

Koopovereenkomst
Drijfriemenfabriek
Harmenjansweg 95 Haarlem

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder F. Roduner krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. (2020/1078134), hierna te noemen: Gemeente,

en
2. De vennootschap onder firma Stadsstrand de Oerkap V.O.F., gevestigd te Haarlem, aan de Harmejansweg 95, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34302903, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Robin Ruben en de heer Jules Zuidgeest in de hoedanigheid van vennoten, hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van de gronden en opstal gelegen aan de Harmenjansweg 95 te Haarlem, plaatselijk bekend als De Drijfriemenfabriek;
- Gemeente voornoemde opstal tot gemeentelijk monument heeft verklaard en gerestaureerd/herontwikkeld wenst te zien;
- Gemeente in verband met deze restauratie/herontwikkeling de gronden en opstal aan Koper wenst te verkopen;
- Gemeente het gebruik van een gedeelte van het gebouw als creatieve studio's voor (beginnende) bandjes en andere creatieven van belang acht voor Haarlem muziekstad;
- Koper reeds jaren actief is op de locatie en belang heeft om haar culturele en horeca activiteiten op eigen terrein voort te kunnen zetten en in dat kader voornoemde opstal wenst te verwerven en te restaureren/herontwikkelen;
- Koper en Gemeente zich ervan bewust zijn dat voorgenomen gebruik slechts gedeeltelijk past binnen de uitwerkingsplicht van het vastgestelde bestemmingsplan Papentorenvest;
- De Drijfriemenfabriek in de Ontwikkelingsvisie Spaarnesprong (maart 2018) is benoemd als stepping-stone in de vergroting van het centrum en een schakel vormt in de route langs het Spaarne en een belangrijke identiteitsdrager voor het gebied is;
- Deze verkoop een onderhandse verkoop is. Dat op 13 februari 2019 het voornemen tot verkoop is gepubliceerd en geïnteresseerden vier weken de tijd hebben gekregen te reageren op de voorgenomen verkoop. Dat de reactietermijn verstreken is en er geen reacties van geïnteresseerden ontvangen zijn;
- Koper ermee bekend is dat het pand een gemeentelijk monument is dat opgeknapt/gerestaureerd dient te worden;

- Dat het koper bekend is dat de Gemeente het plan heeft om zowel een wandelroute aan te leggen op het naastgelegen perceel, zoals in oranje is aangegeven op tekening met nummer 302SB002 (Bijlage 1), alsook een fietsverbinding te realiseren onder de Jan Prinsbrug en in de strook naast de brug. Vanwege voornoemde plannen kunnen deze stroken grond niet worden verkocht aan Koper;
- Dat het koper bekend is dat ProRail in de toekomst mogelijk tot uitbreiding van het spoor zal overgaan. Het is nog niet bekend of/wanneer deze uitbreiding zal plaatsvinden. Vanwege dit voornemen wordt een kettingbeding opgenomen in de akte van levering waarin een verplichting tot teruglevering – om niet – is opgenomen voor het geval dat de uitbreiding van het spoor gerealiseerd zal worden;
- Dat Kopers ten behoeve van de restauratie/herontwikkeling en exploitatie van het Verkochte na ondertekening van deze overeenkomst een besloten vennootschap oprichten welke vennootschap voor deze overeenkomst in de plaats zal treden van de onder sub 1 genoemde V.O.F. en uiteindelijk als afnemer van het Verkochte zal optreden. De vennoten van de V.O.F. zullen toetreden tot het bestuur (en UBO zijn) van deze nieuw op te richten vennootschap.
- Koper is bekend met de ambities van de Gemeente ten aanzien van het Verkochte. Deze ambities zijn vastgelegd in het memo Ruimtelijke randvoorwaarden Drijfriemenfabriek (Bijlage 2);

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst is gehecht.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Verkochte

De door Gemeente aan de Koper in eigendom over te dragen grond zoals aangegeven op de verkooptekening met nummer 2019/105-87 (Bijlage 4) en zoals hierna nader gedefinieerd.

Artikel 2 **Koop en Verkoop en nabetalingsen**

Gemeente verkoopt aan Koper een perceel grond inclusief opstal, gelegen aan de Harmenjansweg 95 te Haarlem, plaatselijk bekend als De Drijfriemenfabriek, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie E, nummers 3784, 6079 (gedeeltelijk) en 7322

(gedeeltelijk), groot ca. 1200 m², zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst als Bijlage 4 gehechte tekening, hierna te noemen: het Verkochte. Partijen zijn zich ervan bewust dat exacte inmeting van het Verkochte nog moet plaatsvinden. Over- of ondermaat zal geen invloed hebben op de Koopprijs (zoals hierna gedefinieerd).

