

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	6070	
deel	nr.				74	189
458	1856	Alkmaar	14-JUN-1990	5.1.2e	met zes vervolgblad(en)	

Aantekeningen:

I4643DNE

ERFPACHTSRECHT

Egmond-Binnen

Heden, de dertiende juni negentienhonderdnegenentien
 verschenen voor mij, Mr. 5.1.2e
 notaris ter standplaats Alkmaar:

1. de Heer 5.1.2e direktiesecretaris
 van het Provinciaal Waterleidingbedrijf van
 Noord-Holland, wonende te Heemstede, ten deze
 handelend in opdracht van de Commissaris der
 Koningin in de provincie Noord-Holland, welke
 opdracht is geschied bij algemeen besluit van
 dertig januari negentienhonderdnegenentien en
 de provincie Noord-Holland krachtens die opdracht
 ingevolge artikel 114 lid 2 der Provinciewet
 vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van het
 besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
 van achttien oktober negentienhonderdachten-
 tachtig, genomen krachtens het besluit van de
 Provinciale Staten van Noord-Holland van twee-
 twintig oktober negentienhonderddrieenzestig,
 nummer XXXVII, gewijzigd bij besluit van negen
 maart negentienhonderdzevenentachtig nummer 23:
2. a. de Heer 5.1.2e
 geboren te 5.1.2e op 5.1.2e
 5.1.2e en
 b. Mevrouw 5.1.2e
 5.1.2e op 5.1.2e
 5.1.2e
 beiden ondernemer en beiden wonende te
 5.1.2e 5.1.2e
 ten deze tezamen handelend als enige vennoten van
 de vennootschap onder firma "Hoeve Vredesteijn",
 gevestigd te Egmond-Binnen, gemeente Egmond,
 hierna ook te noemen erfpachter;
3. mevrouw Mr. 5.1.2e
 5.1.2e advocaat en procureur, wonende te
 5.1.2e ten deze handelend als vereffenaar van de
 ontbonden naamloze vennootschap "Ruitercentrum
 Bakkum N.V.", gevestigd te Bakkum, daartoe benoemd
 door de Arrondissementsrechtbank te Alkmaar op
 drie november negentienhonderdzevenentachtig en
 als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig
 vertegenwoordigend.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij
 deze akte te willen regelen:

- a. de overdracht aan de tussen de comparanten sub 2
 bestaande vennootschap onder firma van het
 erfpachtsrecht met betrekking tot de grond met
 opstal aan de Herenweg 37 te Egmond-Binnen,
 gemeente Egmond, kadastraal bekend gemeente
 Egmond-Binnen, sectie C nummer 2034, groot zes
 aren en eenenzestig centiaren;
- b. de uitgifte in erfpacht aan de tussen de

comparanten sub 2 bestaande vennootschap onder ---
firma van de grond met daarop gebouwde zogenaamde
springhal nabij Herenweg 37 te Egmond-Binnen, ---
gemeente Egmond, uitmakende een ter plaatse ---
kenbaar gedeelte ter grootte van zesentwintig aren
en vijftwintig centiaren van het perceel ---
kadastraal bekend gemeente Egmond-Binnen, sectie C
nummer 2035, zoals ongeveer is aangegeven op een -
aan deze akte gehechte situatie-tekening, op welke
tekening het betreffende perceel is aangeduid met
de letter C; -----

c. de vaststelling van de erfpachtsvoorwaarden -----
terzake. -----

Voormelde onroerende goederen zijn eigendom van de --
Provincie Noord-Holland Het erfpachtsrecht met -----
betrekking tot het sub a vermelde onroerend goed is -
ten behoeve van de naamloze vennootschap -----
"Ruitercentrum Bakkum N.V." voornoemd, ontstaan door
uitgifte bij akte verleden voor de plaatsvervanger --
van notaris 5.1.2e te Alkmaar op -----
negentien augustus negentienhonderdvijfenzeventig, --
overgeschreven ten Hypotheekkantore te Alkmaar op ---
dezelfde datum in deel 2457 nummer 45. -----

Voormelde naamloze vennootschap is ontbonden bij ----
beschikking van de Arrondissementsrechtbank de dato -
vijftien mei negentienhonderdvijfentachtig, zodat de
vereffenaar voornoemd bevoegd is tot -----
beschikkingshandelingen terzake van gemeld -----
erfpachtsrecht. -----

Overgaande tot uitvoering van het hiervoor onder a --
vermelde, verklaarde de comparante 5.1.2e -----
handelend als gemeld, bij deze over te dragen, aan de
tussen de comparanten 5.1.2e bestaande ---
vennootschap onder firma, die verklaarden voor de ---
tussen hen bestaande vennootschap onder firma te ----
aanvaarden het hiervoor onder a vermelde -----
erfpachtsrecht en wel voor de koopsom van een gulden
(f. 1,--), welk bedrag de comparante sub 3 verklaarde
te hebben ontvangen, de comparanten sub 2 deswege ---
kwiterend. -----

Overgaande tot de uitvoering van het hiervoor onder b
vermelde verklaarde de comparant sub 1, handelend als
gemeld, bij deze in erfpacht uit te geven, aan de ---
tussen de comparanten 5.1.2e bestaande ---
vennootschap onder firma, handelend als gemeld, die -
verklaarden voor de tussen hen bestaande vennootschap
onder firma in erfpacht te aanvaarden het hiervoor --
onder b vermelde onroerend goed. -----

ERFPACHTSVORWAARDEN. -----

De comparanten verklaarden, voor wat betreft het ----
reeds bestaande erfpachtsrecht, de voorwaarden van --
uitgifte in erfpacht, zoals neergelegd in de -----
eerdere gemelde akte van uitgifte in erfpacht met ----
ingang van een juli negentienhonderdachtentachtig bij
deze geheel te vervangen door, en voor wat betreft --

D1
✓
9/10155

Bewaring	Debewaarder	5.1.2e	6070
Alkmaar			74 190
		eerste vervolgblad	

het bij deze akte gevestigde erfpachtsrecht, daarvoor
vast te stellen de volgende voorwaarden. -----

Artikel 1. -----
Het erfpachtsrecht is ingegaan op een juli negentien-
honderdachtentachtig en eindigt dertig juni twee-
duizend vijftwintig, behoudens tussentijdse -----
beëindiging als hierna omschreven. -----

Na afloop van de bepaalde termijn zal de provincie --
gemeld onroerend goed wederom in erfpacht uitgeven --
aan de erfpachter onder alsdan te bepalen voorwaarden
en bedingen. -----

Deze verlenging zal niet geschieden indien -----
zwaarwichtige redenen van natuurwetenschappelijke ---
aard en/of uit het oogpunt van het belang van de ----
waterwinning zich daartegen verzetten. -----

De erfpachter is verplicht binnen drie maanden na het
daartoe gedane aanbod aan de Provincie zijn standpunt
kenbaar te maken. -----

De bij een wederuitgifte in erfpacht te bepalen canon
zal alsdan zijn gebaseerd op de grondwaarde -----
vermeerderd met de waarde van de opstallen, voorzover
aanwezig bij de uitgifte in erfpacht bij voormelde --
akte de dato negentien augustus negentienhonderdvijf-
enzeventig, echter rekening houdend met de door ----
erfpachter gedane investeringen, welke waarde alsdan
zal worden vastgesteld door een door de Provincie aan
te wijzen derde-deskundige. -----

Artikel 2. -----
De provincie geeft de erfpachter voorts het recht, --
die dit recht aanneemt, tot het gebruiken, zolang de
erfpacht duurt, van de gronden, welke op de aan deze
akte gehechte situatie-tekening zijn aangeduid met de
letter B, en wel zonder daarvoor een vergoeding in --
rekening te brengen boven na te melden canon. -----

De voorwaarden en beperkingen van het erfpachtsrecht
geldens mutatis mutandis ook voor dit gebruiksrecht, -
voorzover niet uitsluitend betrekking hebbende op het
in erfpacht gegevene. -----

Artikel 3. -----
De gronden en opstallen worden uitsluitend ten -----
behoefte van de exploitatie van een ruitersentrum in -
erfpacht en in gebruik gegeven en wel in de staat ---
waarin een en ander zich thans bevindt met de -----
belendingen en wat de erfpacht betreft met alle baten
en lasten daaraan verbonden. -----

Artikel 4. -----
De jaarlijkse canon bedraagt voor het jaar ---
negentienhonderdachtentachtig vierduizend vijf-
honderd gulden (f. 4.500,--), voor het jaar -----
negentienhonderdnegenentachtig negenduizend een-
honderdvijftig gulden (f. 9.150,--); voor het jaar --
negentienhonderdnegentig en tienduizend eenhonderd-
vijftig gulden (f. 10.150,--); voor het jaar -----
negentienhonderdeenennegentig elfduizend eenhonderd-
vijftig gulden (f. 11.150,--); voor het jaar -----

negentienhonderdtweënnegentig en -----
negentienhonderddrieënnegentig twaalfduizend zes- ---
honderdvijftig gulden (f. 12.650,--). -----
Het verschuldigde dient te worden voldaan, telkens --
voor één juli van enig jaar, zonder enige korting uit
welke hoofde ook, ten kantore van het Provinciaal ---
Waterleidingbedrijf van Noord-Holland of op een door
haar nader aan te wijzen bank- en /of girorekening. -
Artikel 5. -----

Eventueel verschil tussen de genoemde grootte van het
in erfpacht en van het in gebruik gegevene zal nimmer
aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of -----
vermindering van het verschuldigde of tot -----
vernietiging van de overeenkomst. -----
Artikel 6. -----

De canon wordt telkens na het verstrijken van een ---
periode van vijf jaren in onderling overleg herzien,
indien, in verband met wijziging van de waarde van --
het geld gerekend van heden af, daartoe aanleiding --
bestaat voor het eerst voor het jaar -----
negentienhonderdvierennegentig en zo vervolgens om de
vijf jaren. -----

Indien ten aanzien van de canonherziening tussen ---
partijen geen overeenstemming wordt bereikt, zal de -
canon voor de dan komende periode van vijf jaren ---
worden vastgesteld door drie deskundigen, te benoemen
op gelijke wijze als bedoeld in artikel 23 en waarbij
de kosten der vorenbedoelde vaststelling door beide -
partijen zullen worden gedragen, een ieder voor de --
helft. -----

Artikel 7. -----
Alle belastingen en lasten op of wegens de eigendom -
van de in erfpacht uitgegeven grond en het gebouw of
wegens een verbouwing geheven, zijn -zulks voor de --
tijd gedurende welke het erfpachtsrecht zal bestaan-
voor rekening van de erfpachter. -----
Artikel 8. -----

Zonder schriftelijke toestemming van de Provincie zal
niemand anders dan de erfpachter het ruitersentrum --
mogen exploiteren. Het op het erfpachtsterrein en/of
het in gebruik gegeven terrein stichten van opstallen
is eveneens niet toegestaan zonder schriftelijke ---
toestemming van de Provincie. -----

Wijziging in of aan de opstal, waaronder -----
gedeeltelijke afbraak of verwijdering zal slecht na -
vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de ---
Provincie mogen geschieden. -----

De Provincie kan daaraan voorwaarden verbinden, welke
de erfpachter zal nakomen. -----

Deze toestemming wordt verleend of -onder opgaaf van
redenen- geweigerd, zo mogelijk binnen drie maanden -
nadat zij werd aangevraagd. -----
Artikel 9. -----

In overleg met en ten genoegen van de Provincie kan -
de erfpachter op het erfpachtsterrein en de overige -

door hem gebruikte terreinen op zijn kosten een -----
afrastering en een beplanting (doen) aanleggen of -----
wijzigen. -----

Het onderhoud van opstallen, erf en oprijlaan is voor
rekening van de erfpachter. Door hem gewenste -----
wijzigingen behoeven de goedkeuring van de Provincie.
Het onderhoud van de houtopstanden is voor rekening -----
van de Provincie. -----

Artikel 10. -----

Erfpachter mag van een achter Vredestein lopend pad -----
naar het duingebied (doen) gebruik maken. -----

