

VERKOOPOVEREENKOMST

GROND A en B

Schipholweg 1 te Haarlem

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 2022/1488828 d.d 13 december 2022;

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

2. O.C. Spaarne 1 V.O.F, statutair gevestigd te Heemstede, feitelijk te Heemstede ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 76235750 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door HBB Ontwikkelgroep B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door HBB Management B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. C. van de Poll, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur en Groeneweg Projekten B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door Groeneweg Beheer B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Groeneweg in zijn hoedanigheid van directeur,

voornoemde vennootschap hierna te noemen: **Koper**;

nemen het volgende in aanmerking:

1. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied aan de Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) te Haarlem wordt tussen partijen een anterieure overeenkomst gesloten.
2. In voormelde overeenkomst is afgesproken dat Verkoper een perceel grond aan Koper verkoopt.

en 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 **Schipholweg 1** te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 3074 (gedeeltelijk) groot circa 584 m2 (grond A) en circa 35 m2 (grond B) ,

hierna te noemen: **de onroerende zaak**, zoals op bijgaande tekening nummer 2022/138-083 d.d. 11 november 2022 schetsmatig met arcering en de letters A en B is aangegeven. Voormelde door partijen voor akkoord gearafaerde tekening wordt aan deze verkoopovereenkomst gehecht (Bijlage 1).

Artikel 2

Koopsom

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € 748.545,00 (zegge: zevenhonderachtenveertigduizend-vijfhondervijfenveertig euro euro) exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper (prijspeil 2022).

De onroerende zaak genaamd A en B wordt verkocht als bouwterrein en is belast met 21% BTW.

Artikel 3

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Verkoopovereenkomst 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 onverbrekelijk 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 lid 1 wordt gewijzigd in: De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Bouwplan. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris te Haarlem.
 - b. Niet van toepassing zijn artikel 2.10 en 2.11 van de AV.
2. van hoofdstuk 3 alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.7, 3.11, 3.12, 3.13 van toepassing zijn met dien verstande dat:
 - a. Artikel 3.7 (antispeculatiebeding) heeft alleen betrekking op de onderhavige grond en niet op de op de grond gebouwde of te bouwen opstallen.
 - b. Artikel 3.1 wordt als volgt gewijzigd: binnen 3 jaar na juridische levering wijzigen in binnen 5 jaar na juridische levering. De gemeente zal de vereiste toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 4

Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

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

Artikel 5

Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen partijen het navolgende overeen:

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de uit te wisselen gronden 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.

2. Er is bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de uit te wisselen gronden. Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van deze onderzoeken en de inhoud van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 30 augustus 2021 met kenmerk 2021/ 475369 en de bodemkwaliteitskaart zone 3 voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.
3. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 3 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de uit te wisselen gronden de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK. Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.
4. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan hierboven vermeld.
5. Partijen zullen elkaar 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 de bodemkwaliteitskaart zone 3 blijkt en voorafgaande aan de feitelijke levering.
6. Na de feitelijke levering van het verkochte draagt de koper het volledige risico van het verkochte.

Artikel 6

Overige bepalingen

Voorts zijn tussen partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

1. Koper draagt zorg voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen. De kosten van het verkrijgen van die vergunningen zijn voor Koper.
2. Koper dient zorg te dragen voor het aanvragen van een kapvergunning en daarna vellen van de drie aanwezige bomen. Er geldt een herplantplicht. Koper dient de bomen in de openbare ruimte die worden geveld elders in het plangebied in de openbare ruimte te vervangen door inheemse soorten. De boomsoort wordt per locatie bepaald en afgestemd op de karakteristieken van de omgeving. De minimale plantmaat van de te herplanten bomen bedraagt 20-25 cm (stamomvang gemeten op 1 meter hoogte).
3. Voor de realisatie van het bouwplan is het noodzakelijk om ondergrondse kabels en leidingen te verleggen, maatregelen te nemen ter bescherming van ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten te verplaatsen. Dit zal voor rekening van en op uitnodiging van Koper door de betreffende nutsbedrijven geschieden. In de verkoopprijs van de grond is al rekening gehouden met de daarbij

behorende kosten.

Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Koper om met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken met de eigenaren en beheerders van de kabels&leidingen. Vanwege andere gemeentelijke belangen in het gebied behoudt de gemeente zich het recht voor om niet in te stemmen met verplaatsingsvoorstellen die de Ontwikkelaar of de netbeheerders doen. De intentie van de gemeente is uitdrukkelijk om hier wel samen uit te komen.

Artikel 7 **Levering en ingebruikname onroerende zaak**

1. De juridische levering zal in huidige staat plaatsvinden via notariskantoor Krans Notarissen te Haarlem en na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het als bijlage bij de Anterieure Overeenkomst inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven) opgenomen bouwplan..
2. Voorafgaande aan de ingebruikname van de onroerende zaak dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de landmeter van de afdeling Data, Informatie & Analyse (DIA). Koper dient hiertoe zelf telefonisch of (via dia@haarlem.nl) een afspraak te maken met de landmeter(14 023).
3. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingsen als genoemd op de uitgiftetekening, moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.

Artikel 8 **Onverbrekelijkheid aankoopovereenkomst en anterieure overeenkomst**

Deze overeenkomst vormt tezamen met de op heden gesloten “Anterieure overeenkomst Inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven)” een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van de anterieure overeenkomst is deze overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept.

Artikel 9 **Bijlagen**

Van deze Verkoopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2022/138-083d.d. 11 november 2022;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;
3. Brief van de afdeling Bodem inzake de bodemverontreiniging.

(ondertekening op de volgende pagina)

Aldus overeengekomen te

Haarlem, d.d. 2022

Koper

.....

OC Spaarne 1 V.O.F.
Nijverheidsweg 41
2102 LK Heemstede

Haarlem, d.d. 2022

Verkoper

.....

drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem