



## VERKOOPOVEREENKOMST

Kampersingel 44a achter perceel grond  
(2012 DL Haarlem)

Versie: 28 juli 2022

### De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met het geldende mandateringsbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer 2022/578870, d.d.....2022;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: **Verkoper**;

2. [REDACTED]

hierna te noemen: **Koper**;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### Artikel 1

#### Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

een perceel grond, gelegen naast de **Kampersingel 44A te (2012 DL) Haarlem**, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] m<sup>2</sup>, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend met ordernummer [REDACTED]

hierna te noemen: **de onroerende zaak**, zoals op bijgaande tekening d.d. 4 april 2022 met nummer [REDACTED] chetsmatig met arcering is aangegeven. Voormelde door partijen voor akkoord geparaferde tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht (Bijlage 1).

### Artikel 2

#### Koopsom

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt [REDACTED]

**Artikel 3** **Algemene verkoopvoorwaarden**

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020 (Bijlage 2) van toepassing (vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d 17 december 2019, nummer 2019/813237) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn *behoudens* de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.
  - a. Artikel 2.3.2 wordt gewijzigd in:  
De waarborgsom dient gestort te worden op [REDACTED]
  - b. Artikel 2.6.1 wordt aangevuld met:  
De juridische levering vindt -bij geen financieringsvoorbehoud- plaats binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop ten overstaan van [REDACTED]  
[REDACTED] n geval van een financieringsvoorbehoud zal de juridische levering binnen twee maanden na het totstandkomen van het gemeentelijk besluit plaatsvinden;
2. van hoofdstuk 3 alleen de artikelen 3.7, 3.10, 3.11, 3.13, van toepassing zijn met dien verstande dat:
  - a. de bestemming van de onroerende zaak zoals bedoeld in art. 3.1 AVV luidt: *Gemengd-4* conform het vigeende bestemmingsplan Rozenprieel onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-28).
  - b. Koper dient ingeval van bebouwing zorg te dragen voor de noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen. Bebouwing dient te voldoen aan het bestemmingsplan.
  - c. Artikel 3.7:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij verkoop vanaf datum juridische levering een antispeculatiebeding geldt voor een termijn van 10 jaar.

**Artikel 4** **Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 5 sub e van deze koopovereenkomst.

**Artikel 5** **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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verkoper verwijst naar de brief van de gemeente Haarlem met kenmerk 2022/720706 van 18 mei 2022, Rapport nader onderzoek fase 4B, voormalig Rookmaaker-terrein Kampersingel, Haarlem (De Ruiters Milieutechnologie, project A980508.101183, d.d. 11-05-1998) en de gegevens uit de Bkk van Haarlem, zone 2, 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 de brief gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht is verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie. In de bovengrond op het noordelijk deel van het perceel is een sterke verontreiniging met kwik aangetoond.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met lood. Koper en zink komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. Cadmium, kobalt, molybdeen, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

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 de brief van de gemeente Haarlem van 18 mei 2022 met kenmerk 2022/720706.

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 onderzoeken en de bodemkwaliteitskaart zone 2 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.

#### Artikel 6

##### Totstandkomingsvoorbehoud

Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem en de zienswijze van de raadscommissie geen aanleiding geeft voor een wijziging. De instemming c.q. goedkeuring van het college

geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

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 7** Overige bepalingen

Voorts zijn tussen partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

Verkoper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor een gedegen erfafscheiding tussen de onroerende zaak en het perceel waar de nog te realiseren buurtfietsenstalling zal komen. Tevens zal Verkoper er voor zorgen dat er een nieuwe schuifhek aan de zijde van de Koningsteinstraat wordt geplaatst, zodat de voertuigen van Koper aan die zijde van zijn parkeerterrein kunnen opgaan en zal Verkoper een nieuw toegangspoort aan de zijde van de Linschotenstraat plaatsen.

Bovengenoemde werkzaamheden zullen gelijktijdig worden uitgevoerd met de de projectwerkzaamheden voor de naastgelegen buurtfietsenstalling en zullen nog in het kalenderjaar 2022 aanvangen.

**Artikel 8** Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/120-114, d.d. 4 april 2022;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief van de afdeling Bodem inzake de bodemverontreiniging.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 29-07-2022

Koper

Haarlem, d.d. .... 2022

Verkoper

.....  
drs. M. Vos MRE  
Afdelingsmanager Vastgoed  
Gemeente Haarlem