



Haarlem

Verkoopovereenkomst

Versie 26 januari 2018

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem aan de Zijlvest 39, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, geboren te Amsterdam op 8 maart 1953, houder van rijbewijs met nummer 5950755990, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem d.d. BBV nummer 2018/ hierna te noemen: verkoper,

E.M. Van Holten B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34187764 statutair gevestigd te Heemstede feitelijk gevestigd te Haarlem aan de Hofmanweg 2E en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.M. van Holten in zijn/haar hoedanigheid van bestuurder, hierna te noemen koper,

Artikel 1

Koop en Verkoop

Verkoper verkoopt aan koper een perceel bouwgrond plaatselijk bekend gelegen achter A. Hofmanweg 2E te Haarlem, groot ca. 340 m², kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2166 (gedeeltelijk), op bijgaande tekening nummer 18022 (d.d. 26-01-2018) (Bijlage I) met arcering aangegeven waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten wordt toegekend, voor de koopprijs van € 102.000,- (zegge: éénhonderd en tweeduizend euro) exclusief 21% BTW (€ 21.420,00) en exclusief kosten koper en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen: hierna te noemen: de onroerende zaak,

Artikel 2

Totstandkomingsvoorbehoud

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

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

Artikel 3

Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

* Van hoofdstuk 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden wordt artikel 2.3.

lid 1, gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend direct nadat de onroerende zaak, aan de noordkant, door verharding, bereikbaar is gemaakt voor vrachtverkeer, in afwachting van de ten noorden van de onroerende zaak door de gemeente nog aan te leggen nieuwe ontsluitingsweg, doch uiterlijk op 1 januari 2019.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

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 Haarlemse Bouwverordening laatst gewijzigd op 10 juni 2010, bijlage 13, tabel Parkeernormen. Een dienstwoning is niet toegestaan.

Artikel 5

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.9 en 3.12 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 de onroerende zaak.

Artikel 6

Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 7 sub d 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 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 geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. Informatie over de verontreinigingssituatie is verwoord in de brief van bureau bodem van de gemeente Haarlem van 5 oktober 2015 met kenmerk 2015/390721. Verkoper verwijst naar deze brief 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. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze brief, aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage II.

c. Op basis van de inhoud van de brief van de gemeente Haarlem van 5 oktober 2015 en de bodemkwaliteitskaart gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PAK, molybdeen en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met zink en lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, minerale olie, kobalt en EOX.

De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, nikkel, zink, minerale olie en EOX.

In 2006 is een verontreiniging met asbest weggenomen. Het resultaat van de uitgevoerde sanering van de met asbest verontreinigde grond is opgenomen in Beschikking van 17 juli 2006 met kenmerk SB/MIL/JK/hl/2006/1289, aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage III.

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

e. 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 aannahme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

f. 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 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.

g. Behoudens omstandigheden genoemd in lid e 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

Ingebruikname grond

- a. De onroerende zaak word in de huidige staat geleverd.
- b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de gemeentelijke afdeling DIA (Data Informatie en Analyse telefoon 14 023). Koper draagt zelf zorg voor het maken van een afspraak hiertoe.
- c. Koper draagt zorg voor een zogenaamde 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 9

Overige bepalingen

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

- 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. Een dienstwoning is niet toegestaan.

De verkoper, (gemeente Haarlem)

