster (zie bijlage).

#### Taxatie

De taxatie is uitgevoerd door twee taxateurs: een namens de provincie (Antea) en een namens de heer Van Dalen. Op basis van de daarvoor afgesproken procedure is gekomen tot de objectieve taxatie. Bij de taxatie zijn alle fysieke, privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten betrokken die relevant zijn, waaronder de initiële afspraken tussen ProRail en de heer Van Dalen.

Aan de taxateur namens de provincie is de nadere afspraak tussen ProRail en de heer Van Dalen voorgelegd met de vraag of deze afspraak effect heeft op de taxatie. De taxateur geeft middels bijgevoegd mail aan in de taxatie rekening is gehouden met de aanwezigheid van het gronddepot en dat de aanvullende afspraak tussen ProRail en de heer Van Dalen geen verandering brengt voor de daarbij gekozen insteek.



1986270

**VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Heden, eenentwintig juli tweeduizend zestien verschenen voor mij, mr. Bart Jan Binnerts, notaris te Lelystad:

1. mevrouw Gerrigje Ariea van den Eijkel, geboren in de Zuidelijke IJsselmeerpolders op tweeëntwintig mei negentienhonderdvijfenzeventig, met kantooradres Meentweg 8 te 8224 BP Lelystad, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en vertegenwoordigende: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ProRail B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende Moreelsepark 3, 3511 EP te Utrecht (postadres: postbus 2038, 3500 GA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30124359, hierna te noemen: 'ProRail';
2. de heer **Willem Maik van Dalen**, wonende te 8255 RD Swifterbant, gemeente Dronten, Biddingweg 13, geboren in de Zuidelijke IJsselmeerpolders op negentien april negentienhonderdeenenzeventig, gehuwd en in het bezit van een rijbewijs met nummer 4411439212, afgegeven door de Burgemeester van de gemeente Dronten op dertien oktober tweeduizend veertien en geldig tot dertien oktober tweeduizend vierentwintig hierna te noemen: 'de grondeigenaar'.

**VOLMACHT**

De door ProRail verleende volmacht is aan deze akte gehecht.

**CONSIDERANS**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf:

- a. de grondeigenaar heeft van ProRail in tweeduizend veertien een (zogenaamd) gronddepot gekocht nabij de Biddingweg te Swifterbant, waarvan blijkt uit een akte van levering verleden op één april tweeduizend veertien voor mr. E.D. de Jongh, notaris te Dronten, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde registers op twee april tweeduizend veertien in Register Hypotheken 4 in deel 64120 nummer 187;
- b. bij deze akte verkreeg de grondeigenaar de eigendom van de volgende percelen grond gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, thans kadastraal bekend als:
  1. **gemeente Dronten, sectie B nummer 1291**, ter grootte van twee are en drieënnegentig centiare (2 a 93 ca);
  2. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3237**, ter grootte van drie hectare, eenenvijftig are en vijfentwintig centiare (3 ha 51 a 25 ca);
  3. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3248**, ter grootte van vierendertig are en vijfenvijftig centiare (34 a 55 ca);
  4. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3242**, ter grootte van zeven hectare, vijfenzeventig centiare (7 ha 75 ca);

5. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3239**, ter grootte van vijfenzeventig are en vijftwintig centiare (75 a 25 ca);
  6. **gemeente Dronten, sectie B nummer 1410**, ter grootte van zeven are en zeventien centiare (7 a 17 ca);
  7. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3244**, ter grootte van twaalf hectare, acht are en vijfenzeventig centiare (12 ha 8 a 75 ca)
  8. **gemeente Dronten, sectie B nummer 3246**, ter grootte van zevenenveertig are (47 a);
- c. in vorenbedoelde akte van levering is ten aanzien van de hiervoor onder b.1 tot en met 8 genoemde percelen een kettingbeding opgenomen, waarin voor de grondeigenaar jegens ProRail de verplichting geldt om deze percelen grond in te richten als landbouwgrond (conform inrichtingstekening en beschrijving) uiterlijk op één januari tweeduizendnegentien op straffe van een boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- tot meerdere zekerheid voor de nakoming van vorenbedoelde verplichting is door de grondeigenaar ten gunste van ProRail een bankgarantie ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) gesteld, welke bankgarantie is gedeponereerd bij genoemde notaris De Jongh;
  - de grondeigenaar is voornemens met de Provincie Flevoland een realisatieovereenkomst te sluiten waarin de bovengenoemde percelen ingericht zullen worden als natuur;
  - ProRail kan instemmen met deze inrichting als natuur onder voorbehoud van het vestigen van een kwalitatieve verplichting ten behoeve van ProRail, om aldus zekerheid te verkrijgen dat indien de inrichting als natuur (om reden van bestemmingsplan) niet gerealiseerd kan worden, de grondeigenaar binnen een half jaar alsnog zal starten de percelen in te richten als landbouwgrond, een en ander conform de bepalingen zoals beschreven in voormelde notariële akte van levering de dato één april tweeduizend veertien;
  - ProRail en de grondeigenaar wensen het kettingbeding met bankgarantie, zoals opgenomen in voormelde notariële akte te vervangen door een kwalitatieve verplichting zonder bankgarantie.