Artikel 11. -----

Het hebben van reclames, vlaggen, spandoeken en -----
leuzen, in welke vorm ook, anders dan met -----
schriftelijke toestemming van de Provincie, op of aan
de gebouwen en op het erfpachtsterrein en de overige
door hem gebruikte terreinen is verboden. -----

Artikel 12. -----

De erfpachter is verplicht het gebouw te verzekeren en
verzekerd te houden bij een solide Nederlandse -----
Maatschappij (uitgebreide opstalverzekering), terwijl
op de polis ten behoeve van de Provincie dient te -----
worden aangetekend, dat de uitkering alleen bestemd -----
zal zijn voor herstel of opbouw van de betreffende -----
gebouwen en dat ingeval van faillissement van de -----
erfpachter een mogelijke uitkering plaats zal vinden
aan de provincie zulks tot herstel en/of opbouw van -----
de opstal, welke aantekening niet zonder goedkeuring
van de provincie mag worden gewijzigd. -----

De erfpachter draagt er zorg voor, dat aan de -----
Provincie, ter inzage worden gegeven -hetzij -----
duplicaten worden verstrekt van - alle bescheiden -----
welke op deze verzekering betrekking hebben, zoals -----
polissen, aanhangsels en premiekwitanties, zodra deze
door de assuradeur zijn afgegeven. -----

De erfpachter heeft bij eventuele schade een herstel-
of opbouwplicht, tenzij de Provincie hem daarvan -----
schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te -----
stellen voorwaarden. -----

Artikel 13. -----

De erfpachter kan, mits hij in het bezit is van de -----
daartoe vereiste schriftelijke toestemming van de -----
Provincie, zijn recht van erfpacht aan anderen -----
overdragen of bezwaren. -----

Artikel 14. -----

Indien de in de eerste alinea van artikel 8 bedoelde
toestemming wordt gevraagd, geldt in ieder geval het
volgende: -----

- a. Toestemming zal slechts worden gegeven indien ten
genoegen van de Provincie wordt aangetoond, dat de -----
zeggenschap over de wijze van exploitatie van het -----
ruitercentrum bij en na de overdracht zal berusten -----
bij een natuurlijke persoon tegen wie van de zijde -----
van de Provincie geen bezwaar bestaat; -----
- b. Nadat een overdracht als vorenbedoeld heeft -----

plaatsgehad, dient telkenmale door de erfpachter ----
vooraf bij iedere wijziging in de natuurlijke persoon
bij wie de zeggenschap zal berusten aan de Provincie
te worden verzocht te verklaren, dat tegen deze ----
nieuwe persoon geen bezwaar bestaat. -----

De Provincie is te allen tijde bevoegd te verlangen,
dat te haren genoegen door de erfpachter wordt -----
aangetoond dat de sub a bedoelde zeggenschap berust -
bij een natuurlijke persoon te wiens aanzien de ----
Provincie schriftelijk heeft verklaard geen bezwaren
te hebben. -----

c. Indien te eniger tijd mocht blijken dat de -----
zeggenschap over de wijze van exploitatie berust bij
een persoon, tegen wie van de zijde van de Provincie
bezwaar bestaat, zal deze aan de erfpachter bij -----
aangetekende brief mededelen dat binnen veertien ----
dagen na verzending van die brief de bedoelde -----
zeggenschap zal dienen te berusten bij een -----
natuurlijke persoon tegen wie van de zijde van de ---
Provincie geen bezwaar bestaat. -----

Artikel 15. -----

Van elke overdracht zal onverwijld op kosten van de -
erfpachter een notarieel te verlijden akte worden ---
opgemaakt, waarin uitdrukkelijk wordt geconstateerd -
dat de gehele of gedeeltelijke overdracht geschiedt -
onder de bepaling, dat alle in dit contract van ----
uitgifte genoemde voorwaarden ook zullen gelden voor
de nieuwe erfpachters. -----

Indien het erfpachtsrecht aan meer dan één persoon --
wordt overgedragen, moet in de akte van overdracht --
uitdrukkelijk worden bedongen, dat zij voor alle ---
verplichtingen jegens de Provincie ieder hoofdelijk -
aansprakelijk zijn. -----

Artikel 16. -----

Wanneer het erfpachtsrecht met hypotheek wordt -----
bezwaard, zal daarbij moeten worden bedongen dat door
de hypotheekhouder het in de openbare registers ----
ingeschreven borderel aan de Provincie zal worden ---
getoond en aan de Provincie binnen twee maanden ----
worden ingeleverd een authentiek afschrift der akte -
van hypotheekverlening met een afschrift van het ---
borderel. -----

Artikel 17. -----

Zo dikwijls volgens de bepalingen van deze -----
overeenkomst stukken aan de Provincie en de Provincie
worden ingeleverd, wordt van die inlevering -----
desgewenst door of namens haar een bewijs afgegeven.

Artikel 18. -----

Op de in erfpacht uitgegeven grond zullen door hem --
geen zakelijke of persoonlijke rechten worden -----
gevestigd, tenzij daarvoor schriftelijke toestemming
van de Provincie is verkregen. -----
Aan een schriftelijke toestemming welke binnen drie -
maanden na de aanvraag wordt verleend of -onder ----
opgaaf van redenen- geweigerd, kunnen voorwaarden --

Bewaring:

Alkmaar

De bewaarder:

5.1.2e

6070

74

192

derde

vervolgblad

worden verbonden. -----

Artikel 19. -----

De erfpachter moet te allen tijde kosteloos toestaan dat de door de Provincie nodig geoordeelde werken op het uitgegeven terrein uitgevoerd of opgericht worden met dien verstande dat wanneer daartoe naar het oordeel van de Provincie aanleiding bestaat, geleden schade naar billijkheid zal worden vergoed.

Artikel 20. -----

Door de Provincie aan te wijzen ambtenaren zijn bevoegd na te gaan op welke wijze deze overeenkomst wordt nageleefd, waartoe zij het terrein en de gebouwen te allen tijde kosteloos mogen betreden. De erfpachter is verplicht het door de Provincie nodig geoordeelde tot bevordering van orde en reinheid of tot juiste naleving van dit contract, onverwijld en ten genoegen van de Provincie voornoemd aan te brengen, uit te voeren of te veranderen.

Artikel 21. -----

Bij, ook na schriftelijke aanmaning, niet nakomen van de in deze akte bedongen voorwaarden, alsmede ingeval van faillissement van de erfpachter of beslaglegging op voormeld erfpachtsrecht, kan de Provincie onverminderd de bevoegdheid om van andere haar ter beschikking staande rechtsmiddelen gebruik te maken, gemeld erfpachtsrecht ontbonden verklaren. Daarvan wordt aan de erfpachter kennis gegeven bij deurwaarders-exploit. Behoudens ingeval van faillissement zal de Provincie de erfpachter -en eventuele hypothecaire geldverstrekkers die aan de Provincie een authentiek afschrift van de hypotheekakte en een afschrift van het borderel hebben doen toekomen- de gelegenheid geven om binnen twee maanden na kennisgeving van de ontbonden verklaring alsnog aan verplichtingen van de erfpachter te voldoen. Indien alsdan alsnog aan de verplichtingen wordt voldaan, zal de ontbonden verklaring geacht worden niet te hebben plaatsgehad. Aan de Provincie wordt nu voor alsdan voorzoveel nodig onherroepelijk volmacht verleend om van deze ontbinding een akte op te laten maken en van een en ander te doen blijken in de openbare registers. Onverminderd het in dit artikel en in de andere artikelen bepaalde, verbeurt de erfpachter bij het niet tijdig betalen van het verschuldigde een boete ten bedrage van één procent daarvan per maand en gedurende de tijd van nalatigheid, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Erfpachter heeft bij een ontbinding als in dit artikel bedoeld het recht op een vergoeding, te bepalen op de wijze als in artikel 23 is omschreven, echter verminderd met tien procent van de aldus berekende som.

Artikel 22. -----

De erfpachter verbindt zich, indien het -----
erfpachtsrecht om welke reden of oorzaak ook, zal ----
zijn geëindigd, de nu of alsdan aanwezige opstallen en
beplantingen niet af te breken of weg te nemen, maar
de grond en de opstallen en beplantingen onmiddellijk
te ontruimen en ter vrije beschikking te stellen van
de Provincie. -----

Artikel 23. -----

Indien het erfpachtsrecht eindigt op andere wijze dan
is bepaald in artikel 21, zal de Provincie aan de ----
erfpachter per de datum van het eindigen van het ----
recht van erfpacht een schadevergoeding betalen, ----
bindend vast te stellen óf in onderling overleg óf --
bij gebreke van overeenstemming door drie taxateurs,
waarvan elk der partijen één aanwijst en de beide ----
aldus benoemde taxateurs tezamen een derde aanwijzen.
Bij gebreke van benoeming van een of meer taxateurs,
zal die aanwijzing geschieden door de kantonrechter -
op verzoek van de meest gereede partij. -----
Bij de vaststelling door de taxateurs van de ----
schadevergoeding zullen de taxateurs rekening dienen
te houden met de door de erfpachter gedane ----
investeringen, welke hebben geleid tot een ----
waardevermeerdering van het onroerend goed. -----
Bij niet-nakoming van enige verplichting als in dit -
artikel bepaald, zal de Provincie -onverminderd de --
verplichting om alsnog na te komen- een rente ----
verschuldigd zijn van vijf procent punten boven de --
alsdan geldende wettelijke rente. -----
Bedingen ten behoeve van de hypotheekhouder. -----

Artikel 24. -----

1. Bij wanbetaling van de canon en/of bij -----
niet-nakoming van andere verplichtingen aan de ----
erfpachter met betrekking tot voormeld erfpachtsrecht
opgelegd en/of er sprake is van enige grond op grond
waarvan de grondeigenaar het erfpachtsrecht vervallen ----
of ontbonden kan verklaren, zal de grondeigenaar ----
hiervan schriftelijk mededeling doen aan de ----
hypotheekhouder en zal binnen een termijn van zes ---
maanden na ontvangst van deze schriftelijke -----
mededeling het erfpachtsrecht niet door of op verzoek
van de grondeigenaar ontbonden c.q. vervallen worden
verklaard en niet door de grondeigenaar tot verhaal -
van achterstallige canon en/of van hetgeen overigens
op grond van de erfpachtvoorwaarden aan de ----
grondeigenaar verschuldigd is, worden uitgewonnen. De
hypotheekhouder wordt gedurende gemelde periode van -
zes maanden de gelegenheid gegeven om het -----
erfpachtsrecht te veilen, dan wel namens de ----
erfpachter aan diens verplichtingen te voldoen. -----
2. Indien de hypotheekhouder binnen gemelde periode -
van zes maanden veilt, dan wel namens de erfpachter -
aan diens verplichtingen voldoet, zal het -----
erfpachtsrecht niet ontbonden worden op grond van de
omstandigheden, waarvan aan de hypotheekhouder -----

Bewaring:	De bewaarder:	5.1.2e	6070
Alkmaar			74 193
			vierde ☒ vervolgblad

mededeling is gedaan, en evenmin door de ----- grondeigenaar uitgewonnen worden tot verhaal van de achterstallige canon en/of van hetgeen overigens door de erfpachter op grond van de erfpachtvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is. -----

3. Bij veiling of onderhandse verkoop van het ----- erfpachtsrecht, zal de opbrengst in de eerste plaats strekken in mindering van al hetgeen de ----- hypotheekhouder alsdan van de erfpachter te vorderen zal hebben. -----