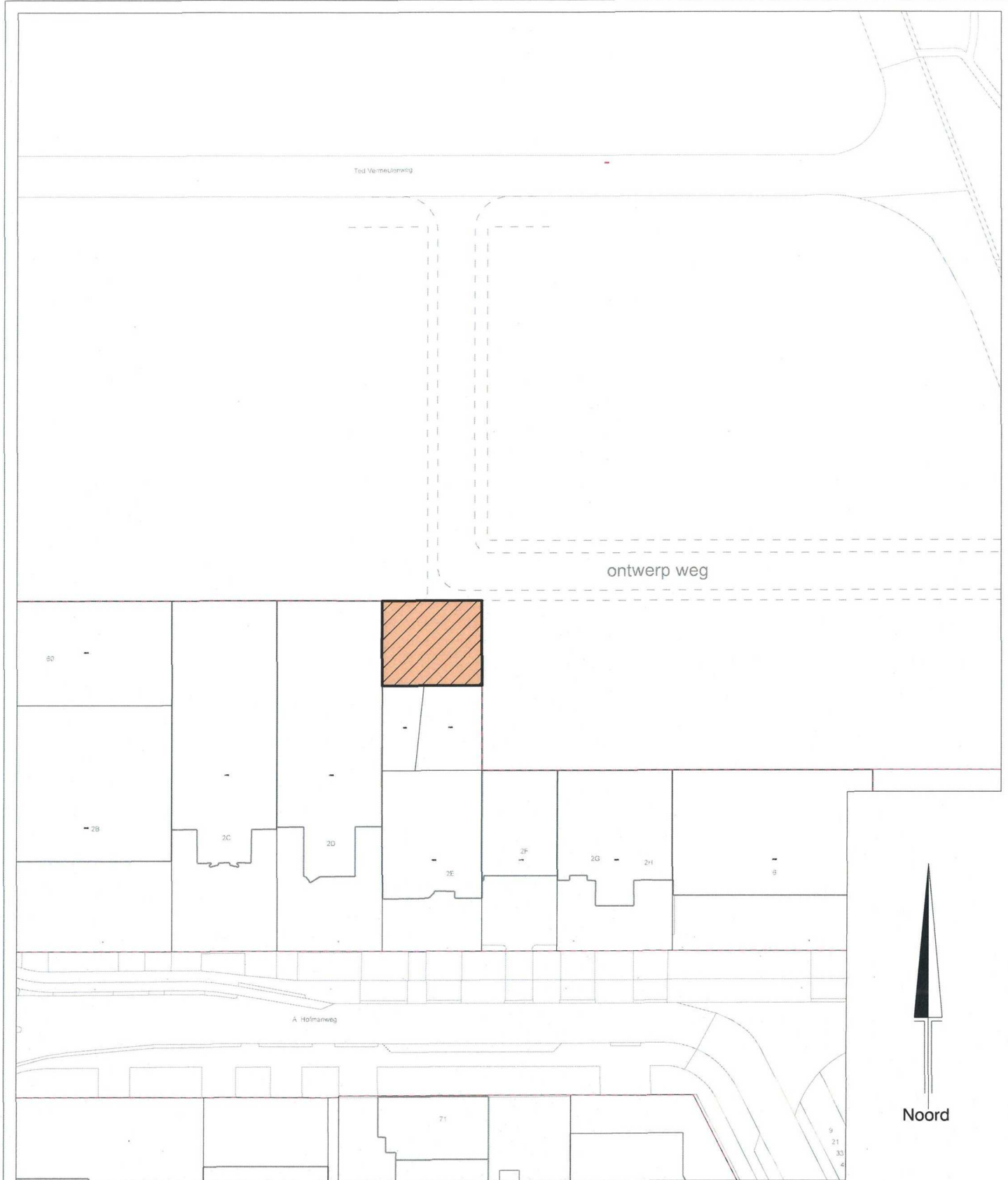
De koper, E.M. van Holten B.V.

plaats en datum,

plaats en datum,

Bijlagen:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1: | Uitgiftetekening 18022 d.d. 26-01-2018. |
| Bijlage 2: | Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij Raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004. |
| Bijlage 3: | Brief STZ/MIL/SV/2015/390721 bodeminformatie achtezrijde A. Hofmanweg 2E |



Data, Informatie en Analyse

Uitgiftetekening:
A. Hofmanweg 2E.



Uit te geven aan:
E. M. van Holten B.V.
Opp. ca. 340m².

Kadastraal nummer: 2166 (gedeeltelijk)

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: N

Schaal: 1 : 1000

Datum: 26-01-2018

Tek. nr.: 18022

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*



Dia@haarlem.nl



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling GOB
afdeling E
E. Winkelman
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum	5 oktober 2015
Uw kenmerk	Aanvraag per mail, d.d. 25 september 2015
Ons kenmerk	STZ/MIL/SV/2015/390721 (zaaknummer 2015 390693)
Contactpersoon	S. van 't Veer
Doorkiesnummer	023-5113527
E-mail adres	sveer@haarlem.nl
Bijlage	zes rapporten, één beschikking en milieubepaling bij verkoop
Locatiecode	-
Onderwerp	Hofmanweg 2E, achterzijde, bodeminformatie

Geachte heer Winkelman,

Zoals u 25 september 2015 per mail heeft aangevraagd, krijgt u hierbij de informatie, voor zover aanwezig bij bureau Bodem, over de milieukundige bodemkwaliteit van het stuk grond aan de achterzijde van A. Hofmanweg 2E te Haarlem. De aanleiding is de voorgenomen verkoop van het perceel door de gemeente Haarlem.