Op Bijlage 5 zijn de volgende zaken specifiek uitgezonderd van verkoop:

- de openbare voetgangersroute tussen het Scheepmakerskwartier en de Oudeweg van maximaal 4 meter breed langs oever. De beoogde nieuwe aanbouw (nieuwbouw) mag de openbare voetgangersroute niet hinderen of doorkruisen.
- reservering voor langzaam verkeersverbinding onder de brug

De koopprijs bedraagt € 350.000,00 (zegge: driehonderdvijftigduizend euro), dit bedrag is exclusief kosten koper en exclusief BTW. (hierna: de Koopprijs).

Koper en Gemeente komen aanvullend overeen dat een eenmalige nabetalings van maximaal € 375.000,00 zal plaatsvinden indien uit de door een accountant opgestelde jaarcijfers over jaar 4, 5 en 6 van de exploitatie (na de datum van levering) blijkt dat de gemiddelde omzet die in voornoemde jaren 4, 5 en 6 gerealiseerd wordt middels de exploitatie van het Verkochte over die jaren hoger is dan 1,5 miljoen euro.

De nabetalings zal als volgt worden berekend: nabetalings = (gemiddelde omzet – € 1.500.000,00) x 0,5, zulks tot een maximum van € 375.000,00.

Voorts komen Koper en Verkoper overeen dat bij verkoop van het Verkochte binnen 10 jaar na de transportdatum Koper de Gemeente een (extra) bedrag van € 375.000,00 betaalt, behoudens een eventuele (gedeeltelijke) teruglevering aan de Gemeente en/of aan ProRail en met dien verstande dat er geen samenloop (cumulatie) zal plaatsvinden van de nabetalings door hogere omzet en de nabetalings door verkoop binnen 10 jaar (artikel 15 onder 7). Het maximaal na te betalen bedrag is in alle gevallen niet hoger dan € 375.000,00.

De dit artikel opgenomen nabetalings kan worden gematigd indien Koper tijdens de restauratiewerkzaamheden stuit op grote (meer dan € 100.000,00) onvoorziene uitgaven (bovenop de begroting die nu ten grondslag ligt aan de taxaties) die noodzakelijk zijn voor de restauratie/het behoud van de gebouwen. De noodzaak van deze uitgaven zal dan wel moeten worden aangetoond. De Gemeente stelt de redelijkheid en de omvang van een eventuele vermindering van een nabetalings vast.

In de akte van levering zal een kettingbeding worden opgenomen met betrekking tot de strook langs het spoor (zoals met een arcering opgenomen in Bijlage 3). Dit kettingbeding ziet toe op een teruglevering van de grond aan de gemeente indien ProRail een uitbreiding van het spoor realiseert. Deze teruglevering geschiedt om niet en het perceel zal als dan vrij van bebouwing en zakelijke rechten worden geleverd.

Artikel 3 **Algemene Voorwaarden**

Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, welke zijn aangehecht als Bijlage 3). Deze Algemene voorwaarden vormen een onverbreeklijk geheel met deze

overeenkomst behoudens de hiernavolgende artikelen, welke zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Ten aanzien van Hoofdstuk 2:

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 2, 3 en 4, 2.11 en 2.18.

Daarnaast gelden de volgende wijzigingen:

Artikel 2.2.1 wordt aangevuld met:

Koper is, mede door haar positie als jarenlang gebruiker, als geen ander op de hoogte van de staat van onderhoud van het Verkochte. Het Verkochte heeft achterstallig onderhoud. Koper zal Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor mogelijke aanwezige gebreken in het Verkochte, waaronder ook begrepen gebreken in de onderhoudstoestand van het Verkochte.

Artikel 2.2.4. wordt vervangen door:

Gemeente garandeert het navolgende, met dien verstande dat de onderstaande garanties zowel juist zijn op de datum van ondertekening van deze overeenkomst als op de datum van de levering van het Verkochte, tenzij hieronder anders vermeld.