4. Indien en zolang enige hypotheek op het ----- erfpachtsrecht is ingeschreven: -----

a. zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder door de grondeigenaar en de erfpachter geen wijziging in de erfpachtvoorwaarden worden aangebracht; -----

b. zal de erfpachter geen afstand doen van het ----- erfpachtsrecht; -----

c. zullen de grondeigenaar en de erfpachter zonder ----- voorafgaande schriftelijke toestemming van de ----- hypotheekhouder het erfpachtsrecht niet beëindigen; -----

d. behoeft de hypotheekhouder voor het uitoefenen van haar recht tot openbare verkoop van het ----- erfpachtsrecht als bedoeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek geen voorafgaande toestemming van de grondeigenaar, mits in de veilingvoorwaarden wordt bepaald dat de koper gehouden is om zich, desgewenst bij afzonderlijke akte, tegenover de grondeigenaar te verbinden tot naleving van alle bepalingen waaronder het erfpachtsrecht is verleend, alsmede tot betaling van de canon; -----

e. is het bepaalde in artikel 14 niet van toepassing indien de hypotheekhouder haar recht tot openbare ----- verkoop van het erfpachtsrecht als bedoeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek uitoefent. -----

Artikel 25. -----

Alle kosten en rechten dezer uitgifte in erfpacht, ----- die der onderhavige akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakten daaronder begrepen, alsook, die van de uitgifte aan de Provincie van een eerste grosse ----- dezer akte zijn voor rekening van- en moeten voldaan worden door de erfpachter. -----

Artikel 26. -----

Partijen sluiten, onverminderd het bepaalde in ----- artikel 23, uitdrukkelijk uit iedere bevoegdheid om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde voorkomende in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 27. -----

Alle geschillen, uitgezonderd die van de artikelen 7 en 23, zullen met uitsluiting van de gewone rechter, worden beslist door drie arbiters, die zullen ----- rechtspreken als goede mannen naar billijkheid. Deze drie arbiters worden door partijen gezamenlijk, en ----- bij geschil over de benoeming, op verzoek van de -----

meest gereede partij door de te Haarlem bevoegde -----
Kantonrechter benoemd, zonder dat partijen tegen ----
diens uitspraak enig voorziening kunnen beroepen. ---
Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien één
partij bij aangetekende brief met verwijzing naar dit
artikel, zulks te kennen geeft. -----
Partijen dragen de kosten van de arbitrage naar ----
gelang zij in het ongelijk gesteld zijn. -----
Arbiters doen hierover tevens een uitspraak. -----
Voorzover enige uitspraak van arbiters kracht van een
arbitraal vonnis mocht missen, zal deze gelden als --
een, volgens een daartoe tussen partijen gemaakt ----
beding, gegeven bindend advies. -----
Artikel 28. -----

Partijen kiezen te dezer zake, onveranderlijk -----
woonplaats ten kantore van de Provincie, welke te ---
dezer zake door de Provincie als beheerder is -----
gemachtigd, alsmede ten kantore van de bewaarder ----
dezer minuut. -----

Tenslotte verklaarden de comparanten: -----

a. Vrijwillig waarnemende de belangen van de -----
Coöperatieve Rabobank "De Egmond" B.A., gevestigd -
te Egmond, en mitsdien handelend namens deze, de in -
artikel 24 te haren behoefte gemaakte bedingen reeds -
nu voor alsdan te aanvaarden; -----

b. De opstellen gebouwd op het voormelde perceel ----
Sektie C nummer 2035 zijn aangebracht door of in ----
opdracht van de erfpachter zodat voor de heffing van
overdrachtsbelasting terzake van de waarde daarvan --
een beroep wordt gedaan op de vrijstelling vervat in
Artikel 15 lid 1 letter i van de Wet Belastingen ----
Rechtsverkeer; -----

c. De canon is op normale wijze vastgesteld zodat de
waarde van het erfpachtsrecht nihil bedraagt; -----

d. De voor de heffing van overdrachtsbelasting te ---
schatten gemiddelde jaarlijkse canon bedraagt -----
vijftienduizend gulden (f. 15.000,--) zodat de -----
overdrachtsbelasting dient te worden berekend over --
tweehonderdtweentwintigduizend zevenhonderdvijftig -
gulden (f. 222.750,--), ware het niet dat door de ---
Inspektie Haarlem maximaal factor 13 wordt gehanteerd
zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt
zes procent (6%) van eenhonderdvijfennegentigduizend
gulden (f. 195.000,--) of elfduizend zevenhonderd ---
gulden (f. 11.700,--). -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

Verleden in minuut te Alkmaar, op de datum in het ---
hoofd dezer gemeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan de -
comparanten, hebben dezen eenparig verklaard van haar
inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige -----
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

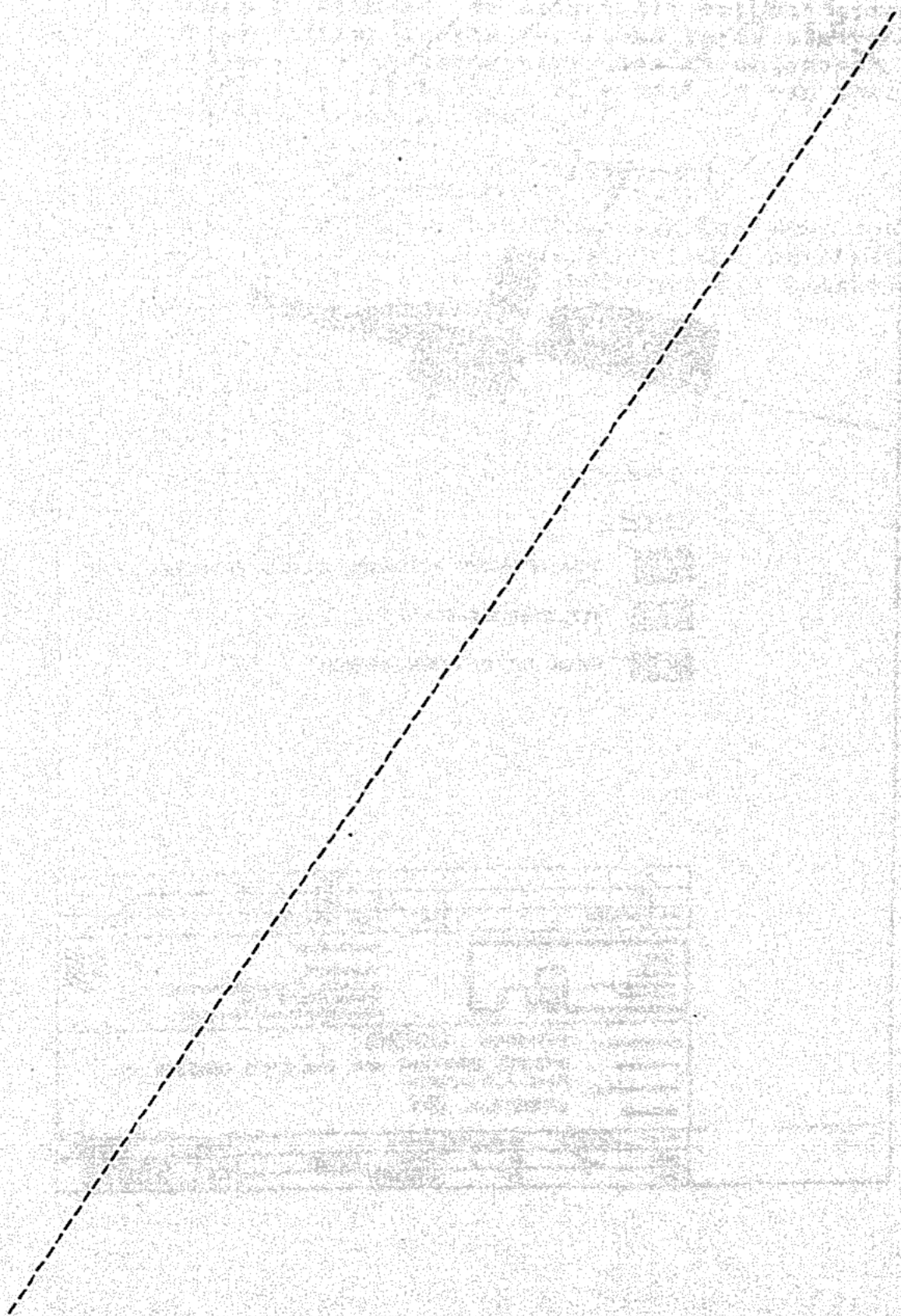
WAARVAN AKTE. --

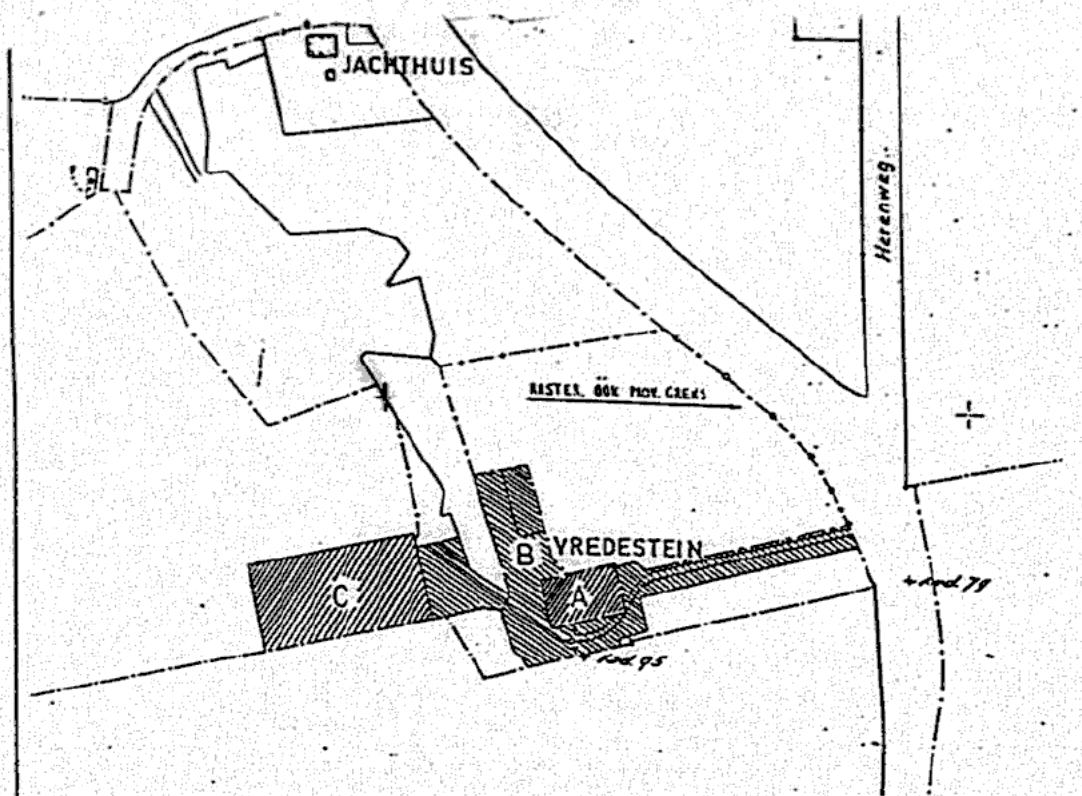
Bewaring:	De bewaarder:	6070
Alkmaar	5.1.2e	74 194
		vijfde ☒ vervolgblad

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door -
de comparanten en mij, notaris, getekend. -----

5.1.2e

Volgt aangehechte tekening.

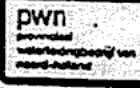




LEGENDA :

- A** OVER TE DRAGEN BESTAANDE ERFPACHTGROND-MET OPSTAL
- B** ERF- GEBRUIKSRECHT
- C** NIEUW UIT TE GEVEN ERFPACHT

C			D	
A			B	
get.	gewijzigd	dd.	get.	gewijzigd
				dd.




hoofdkantoor
 essenlaan 10
 postbus 5, 2060 ba bloemendaal
 telefoon (023) 22 33 44
 telefax (023) 25 61 05, telex 41725

lokatie-plaats: HERENWEG EGMOND
 onderwerp: UITGIFTE ERFPACHT AAN 5.1.2e EN
 soort tekening: 5.1.2e
 onderdeel: GRONDOZAAK 248

get.	5.1.2e	dd.	418.8.88	werknr.		bestek		aid ddt
get.		dd.		schaal:	1:2500			
get.		dd.		aantal blad:		A4	55672	

Bewaring	Debewaarder	6070
Alkmaar	5.1.2e	74 195
		zesde 12 vervolgblad

Voor eerste afschrift
van een akte met daar-
aan gehechte tekening,
v.Leersum.