Locatiegegevens

Het te verkopen perceel heeft een oppervlak van 340 m² en is kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie N en nummer 1560 (gedeeltelijk). Het perceel is onbebouwd met de bestemming industrie. De bestemming blijft na de verkoop gelijk.

Algemeen

In 1964 is in dit deel van de Waarderpolder opgehoogd met strandzand, voordien was er sprake van agrarisch gebruik. Het uit te geven perceel is tot 2013 doorsneden door een watergang. In 2013 is het perceel bouwrijp opgeleverd en is de watergang gedempt.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de afdeling Milieu is de volgende potentieel bodembedreigende activiteit bekend van het perceel en de nabije omgeving. Een autosloperij ten noorden van A. Hofmanweg 2E, de autosloperij heeft het noordoostelijk deel van het uit te geven perceel in gebruik gehad.

Bodemkwaliteitskaart

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem Telefoon 14023.

In bodemkwaliteitszone 6, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PAK, molybdeen en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met zink en lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, minerale olie, kobalt en EOX. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, nikkel, zink, minerale olie en EOX.

Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is er voor het perceel een verdenking voor asbest op of in de bodem als gevolg van de autosloperij.

Uitgevoerde onderzoeken

Doordat het perceel doorsneden is geweest door een watergang is er op het uit te geven perceel ten zuidwest van de watergang geen onderzoek uitgevoerd. Wel zijn van het perceel Hofmanweg 2E de volgende onderzoeken bekend:

1. Bodemonderzoek A. Hofmanweg (nabij de bocht in de weg), Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland, projectnummer 31.2514.02, 25 november 1997;
2. Brief; resultaat herbemonstering depot en bovengrond van het gewestelijk Milieubureau, kenmerk DA.98.03.0570, 20 maart 1998.

Ter plaatse van het deel van het perceel dat ten noordwesten van de watergang is gelegen zijn de volgende onderzoeken bekend:

3. Verkennend bodemonderzoek Noordoost-kop Waarderpolder vak E te Haarlem, BK ingenieurs- & Milieuadviesbureau B.V., projectnummer M99.0065E, 18 juni 1999
4. Onderzoek asbest in grond vak E Waarderpolder te Haarlem, OMEGAM, nr. 1101147, 20 juni 2000;
5. Deelsaneringsplan Vak E Waarderpolder te Haarlem, OMEGAM, nr. 1103146, 9 augustus 2000
6. Evaluatierapport bodemsanering Noordoostkop Waarderpolder (vak E) te Haarlem, projectnummer 20050797.

Ad 1 en 2. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd voorafgaand aan de verkoop aan onder andere E.M. van Holten. In beide onderzoeken wordt het perceel aangeduid als kavel 4. Uit het eerst onderzoek blijkt dat ter plaatse puin in de bovengrond in de bovengrond aanwezig is. Deze puinhoudende grond is sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met minerale olie, cadmium, lood en PAK. De bovengrond die zintuiglijk geen puin bevat is licht verontreinigd met koper en zink. Het grondwater heeft een licht verhoogde fenolindex.

Het tweede onderzoek is uitgevoerd nadat de bij het bouwrijp maken de bovengrond ontdaan is van puin. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van kavel 4 geen verontreiniging wordt aangetroffen in de bovengrond.

Ad 3. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de Noordoostkop van de Waarderpolder. De bovengrond van het zuidelijk deel van Vak E is licht verontreinigd met PAK. In de mengmonsters van Vak E wordt behoudens een licht verhoogd E.O.X. geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en tolueen. Zintuiglijk is op het terrein asbesthoudend materiaal en puin aangetroffen.

