



Haarlem
11 januari 2017

VERKOOPOVEREENKOMST

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door de heer J.H. Kappers, afdelingsmanager Vastgoed a.i. van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. met nummer BBV

hierna te noemen: **verkoper**.

Bouwbedrijf Groen BV, gevestigd te Wijkermeerweg 47, 1948 NT Beverwijk, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34079883, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer Cornelis Petrus Nicolaas Groen, geboren te Heerhugowaard op 20 september 1958, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Beverwijk gevestigde besloten vennootschap Bouwbedrijf Groen B.V.

hierna te noemen: **koper**.

Artikel 1: Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper

1. het perceel gemeentegrond gelegen achter het perceel plaatselijk bekend Fustweg achter 3, 2031 CJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie O nummer 731 groot ca 1727 m2 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend met een splitsingsverzoek met ordernummer 6085699
2. het 52/100 aandeel in de gemeenschappelijke ontsluitingsweg gelegen naast het bedrijfspand aan de Fustweg 3 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie O, nummer 717 groot 284 m2 en nummer 721 groot 31 m2 totaal groot 315 m2, welke percelen door koper zal worden bestemd tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk wetboek (mandeligheid) een en ander conform de tekening d.d. 29 november 2016 met nummer 16200 met arceringen aangegeven voor de koopprijs van € 474.925,00 (zegge: vierhonderd vierenzeventigduizend negenhonderd vijftwintig euro) exclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper, Prijspeil 2016.

Voormelde percelen hierna te noemen: **de onroerende zaak**.

Vestiging opstalrecht

Een deel van de onroerende zaak – te weten: het op voormelde tekening met kruisarcering aangegeven gedeelte van perceel nummer 721 – zal worden belast met een recht van opstal ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. gevestigd te Groningen, krachtens een akte houdende vestiging van een zakelijk recht van opstal.

Artikel 2: Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij Raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 en vormen met deze overeenkomst een

Fustweg 3 achter HLM02, O, 731, 717 en 721 verkoopovereenkomst grond Bouwbedrijf Groen B.V. Verseon: 2016/543844

Paraaf koper:

Pagina 1/4

Paraaf verkoper:

onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.3.1 wordt gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend uiterlijk op of voor 31 maart 2017 onder voorbehoud van een afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsunits. Indien partijen een latere datum overeenkomen dan 31 maart 2017, wordt de koopsom aangepast aan prijspeil 2017.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.2, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3: Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: het college) en niet eerder dan nadat het college de commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie ontwikkeling geen aanleiding geeft wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 4: Bestemmingsbeding

In het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Waarderpolder", nummer 30802, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 18 februari 2010, nummer 2010/12664, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14 september 2010, nummer 2010/51100, heeft het te verkopen perceel de bestemming "bedrijventerrein", hetgeen inhoudt dat het perceel is bestemd voor "bedrijfsdoeleinden". Een dienstwoning is niet toegestaan.

Artikel 5: Levering

De notariële overdracht van de onroerende zaak en de ontsluitingsweg zal plaats vinden ten overstaan van notaris J. de Beer van Batenburg notarissen te Haarlem.

Artikel 6: Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.9 en 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 10 van deze overeenkomst zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 8e van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Artikel 8: Milieubepaling

De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:

Fustweg 3 achter HLM02, O, 731, 717 en 721 verkoopovereenkomst grond Bouwbedrijf Groen B.V. Verseon: 2016/543844

Paraaf koper:

Pagina 2/4

Paraaf verkoper:



Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

b. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport; Verkennend onderzoek Fustweg (naast Shell station) Haarlem (APS Milieu BV, projectnummer R14-B591, van november 2014). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de bodem. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en 1,2 dichloorethenen. Er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'kantoor, showroom en opslag'.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als

Fustweg 3 achter HLM02, O, 731, 717 en 721 verkoopovereenkomst grond Bouwbedrijf Groen B.V. Verseon: 2016/543844

Paraaf koper:



Pagina 3/4

Paraaf verkoper:

een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed.

Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Asbest:

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (Register Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is het perceel Fustweg 3 onverdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem. De koper verklaart dat hij ermee bekend is en vrijwaart de verkoper van ieder aansprakelijkheid.

Artikel 9: In gebruik name onroerende zaak

a. Verkoper levert de grond bouwrijp op, dat wil zeggen de opstallen gesloopt, vrij van obstakels (behoudens afgeknipte heipalen) en de grond (milieukundig) geschikt voor bebouwing met bedrijfsdoeleinden. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het bij deze overeenkomst onvoorziene gebruik als bouwgrond met bestemming bedrijfsgrond noodzakelijk is. Koper houdt tijdens de bouw rekening met de afgeknipte heipalen in het verkochte. Het oude "palenplan" is reeds bij koper bekend.

b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de onroerende zaak, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de landmeter van de hoofdafdeling Dienstverlening Bedrijfsbureau, bureau Data Informatie en Analyse (DIA). Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk (via dia@haarlem.nl) een afspraak te maken met de landmeter (14-023). De onroerende zaak wordt in de huidige staat geleverd.

Artikel 10: Zakelijk recht

Koper verplicht zich aan de N.V. Nederlandse Gasunie een recht van opstal te verlenen op de ontsluitingsweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie O nummer 721, welke met een kruisarcering is weergegeven op uitgiftetekening 16200 onder door de landelijk gehanteerde Algemene Voorwaarden (1995) van de Gasunie, dit ten behoeve van het gebruik en in standhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren.

Koper dient met de inrichtingsplannen en werkzaamheden in alle opzichten rekening te houden met de gasleiding (ca. 40 bar) van de Gasunie gelegen naast de Fustweg en zal de grond binnen het gebied, gelegen 4 meter uit het hart van de gasleiding, niet bebouwen.

