

## **Overeenkomst houdende koop/verkoop van grond en afspraken over eventuele opdracht tot realisatie van wegdeel Aansluiting-West**

De ondergetekenden:

**Provincie Zuid-Holland**, gevestigd aan het Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW te Den Haag, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit, dan wel zijn gemachtigde, de heer F. Zevenbergen, gedeputeerde Verkeer en Vervoer,  
hierna te noemen: **Verkoper** dan wel **'Provincie'**,

**Staat der Nederlanden**, te dezen vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, namens deze de programmadirecteur van het Rijksvastgoedbedrijf, de heer M.G. van Berkel, hierna te noemen: **'Staat'**,

en

Gemeente Katwijk, kantoorhoudende te 2224 EW Katwijk, Koningin Julianalaan 3, KvK-nummer 27370956, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet op basis van een daartoe door de burgemeester verstrekte volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, de heer G. Mostert, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van .....,  
hierna te noemen: **'Koper'** dan wel **'Gemeente'**,

hierna tezamen te noemen **'Partijen'**,

### **In overweging nemende dat:**

- Provincie in de afgelopen jaren de provinciale weg N206 aan de zuidzijde van Valkenburg heeft aangepast in het kader van het project N206-deelproject Tjalmaweg, hierna te noemen **'Tjalmaweg'**, en deze werkzaamheden zich thans in een afrondende fase bevinden;
- onderdeel van Tjalmaweg was de realisatie van de afslag van de N206 met de naam Valkenburg-West door middel van een viaduct met op- en afritten, welke afslag, naast de aansluiting op het onderliggende weggenet, mede dient voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Valkenhorst ten zuiden van de Tjalmaweg, zoals dat mede is opgenomen in het Programma van Eisen van de gemeente Katwijk ten aanzien van project Tjalmaweg;
- Provincie in het kader van de realisatie van de Tjalmaweg van de toenmalige eigenaar van het "gehele kadastrale perceel, waartoe het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd) behoort, een deel van diens erf en gronden moest aankopen;
- Provincie direct naast de Tjalmaweg een vrij liggende busbaan met aanverwante voorzieningen gaat aanleggen in het kader van het project HOV Leiden-Noordwijk (hierna te noemen **'HOV'**) en in het kader daarvan een aanvullende aankoop van dezelfde toenmalige eigenaar benodigd was;
- vervolgens vanaf afslag Valkenburg-west van Tjalmaweg een ontsluitingsweg (lopende vanaf de kruising van de Kooltuinweg met afrit Valkenburg-west van de N206 tot en met de brug over de Groote Watering en zo naar de nieuwe woonwijk Valkenhorst) gerealiseerd moet worden (hierna te noemen **'Aansluiting-West'**) door Gemeente en/of Staat, waarvoor een derde aankoop van dezelfde toenmalige eigenaar noodzakelijk zou zijn;

- Partijen ten tijde van de eerste aankoop door Provincie constateerden dat daarmee dezelfde eigenaar tot driemaal toe door overheidsingrijpen in zijn bedrijfsvoering en woonsituatie geraakt zou worden en het daarmee voor de hand lag om al diens eigendommen in één maal aan te kopen, waarbij in een later stadium zou worden gezien welke gronden voor Aansluiting-West nodig waren en op welke wijze de resterende gronden uit die aankoop konden worden ingezet om deze integrale aankoop te financieren;
- een gedeelte van de aldus aangekochte gronden is en wordt ingezet ten behoeve van Tjalmaweg en HOV en Provincie en gemeente in een bestuurlijke overeenkomst inzake de "Overkluizing Oude Broekweg en Woningbouwontwikkeling Provincie" d.d. 10 december 2021 afspraken maakten over het meewerken onder voorwaarden aan woningbouw op een ander gedeelte van de aldus aangekochte gronden;
- onderdeel van Tjalmaweg tevens was de realisatie van de afslag van de N206 met de naam Valkenburg-Oost door middel van een viaduct met op- en afritten (met dezelfde functies als de afslag Valkenburg-west) en Provincie voor de realisatie hiervan gronden van de Staat diende aan te kopen;
- Provincie en Staat separaat afspraken maakten over de levering van de gronden ten behoeve van de afslag Valkenburg-oost voor een bedrag van € 1,- onder de verplichting dat Provincie de voor de Aansluiting-West benodigde gronden voor hetzelfde bedrag zou overdragen aan de Staat;
- de Staat de rechten op aankoop van de voor Aansluiting-West benodigde gronden wenst over te dragen aan de Gemeente en dat Provincie hiermee instemt;
- Staat en gemeente de aanleg van Aansluiting West in principe willen laten combineren met de aanleg van HOV en in dat kader Staat het realiseren van Aansluiting-West wenst op te dragen aan Provincie onder de hierna gestelde voorwaarden;
- Provincie en de Staat voorafgaand aan deze overeenkomst een schetsontwerp en SSK-raming voor het realiseren van Aansluiting-West hebben opgesteld;
- Staat en Gemeente, in het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Valkenhorst, separaat afspraken hebben gemaakt over de kosten van de Hoofdstructuur van de wijk Valkenhorst binnen het Plangebied Woongebied Valkenhorst.;
- Partijen de verkoop van het Verkochte aan de Gemeente wensen vast te leggen, alsmede afspraken om te komen tot het definitieve ontwerp van Aansluiting West met bijbehorende begroting en, na overeenstemming over de daarbij behorende begroting, opdrachtverlening voor de aanleg ervan en de oplevering en overdracht van Aansluiting-West aan de Gemeente.
- nu het Verkochte zal dienen als ondergrond ten behoeve van de aanleg van infrastructuur, Provincie niet gehouden is om een voornemen tot verkoop te publiceren maar de Gemeente de enige gegadigde is.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt.