De ondergetekende, Mr 5.1.2e, nota-
ris, wonende te 5.1.2e, verklaart dat het onroerend
goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van
de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in
een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voor-
stel ex artikel 6 van die Wet.

5.1.2e

De ondergetekende, Mr 5.1.2e, nota-
ris, wonende te 5.1.2e, verklaart dat dit afschrift
eensluidend is met het gelijktijdig met dit afschrift
ter overschrijving aangeboden stuk.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: FW: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein
Datum: woensdag 14 augustus 2024 10:43:23
Bijlagen: [image001.png](#)

Hoi 5.1.2e,

Hierbij ter info de mailwisselingen met de gebroeders 5.1.2e Ik vind het van belang dat je op de hoogte bent van de ontwikkelingen.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 10:15
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein
Dag 5.1.2e
Dank voor je mail.

Buiten reikwijdte verzoek

Uitloopgebied

In de gesprekken hebben meerdere voorstellen tot een uitloopgebied voorgelegd. Vorig jaar, maart 2023, is een concepttekening gedeeld met een uitloopgebied ten noorden van de manege (zoals ook gedeeld in jouw mail van 7 augustus). Dat voorstel is door de provincie afgewezen, wegens redenen op het gebied van natuur. Vervolgens is het volgende voorstel vanuit de provincie een uitloopgebied ten westen van de manege geweest, op de locatie waar nu de speelweide voor de groepsaccommodatie is. Van die locatie is aangegeven dat deze locatie niet wenselijk is, vanwege de speelweide voor de groepsaccommodatie en de grootte van het uitloopgebied. Onze laatste gedeelte tekening is een voorstel vanuit PWN voor het uitloopgebied zoveel mogelijk langs het oosten en ten noorden van de manege. Hierbij is het advies van FNRS meegenomen. Dit voorstel ligt echter op dit moment ook nog ter goedkeuring bij de provincie, dus is slechts concept. Daarbij merken we op dat dit gebied inderdaad in beschermd natuurgebied ligt, en het dus onzeker is of de provincie hiermee überhaupt kan instemmen. Immers, het eerder genoemde voorstel uit 2023, is ook om die redenen afgewezen.

Begrijpen wij echter goed dat met dat voorstel (langs het oosten en noorden) echter op voorhand niet akkoord wordt gegaan?

Wegens vakantie aan de zijde van de provincie kan ik je pas over twee weken laten weten of de provincie überhaupt met het voorstel (langs het oosten en noorden) zou kunnen instemmen.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e @hotmail.com>

Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 17:49

Aan: 5.1.2e @PWN.NL>

CC: 5.1.2e @hotmail.com>; 5.1.2e

Onderwerp: Fwd: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Geachte heer 5.1.2e dag 5.1.2e,

Dank voor je onderstaande email.

Taxatie: akkoord.

Uitloop:

5.1.2e vraagt zich af of er geen vergissing in het spel is.

De voorgestelde uitloop ziet op een bijzonder beschermd gebied, zo is 5.1.2e steeds voorgehouden.

Bovendien is het terrein vanwege het geaccidenteerdheid volstrekt ongeschikt als uitloop voor de paarden

van de manege.

Tot dusver ging het in onze gesprekken steeds om de uitloop, vlak terrein, dat thans bij de manege in gebruik is.

Het is beschreven en gevisualiseerd in het voorstel van PWN van maart 2023. (zie bijlage, separaat verstuurd)

Indien het toch de bedoeling is om dit terrein als uitloopgebied aan te merken, gaat 5.1.2e ook op dit

onderdeel graag akkoord.

In het andere geval is de exploitatie van de manege, bij gebrek aan geschikte uitloop, onmogelijk en

dus het voorstel onaanvaardbaar.

Het FNRS kwam recentelijk in haar advies tot een zelfde conclusie.

Ik hoor graag weer.

Met vriendelijke groet,

Mr 5.1.2e

Op 7 aug. 2024, om 10:06 heeft 5.1.2e @PWN.NL> het volgende geschreven:

Geachte heer 5.1.2e ,

Dank voor uw email van 9 juli jongstleden. Feitelijk gaat het om de volgende twee vraagstukken.

Buiten reikwijdte verzoek

Grootte buitenterrein paarden / uitloopgebied

Op basis van de notitie van de FNRS, waarin een buitenruimte van minimaal 2,3 ha als wens/eis wordt gesteld, hebben wij het buitenterrein / uitloopgebied voor de paarden aangepast. Zie daartoe de bijgevoegde kaart waar wij nu een gebied van ruim 2 ha hebben toegevoegd als uitloopgebied. Dit lijkt ons, mede indachtig de natuurwensen van de Provincie, een passende oplossing. Wij merken wel op dat dit voorstel nog aan de Provincie voorgelegd moet worden, en dat het dus onder voorbehoud is. De taxateur(s) zullen uiteindelijk ook

het uitloopgebied en het grasland naast de groepsaccommodatie moeten waarderen om een huurprijs vast te kunnen stellen.

Momenteel zijn wij zelf doende met de aanstelling van onze eigen taxateur 5.1.2e , Steenhuijs). De taxatie(s) willen wij graag spoedig laten uitvoeren.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: gesprek Vredesteijn
Datum: dinsdag 9 juli 2024 12:08:49
Bijlagen: [image001.png](#)

Hoi 5.1.2e

Afgelopen donderdag, 4 juli jl., is er een gesprek geweest met de gebroeders 5.1.2e samen met hun adviseur 5.1.2e. Graag breng ik je van de inhoud van het gesprek op de hoogte.

Tendens is dat de schrik er behoorlijk in zit bij de gebroeders. Zij geven aan niet akkoord te kunnen gaan met het voorgestelde uitloopgebied, waarbij het huidige speelveld gesplitst wordt in een gedeelte speelveld voor de groepsaccommodatie en in een gedeelte uitloopgebied voor de manage. Zij geven aan dat het voorgestelde uitloopgebied te klein is en de kans op verstoring van de paarden door spelende kinderen e.d. vormt een gevaar. Met het voorgestelde uitloopgebied is er geen gezonde bedrijfsvoering van de manage mogelijk. Dierenwelzijn speelt hierbij ook een rol. Met het eerdere voorstel voor het wat grotere uitloopgebied geven zij aan dat het wel mogelijk is om een gezonde bedrijfsvoering van de manage te realiseren. De gebroeders 5.1.2e zullen op papier zetten waar de huidige manage qua dierenwelzijn, uitloopgebied e.d. aan moet voldoen om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen behouden.

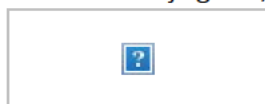
Buiten reikwijdte verzoek

Op mij als persoon komen deze twee suggesties/vragen niet raar over. Immers, de huidige manage mag op de huidige locatie doorgang vinden, maar hiervoor moet wel ruimte zijn/blijven om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen realiseren. Buiten reikwijdte verzoek

Beide zaken zijn overigens gisteren ook ter sprake gekomen in ons regulier overleg met PNH.

Van bovenstaande wilde ik je graag alvast op de hoogte stellen, zodat je hierover ook alvast je gedachten kunt laten gaan. Zodra ik de mail van de gebroeders en/of hun adviseur heb ontvangen, neem ik contact met je op zodat we kunnen bepalen hoe verder te gaan.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: RE: opdracht taxatie
Datum: vrijdag 28 februari 2025 15:20:48
Bijlagen: [image001.png](#)
[20241217 notitie uitloopgebied Vredesteijn.docx](#)

Beste 5.1.2e ,
 Van 5.1.2e begreep ik dat de bijgevoegde notitie met de onderbouwing van het voorgestelde uitloopgebied nog niet met jullie gedeeld heb. Excuus hiervoor!
 De PNH neemt dit advies over en gaat akkoord met het voorgestelde uitloopgebied.
 Met vriendelijk groet,

5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 6 december 2024 11:31
Aan: 5.1.2e)
CC: 5.1.2e ;
 5.1.2e@noordholland.nl
Onderwerp: FW: opdracht taxatie
 Dag 5.1.2e

Om de voortgang van het proces te bevorderen nog even het volgende.

Buiten reikwijdte verzoek

Voorts zal de VOF, om de discussie over de vraag waar het uitloopgebied zou moeten worden gesitueerd zinvol te laten zijn, op korte termijn zelf ecologisch advies inwinnen. Het zou daarbij helpen indien de VOF/de deskundige zou kunnen beschikken over het rapport dat voor de Prov. richtinggevend is voor haar huidige standpunt tav de locatie van het uitloopgebied.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @hotmail.com>
Verzonden: donderdag 5 december 2024 17:47
Aan: 5.1.2e @PWN.NL>
CC: 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e 5.1.2e @pwn.nl>

Onderwerp: Re: opdracht taxatie

Dag 5.1.2e

Dank voor je bericht.

De noodzaak om de taxateurs nu al aan het werk te zetten ontgaat mij.

Zolang er tussen de Prov. en de VOF geen overeenstemming is over de exacte locatie en daarmee de omvang van de terreinen, die zullen worden gepacht vanaf juni 2025, is taxatie niet zinvol en ontstaan er alleen maar- onnodige- kosten.

Feit is dat de primaire pachtovereenkomst in juni 2025 wordt verlengd. Het belangrijkste onderdeel van het gebied is al sinds 1975 onafgebroken bij de VOF in gebruik.

Feit is ook dat de VOF al sinds 2016 is bereid mee te denken over de door de Prov. gewenste wijzigingen t.a.v. de inrichting en het gebruik van het gepachte. Zij stelt zich constructief op en heeft voorstellen geformuleerd die deels aan die wensen tegemoet komen.

Van de Prov. mag een zelfde houding worden verwacht.

Buiten reikwijdte verzoek

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e <[@PWN.NL](#)>

Verzonden: Thursday, December 5, 2024 3:17:25 PM

Aan: 5.1.2e <[@hotmail.com](#)>

CC: 5.1.2e <[@noord-holland.nl](#)>; 5.1.2e <[@noord-holland.nl](#)>; 5.1.2e <[@pwn.nl](#)>

5.1.2e <[@noord-holland.nl](#)>; 5.1.2e <[@pwn.nl](#)>

5.1.2e <[@pwn.nl](#)>

Onderwerp: opdracht taxatie

Buiten reikwijdte verzoek



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Memo



Aan / Team

Van / Team

Toestel

5.1.2e (PWN)

5.1.2e (Prov. NH)

Uw nummer

Uw datum

Ons nummer

Datum

17 december 2024

Onderwerp*Advies m.b.t. uitloopgebied manege Vredesteijn***Inleiding**

Deze notitie is een onderbouwing van de door PWN gemaakte keuze ten aanzien van het uitloopgebied dat ter beschikking wordt gesteld aan de manege Vredesteijn. Het te kiezen uitloopgebied is onderwerp van gesprek geweest tussen dhr. 5.1.2e enerzijds en PWN en de Provincie NH anderzijds.

Wens en visie dhr. 5.1.2e

Dhr. 5.1.2e heeft aangegeven het in figuur 1 rood gearceerde terrein als uitloopgebied in gebruik te willen nemen. Aangedragen redenen zijn onder meer:

- Dit perceel is voorheen gebruikt als voetbalveld
- In WO II is het door de Duitsers ook al afgevlakt en gebruikt
- Het perceel Vennewater 34 heeft een waardevol nollenrelief dat behouden zou moeten blijven
- De keuze van PWN voor Vennewater is in strijd met de behoudsdoelstellingen voor blauwgrasland in het kader van Natura 2000



Figuur 1: Voorkeursgebied van dhr. 5.1.2e in rood (Vennewater 34). Naar de Vennewater-getalcodes wordt hieronder in de tekst verwezen (V...).

