

VERKOOPOVEREENKOMST

GROND

Versie: 19 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 2020/....., d.d.....20.....;

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

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Filippo Onroerend Goed Maatschappij B.V.**, statutair gevestigd te (2021 KA) Haarlem aan het adres Spaarndamseweg 212, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34052680, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap **Filippo Beheer B.V.**, statutair gevestigd te (2021 KA) Haarlem aan het adres Spaarndamseweg 214, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34000614 op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Cornelis van Hardeveld, geboren op 15 november 1951 in zijn functie als directeur en de heer Frans van Hardeveld, geboren op 19 juni 1948 in zijn functie als directeur;

hierna te noemen: **Koper**;

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Waarderpolder Noordkop heeft Verkoper de aldaar voor gronduitgifte beschikbare kavels op haar website www.haarlem.nl/bedrijfskavels/ en op www.waarderpolder.nl geplaatst, alsmede de grondprijzen die voor deze kavels gelden.
- Conform het Convenant Waarderpolder 2021-2025 kan eenieder zijn interesse voor een kavel op het bedrijventerrein kenbaar maken waarna gesprekken worden

Grondverkoop HLM02, N, 2315 - Ted Vermeulenweg 2031 AD Haarlem
Verseon: 2022/0665290

7/7

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:

gevoerd voor de beste locatie voor de aanvrager. Hierbij vindt geen selectie op basis van mededinging plaats. Potentiële kopers hebben gelijke kansen omdat er meerdere kavels zijn waar ze zich kunnen vestigen en marktwerking is ook niet aan de orde.

- Koper heeft laten weten geïnteresseerd te zijn in aankoop van een kavel gemeentegrond op het bedrijventerrein. Daarop is samen met Koper een geschikte locatie gezocht in de Noordkop. Partijen hebben in de kavel aan de Ted Vermeulenweg een juiste locatie voor Koper gevonden.
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over verkoop van deze kavel. Verkoper heeft met Koper de afspraak gemaakt deze kavel tegen betaling van een reserveringsvergoeding voor Koper te reserveren ten behoeve van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op de kavel. Deze afspraak is vastgelegd in de optiebrief van op 8 september 2021 en door beide Partijen voor akkoord ondertekend (Bijlage 1).
- Na aankoop van de kavel aan de Ted Vermeulenweg en afronding van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen aldaar door Koper, verplaatst Koper Filippo Bouwcenter van de Spaarndamseweg 214 naar de gekochte kavel teneinde de Filippo Bouwcentersactiviteiten van groothandel in bouwmaterialen en aanverwante goederen voort te zetten binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder'.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

een perceel bouwgrond, gelegen aan de **Ted Vermeulenweg, 2031 AD** te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem 02**, sectie **N**, nummer **2315** groot ca. 8471 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna te noemen: **het verkochte**, zoals op bijgaande tekening d.d. 9 mei 2022 met nummer 2021/120-116-1 wijz. A schetsmatig met arcering is aangegeven en waarop tevens de bouwgrens conform het vigerend bestemmingsplan is aangegeven met een rode lijn. Voormelde door partijen voor akkoord gearafeerde tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht (Bijlage 1).

Artikel 2

Koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt **€ 2.651.713,00 (tweemiljoen zeshonderdéénenvijftigduizend zeshonderddertien euro)** exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper (prijspeil 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

Grondverkoop HLM02, N, 2315 - Ted Vermeulenweg 2031 AD Haarlem
Verseon: 2022/0665290

7/7

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:

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 2.6.1 wordt aangevuld met:

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.;
2. van hoofdstuk 3 alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.8, 3.11, 3.12 en 3.13 van toepassing zijn met dien verstande dat:
 - a. de bestemming van het verkochte zoals bedoeld in art. 3.1 AVV luidt:

Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient Koper een voor vergunningverlening vatbare omgevingsvergunning te hebben aangevraagd voor de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan/Omgevingsplan. Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zo nodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.
3. **Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd in:**

Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte en delen van de op te richten bebouwing, niet zonder toestemming van Verkoper in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

Artikel 4

Bestemmingsbeding

Het Verkochte heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden met kantoor' voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen en parkeerplaatsen op eigen terrein, en is derhalve bestemd voor bedrijfsactiviteiten die voldoen aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' (vastgesteld d.d. 14-09-2010) dan wel het Omgevingsplan Haarlem (na inwerkingtreding van de Omgevingswet).

Artikel 5

Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

1. Het bepaalde in artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 6 sub f van deze koopovereenkomst.



Artikel 6 **Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte 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 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 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:
 - Verkennend bodemonderzoek Ted Vermeulenweg perceel 3 (8.480 m²), Grondslag Bodemkwaliteitsbureau van 16 december 2021 met projectnummer 34972-3.

