

KOOPOVEREENKOMST

kavel Minckelersweg hoek Oudeweg

Versie: 20 september 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/....., d.d.....2022;

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

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Intercel B.V., statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Waarderveldweg 3, 2031 BK Haarlem, ingeschreven in het register van de Kamer van koophandel onder nummer 51891247, welke vennootschap te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Evercel B.V.**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Waarderveldweg 3, 2031 BK Haarlem, ingeschreven in het register van de Kamer van koophandel onder nummer 34149132, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder:
de heer Vincent Albert Rudolf Henri Kleintjens, geboren op 14 april 1966,
dan wel een door Intercel B.V. **nader te noemen meester**;

voornoemde vennootschap Intercel B.V., dan wel diens nader te noemen meester,
hierna te noemen: **Koper**;

Verkoper en Koper hierna samen ook te noemen: **Partijen**;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

een perceel bouwgrond, gelegen aan de Minckelersweg – hoek Oudeweg, 2021 CC te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem 02**, sectie **N**, nummer **2175** (gedeeltelijk) groot ca. **5.760 m²**,

Haarlem, Minckelersweg hoek Oudeweg
2022/0665190

1/7

Paraaf verkoper

Paraaf koper



waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend met ordernummer 6245975; hierna te noemen: **de onroerende zaak of het verkochte**, zoals op bijgaande tekening d.d. 2 mei 2022 met nummer 2021/138-034 schetsmatig met arcering is aangegeven en waarop tevens de bouwgrens conform het vigerend bestemmingsplan is aangegeven. Voormelde door partijen voor akkoord gearafaerde tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht (Bijlage 1).

Artikel 2 Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € **2.130.780,00** (zegge: twee miljoen honderddertigduizend zehonderdtachtig euro) exclusief 21% BTW. De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper (prijsspeil april 2022).

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 onverbrekkelijk geheel, (bijlage 2) 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.
2. **Artikel 2.3.2 wordt gewijzigd in:** terstond na ondertekening van de koopovereenkomst door koper stort koper de waarborgsom van 10% over de koopprijs op IBAN NL22 BNGH 0285 0354 28 van de Gemeente Haarlem onder vermelding van: kavelverkoop Minckelersweg – hoek Oudeweg/GW.
3. **Artikel 2.6.1 wordt aangevuld met:**
 - a. De juridische levering vindt plaats binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop ten overstaan van een nog nader door koper te bepalen (Haarlemse) notaris.
 - b. Binnen een maand na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
4. Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.7, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12 en 3.13 van toepassing.
5. **Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd in:** Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het verkochte, al dan niet gedeeltelijk, niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, delen ervan verhuren, met beperkte rechten bezwaren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

Artikel 4 **Bestemmingsbeding**

De grond heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden met kantoor'.
Het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de beleidsregels parkeernormen 2015, zoals opgenomen in het Parapluplan parkeernormen 2018 en wordt definitief bepaald na toetsing van het bouwplan (omgevingsvergunning).
In dit beleid valt het te realiseren bouwplan onder de norm: "arbeidsextensief, bezoekersextensief bedrijf." Een dienstwoning is niet toegestaan.

Artikel 5 **Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 6 sub e (toerekenbare tekortkoming) van deze koopovereenkomst.

Artikel 6 **Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen (Bijlage 3):

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte 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 een sanering en onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten:
- De deelsanering is vastgelegd in de rapportage Evaluatie Bodemsanering BRL SIKB 6000 "Boer Dirk, fase II" te Haarlem, Tauw bv, projectnummer 4459799, 30 november 2006. Op 30 maart 2007 is met beschikking SB/MIL/JK/hl/2006/2886 ingestemd met de saneringsevaluatie.
- Verkennend bodemonderzoek hoek Oudeweg/Minckelersweg te Haarlem, projectnummer 214289, d.d. 17 januari 2022 door Aveco de Bondt BV
De verkoper verwijst naar deze rapporten en beschikking 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 het verkochte.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten en saneringsevaluatie gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van het verkochte een leeflaag aanwezig is vanaf

Haarlem, Minckelersweg hoek Oudeweg
2022/0665190

3/7

Paraaf verkoper

Paraaf koper

n

maaiveld tot maximaal 0,75 m-mv. Deze bovenlaag is maximaal licht verontreinigd met cadmium. De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) met puinbijmenging op het zuidwestelijk deel is licht verontreinigd met cadmium, lood, minerale olie en PAK.