#### **Onderdeel A Grondverkoop grond ter plaatse van Valkenburg-West door Provincie aan Gemeente**

Verkoper verklaart te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aanvaarden van Verkoper:

een perceel bebouwde grond (grond met weg)ter grootte van circa 0.41.40 ha, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer 5903, één en ander zoals aangegeven op tekening met nummer BH1901-RHD-ZO-2B-DG-C-200021, van 7 juni 2022, welke tekening als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht, hierna te noemen '(het) Verkochte'.

Uit het register van het Kadaster blijkt dat op voormeld perceel de volgende beperkingen bekend zijn:

- opstalrechten en opstalrechten nutsvoorzieningen;
- zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Partijen zijn hiervan op de hoogte en zijn akkoord met deze beknopte beschrijving.

**De koop is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:**

### **Koopsom**

#### **Artikel 1**

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt in totaal € 1,00 (zegge: één euro) exclusief de in artikel 3 genoemde kosten en lasten.
2. Het levering van het Verkochte kwalificeert als de levering van een bestaand onroerende zaak in de zin van artikel 11 lid 1 sub a Wet op de Omzetbelasting 1968. Er is sprake van een vervaardigde onroerende zaak dat ten tijde van de levering langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen. De levering van het verkochte is daarom vrijgesteld van btw-heffing op grond van artikel 11, lid 1, sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Partijen verklaren dat zij ten aanzien van de levering van het Verkochte geen gebruik maken van de mogelijkheid te opteren voor een met btw belaste levering als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
4. Voor de verkrijging van het Verkochte doet koper een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### **Notariële akte van levering**

#### **Artikel 2**

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een der notarissen van BMS Netwerk Notarissen te Leiden, of een plaatsvervanger.
2. De juridische levering vindt plaats via het kantoor van de notaris niet eerder dan twee jaren na in gebruikname van de Aansluiting-West.

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 3**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten (incl. volmacht), wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, het kadastraal recht en kosten voor evt. inmeting zoals bepaald in artikel 17, zijn voor rekening en risico van Verkoper.
2. De zakelijke lasten over het lopende jaar met betrekking tot het Verkochte zullen op de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

### **Betaling**

#### **Artikel 4**

1. De betaling van de koopsom alsmede van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 2 lid 2.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door tijdige creditering van de bankrekening van de notaris.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte

van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

### **Feitelijke levering, staat van het Verkochte**

#### **Artikel 5**

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper zal geschieden met daarop gerealiseerd en dan reeds in gebruik genomen de voorzieningen ten behoeve van Aansluiting-West, zoals deze in deze overeenkomst zijn benoemd en op basis van deze overeenkomst nader worden uitgewerkt.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper vanaf het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, gebruiks- en/of pachtrechten.
4. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de aanleg van een weg met vrij liggend fietspad en overige bijbehorende voorzieningen en inrichting.