Wens en visie PWN en Prov NH

Vanuit natuuroogpunt is er een grote voorkeur om de oppervlakte in groen in figuur 2 als uitloopgebied te laten gebruiken. Dit komt overeen met het oostelijke tegen de manege aan gelegen stuk van Vennewater 34 (figuur 1).



Figuur 2: Gewenst uitloopgebied in groen; dit is het oostelijk deel van Vennewater 19.

Overwegingen:

- Zowel Vennewater 19 (V19) als Vennewater 34 (V34) hebben in de huidige situatie een lage natuurwaarde door de hoge begrazings- en vertrappingsdruk.
- Het perceel Vennewater 19 heeft hoge natuurpotenties.
- Het hele Vennewater-gebied heeft potenties om de kwel meer te benutten waardoor verzuring en vermessing in de wortelzone wordt tegengegaan. Er ontstaan dan meer kansen voor vochtig botanisch waardevol hooiland zoals dat in de binnenduintrand thuishoort. Als V19 uitloopgebied wordt, is het veel lastiger / onmogelijk om de grondwaterhuishouding in V34 te beïnvloeden. V19 is dan een grote “hap” uit ons beheergebied.
- Voor het dagelijks beheer is het ook wenselijk om zoveel mogelijk aaneengesloten percelen te hebben, dus dan heeft V19 de voorkeur om in natuurbeheer te houden.
- Dhr 5.1.2e geeft terecht aan dat op V19 voetbalvelden zijn geweest en V34 een (weinig aangetast) nollenreliëf heeft. Het reliëf zal door het intensieve gebruik met paarden wel wat worden aangetast. We vinden dit nadeel echter niet opwegen tegen de bovengenoemde voordelen van het benutten van kwelpotenties, aaneengesloten beheergebied en minder verrommeling. V19 is afgevlakt en heeft geen nollenreliëf meer, maar de potenties voor botanisch rijke hooilanden zijn er nog steeds. Ook het (relatief korte) gebruik als voetbalveld staat dit niet in de weg. Er zijn nog andere percelen in de omgeving waar het nollenland nog intact is; het is niet het laatste stukje origineel nollenreliëf.
- Het blauwgrasland waar dhr 5.1.2e over schrijft ligt niet op V19, noch V34, maar wat meer westwaarts. De stukken waar 5.1.2e naar verwijst gaan over het Vennewater in het algemeen, niet specifiek over V19 of V34. De keuze voor V19 of V34 heeft hier geen invloed op. Voor het behoud van het blauwgrasland is het vergroten van de kwelinvloed – dus mogelijk aanpassen van de drainage – wel nuttig.
- Het PWN-voorstel zorgt dat het uitloopgebied zo efficiënt mogelijk tegen de manege aan ligt.
- Zodra er duidelijkheid komt over het toekomstige gebruik van het Vennewater wordt de waterhuishouding meegenomen in een beheerplan.

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e @noord-holland.nl; 5.1.2e
Onderwerp: RE: uitloopegebied Vredestein
Datum: woensdag 4 december 2024 14:17:36
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste 5.1.2e ,

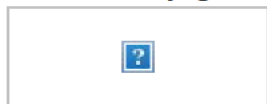
Dank voor je email. Ook wij koersen op een (her)uitgifte in erfpacht van de boerderij, de manege en een logisch perceel daaromheen. Zie de toegestuurde situatietekeningen. Daarmee wordt ook de situatie van de oude kapschuur, die nu twee (recreatie)woningen zijn geworden, geregeld. Gekoppeld aan het erfpachtrecht zal een uitloopegebied plus het speelveld naast de boerderij in huur uitgegeven worden.

De Provincie kan niet anders dan zich baseren op marktconformiteit voor de vaststelling van de canon en vergoeding voor de bouw van de manege en gemaakte investeringen in de boerderij. De uitgangspunten voor de taxatie zijn op papier gezet en worden nog separaat ter informatie toegezonden. De huidige erfpachtafspraken zien inderdaad toe op verlenging, maar wel tegen nieuwe voorwaarden. Daar is (tegenwoordig) marktconformiteit in prijs en voorwaarden onderdeel van. Uiteraard rekening houdend met eventuele bijzondere omstandigheden.

Wij kennen geen afspraken of iets dergelijks die gemaakt zouden zijn in 2019. Mochten deze er toch zijn, dan zien wij voor beoordeling daarvan graag de stukken. Als daar al stukken van zouden zijn, dan dienen die goedgekeurd te zijn door de provincie als bloot eigenaar.

Het onderhandelingsproces kan pas starten nadat de resultaten van de taxatie bekend zijn. Hopelijk volgen deze spoedig, zodat we verder kunnen komen.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 november 2024 11:43
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl; 5.1.2e @noord-holland.nl
Onderwerp: FW: uitloopegebied Vredestein

Dag 5.1.2e

Dank voor je email van 13 nov jl.

Voor de goede orde ga ik even terug naar de kern.

PWN/de Prov(hierna; de Prov) wenst de voorwaarden te herzien van 2 pachtcontracten.

Pachtcontract 1 ziet op de boerderij met erf, de vroegere kapberg waar thans 2 woningen staan,

de groepsaccomodatie met speelveld, de manege en het bijbehorende grasland 3,65 ha (huidig uitloopegebied).

Voorligt de contractueel bepaalde verlenging voor de duur van 50 jaar met ingang van juni 2025.

Pachtcontract 2 ziet op het gebied waar thans de IJslandse pony's op grazen.

De pachtovereenkomst loopt, bij gebreke van opzegging, door tot december 2029.

Naast herziening van de canon wenst de Prov. beëindiging van pachtcontract 2 en

herinrichting van
het verpachte terrein in combinatie met een verlenging voor de maximum duur van 30 jaar,
derhalve tot juni 2055.

Partijen zijn sinds 2015 met elkaar in gesprek.

Diverse voorstellen van de Prov. zijn de revue gepasseerd en in 2019 is er overeenstemming bereikt

over voortzetting van de contracten en aanpassing van de jaarlijkse canon met een bandbreedte van € 18.000 tot € 20.000. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd.

De Prov. zou voor een uitwerking van het akkoord zorgdragen, maar die is er niet gekomen.

Integendeel, na een langdurige stilte en een aantal personeelwisselingen blijkt dat de Prov.

terug wil onderhandelen.

De VOF wenst in beginsel onverkorte naleving van de pachtovereenkomsten.

Bij de verlenging van de pachtovereenkomsten liggen de volgende samenhangende vragen voor.

1. Maximering looptijd.

2. Herinrichting van de terreinen.

3. Vaststelling van de canon tav 1 en 2 en huurprijs speelveld groepsaccommodatie..

4. Overdracht van de boerderij/vestiging van een opstalrecht en vaststelling van de koopsom van het OG.

5. Vestiging van opstalrechten mbt de 2 woningen.

6. Aanpassing tenaamstelling pachtcontracten.

De VOF begrijpt dat de Prov. onder invloed van nieuwe inzichten mbt het Natura 2000 voorschriften,

een andere oplossingsrichting kiest dan voorheen.

De argumenten waarmee de Prov. haar keuzes onderbouwt zijn echter niet overtuigend.

Met name gaat het om het huidige uitloopgebied van de manege, waar de VOF in de visie van

de Prov. de helft van haar terrein zou moeten prijsgeven en deels wordt verplaatst.

Waar tot voor kort aan het gebied aangeduid 'de nollen' een bijzondere landschappelijke waarde

werd toegeschreven, is thans een terrein dat voorheen als voetbalveld(en) werd gebruikt topprioriteit als het gaat om natuur die beschermd moet worden.

De VOF is bereid mee te denken, maar ontkomt niet aan de economische gevolgen van de door haar, al dan niet in samenspraak met de Prov., sinds 1975 gemaakte keuzes.

Met name gaat het om de omvangrijke investeringen in de opstallen (ca € 375.000 en bouw

(en de verhuur) van de manege (ca € 200.000).

Dit impliceert dat de VOF niet kan instemmen met de voorgestelde beperking van het uitloopgebied

en zij in beginsel vasthoudt aan het huidige uitloopgebied.

Als alternatief heeft te gelden dat de het gebied naast de manege niet gedeeltelijk, maar

geheel als
uitloopgebied wordt aangemerkt.
Separaat stuur ik een gebiedskaart (bijlage), waarin het huidige uitloopgebied rood is ingekleurd en
het alternatieve gebied groen gestreept.
De VOF is in samenhang met het voorgaande bereid tot het volgende.
Ad 1. De pachtduur van 1 wordt beperkt tot 30 jaar en de pacht 2 eindigt in december 2025.
Ad 2. Het uitloopgebied blijft zoals het thans is, respectievelijk wordt omgeruild zoals op de kaart aangegeven.
Ad 3. Drie taxateurs stellen de canon vast van contract 1. De bospartij (langs de oprit naar de boerderij en de strook langs de Herenweg blijven buiten beschouwing).
Ad 4. De boerderij en aanhorigheden wordt overgedragen voor € 1 en aan de VOF wordt een recht van opstal verleend.
Ad 5. Vestiging recht van opstal van de 2 woningen.
Ad 6. De contractspartij VOF (gebr. 5.1.2e en mw 5.1.2e), maar door
de gebroeders 5.1.2e en 5.1.2e (VOF-nieuw).
De VOF streeft ernaar om nog dit jaar (2024) tot overeenstemming te komen.
Het proces heeft naar de mening van de VOF al veel te lang geduurd en trekt een onaanvaardbaar
grote wissel op het welbevinden van de gezinsleden van de betrokken families.
Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@PWN.NL>

Verzonden: woensdag 13 november 2024 13:54

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@pwn.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>;

5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: uitloopgebied Vredestein

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e

Fijn dat wij, elkaar vorige week op locatie konden spreken. Goed dat de ecologen van PNH en PWN op uitnodiging van jou in het veld hun kijk op de situatie konden geven, uitleggen, en bediscussiëren

Onderstaand de in het veld besproken onderwerpen;

Vanuit natuuroogpunt is er een grote voorkeur om de oppervlakte zoals PWN die heeft voorgesteld als uitloopgebied te laten gebruiken, dus het oostelijke tegen de manege aan gelegen stuk van Vennewater 34 (V34). Het perceel Vennewater 19 (V19) heeft hoge natuurpotenties.

Overwegingen:

- Het hele Vennewater-gebied heeft potenties om de kwel meer te benutten waardoor verzuring en

vermesting in de wortelzone wordt tegengegaan. Er ontstaan dan meer kansen voor vochtig botanisch waardevol hooiland zoals dat in de binnenduinrand thuishoort. Als V19 uitloopgebied wordt, is het veel lastiger / onmogelijk om de grondwaterhuishouding in V34 te beïnvloeden. V19 is dan een grote “hap” uit ons beheergebied.

- Voor het dagelijks beheer is het ook wenselijk om zoveel mogelijk aaneengesloten percelen te hebben, dus dan heeft V19 de voorkeur om in natuurbeheer te houden.
- Dhr 5.1.2e geeft terecht aan dat op V19 voetbalvelden zijn geweest en V34 een (weinig aangetast) nollenrelief heeft. Het relief zal door het intensieve gebruik met paarden wel worden aangetast. We vinden dit nadeel echter niet opwegen tegen de bovengenoemde voordelen van het benutten van kwelpotenties, aaneengesloten beheergebied en minder verrommeling. V19 is afgevlakt en heeft geen nollenrelief meer, maar de potenties voor botanisch rijke hooilanden zijn er nog steeds. Ook het (relatief korte) gebruik als voetbalveld staat dit niet in de weg. Er zijn nog andere percelen in de omgeving waar het nollenland nog intact is; het is niet het laatste stukje origineel nollenrelief.
- Het blauwgrasland waar dhr 5.1.2e over schrijft ligt niet op V19, noch V34, maar wat meer westwaarts. De stukken waar 5.1.2e naar verwijst gaan over het Vennewater in het algemeen, niet specifiek over V19 of V34. De keuze voor V19 of V34 heeft hier geen invloed op. Voor het behoud van het blauwgrasland is het vergroten van de kwelinvloed – dus mogelijk aanpassen van de drainage – wel nuttig.
- Het PWN-voorstel zorgt dat het uitloopgebied zo efficiënt mogelijk tegen de manege aan ligt. (Zie bijlage) exacte begrenzing in het veld moet nog plaatsvinden.
- Zodra er duidelijkheid komt over het toekomstige gebruik van het Vennewater wordt de waterhuishouding meegenomen in een beheerplan.