- a. Gemeente heeft onvoorwaardelijke volle en vrije eigendom van het Verkochte, is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte en is bevoegd alle verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst na te komen;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij van huren zijn en/of huurkoopovereenkomsten met derden of andere aanspraken tot gebruik van derden en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. Voorgaande met uitzondering van het huidige gebruik van koper.
- c. het Verkochte bevat geen andere heersende of lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen dan bekend uit de openbare registers.
- d. aan Gemeente zijn, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd, noch bestaan er feiten die mogelijk daartoe zouden leiden;
- e. in de openbare registers zijn geen huurkoopovereenkomsten ingeschreven;
- f. het Verkochte is een gemeentelijk beschermd monument;
- g. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- h. er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd, anders dan hierna of hiervoor in deze overeenkomst vermeld, en Gemeente heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
- i. aan het Verkochte is geen mandeligheid anders dan op grond van de wet verbonden, anders dan eventueel in de titel van aankomst is omschreven;
- j. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, waaronder mede is begrepen het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of enig ander voorkeursrecht van een derde;
- k. het Verkochte voldoet aan alle eisen die daaraan uit hoofde van alle van overheidswege benodigde vergunningen, toestemmingen en regelgeving worden gesteld;
- l. er zijn geen overeenkomsten met derden betreffende onderhoud of management gesloten die niet de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper hebben gekregen;

- m. met betrekking tot het Verkochte is tot op heden geen rechtsgeding, bindende adviesprocedure, arbitrage of andere buitengerechtelijke procedure aanhangig gemaakt noch bestaan er feiten die mogelijk zouden leiden tot een rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of andere buitengerechtelijke procedure;
- n. het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
- o. het Verkochte heeft heden een rechtmatige uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;
- p. Gemeente garandeert dat met betrekking tot het Verkochte geen beschikkingen en bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers noch dat er feiten bestaan die mogelijk aanleiding zouden geven tot dergelijke beschikkingen en bevelen;
- q. er zijn geen uitstaande belastingen, publieke taken of publieke heffingen met betrekking tot het Verkochte.

Artikel 2.3.1, eerste zin wordt gewijzigd in:

De notariële akte tot levering wordt ondertekend binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (conform het als Bijlage 4 aangehechte plan) indien de overige ontbindende voorwaarden dan niet meer van toepassing zijn.

Artikel 2.5 wordt gewijzigd in:

Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 35.000,00 (zegge: vijfendertigduizend euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot en met de datum van eigendomsoverdracht. Bij deze wordt de Gemeente verplicht zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid en de totale koopsom is voldaan, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan komen te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf. De akte zal de voor een transactie als de onderhavige de gebruikelijke bepalingen en garanties met betrekking tot het Verkochte bevatten.

Artikel 2.10 wordt gewijzigd in:

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na juridische levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Overeenkomst en waarop de koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is en door het bevoegd gezag onherroepelijk is vastgesteld. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.

Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.

3. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de grond bij de hoogwaardiger bestemming en de grondprijs die ten grondslag ligt aan de huidige koopsom. De gemeentelijke grondprijzen vormen hiertoe het uitgangspunt.
4. Indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven, wordt de meerprijs gematigd door toepassing van de redelijkheid en billijkheid.

Ten aanzien van Hoofdstuk 3:

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Voorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.11 lid 1 wordt gewijzigd in:

De Koper is verplicht te gedogen dat al datgeen dat op, in, aan of boven de percelen en de opstallen ten behoeve van openbare (nuts) voorzieningen, kabels, leidingen, vezels, en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen, is aangebracht te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.

Artikel 3.14 wordt gewijzigd in:

1. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden indien uiterlijk op 31 december 2021 door Koper geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning of een wijziging van het bestemmingsplan is ingediend, behoudens een eventuele verlenging van maximaal 3 maanden, tussen partijen nader schriftelijk overeen te komen.
2. Bij het verstrijken van de in lid 1 genoemde datum zal degene die zich op dit recht beroept binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de andere partij bekend maken.

Artikel 3.15 wordt gewijzigd in:

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Koper uiterlijk op 31 december 2021 een voorlopige toezegging op de verkrijging van (hypothecaire) lening van de provincie Noord-Holland heeft gekregen of de toezegging tot verkrijging van een hypothecaire lening tegen naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, nodig voor de financiering van de aankoop, de restauratie, de herbestemming en de verduurzaming van het aan hem Verkochte. Partijen zijn zich bewust van het feit dat definitieve verkrijging van deze lening door de financiële instelling altijd afhankelijk zal worden gesteld van het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen.
2. Partijen verklaren dat indien de onder 1 vermelde voorlopige toezegging op een hypothecaire lening niet tijdig wordt verkregen deze overeenkomst per 31 december 2021 van rechtswege eindigt, tenzij Partijen overeenkomen de termijn te verlengen. Geen der Partijen zal gehouden zijn enige schade door de andere Partij geleden of te lijden te vergoeden. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten.