Het vorenstaande in aanmerking nemende verklaren partijen het navolgende te zijn overeengekomen.

#### **Artikel 1 Vervallen Kettingbeding**

De afspraken tussen Prorail en grondeigenaar zoals vermeld onder 'OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN, VOORWAARDEN EN AFSPRAKEN/KETTINGBEDING' in voormelde notariële akte van levering, (deel 64120 nummer 187), komen te vervallen.

#### **Artikel 2 Kwalitatieve Verplichting**

Ten behoeve van Prorail en ten laste van de grondeigenaar wordt hierbij een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd op

de navolgende percelen:

1. een perceel grond gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 1291**, ter grootte van twee are en drieënnegentig centiare (2 a 93 ca);
2. een perceel grond, gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 3237**, ter grootte van drie hectare, eenenvijftig are en vijfentwintig centiare (3 ha 51 a 25 ca);
3. een perceel grond, gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 3248**, ter grootte van vierendertig are en vijfenvijftig centiare (34 a 55 ca);
4. een perceel grond, gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 3242**, ter grootte van zeven hectare, vijfenzeventig centiare (7 ha 75 ca);
5. een perceel grond, gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 3239**, ter grootte van vijfenzeventig are en vijfentwintig centiare (75 a 25 ca);
6. een perceel grond, gelegen te Swifterbant aan de Biddingweg, kadastraal bekend **gemeente Dronten, sectie B nummer 1410**, ter grootte van zeven are en zeventien centiare (7 a 17 ca),

hierna ook genoemd: "de percelen",

inhoudende de verplichting voor de grondeigenaar dat hij de percelen niet mag gebruiken als gronddepot, derhalve ook geen grond aan mag voeren en de percelen niet anders in mag richten en gebruiken dan zoals vastgelegd in de (concept) realisatieovereenkomst Programma Nieuwe Natuur project 'Swifterpark' die grondeigenaar zal sluiten casu quo heeft gesloten met de provincie Flevoland en welke inrichting is vastgelegd in de aan deze akte gehechte bestektekeningen genaamd "Nieuwe Natuur Flevoland"..

Indien de inrichting als Nieuwe Natuur zoals hiervoor bedoeld niet gerealiseerd kan worden om reden dat het bestemmingsplan waarbij de percelen worden bestemd als natuur niet onherroepelijk vast kan worden gesteld, dan wel deze inrichting eveneens niet gerealiseerd kan worden op grond van de vigerende bestemming (al dan niet in combinatie met een kwalitatieve verplichting ten gunste van de Provincie Flevoland), dan geldt dat de grondeigenaar de percelen niet anders in mag richten en gebruiken dan als landbouwgrond zodanig dat deze geschikt is voor agrarische exploitatie met alle voorkomende agrarische werktuigen conform de aan deze akte gehechte bestektekening van Eelerwoude met nummer 7316.1.

De grondeigenaar mag in geval van landbouwkundige inrichting niet later dan een half jaar nadat onherroepelijk is gebleken dat de bestemmingswijziging naar natuur niet wordt goedgekeurd, starten met het inrichten van de gronden.

Voorts geldt dat de grondeigenaar de inrichting als landbouwgrond/inrichting als natuur niet later mag opleveren dan één januari tweeduizend tweeëntwintig.