### **Juridische levering**

#### **Artikel 6**

Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die op erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

### **Milieu**

#### **Artikel 7**

1. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het toekomstige gebruik door Koper, die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. De koop vindt plaats onder de voorwaarde dat het Verkochte geschikt is voor het toekomstige gebruik door Koper zoals in de overwegingen van deze overeenkomst is omschreven. Door de Verkoper zal een milieuonderzoek worden uitgevoerd, waarvan de resultaten uiterlijk 15 september 2023 aan Koper kenbaar zullen worden gemaakt. Mocht uit dit onderzoek blijken dat het Verkochte niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik dan hebben zowel Koper als Verkoper het recht deze overeenkomst te ontbinden zonder dat partijen jegens elkaar tot enige schadeloosstelling gehouden zijn.
3. De akte van levering als bedoeld in artikel 2 zal niet eerder passeren dan nadat de gegevens met betrekking tot mogelijke verontreiniging volledig bekend zijn bij beide partijen en partijen hierover geen nader overleg meer behoeven te voeren.
4. Bij gebruikmaking van het recht van ontbinding van de overeenkomst zoals genoemd onder lid 2 van dit artikel, zal de ontbinding door de partij die de overeenkomst wenst te ontbinden schriftelijk aan de andere partij moeten worden medegedeeld, uiterlijk één maand nadat de schriftelijke uitslag van het milieuonderzoek, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, door Koper van Verkoper is ontvangen.

### **Garantieverklaringen van Verkoper**

#### **Artikel 8**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, dat:

1. Verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. voor zover aan Verkoper bekend in het Verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig zijn voor het opslaan van vloeistoffen;
3. het Verkochte niet zonder recht of titel in gebruik zal zijn bij derden;
4. het Verkochte niet is opgenomen in een:
  - a. aanwijzing als bedoeld in een:
    1. artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
    2. artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
  - b. voorlopige aanwijzing als bedoeld in:
    1. artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
    2. artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.
5. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
6. aan Verkoper geen aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
  - als beschermd monument in de zin van hoofdstuk 3 van de Erfgoedwet;
  - tot beschermd cultuurofgoed of beschermde verzameling of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 3.7 van de Erfgoedwet;
  - door de gemeente of provincie als beschermd cultuurofgoed (beschermd stads- of dorpsgezicht); ofaan hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
7. het Verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen is en er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet;
8. op het Verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
9. aan Verkoper van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

#### **Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper**

##### **Artikel 9**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

#### **Risico-overgang of beschadiging**

##### **Artikel 10**

1. Het Verkochte is voor risico van Verkoper tot en met het moment van het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 2, tenzij het Verkochte door Koper reeds in gebruik is genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Verkochte tussen het moment van de ondertekening van deze overeenkomst en het tijdstip van risico-overgang als bedoeld in lid 1, anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan binnen een redelijke termijn in kennis te stellen.
3. Verkoper zal in dat geval aan de Koper overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs -

alle rechten, welke de Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden. Indien Verkoper geen aanspraken heeft op vergoeding van de gehele schade zal de koopprijs worden verminderd in onderling overleg.

### **Ingebrekestelling en verzuim**

#### **Artikel 11**

Partijen zijn over en weer in verzuim indien zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van acht dagen.

### **Anti-speculatie**

#### **Artikel 12**

1. Indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na het passeren van de akte van levering ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst, door Koper of door diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, hierna ook te noemen: '**vervreemder**', wordt vervreemd, is vervreemder verplicht aan de Verkoper of zijn rechtsopvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen: 'gerechtigde', de in lid 5 van dit artikel aangegeven meerwaarde af te dragen.
2. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt verstaan elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruil, huurkoop, inbreng of andere overeenkomst welke als titel van (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht is te beschouwen alsmede toedeling krachtens verdeling aan een ander, dit laatste alleen voor zover deze verkrijger meer dan zijn onverdeelde aandeel verkrijgt. Niet als vervreemding is te beschouwen een vervreemding aan de echtgenoot c.q. geregistreerd partner of aan een afstammeling van de vervreemder of een overdracht krachtens legaat of testamentaire last en evenmin is als vervreemding in deze zin te beschouwen een gedwongen overdracht, zoals de executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser.
3. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt tevens verstaan de overdracht of inbreng van (een gedeelte van) de aandelen in het kapitaal van vervreemder aan/in een andere (rechts-) persoon, anders dan in het kader van een interne reorganisatie van een groep vennootschappen.
4. In geval van vervreemding in de zin van lid 3, of wanneer geen prijs is bedongen ten aanzien van de vervreemding, of wanneer de gerechtigde bewijst dat de prijs bij de vervreemding lager is dan de reële economische waarde van het Verkochte, zal de marktwaarde in het vrije economische verkeer van het Verkochte op het moment van de overdracht of inbreng worden vastgesteld door een door de gerechtigde aan te wijzen taxateur. De door de taxateur vastgestelde waarde zal gelden als koopprijs bij vervreemding in de zin van dit artikel.
5. Onder meerwaarde wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die de vervreemder bij zijn vervreemding realiseert en de koopprijs die vervreemder bij zijn verkrijging is overeengekomen.
6. De meerwaarde zal door de vervreemder uiterlijk op de dag van de (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht zoals genoemd in lid 2 aan de gerechtigde worden vergoed.
7. Indien het Verkochte in eigendom overgaat op een ander dan de gerechtigde zonder dat sprake is van vervreemding in de zin van dit artikel en zonder dat sprake is van een gedwongen overdracht (executie) zal de vervreemder de uit onderhavig artikel voor hem voortvloeiende verplichtingen, aan de nieuwe verkrijger moeten opleggen, zodanig dat de verplichtingen van de vervreemder ten behoeve van de gerechtigde op deze nieuwe verkrijger gaan rusten. Dezelfde verplichting rust eveneens op de vervreemder als het Verkochte krachtens verdeling wordt toebedeeld, wanneer de onderhavige clause niet van toepassing is op deze toedeling.