Artikel 3.18:

In artikel wordt Welstandcommissie vervangen door "ARK".

Artikel 4 Bestemmingsbeding

Het Verkochte is bedoeld om door Koper zowel cultureel-maatschappelijk als horecagelegenheid te worden ingericht, zoals gebaseerd op de Ruimtelijke randvoorwaarden Drijfriemenfabriek (Bijlage 1), waarbij Koper voor eigen rekening en risico de aanvraag van en de onderbouwing voor de functiewijziging zal verzorgen.

Artikel 5 **Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Voorwaarden is van toepassing op artikel 4 van deze koopovereenkomst en op de artikelen 2.2.1 inclusief aanvulling, 2.10 en 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte. Dat geldt ook voor de verplichting tot eventuele teruglevering van de gronden die benodigd zijn voor de uitbreiding van het spoor (zie ook het gestelde in artikel 2 laatste bolletje en alinea van deze overeenkomst).

Artikel 6 **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 7 sub e van deze overeenkomst en artikel 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden 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 verkrijgen.

Artikel 7 **Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot de 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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de bodem van de over te dragen percelen. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in twee rapporten en een Milieuparagraaf:

-Verkennend en nader onderzoek Harmenjansweg 95, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 800901, d.d. 17 maart 2010 (Bijlage 5);

-Verkennend onderzoek Harmenjansweg ten noorden van 95, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 812814, d.d. 12 december 2011 (Bijlage 6).

-Harmenjansweg 95 Bodeminfo en Milieuparagraaf d.d. 2 augustus 2018 met kenmerk PCM/2018/452555 (bijlage 6)

De Gemeente verwijst naar deze rapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er is van bodemverontreiniging de bodem van de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen er van uit dat ter plaatse van de Harmenjansweg 95 de bodem matig tot sterk is verontreinigd is met enkele metalen, PAK en/of PCB. De sterke verontreinigingen zijn gemeten tot aan 2 m-mv. Over het algemeen liggen de gehalten in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) hoger dan in de bovengrond. De meeste verontreiniging zit in de laag tussen 0,5 en 1,5 m-mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en minerale olie.

Ter plaatse van het perceel ten noorden van Harmenjansweg 95 is een ophooglaag (dikte circa 2,0 meter) met bijmengingen (baksteen, beton, ijzer) aanwezig. De bijmengingen zijn heterogeen verdeeld aanwezig. De bodemlaag met bijmengingen is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Daar waar geen bijmengingen in de ophooglaag aanwezig zijn is de bodem licht verontreinigd. Ook ter hoogte van het oorspronkelijke maaiveld (veen) is de bodem licht verontreinigd.

De ophooglaag heeft op het perceel een omvang van circa 3.000 m³. Door de heterogene samenstelling is niet aan te geven welk deel hiervan sterk is verontreinigd. Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De bodem op de locatie is onverdacht voor asbest.

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 vermeld in bovenstaande onderzoeken.

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 voormelde rapporten 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. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering 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 na levering, 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 partij 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 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 Gemeente.

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.

Artikel 8 **Asbestonderzoek bebouwing**

- a Gemeente heeft een asbestonderzoek laten uitvoeren. De rapportage van Search Ingenieursbureau d.d. 25 november 2011, projectnummer 24174251 (Bijlage 7) is bekend bij koper. Er is niet onderzocht op niet direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, etc. De aangetroffen hoeveelheid direct waarneembare asbest is omschreven in het rapport en beperkt zich tot enkele stuks plaatmateriaal. De directe kosten voor verwijdering van asbest, voor zover bekend gemaakt in dit rapport, zijn voor rekening van koper.

- b Indien door een door koper binnen een jaar na de transportdatum uit te voeren aanvullend onderzoek blijkt dat de saneringskosten voor asbest meer bedragen dan €20.000,00 zal koper direct na bekendwording van dit feit verkoper schriftelijk inlichten. Indien de saneringskosten voor asbest meer dan €20.000,00 bedragen, treden partijen met elkaar in overleg en zullen zij in lijn met de principes van redelijkheid en billijkheid naar een oplossing zoeken.