Voor het depot ten oosten van het erfperceel van de Biddingweg 13 te Swifterbant zoals op de aan deze akte gehechte tekening blauw is ingekleurd en is voorzien van het cijfer 3 geldt uitsluitend de verplichting om dit perceelsgedeelte niet te gebruiken als gronddepot en geen grond aan te voeren. Voor dit perceelsgedeelte gelden de bovengenoemde kwalitatieve verplichtingen omtrent inrichting niet.

Deze kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat over op degenen die de percelen onder bijzondere titel verkrijgen.

Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van de percelen verkrijgen.

#### **Artikel 3 boete, ontbinding**

Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2 kan ProRail nakoming vorderen dan wel deze overeenkomst ontbinden. In geval van ontbinding is grondeigenaar een direct opvorderbare boete verschuldigd aan Prorail van éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).

Alvorens Prorail de overeenkomst ontbindt naar aanleiding van het niet nakomen van de bepalingen genoemd in artikel 2, zal zij de grondeigenaar schriftelijk aanmanen om binnen de daarbij te stellen redelijke termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

#### **Artikel 4 kosten**

De kosten van deze overdracht waaronder notariskosten zijn voor rekening van de grondeigenaar.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### **Toestemming hypotheekhouder**

De percelen zijn belast met een recht van hypotheek ten behoeve van de Rabohypotheekbank N.V. en de Coöperatieve Rabobank U.A., hierna te noemen: 'de hypotheekhouder'. Het recht van hypotheek blijkt uit een akte op één april tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris De Jongh. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee april tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 66119, nummer 138. De hypotheekhouder heeft toestemming verleend tot vestiging van de kwalitatieve verplichting en heeft verklaard deze bij een eventuele executieverkoop voor en namens Prorail aan de koper op de veiling wederom te zullen opleggen en als kwalitatieve verplichting in de openbare registers als onderdeel van de veilingakten te zullen inschrijven.

Dit blijkt uit een schriftelijke verklaring die aan deze akte is gehecht.

#### **Inschrijving kadaster**

Een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

#### **Woonplaatskeuze**

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun adres in de aanhef van deze akte vermeld.

#### **Bijlage**

Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt:



- de volmacht;
- de bestektekeningen;
- de verklaring van de hypotheekhouders.

#### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend terwijl de identiteit van de comparanten door mij, notaris, is vastgesteld.

De comparanten en, voor zover die niet dezelfde zijn, de partijen, zijn door mij, notaris, in de gelegenheid gesteld tijdig van de inhoud van deze akte kennis te nemen.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en toelichting daarop, heb ik, notaris, bovendien de gevolgen die uit deze akte voortvloeien aan de comparanten uiteengezet.

De comparanten hebben vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris ondertekend.

Waarvan akte verleden te Lelystad op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, om elf uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(getekend:) mr. B.J. Binnerts.

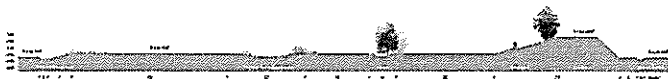
De ondergetekende, mr. Bart Jan Binnerts, notaris te Lelystad, verklaart, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. B.J. Binnerts.

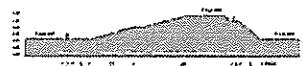
De ondergetekende, mr. Bart Jan Binnerts, notaris te Lelystad, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