Ten westen van het Verkochte is een geval (NH039200003) van ernstige verontreiniging vastgesteld in een beschikking met kenmerk STZ/Mil/JK/2014/314583 met datum 23 december 2014. Met de beschikking met kenmerk STZ/MIL/JK/2013/231356 met de datum 23 januari 2014 is ingestemd met de aanpak van de verontreiniging in het diepere grondwater. Verkoper verwijst naar dit rapport en de 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 voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van de Verkochte de bodem licht verontreinigd is met zware metalen PCB en PAK. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Het diepere grondwater (dieper dan 4 m-mv) is sterk verontreinigd met chloorbenzenen.
- d. Het Verkochte is onverdacht ten aanzien van het voorkomen van asbesthoudend materiaal in de bodem.
- e. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat anders dan vermeld in het rapport en de beschikking met kenmerk STZ/Mil/JK/2014/314583. Het verkochte is geschikt voor het beoogde gebruik. De saneerder genoemd in de beschikking met kenmerk STZ/MIL/JK/2013/231356 is verantwoordelijk voor de sanering/nazorg van de verontreiniging met chloorbenzenen zoals vastgesteld in de beschikking ernst en spoed. Koper gedooft

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:

Verkoper om deze sanering/nazorg op het verkochte te blijven uitvoeren zolang de bedrijfsvoering van de Koper niet in geding komt.

- f. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van 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 het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- g. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van 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 Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte 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 Verkoper vergoed.
- i. Indien 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 Verkoper.
- j. 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

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:

komen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een bij Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 7

Overige bepalingen

Voorts zijn tussen partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

1. Het Verkochte 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.
2. Koper draagt zorg en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen voor de realisatie van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op het Verkochte. De kosten van het verkrijgen van die vergunningen zijn voor Koper.
3. Koper aanvaardt de verplichting om de nieuwbouw en het terrein duurzaam en circulair te ontwikkelen zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder welke als **Bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht. De concrete verplichtingen 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/>. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning geeft Koper concreet aan op welke wijze Koper met de nieuwbouw voldoet aan de verplichtingen het terrein duurzaam en circulair te ontwikkelen. Indien komt vast te staan dat Koper de nieuwbouw en het terrein niet duurzaam en circulair heeft ontwikkeld, is Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000 en een boete van € 10.000 voor elke maand dat Koper de verplichtingen niet alsnog nakomt met een maximum van € 100.000, onverminderd het recht op schadevergoeding door Verkoper.
4. Het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen dient te voldoen aan de beleidsregels parkeernormen 2015, zoals opgenomen in het Parapluplan parkeernormen 2018, dan wel het voor de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunning geldende en van toepassing zijnde parkeerbeleid en/of -normen. Bij de toetsing van de vergunningsaanvraag wordt definitief het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld. 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 noodzakelijke handelingen en/of besluiten welke 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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:

derden ontstane nadelen.

5. Deze Verkoopovereenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat Koper binnen 3 jaar na verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen op het Verkochte, zijn bedrijf incl. alle Filippo Bouwcenteractiviteiten volledig heeft verplaatst/verhuisd van de Spaarndamseweg 214 naar het Verkochte aan de Ted Vermeulenweg te Haarlem. Door voldoening aan deze voorwaarde om tijdig de locatie aan de Spaarndamseweg 214 volledig te verlaten (waardoor woningbouw op deze locatie gerealiseerd kan worden), gaat Verkoper ermee akkoord dat Koper voor het Verkochte niet voldoet aan de werkgelegenheidseis van 8 arbeidsplaatsen per 1.000 m².
6. Koper verplicht zich een getekend exemplaar van deze Verkoopovereenkomst vóór 1 oktober 2022 aan Verkoper te verstrekken. Bij gebreke daarvan vervalt de reservering van het Verkochte per 1 oktober 2022 en heeft Koper geen recht op restitutie van de reserveringsvergoeding. Dit betekent dat Verkoper het aanbod tot Verkoop van het Verkochte per 1 oktober 2022 intrekt en komt er dus geen Verkoopovereenkomst tussen Partijen tot stand. Koper kan dan geen rechten ontlenen aan de Verkoopovereenkomst en kan geen aanspraak meer maken op aankoop van de grond. Het staat Verkoper dan vrij het Verkochte aan derden te verkopen.

Artikel 8

Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Optiebrief d.d. 8 september 2021
2. Uitgiftetekening nummer 2021/120-116-1 wijz. A d.d. 9 mei 2022
3. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019
4. Brief resultaten milieuonderzoek met kenmerk 2021/872159 en het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Ted Vermeulenweg' d.d. 16-12-2021 van Grondslag bodemkwaliteitsbureau, project 34972-3.
5. Overzicht Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder.