- c Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal degene die zich op dit recht beroept binnen een maand na bekendwording van het in lid 2 genoemde feit bij aangetekend schrijven ontbinding van de overeenkomst inroepen en aan de andere partij bekend maken.

Artikel 9 **Funderingsonderzoek**

Gemeente heeft een funderingsonderzoek laten uitvoeren. De rapportage van Wareco Ingenieurs d.d. 28-2-2019, kenmerk FO14B RAP20190220 (Bijlage 8) is bekend bij Koper. Koper is ermee bekend dat dit onderzoek adviseert om volledig funderingsherstel uit te voeren binnen 1 tot 5 jaar. Koper zal dit herstel uit laten voeren in de eerste fase van de renovatie.

Artikel 10 **Overdracht/Overgang van rechten**

- a Gelijktijdig met de juridische overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Gemeente tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden, daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s), ten aanzien van het Verkochte heeft.
- Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten, om welke reden dan ook, de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
- (i). wordt het betreffende recht geacht te zijn inbegrepen in de artikel 2 bedoelde koop; en
 - (ii). is Gemeente verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.
- Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren, indien van toepassing, tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.
- Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Gemeente op eerste verzoek van Koper meewerken aan de desbetreffende wijziging van de tenaamstelling.
- Voor zover rechten, als hiervoor bedoeld, worden geleverd, zullen die rechten worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.
- Op eerste verzoek van Koper zal Gemeente een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Gemeente zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- b Koper is ten alle tijden bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Artikel 11 **Informatieplicht**

Gemeente heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de huidige opvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 12 **Omzetbelasting**

Koper en Gemeente zullen niet kiezen voor een met omzetbelasting belaste levering van het Verkochte.

Artikel 13 **Energieprestatie**

Een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het Verkochte niet vereist aangezien het Verkochte een monumentale status heeft.

Artikel 14 **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de opstal meer dan zeventig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe opstallen. Gemeente staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezige

CV-leidingen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.).

Artikel 15 **Overige bepalingen**

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

1. Ondergrondse nutsvoorzieningen

- a. In en rond het Verkochte bevindt zich een grote hoeveelheid kabels, leidingen en buizen van netbeheerders. Een tekening met de ligging van deze nutsvoorzieningen is overhandigd aan Koper. De overzichtstekening van de ligging van de nutsvoorzieningen wordt bijgesloten bij deze overeenkomst (Bijlage 9).
 - (i) Ter zake van de in de grond aanwezige hoogspanningskabel dient de 'Richtlijnen werken nabij Liander hoogspanningskabels v.1.0.pfd' (Bijlage 10) in acht worden genomen
 - (ii) Ter zake bovenstaande kabels, leidingen en buizen wordt onder meer verwezen naar de akte van levering, welke is verleden op 29 augustus 2001 voor notaris Mr. L. H. M. van Noordwijk, te Haarlem (Bijlage 11), van welke akte Koper een kopie heeft ontvangen, en waarvan de inhoud volledig bekend is aan Koper en van welke akte de relevante artikelen integraal zullen worden opgenomen in de leveringsakte.
- b. Koper dient zelf een KLIC-melding te doen om de exacte ligging van de nutsvoorzieningen te achterhalen. Voorafgaand aan werkzaamheden in de grond, dienen er proefsleuven gegraven te worden om zeker te zijn van de exacte ligging van de nutsvoorzieningen. Bij de werkzaamheden ten behoeve van de inrichting van het Verkochte dienen de bepalingen inzake CROW richtlijn 250 'zorgvuldige graafproces' in acht genomen te worden.
- c. Het is Koper niet geoorloofd boven of direct naast de vorenomschreven kabels, leidingen en buizen diepwortelende beplanting en/of gebouwen en werken aan te brengen of te houden.
- d. Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem waarin is vastgelegd dat Koper verplicht is te gedogen al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht.
- e. Koper verplicht zich, bij de nieuwbouw van de uitbouw hieronder in de tracégeul 1792 van Prorail, vier lege mantelbuizen pl 110 mm te leggen onder de navolgende voorwaarden:
 - Deze lege mantelbuizen moeten ingegraven worden door een door ProRail erkend kabellegbedrijf conform ISV00117 lijst erkende ondernemers;
 - Het digitaal inmeten van deze lege mantelbuizen gebeurt conform ISV00117;
 - De te leveren roodrevisie gebeurt conform de tekenvoorschriften van ProRail TVS00002 Ondergrondse Infra van deze lege mantelbuizen;
 - De werkzaamheden moeten als wijzigingswerk derden worden aangemeld bij de Public Affairs Manager Regiodirectie Randstad Noord 088 - 231 5267;