Koper dient, indien dit volgens de Gasunie noodzakelijk is, een risicoberekening te laten uitvoeren door de Gasunie, waarvoor Koper tijdig op eigen initiatief de benodigde gegevens zal aanleveren.



Voor de aardgastransportleiding met een werkdruk van 16 bar of meer (hierna hogedruk aardgasleiding) is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Het Bevb formaliseert de herziene rekenmethodiek uit 2008, die de afstanden uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 vervangt.

Artikel 11: Bijzondere voorwaarden

In afwijking/aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

- De aanleg, het beheer en het onderhoud van de ontsluitingsweg zal voor 52% voor rekening zijn van de koper.
- De gemeente Haarlem zal nimmer worden verplicht om bij te dragen in de kosten van aanleg en onderhoud, als mede voor de aanleg en onderhoud van eventueel noodzakelijke ondergrondse infrastructuur voor de ontsluitingsweg.

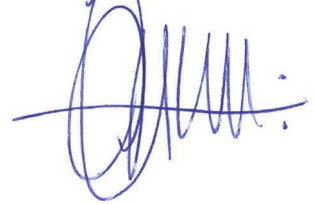
De verkoper (gemeente Haarlem),

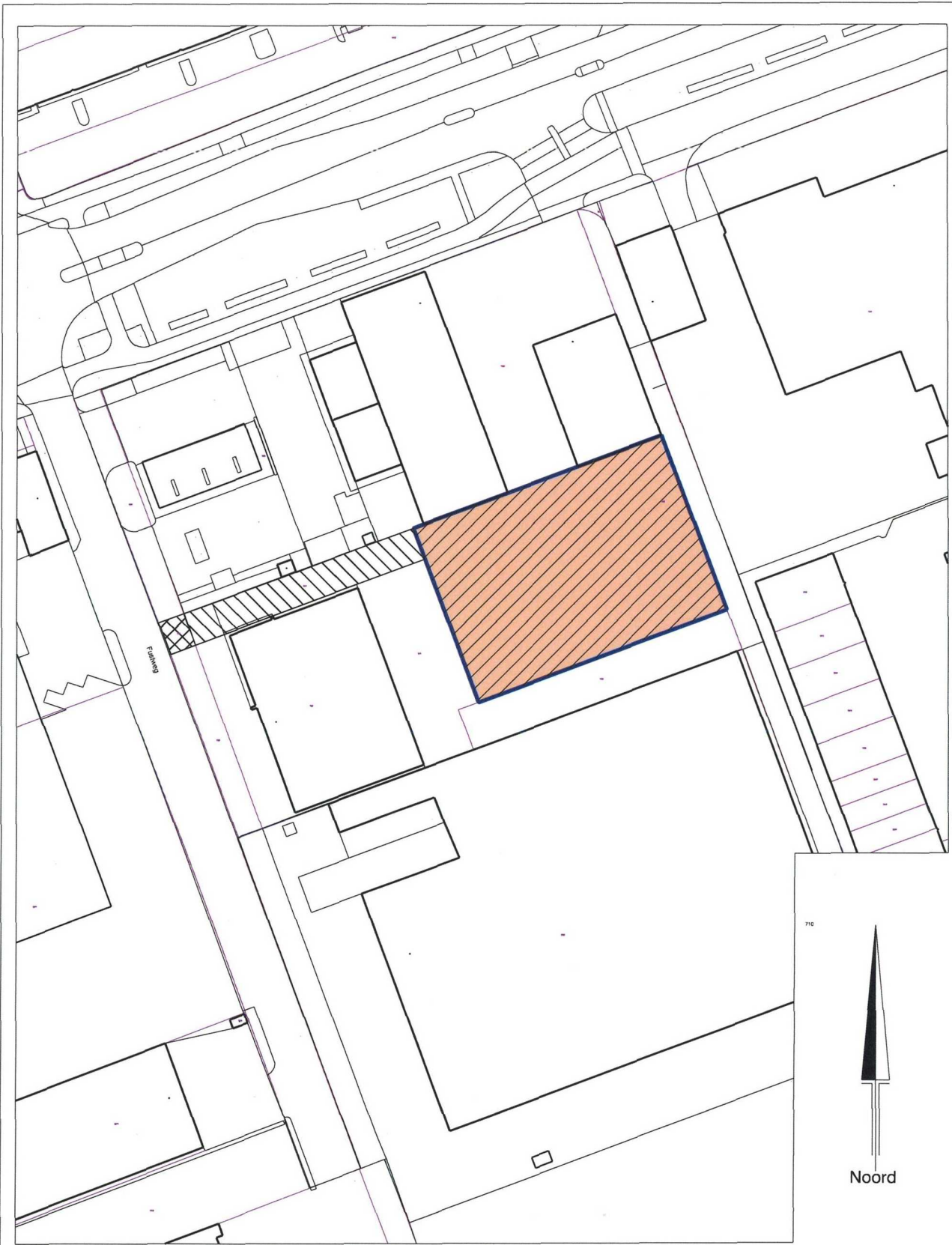
De koper, (Bouwbedrijf Groen B.V.)

plaats en datum,

plaats en datum,

Haarlem, 12 januari 2017





Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Gronduitgiftekening:

Fustweg



Uit te geven aan: Bouwbedrijf Groen, opp. ca.1727m².



Mandigheid, kad. nr. 717 en 721 opp. 315m².



Recht van opstal tgv. Gasunie, kad nr. 721 opp. 31m².

kadastraal nummer: 731.

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: O

Schaal: 1 : 1000

Datum: 29-11-2016

Tek.Nr.: 16200

Get.: EW



Haarlem