Ad 4. Naar aanleiding van de zintuiglijke waarnemingen van asbesthoudend materiaal en het gegeven dat ter plaatse een autosloperij heeft gezeten is een bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat over een oppervlakte van 1125 m² vanaf maaiveld tot 0,6 m-mv sterk verontreinigd is met asbest. Een groot deel (750 m²) van het verontreinigd oppervlakte is slechts tot 0,1 m-mv verontreinigd met asbest. Als oorzaak van de verontreiniging met asbest is de voormalige bebouwing aangewezen en dumps van asbesthoudend materiaal.

Ad 5 en 6. Voor deze sterke verontreiniging met asbest is een saneringsplan opgesteld en in twee perioden (21 november 2005-6 december 2005 en 4-5 maart 2006) is de sanering uitgevoerd. Een tweede periode was nodig omdat tijdens het ontgraven van de asbestverontreiniging bleek dat meer asbest-verontreinigde grond aanwezig was dan aanvankelijk geraamd. Naast de asbestverontreinigde grond is ook 208 ton verontreinigde hoogovenslakken afgevoerd. In het evaluatierapport is opgenomen dat de verontreiniging met asbest is weggenomen.

Het resultaat van de uitgevoerde sanering van de asbest-verontreinigde grond is opgenomen in Beschikking van 17 juli 2006 met kenmerk SB/MIL/JK/hl/2006/1289.

Met het bouwrijp maken van de Waarderpolder noordoostkop is het maaiveld opgehoogd (0,3-0,5 meter), hiervoor is grond toegepast die past binnen de waarden van bodemkwaliteitszone 6. De toegepaste grond is maximaal licht verontreinigd met lood, PAK, molybdeen en PCB.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de uitgevoerde werkzaamheden is de verwachting dat de bodemkwaliteit vergelijkbaar is met achtergrondkwaliteit van bodemkwaliteitszone 6 van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem.

Advies

In de 'Handreiking bodem voor gemeenten voor onroerend goed transacties en bodemkwaliteit' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, uitgegeven door Bodem+, d.d. 1 augustus 2013 wordt bij uitgifte van verdachte locaties een verkennend onderzoek sterk aanbevolen.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en werkzaamheden blijkt dat de mogelijke verdenking ten aanzien van de verontreiniging met asbest is opgeheven en dat voor het overige lichte verontreiniging in de bovengrond aanwezig zijn. Verder is in 2013 grond toegepast die past binnen de kwaliteit van bodemkwaliteitszone 6 waar dit perceel is gelegen.

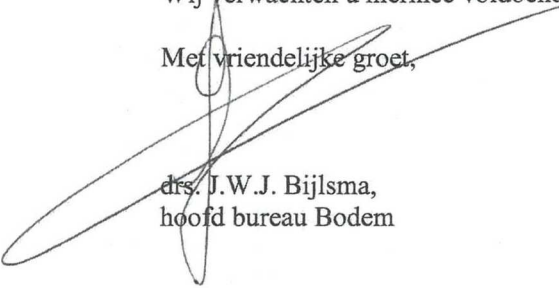
Wij adviseren om in de verkoopovereenkomst uit te gaan van de achtergrondkwaliteit van bodemkwaliteitszone 6 van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem.

Een voorstel daarvoor is opgenomen als bijlage bij deze brief.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief dan kunt u contact opnemen met de heer S. van 't Veer van bureau Bodem, telefoon 023-5113527.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



drs. J.W.J. Bijlsma,
hoofd bureau Bodem

Artikel 6 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 geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. Informatie over de verontreinigingssituatie is verwoord in de brief van bureau bodem van de gemeente Haarlem van 5 oktober 2015 met kenmerk 2015/390721. Verkoper verwijst naar deze brief 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. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze brief.

c. Op basis van de inhoud van de brief van de gemeente Haarlem van 5 oktober 2015 en de bodemkwaliteitskaart gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PAK, molybdeen en PCB. Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met zink en lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, minerale olie, kobalt en EOX.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en PCB. In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, nikkel, zink, minerale olie en EOX.

In 2006 is een verontreiniging met asbest weggenomen. Het resultaat van de uitgevoerde sanering van de met asbest verontreinigde grond is opgenomen in Beschikking van 17 juli 2006 met kenmerk SB/MIL/JK/hl/2006/1289.

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

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

f. 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 verontreini-

ging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

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 de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als 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 f 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