Mochten er nog vragen of aanvullingen zijn dan hoor ik die graag.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: RE: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein
Datum: donderdag 29 augustus 2024 09:58:54
Bijlagen: [image001.png](#)

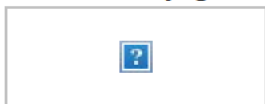
Beste 5.1.2e

Dank voor je reactie die aanleiding was om ter plekke de gronden te bekijken. Wij kunnen ons niet onttrekken aan het standpunt dat het uitloopgebied zoals door ons voorgesteld ongeschikt zou zijn. Dit met de wetenschap dat het gebied al heel lang door de familie 5.1.2e/de manege in gebruik is. Enige (normale onderhouds-) werkzaamheden zouden ertoe moeten kunnen leiden dat het voorgestelde gebied weer normaal geschikt wordt als uitloopgebied voor paarden, voor zo ver dat nu niet het geval is.

Daarbij willen wij graag opmerken dat het voorstel zoals nu voorligt door de provincie akkoord is bevonden. Het wordt door de provincie heel belangrijk gevonden dat de terreinen die dan vrijkomen de meeste natuurwaarden kennen en het meest geschikt zijn gevonden om ingezet te worden voor natuur. Jullie voorstel werd daarom niet aanvaardbaar gevonden. Dit voor de brede belangenafweging over en weer om tot afspraken te komen over de verhuur van een uitloopgebied.

Zouden jullie ons de gegevens van jullie taxateur door kunnen geven? Wij/de provincie hebben 5.1.2e (Steenhuijs) ingeschakeld en hij wil graag beginnen. Graag ontvangen wij ook nog jullie bevestiging dat de kosten van de derde taxateur gedeeld worden.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 11:11
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Re: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Dag 5.1.2e

Ik was iets te snel.

Het voorgestelde terrein is ongeschikt voor het doel: uitloopgebied voor de paarden van de manege en dus niet aanvaardbaar.

Met vriendelijke groet,



Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e <[@PWN.NL](#)>
Verzonden: Wednesday, August 14, 2024 10:46:37 AM
Aan: 5.1.2e <[@hotmail.com](#)>
CC: 5.1.2e <[@pwn.nl](#)>;
Onderwerp: RE: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Hoi 5.1.2e

Dank voor je snelle reactie. In mijn mail zat ook nog een vraag over het uitloopgebied zoals PWN die heeft voorgesteld. Kan jij daar nog even naar kijken?

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e <[redacted]@hotmail.com>

Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 10:19

Aan: 5.1.2e <[redacted]@PWN.NL>

CC: 5.1.2e <[redacted]@pwn.nl>;

Onderwerp: Re: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Dag 5.1.2e

Dank voor je update en zie je volgende hopelijk wel positieve bericht tegemoet .

De vof gaat op zoek naar een co taxateur.

Vriendelijke groet,

5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e <[redacted]@PWN.NL>

Verzonden: Wednesday, August 14, 2024 10:14:39 AM

Aan: 5.1.2e <[redacted]@hotmail.com>

CC: 5.1.2e <[redacted]@pwn.nl>;

Onderwerp: RE: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Dag 5.1.2e ,

Dank voor je mail.

Buiten reikwijdte verzoek

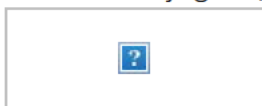
Uitloopgebied

In de gesprekken hebben meerdere voorstellen tot een uitloopgebied voorgelegd. Vorig jaar, maart 2023, is een concepttekening gedeeld met een uitloopgebied ten noorden van de manege (zoals ook gedeeld in jouw mail van 7 augustus). Dat voorstel is door de provincie afgewezen, wegens redenen op het gebied van natuur. Vervolgens is het volgende voorstel vanuit de provincie een uitloopgebied ten westen van de manege geweest, op de locatie waar nu de speelweide voor de groepsaccommodatie is. Van die locatie is aangegeven dat deze locatie niet wenselijk is, vanwege de speelweide voor de groepsaccommodatie en de grootte van het uitloopgebied. Onze laatste gedeelte tekening is een voorstel vanuit PWN voor het uitloopgebied zoveel mogelijk langs het oosten en ten noorden van de manege. Hierbij is het advies van FNRS meegenomen. Dit voorstel ligt echter op dit moment ook nog ter goedkeuring bij de provincie, dus is slechts concept. Daarbij merken we op dat dit gebied inderdaad in beschermd natuurgebied ligt, en het dus onzeker is of de provincie hiermee überhaupt kan instemmen. Immers, het eerder genoemde voorstel uit 2023, is ook om die redenen afgewezen.

Begrijpen wij echter goed dat met dat voorstel (langs het oosten en noorden) echter op voorhand niet akkoord wordt gegaan?

Wegens vakantie aan de zijde van de provincie kan ik je pas over twee weken laten weten of de provincie überhaupt met het voorstel (langs het oosten en noorden) zou kunnen instemmen.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e

5.1.2e

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e <[redacted]@hotmail.com>

Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 17:49

Aan: 5.1.2e <[redacted]@PWN.NL>

CC: 5.1.2e <[redacted]@hotmail.com>; 5.1.2e <[redacted]>

Onderwerp: Fwd: verlenging pacht en erfpacht vof hoeve vredestein

Geachte heer 5.1.2e, dag 5.1.2e

Dank voor je onderstaande email.

Taxatie: akkoord.

Uitloop:

5.1.2e vraagt zich af of er geen vergissing in het spel is.

De voorgestelde uitloop ziet op een bijzonder beschermd gebied, zo is 5.1.2e steeds voorgehouden.

Bovendien is het terrein vanwege het geaccidenteerdheid volstrekt ongeschikt als uitloop voor de paarden

van de manege.

Tot dusver ging het in onze gesprekken steeds om de uitloop, vlak terrein, dat thans bij de manege in gebruik is.

Het is beschreven en gevisualiseerd in het voorstel van PWN van maart 2023. (zie bijlage, separaat verstuurd)

Indien het toch de bedoeling is om dit terrein als uitloopgebied aan te merken, gaat 5.1.2e ook op dit

onderdeel graag akkoord.

In het andere geval is de exploitatie van de manege, bij gebrek aan geschikte uitloop, onmogelijk en

dus het voorstel onaanvaardbaar.

Het FNRS kwam recentelijk in haar advies tot een zelfde conclusie.

Ik hoor graag weer.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Op 7 aug. 2024, om 10:06 heeft 5.1.2e <[redacted]@PWN.NL> het volgende geschreven:

Geachte heer 5.1.2e,

Dank voor uw email van 9 juli jongstleden. Feitelijk gaat het om de volgende twee vraagstukken.

Buiten reikwijdte verzoek

Grootte buitenterrein paarden / uitloopgebied

Op basis van de notitie van de FNRS, waarin een buitenruimte van minimaal 2,3 ha als wens/eis wordt gesteld,

hebben wij het buitenterrein / uitloopgebied voor de paarden aangepast. Zie daartoe de bijgevoegde kaart waar wij nu een gebied van ruim 2 ha hebben toegevoegd als uitloopgebied. Dit lijkt ons, mede indachtig de natuurwensen van de Provincie, een passende oplossing. Wij merken wel op dat dit voorstel nog aan de Provincie voorgelegd moet worden, en dat het dus onder voorbehoud is. De taxateur(s) zullen uiteindelijk ook het uitloopgebied en het grasland naast de groepsaccommodatie moeten waarderen om een huurprijs vast te kunnen stellen.

Momenteel zijn wij zelf doende met de aanstelling van onze eigen taxateur 5.1.2e [redacted], Steenhuijs). De taxatie(s) willen wij graag spoedig laten uitvoeren.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e [redacted]
[redacted]
[redacted]

Aanwezig op maandagochtend, dinsdag en woensdag

Van: 5.1.2e [redacted]
Aan: 5.1.2e [redacted]
Cc: 5.1.2e [redacted]
Onderwerp: Vredestein
Datum: maandag 25 september 2023 14:18:25
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Een tijd terug heb ik jullie bericht dat er op 5 september bij de provincie een inhoudelijke bespreking van de erfpachtsituatie Vredestein zou plaatsvinden. Deze bespreking is uiteindelijk afgezegd, omdat verschillende onderzoeken binnen de provincie, nodig voor deze bespreking, op dat moment nog niet afgerond waren. Deze onderzoeken worden de komende periode alsnog afgerond, waarna een inhoudelijke bespreking bij de provincie zal plaatsvinden. Wanneer dit zal zijn, is vooralsnog niet bekend. Ik hoop jullie daarover alsnog binnenkort te kunnen berichten.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijk groet,



5.1.2e [redacted]
[redacted]
[redacted]

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 18:37
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: bespreking casus Vredesteijn 17 oktober
Bijlagen: Buiten reikwijdte verzoek; Vredesteijn PNH pachtpercelen in gebruik.pdf; 20230222 Kaartje Vredestein Manege met toebehoren.pdf; 20230222 Kaartje Vredesteijn groepsaccomodatie hooischuur en veldje.pdf; vredestein NNN.pdf

Beste genodigden voor het bespreken van de casus Vredesteijn,

Op 17 oktober van 10.30 tot 12.00 uur praten we over de casus Vredesteijn. Het gaat over het gebruik van graslandpercelen door een manege (De Duinrand) en een groepsaccomodatie (Vredesteijn) in Egmond aan de Hoef, gelegen in N2000. Er zijn vijf bijlagen, waarvan ik je wil vragen om in ieder geval de introductie van de casus te bestuderen. Hierin hebben we ook aangegeven waarom we deze casus bespreken, er zijn meerdere aanleidingen. In onze bespreking doorlopen we alle thema's:

- Huidige situatie erfpacht, pachtovereenkomst, opstallen, gebruik, etc
- Bestemmingsplan (omgevingsplan)
- Hoe verhoudt zich het huidig gebruik t.o.v.:
 - o Natuurambitie, w.o. NNN doelen op percelen en relatie met N2000 beheergebied
 - o Effect van stikstof
 - o Effect op waterkwaliteit
 - o RO

Het doel is om samen te bepalen welke aspecten we willen meenemen in het proces om het pachtcontract aan te passen bij (eventuele) verlenging.

Ik zie het gesprek als een verkennend gesprek. Niet oordelend of veroordelend. Het betreft ondernemingen van mensen die het beste voor hebben met hun zaak, hun klanten en de omgeving. En toch zijn er aanleidingen om deze casus te bestuderen. Ik hoop er veel van te leren, samen met jullie. Het gesprek leidt waarschijnlijk tot nader onderzoekwerk en het maken van een vervolgstap. Het betrekken van de ondernemers hoort daar later bij.

Tot komende dinsdag, bij voorkeur fysiek. In de Outlook-uitnodiging staat de vergaderzaal vermeld en ook een Teamslink.