- f. Buiten de in de tekening aangegeven mogelijkheid voor een uitbouw mag het Verkochte/het perceel niet bebouwd worden. Het terrein van het Verkochte mag in geval van verharding uitsluitend alleen worden van elementen verharding zodat de nutsvoorzieningen op eenvoudige wijze bereikbaar blijven voor de nutsbedrijven.
- h. Terrassen op het water zijn mogelijk (max 300 m²) maar reiken maximaal tot het brughoofd.
- i. Koper is gehouden om in het cultureel-maatschappelijk deel goedkope creatieve studio's voor bandjes en andere creatieven aan te blijven bieden.

2. Gemeentelijk monument

Het is Koper bekend dat het Verkochte is aangewezen als gemeentelijk beschermd monument.

3. Restauratieverplichting

- 1. Koper verplicht zich het Verkochte te restaureren binnen de daarvoor gestelde publiekrechtelijke kaders. Met de vaststelling van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden.
- 2. Koper is van plan de gebouwen in twee fasen te restaureren, met uitzondering van de fundering, die in een keer zal worden gerestaureerd. De eerste fase betreft een periode van 5 jaar na juridische levering van het Verkochte, de tweede fase start circa 6 jaar na de juridische levering.

4. Schade openbaar gebied

Indien er schade aan het openbaar gebied ontstaat door o.a.

(ver)bouwwerkzaamheden aan of op het Verkochte, dient Koper de ontstane schade voor eigen rekening te (laten) herstellen.

In dit verband zal voorafgaand aan de start van de (ver)bouwwerkzaamheden door de gemeente in overleg met Koper een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaatsvinden.

5. Aanvraag (omgevings)vergunningen

Koper dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor indiening van ontvankelijke aanvragen van benodigde vergunningen voor het gebruik. De vergunningaanvragen dienen volledig te voldoen aan de door gemeente opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden (Bijlage 1), tenzij gemeente toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.

Koper dient voor de periode totdat het gebruik vergund is, zorg te dragen voor aanvraag van tijdelijke vergunningen teneinde het huidig gebruik voort te kunnen zetten.

6. (Tijdelijke) vergunningen

Gemeente zal zich in spannen om, tot moment dat vergunning van het gebruik permanent is gemaakt is, tijdelijke vergunningen te blijven verlenen (binnen publiekrechtelijke mogelijkheden), omdat Koper momenteel zijn bedrijf uitoefent op basis van tijdelijke vergunningen.

7. Verplichting tot zelfgebruik en beperkingen doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond aanwezige horecagelegenheid uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te exploiteren.
Indien Koper het Verkochte doorverkoopt aan een derde dan zal Koper verkoper een nabetalings doen op de koopsom van € 375.000. Deze bepaling kan in relatie tot artikel 2 niet leiden tot een totale nabetalings van meer dan € 375.000,00 (geen samenloop).
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executorialle verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door Gemeente als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de Koper de desbetreffende horecagelegenheid gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft geëxploiteerd. Als maatstaf geldt hierbij de datum die in de akte van levering staat vermeld of het Verkochte juridisch wordt geleverd aan Koper.
4. De Gemeente kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel.

Artikel 16 Integriteitsclausule

De Gemeente Haarlem heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de Optieovereenkomst. Door ondertekening van de Overeenkomst, verklaart de Koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-bestuur/2017/13-juli/17:00/Vaststellen-Beleidsregel-Integriteit-en-Overeenkomsten-BIO-en-Beleidslijn-gemeente-Haarlem-voor-vastgoedtransacties-in-het-kader-van-de-Wet-Bibob/> Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

- a) het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
- b) het feit dat tegen Koper strafvervolgning is ingesteld;
- c) het door Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Koper indien zij:

- direct of indirect leiding aan Koper geven;
- bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over Koper zeggenschap hebben;
- aan Koper vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot Koper staan;

4 Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot de leveringsakte ten aanzien van het gekochte door de notaris is gepasseerd. Voor zover in dit artikel het begrip "looptijd" wordt gebruikt wordt daarmee bedoeld de periode tussen de ondertekening van deze Overeenkomst en het passeren van de leveringsakte door de notaris als bedoeld in voornoemde volzin.