# Nieuwe Natuur Flevoland

Definitief ontwerp landschap - doorsneden



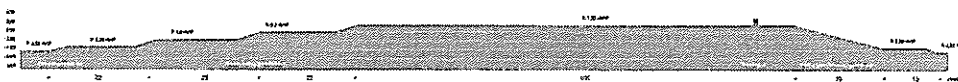
Doorsnede A-A



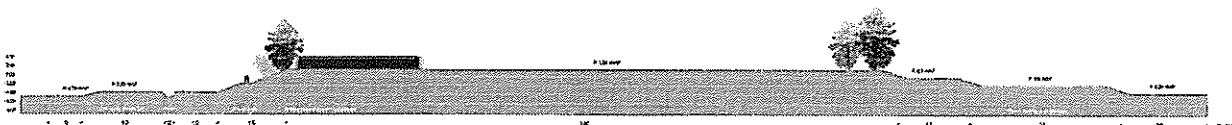
Doorsnede B-B



Doorsnede C-C



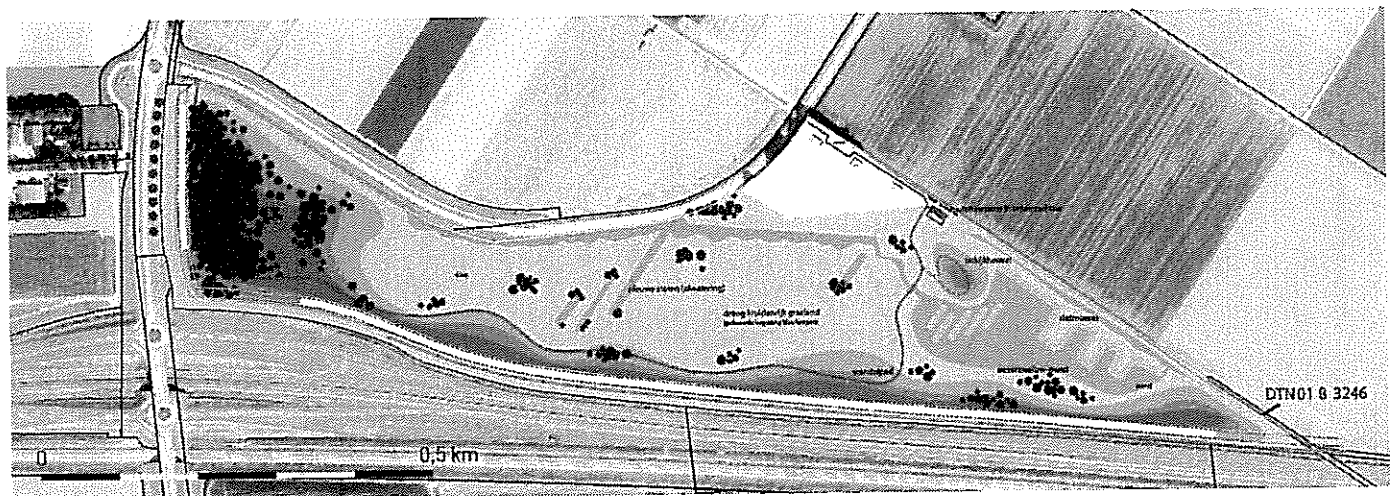
Doorsnede D-D










Doorsnede E-E'