Als je vooraf vragen hebt, laat het mij weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

Directie Beleid

Sector IOT en Groen

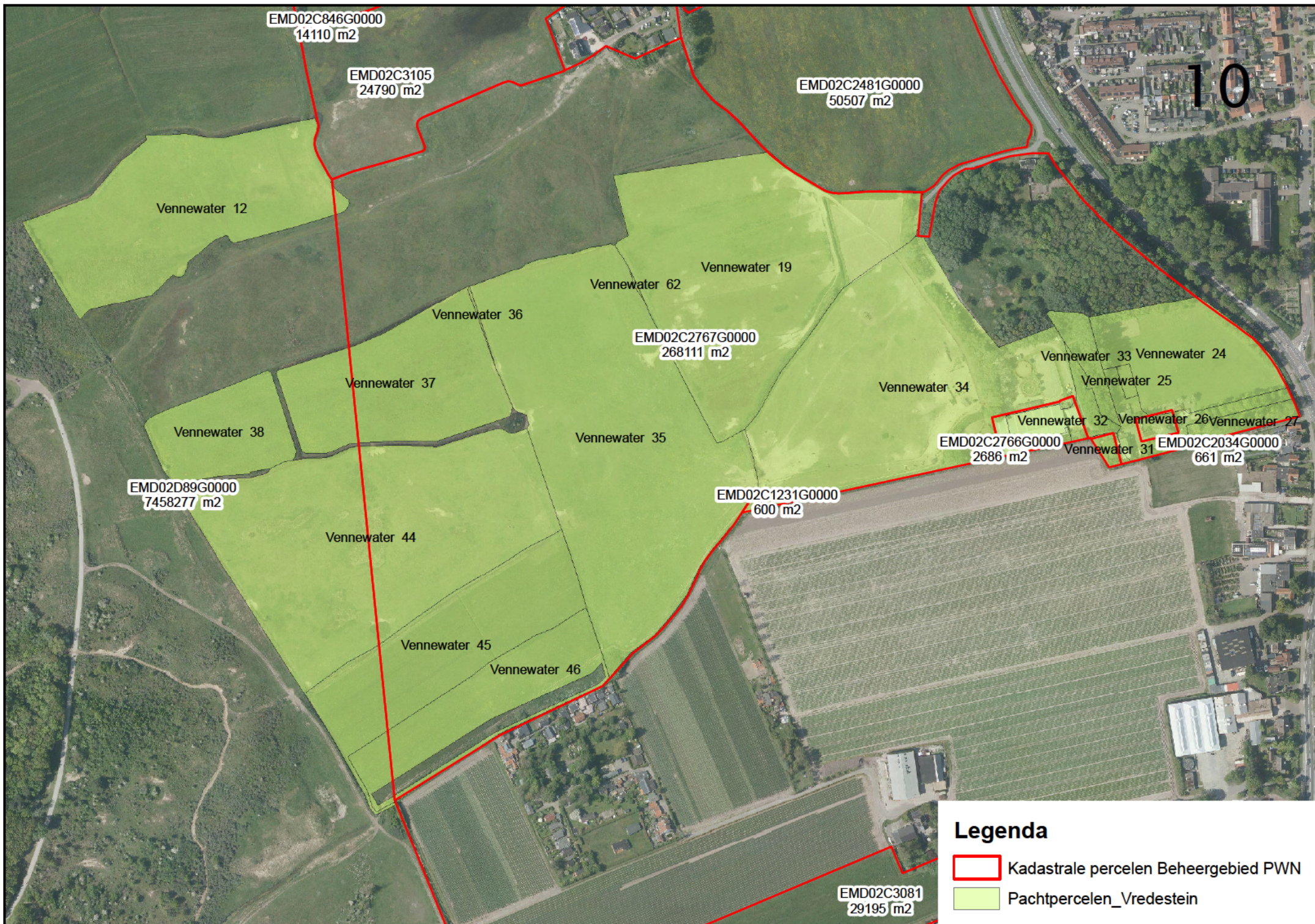
T 06 5.1.2e

M 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)

www.noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

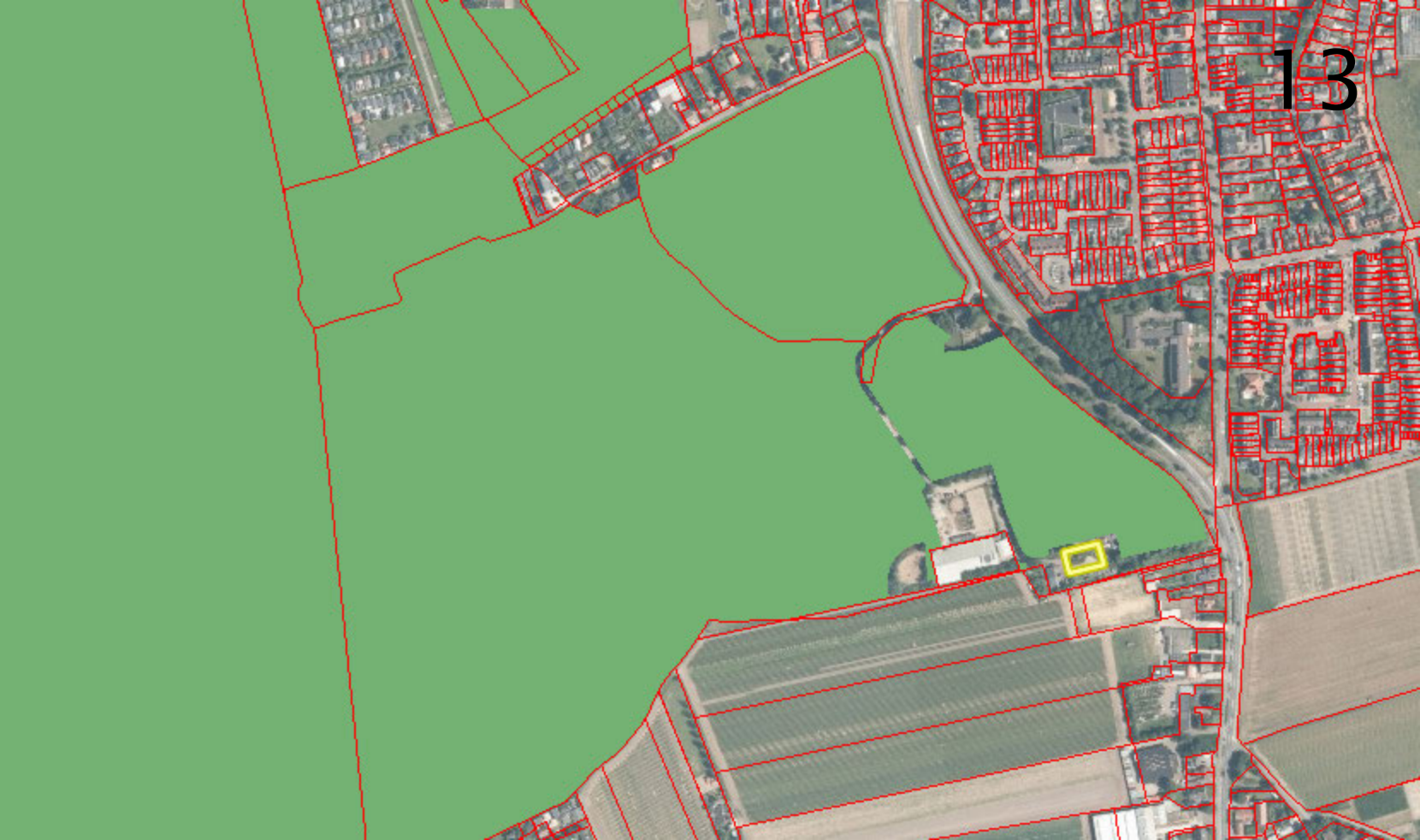








13



5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 augustus 2023 09:58
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Vredestein
Bijlagen: vredestein NNN.pdf; 20230222 Kaartje Vredesteijn groepsaccomodatie hooischuur en veldje.pdf; 20230222 Kaartje Vredestein Manege met toebehoren.pdf; Vredesteijn PNH pachtpercelen in gebruik.pdf; mogelijkheden pachtgronden.docx; Huidige erfpacht.docx; 20230731 notitie beheeradvies Vredesteijn.docx; FORMAT behandeling plannen PRIP 5.1.2e PWN.docx

Hallo 5.1.2e

Hiermee nogmaals het Format, ditmaal aangevuld met de opmerkingen namens PWN.

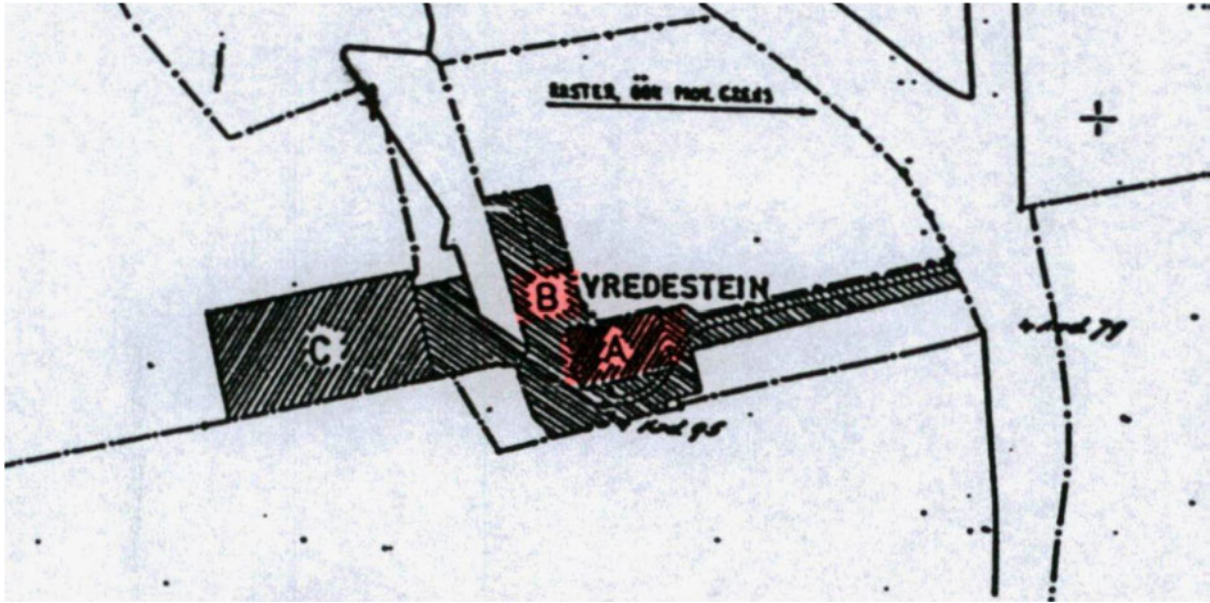
Zij hebben tevens een notitie bijgevoegd (notitie beheeradvies Vredesteijn).

Voor de rest nog wat achtergrondstukken bijgevoegd.

Groet,

5.1.2e





Memo

Aan / Team
5.1.2e (PWN)

Van / Team
5.1.2e

Toestel

Uw nummer

Uw datum

Ons nummer

Datum
31 juli 2023

Onderwerp

Advies m.b.t. paardenbegrazing percelen Vredesteijn

Inleiding

Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van een veldbezoek aan de percelen van Vredesteijn, die momenteel verpacht worden aan 5.1.2e. Het doel is om een advies te geven ten aanzien van de begrazingsperiode en -dichtheid. Het doel is op een verbetering van de kruidendiversiteit en structuurrijkdom van de graslanden op de percelen.



Figuur 1: Betreffende percelen. De percelen in de huidige pacht zijn 1 t/m 4.

Huidige situatie

De huidige situatie is gebaseerd op een eerder beheeradvies uit 2016¹. In de afgelopen 25 jaren hebben de percelen 2 en 3 een begrazing jaarrond door de paarden gehad. Op de andere twee percelen is sprake van seizoensbegrazing; op perceel 1 van augustus tot half maart, en op perceel 4 van 1 juli tot half maart. Het tijdstip en de duur van inscharen van de paarden op deze percelen gebeurt in overleg met PWN.

¹5.1.2e

De vegetatie op de percelen 2 en 3 is zeer laag en structuurarm. De kruidenrijkdom is ook laag. Deze begrazingssituatie heeft geleid tot overbegrazing. Perceel 1 (het land van Verdwaald) heeft een behoorlijk hoge kruidendiversiteit met onder andere enkele soorten orchideeën. Na een pitrusfase vlak na de inrichting (deels verwijderen bouwvoor) is pitrus nu zo goed als verdwenen. Perceel 4 heeft een natte laagte die momenteel verruigd is, terwijl er langs de greppels aan de randen ook brede orchis voorkomt. Beide percelen zijn botanisch van goede kwaliteit.