5 Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

6 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

7 Koper zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Koper of een aan Koper gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

8 Koper meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

9 De gemeente heeft het recht om Koper gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van Koper nodig heeft, zal Koper deze op eerste verzoek verlenen.

10 De gemeente heeft het recht om door Koper bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.

11 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

12 De gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Koper of een aan Koper gelieerde partij is ingesteld;
- Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

- Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van Koper of een aan Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

13 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.

14 Indien de gemeente de overeenkomst op basis van lid 12 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van € 16.270,00, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Koper vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 17 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke tegemoetkoming planschade ex. artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit het te doorlopen juridisch planologisch proces (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) en die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Koper.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden op 7 november 2008.
De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Koper mededelen.
Koper verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 18 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 19 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten die nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 20 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van dit overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 22 van overeenkomstige toepassing.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 21 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen schriftelijk te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 22 **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 23 **Recht op ontbinding**

1. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden indien:
 - a. ondanks inspanningen van Koper om de gewenste bestemming te bereiken op 1 december 2024 de doorlopen juridisch planologische procedure niet tot een onherroepelijke vergunning heeft geleid.
 - b. Koper heeft het recht te ontbinden indien Koper er niet in slaagt een terrasvergunning te verkrijgen op het water met een maximum van 300 m² (conform Bijlage 1).
2. Geen der partijen zal gehouden zijn - indien deze overeenkomst wordt ontbonden op grond van het gestelde in lid 1 van dit artikel - enige schade door de andere partij geleden of te lijden te vergoeden. Iedere partij draagt haar eigen kosten.

Artikel 24 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste toestemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (hierna: college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze overeenkomst dan nadat de gemeenteraad van de gemeente Haarlem (hierna: gemeenteraad) zijn zienswijze heeft gegeven over het voorgenomen besluit deze overeenkomst aan te gaan en de zienswijze geen aanleiding geeft tot 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 door het college is verleend, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter zoals bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 25 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien Koper en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen en tezamen hebben geconstateerd dat dit zo is.

Artikel 26 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente Haarlem
Grote Markt 2
2011 RD HAARLEM

Stadsstrand de Oerkap Vof
Harmeijansweg 95
2031 WJ Haarlem

Artikel 27 **Bijlagen**

1. Van deze overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

- Bijlage 1 Tekening Ambitie Openbaar gebied rondom Drijfriemenfabriek en Ruimtelijke randvoorwaarden Drijfriemenfabriek d.d. 17 juni 2019
- Haalbaarheidsonderzoek Drijfriemenfabriek, DOOK erfgoedwerk, augustus 2010
- Bijlage 2 De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004
- Bijlage 3 Verkooptekening met nummer 2019/105-87
- Bijlage 4 Plantekeningen Oerkap en Drijfriemenfabriek van Koper d.d. november 2020
- Bijlage 5 Verkennend en nader onderzoek Harmenjansweg 95, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 800901, d.d. 17 maart 2010
- Bijlage 6 Verkennend onderzoek Harmenjansweg ten noorden van 95, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 812814, d.d. 12 december 2011, alsmede de milieuparagraaf d.d. 2 augustus 2018, kenmerk PCM/2018/452555
- Bijlage 7 - Asbestrapportage van Search Ingenieursbureau d.d. 25 november 2011, projectnummer 2417251
- Asbestvrijgave d.d. 30 mei 2014
- Bijlage 8 - Rapportage van Wareco Ingenieurs d.d. 28-2-2019, kenmerk FO14B RAP2019022
- Kostenopgave fundering Vaecon d.d. 8 april 2019
- Bijlage 9 Overzichtstekening van de ligging van de nutsvoorzieningen
- Bijlage 10 Richtlijnen werken nabij Liander hoogspanningskabels
- Bijlage 11 Akte van levering, welke is verleden op 29 augustus 2001 voor notaris Mr. L. H. M. van Noordwijk, te Haarlem.

2. In geval van strijdigheid van een van de bij deze Overeenkomst behorende genoemde Bijlagen 1 t/m met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Haarlem, d.d.

Verkoper / De Gemeente

.....

Koper


..... R. Ruben


..... J. Zuidgeer