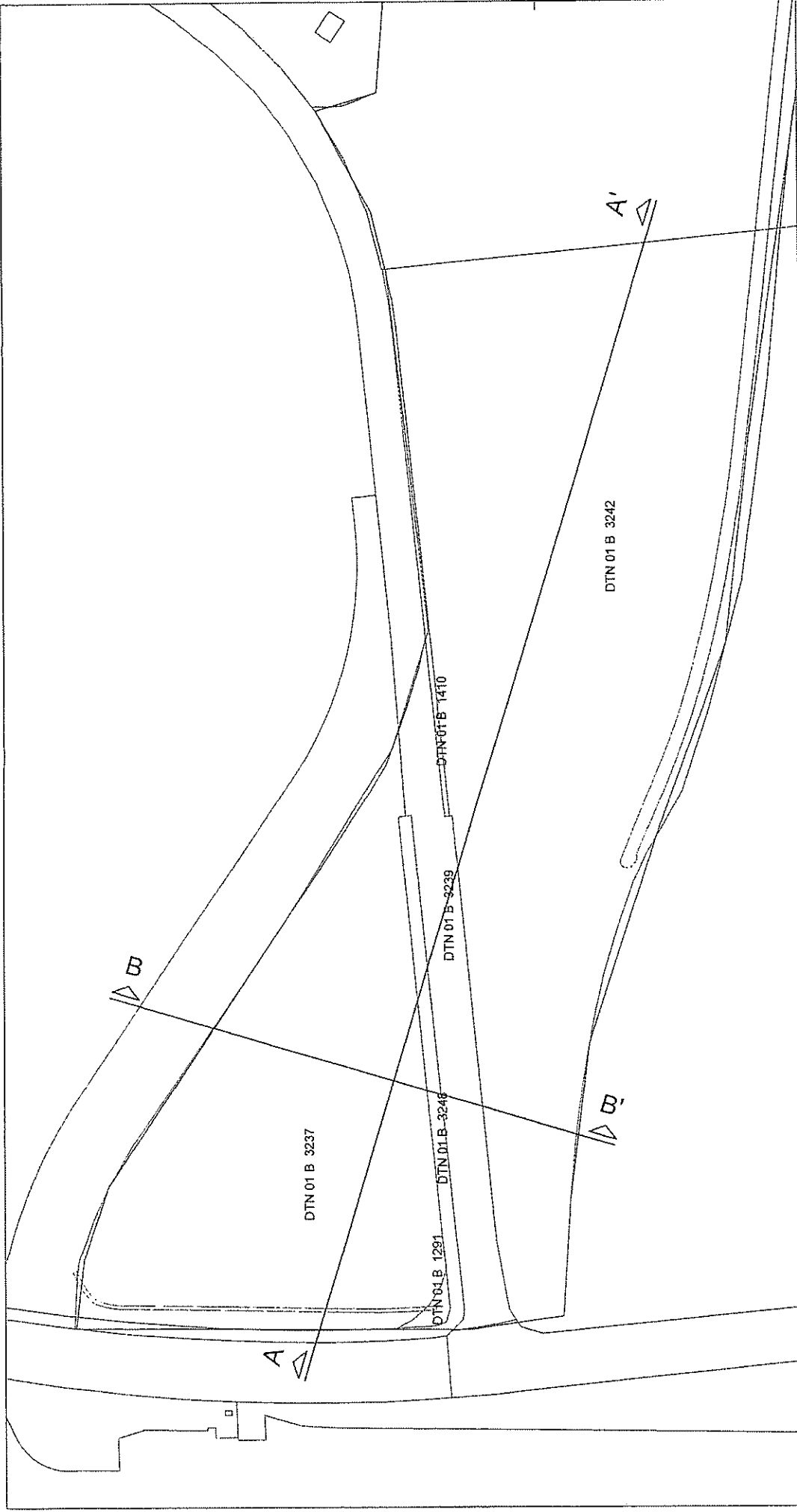
# Nieuwe Natuur Flevoland

Danholterboezem 5 vliedebank



## Legenda

-  Diep inlandsch grasland (geïsoleerd begrazing Maestoppel)
-  Natuurmondelijke oevers
-  Rietmaas
-  Waterperij pool
-  Wandelpad
-  Natuurreservaten (graslanden en toerrek)
-  Overige



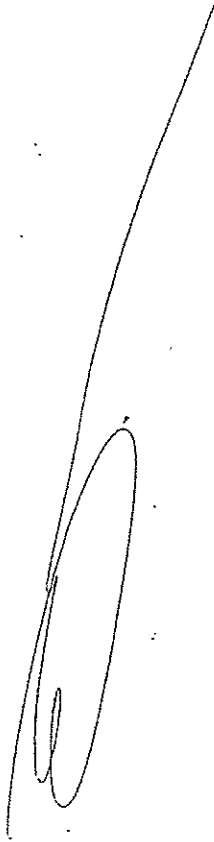
Kadaster kad. Dienstpak		Eierwoude	
Kadastrale nummers & percelen en hoogte		Kadastrale dienst	
Dit kadastrale plan is opgemaakt op		19-07-2015	
Dit kadastrale plan is opgemaakt door		M. M. Oude	
Dit kadastrale plan is opgemaakt op		19-07-2015	
Dit kadastrale plan is opgemaakt door		M. M. Oude	
Dit kadastrale plan is opgemaakt op		19-07-2015	
Dit kadastrale plan is opgemaakt door		M. M. Oude	

Kadaster in metrische  
 eenheden in millimeters  
 Hoogtematen D.A.P. N.A.P.

1	DTN 01 B 1291	0,00	0,00	0,00	0,00
2	DTN 01 B 3246	0,00	0,00	0,00	0,00
3	DTN 01 B 3239	0,00	0,00	0,00	0,00
4	DTN 01 B 1410	0,00	0,00	0,00	0,00
5	DTN 01 B 3237	0,00	0,00	0,00	0,00
6	DTN 01 B 3242	0,00	0,00	0,00	0,00

w.g. mr. B.J. Binnerts

Ondertekend, meester Bart Jan Binnerts, notaris gevestigd te Lelystad,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de  
inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-07-2016 om 14:48 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68659 nummer 179.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6CC15F9F174A77B3F639E3851D65FEC toebehoort aan Bart Jan Binnerts.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.