Doel voor de graslanden

Het land wordt primair ontwikkeld als kruidenrijk schraalgrasland, waar van de (na)zomer t/m de winter medegebruik als weide voor paarden of runderen in ingepast kan worden op de percelen 1 t/m 4.

Gewenste situatie

In de bloeiperiode van de kruiden dient er geen begrazing te zijn. Het is voor de ontwikkeling van een meer kruidenrijke graslandvegetatie noodzakelijk dat er geen jaarronde begrazing plaatsvindt en dat de dichtheid van de paarden omlaag gaat. De vegetatie en bodem zijn schraal, hetgeen een dichtheid vereist van maximaal 1 paard per 15 hectare bij jaarrondbegrazing (naar beneden afgerond). Bij seizoensbegrazing kunnen er dus meer paarden lopen in de graasperiode.

De beheersituatie dient voor de percelen als volgt te worden aangepast:

perceel	oude / huidige situatie		nieuwe situatie		
	<i>begrazings- periode</i>	<i>aantal dieren</i>	<i>begrazings- periode</i>	<i>aantal dieren</i>	<i>maaibeheer</i>
1	1 sept – 15 mrt	max. 18	1 sept – 1 mrt	voorkeur 10, uitloopt tot 12	juli
2	jaarrond		1 juli – 1 mrt		geen
3					
4					
5	<i>n.v.t., is bleekveld</i>				juli

Daarnaast dienen de percelen 1 en 5 jaarlijks gemaaid te worden in juli. Er dient steeds 10 a 20% van de vegetatie niet gemaaid te worden, op basis van het voorkomen van bijzondere soorten, verruiging en waarde voor insecten (te bepalen door boswachter en/of ecooloog). Het maaisel moet worden afgevoerd. De overige percelen hoeven naar verwachting niet te worden gemaaid; de inzet van de seizoensbegrazing is voldoende om het grasland open te houden.

De begrazingsintensiteit en -perioden voor de nieuwe situatie, zoals in de tabel aangegeven, sluiten aan op de seizoensbegrazing op de omliggende terreinen. Het rechthoekige blauwe deel in Figuur 1 kan dienen als uitloopstukje voor de paarden.

Om het beheer zelf goed te kunnen uitvoeren is het wenselijk dat PWN het beheer overneemt. Dit betekent dat de percelen uit de pacht genomen zouden moeten worden. De begrazing kan in overleg met PWN en de IJslanderclub worden uitgevoerd. PWN geeft dan aan wanneer en hoeveel pony's er ingezet worden voor het nabeweiden en de seizoenbegrazing van het huidige verpachte deel van Vredesteijn. Gaat de IJslanderclub hier niet in mee, dan zullen we een andere partij hiervoor moeten benaderen.

Aandachtspunten voor het beheer:

- Elke verzoek tot andere vorm van gebruik moet eerst overlegd worden met PWN.
- Bemesting, in de vorm van kunstmest of stalmest, wordt niet toegepast.
- Het verwijderen van Jakobskruid is toegestaan zonder gebruik van chemische middelen.
- Bodembeschadiging door graven, mengen, woelen en ophogen is niet toegestaan.
- Het gehele gebied is permanent beschikbaar voor PWN en aannemers in opdracht van PWN om indien nodig noodzakelijke aanvullende maatregelen uit te voeren. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om aanvullend maaien van vochtige delen en werkzaamheden om verhouting tegen te gaan.

FORMAT BEHANDELING PLANNEN PROVINCIAAL INITIATIEVEN PLATFORM

Datum 11 juli 2023

VOORTRAJECT*Naam plan/ adres/ gemeente*

Hoeve Vredestein is gelegen aan de Herenweg 37 bij Egmond Binnen.

Het plan is om het bestaande erfpachtrecht en het bestaande pachtrecht gewijzigd te verlengen.

Met (de erven) 5.1.2e zijn twee de facto aan elkaar gebonden overeenkomsten gesloten. Allereerst een erfpachtrecht met twee gebouwen plus een gebruiksrecht en ten tweede een pachtovereenkomst voor omliggende gronden.

Erfpachter is de vof "Hoeve Vredesteijn" met vennoten 5.1.2e (geboren 5.1.2e, reeds overleden) en 5.1.2e (geboren 5.1.2e). De pachtovereenkomst staat op naam van erven 5.1.2e. 5.1.2e is de stiefmoeder van de broers 5.1.2e (zonen van de heer 5.1.2e).

Behandelend ambtenaar provincie

5.1.2e

*Status plan en voorgeschiedenis***Erfpachtrecht**

Bestaat uit twee onroerende zaken.

- Egmond C 2034, 661 m2 met een stolpboerderij;
- C 2766, 2686 m2, met een manege/springhal. C 2766 is ontstaan uit C 2035. Het overig deel is nu Egmond C 2767, groot 268.111 m2. PNH is (bloot) eigenaar van voornoemde drie percelen.

Beide percelen zijn in 1975 in erfpacht uitgegeven met de destijds aanwezige opstallen en op 13 juni 1990 is het erfpachtrecht overgenomen van Ruitercentrum Bakkum nv door vof "Hoeve Vredesteijn" met vennoten 5.1.2e (geboren 5.1.2e) en 5.1.2e (geboren 5.1.2e).

In de erfpachtakte wordt vermeld dat het gaat om de ondergrond met opstallen. Het erfpachtrecht eindigt op 30 juni 2025. Op basis van de huidige akte is er een verlengrecht ten behoeve van de bovengenoemde percelen voor een nader te bepalen periode, voor zover geen zwaarwichtige redenen uit hoofde van natuur of waterwinning daar tegen bestaan.

Het erfpachtrecht mag enkel door de erfpachter zelf als ruitercentrum geëxploiteerd worden. Een overig gebruik wordt niet genoemd. Sinds 1990 wordt de manege (gevestigd op C 2766) verhuurd. Hiervoor lijkt impliciete toestemming van PWN/PNH te zijn.

(Er is sprake van een bedrijfswoning binnen de manege. Deze lijkt niet in de huidige erfpachtvoorwaarden te zijn beschreven. In het nieuwe bestemmingsplan 'Herenweg 37A Egmond - Binnen' is wel een bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt ter plaatse.

De stolpboerderij op perceel C 2034 is in gebruik als groepsaccommodatie.)

In de erfpachtaakte is een gebruiksrecht opgenomen om over C 2767 tussen beide gebouwen te kunnen komen en om naar de openbare weg (Herenweg) te gaan.

Pachtovereenkomst

Staat op naam van de erven **5.1.2e**. Reguliere pachtovereenkomst, met ingang van 1 januari 1969.

Laatst aangetroffen wijzigingsakte is van 23 november 1999, goedgekeurd door de grondkamer op 9 augustus 2000.

Beslaat de percelen C 2767, C 2481 en C 1231, allen gedeeltelijk, totaal 228.044 m2. C 2767 ligt rondom de erfpachtpercelen.

Op de gepachte gronden staat een oude schuur die verbouwd is met nu twee volwaardige woningen. De investeringen zijn door **5.1.2e** zelf gedaan.

De overeenkomst wordt gezien als pachtovereenkomst in de zin van 7:311 BW. Echter de vraag is of de pachtgronden als zodanig gebruikt worden. De gronden moeten wel voor de landbouw gebruikt worden (7:312 BW). Het laten grazen van manegepaarden hoort daar niet onder. Dat zou betekenen dat de overeenkomst hoe dan ook opgezegd/aangepast kan worden.

Momenteel wordt een deel van de pachtgronden gebruikt voor 'uitloop' van de manegepaarden. Het overgrote deel van de pachtgronden wordt gebruikt door een 'IJslanderclub'; **5.1.2e** heeft met deze IJslanderclub een overeenkomst.

Wijziging Bestemmingsplan

Op 4 april 2021 is het bestemmingsplan Herenweg 37 Egmond-Binnen vastgesteld met de facto (gedeeltelijke) legalisatie van het gebruik. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bedrijfswoning in de manege, alsmede de situatie van de stolpboerderij (zijnde twee woningen en een recreatieve groepsaccommodatie in de stolp en het bijgebouw).

Type aanvraag

Verzoek verlenging erfpacht en pacht met ingang van 2025.

Korte typering plan (omvang, functie)

Hieronder een paar verschillende denkrichtingen:

- Een erfpachtrecht inclusief opstallen voor de stolpboerderij, woningen en manege voor 30 jaar;
- Een erfpachtrecht plus verkoop van opstallen in een opstalrecht voor de stolpboerderij, de woningen plus het stuk grond van C 2767 ten noorden en naar de Herenweg, voor 30 jaar, met bijvoorbeeld om de tien jaar een herziening van de canon op grond van de grondwaardeontwikkeling met de nadruk op een aanpassing van de canon bij bestemmingswijziging. Met mede het gebruik als groepsaccommodatie.
- Een recht van erfpacht plus verkoop van opstallen in een opstalrecht voor de manege en het daarbij behorende erf plus de uitgang via het noorden naar de Herenweg, voor 30 jaar met bijvoorbeeld een herziening om de 10 jaar. Daarbij ook de vraag aan wie: aan **5.1.2e** of aan de exploitant van de manege?
- In bovenstaande gevallen met de opties 'verkoop van opstallen' zal naar verwachting de waardering van de opstallen lastig worden, aangezien er geen helderheid bestaat over de hoogte van de gepleegde investeringen ten aanzien van de boerderij en de manege, dit met de constatering dat deze sinds 1975 onderhouden zijn door **5.1.2e** gelijktijdig de verbouwing

van de schuur naar twee woningen geheel betaald is door 5.1.2e We hebben 5.1.2e gevraagd naar facturen van de investeringen, maar die zijn vrijwel niet aanwezig.

- Na opzegging van de pachtovereenkomst middels een afhankelijk recht van erfpacht of huur voor de nu in pacht gegeven gronden c.q. voldoende groot stuk voor de manege waarbij het recht eindigt indien de exploitatie van de manege ophoudt. Uiteraard met bepalingen ter bescherming van natuur op drinkwateractiviteiten activiteiten.
- Enkel de broers 5.1.2e als nieuwe erfpachter, waarbij zij afspraken maken met stiefmoeder mevrouw 5.1.2e?

Eventuele bijzonderheden (politieke gevoeligheid etc.)

Het gebied ligt in NNN.

Het ligt dichtbij de binnenduinrand. Dus ook het waterwinbelang zal in de toekomst mogelijk een rol spelen. (zie kaartje).

Ambtelijke toets

- *Welke stukken zijn beschikbaar*

Zie bijgesloten kaartjes van bestaande situatie en gewenste situatie.

- *Welke artikelen van de PRV zijn van toepassing en is er strijd?*

?

- *Is het stuk al in de staf besproken? En zo ja: wanneer of wanneer is dit voorzien?*

Nee.

VRAAG AAN HET PRIP

Kan de erfpachtovereenkomst worden verlengd?

Zo ja, voor hoe lang?

ADVIES PRIP

Datum:

Advies:

1. Het kan niet en wij willen het ook niet (NEE)
2. Het kan niet, maar wij zouden het wel willen. We willen dit mogelijk maken door...
3. Het kan, maar wij zouden het niet op deze manier willen. We stellen het volgende (alternatief) voor...
4. Het kan en het past maar wij zien kansen die nu niet geheel worden benut
5. Het kan niet, maar wij hebben een positieve grondhouding maar hebben extra informatie nodig

Betrokkenheid PNH bij vervolg:

- Denken graag mee
- Zien mogelijkheden voor toegevoegde waarde in de vorm van...
- Willen de relatie behouden en doen graag mee in de vorm van...
- Positieve houding maar doen niet mee
- Nog onvoldoende aanknopingspunten om mee te doen
- Geen betrokkenheid, enkel een rol voor de gemeente

Vervolgstap :

- *Ambtelijk bespreken met de gemeente/initiatiefnemer*
- *Voorleggen in Staf/Staven...*

Toelichting