Het stortmateriaal onder de signaalfolie is licht tot sterk verontreinigd met koper, lood, zink en minerale olie en matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen en PCB's. Het stortmateriaal is asbestverdacht. Het grondwater is sterk verontreinigd met barium, nikkel en ftalaten en licht verontreinigd met molybdeen, zink, minerale olie, benzeen, xylenen en Cis-1,2 dichlooretheen.

Het stortmateriaal is verdacht voor asbest.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in het rapport.

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 het verkochte 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 het verkochte.

Het verkochte is gelegen binnen de nazorgcontour van het voormalig gasfabrieksterrein (Wbb-code NH039200007). Onderdeel van de nazorg is peilbuizen in de omgeving jaarlijks te bemonsteren.

Ten zuiden van het verkochte is peilbuis 1106 aanwezig. Deze peilbuis maakt deel uit van nazorgnetwerk en dient in stand te worden gehouden en beschikbaar te blijven voor nazorg. De x,y-coördinaten zijn 105217, 488746. Koper dient rekening te houden met de aanwezigheid van deze peilbuis.

g. 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 het verkochte 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 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.

h. Behoudens omstandigheden genoemd in lid h 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 partij ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.

i. Verkoper vergoedt aan Koper de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten voor ontgraving, afvoer en sanering van zwaar vervuilde grondten behoeve van de funderingswerkzaamheden. De vergoeding van Verkoper aan Koper bedraagt maximaal € 50.000,- exclusief BTW.

j. Verkoper vrijwaart Koper van alle nazorgverplichtingen terzake van de grondwaterverontreinigingen als gevolg van het voorgaande gebruik van de onroerende zaak als Gemeentelijk Energiebedrijf-terrein. Koper gedooft Verkoper om deze nazorg op de onroerende zaak te blijven uitvoeren zolang de bedrijfsvoering van de Koper niet in geding komt.

Artikel 7 Ingebruikname grond

Koper draagt zorg voor een zogenoemde KLIC-melding bij het Kadaster (www.kadaster.nl/klic) zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 8 Overige bepalingen

Voorts zijn partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

- a. De onroerende zaak is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering in

- de BTW-sfeer kan plaatsvinden.
- b. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen.
 - c. Koper spant zich in om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder welke als Bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht. De concrete inspanningsverplichtingen zijn weergegeven in agendapunt 1.3 van onderstaande Commissie Vergadering <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2020/24-september/17:10/Circulaire-gronduitgifte-in-de-Waarderpolder/>
 - d. Koper verklaart te voldoen aan de vestigingseisen conform het convenant Waarderpolder en de verplichting van het realiseren van minimaal 8 arbeidsplaatsen per 1.000 m² verkochte grond.
 - e. De kosten voor het treffen van maatregelen voor verplichte watercompensatie voortvloeiend uit de Waterwet komen voor rekening van verkoper en deze maatregelen zullen buiten de onroerende zaak worden getroffen.
 - f. De onderzoekskosten naar niet-gesprongen explosieven en de eventuele verwijdering van deze niet-gesprongen explosieven zijn voor rekening van verkoper.
 - g. Voor wat betreft de eventueel nog nader te noemen meester als voormeld, zijn partijen het volgende overeengekomen:
 - a. Het niet aanwijzen van de nader te noemen meester kan op geen enkele manier een grond opleveren voor ontbinding van deze overeenkomst.
 - b. Intercel B.V. zal de aan te wijzen kandidaat aan de gemeente voordragen voor goedkeuring. De gemeente beslist binnen twee weken na de voordracht of zij goedkeuring verleent en kan daaraan voorwaarden verbinden.
 - c. De aan te wijzen meester wordt beperkt tot vennootschappen binnen het concern van Intercel B.V.
 - d. Intercel B.V. staat in voor de nakomingen van de vorderingen aangaande deze koopovereenkomst door de nadere meester. De waarborgsom, voldaan door Intercel B.V., wordt beschouwd als zijnde voldaan door de nader te noemen meester en kan nimmer worden teruggevorderd op grond van onverschuldigde betaling.

Artikel 9

Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2021/138-034;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief resultaten milieuonderzoek 2022/76165;
4. Overzicht inspanningsverplichting duurzame circulaire maatregelen;
5. Uittreksel Kamer van Koophandel Koper.

Haarlem, Minckelersweg hoek Oudeweg
2022/0665190

Paraaf verkoper

Paraaf koper

6/7



Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2022

Haarlem, d.d. 22-9-..... 2022

Verkoper,

Koper,

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

.....
De heer V.A.H. Kleintjens
namens Interceel B.V.