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 28-09 2020

Haarlem, d.d. 2020

Koper

Verkoper

Grondverkoop HLM02, N, 2315 - Ted Vermeulenweg 2031 AD Haarlem
Verseon: 2022/0665290

7/7

Paraaf Koper:

Paraaf Verkoper:

Naam koper

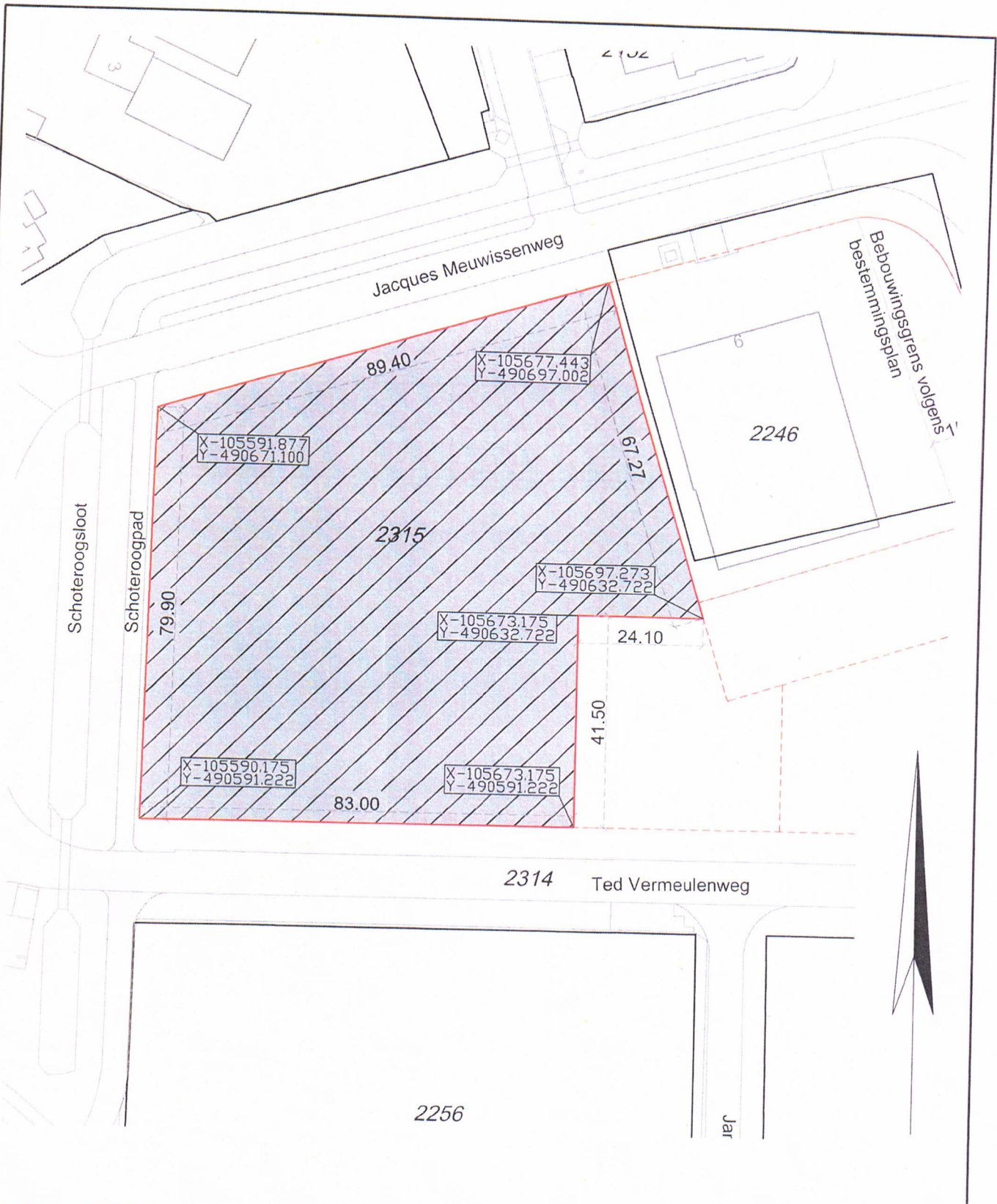
Tilippo Onroerend Goed
C.v. Harckveld,

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

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:



Gronduitgifte

Ted Vermeulenweg, Haarlem

Te verkopen aan:

Bouwcenter Filippo

Opp. ca. 8471 m²



Kad.Gem.: HLM02

Sectie: N

Schaal: 1:1000

Datum: 9 mei 2022

Locatie: Haarlem

E-mail: 1562.120@facto-geo.nl

Get.: DJL

Gemeente Haarlem

Verkooptekening

FACTO GEO



kadastraal nummer: perceelnr 2315

Tek.Nr.: 2021/120-116-1

Wijz.: A

Gemeente Haarlem

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Handwritten signature