8. De vervreemder is verplicht bij een voorgenomen vervreemding vooraf een schriftelijke mededeling hiervan te doen aan de gerechtigde, onder overlegging van een kopie van de door partijen getekende overeenkomst waaruit de voorgenomen vervreemding blijkt. De gerechtigde zal in zijn schriftelijke reactie mededelen of, en zo ja, welk bedrag aan meerwaarde door de vervreemder dient te worden afgedragen.
9. Bij vervreemding van een gedeelte van het Verkochte -zoals bij inbreng in mede-eigendom- zal het vorenstaande van toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het Verkochte; voor het niet vervreemde gedeelte blijft alsdan de onderhavige clausule bestaan.
10. De vervreemder is verplicht de gerechtigde zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst en in ieder geval vóór de juridische levering. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de rechtsopvolger van de vervreemder gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden de gerechtigde daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De vervreemder zal op eerste verzoek van gerechtigde inzage geven in de relevante akte(n).
11. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de vervreemder aan de gerechtigde een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2015 = 100) vanaf de datum van het ondertekenen van de leveringsakte, onverminderd het recht van gerechtigde om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De vervreemder zal in verzuim zijn door toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel en na in gebreke te zijn gesteld. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief waarbij een termijn van acht dagen voor nakoming zal worden gegeven.
12. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat Verkoper een vergoeding aan Koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

## **Meerwaarde**

### **Artikel 13**

1. Indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na het passeren van de akte van levering ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst, door Koper of door diens rechtsopvolger, de bestemming van de grond wordt gewijzigd in een andere bestemming, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt ten opzichte van de huidige waarde, dan zal Koper dit zo spoedig mogelijk aan Verkoper melden en aan Verkoper de meerwaarde vergoeden.
2. Onder wijziging van de bestemming wordt in dit artikel bedoeld:
  - a. iedere wijziging van de huidige bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst”, vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk op 30 juni 2022;
  - b. het effectueren van een in het voormelde of toekomstige bestemmingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid.
3. Onder meerwaarde wordt in dit artikel verstaan het verschil tussen de waarde van het Verkochte, of dat deel waarvoor de bestemmingswijziging geldt, kort vóór bestemmingswijziging en de waarde van het Verkochte ná bestemmingswijziging.
4. De meerwaarde zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld waarbij elk der partijen zich door een taxateur van eigen keuze kan laten bijstaan. Iedere partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur.
5. Indien dit overleg niet binnen zes weken na het inschakelen van de taxateurs leidt tot overeenstemming zal de meerwaarde als volgt worden vastgesteld: de taxateurs van iedere partij zullen samen in overleg een derde taxateur benoemen. De eigen taxateurs en de aldus



- benoemde derde taxateur zullen gezamenlijk de meerwaarde bindend tussen de partijen vaststellen. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen.
6. De af te dragen meerwaarde zal door Koper binnen vier weken na vaststelling van de meerwaarde zoals bedoeld in de vorige leden, op een door Verkoper aan te geven rekeningnummer worden overgemaakt.
  7. Van een bewijsstuk van voldoening van de meerwaarde zal bij vervreemding een kopie aan de akte van levering worden gehecht.
  8. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de Koper aan de Verkoper een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2015 = 100) vanaf de datum van het ondertekenen van de leveringsakte, onverminderd het recht van de Verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De Koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit het onderhavig artikel, en na in gebreke te zijn gesteld, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief waarbij een termijn van acht dagen voor nakoming zal worden gegeven.
  9. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat Verkoper een vergoeding aan Koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

#### **Kettingbeding**

##### **Artikel 14**

Bij elke vervreemding van het Verkochte c.q. bij elke vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het Verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de voorgaande artikelen 12 en/of 13 alsmede dit artikel en artikel 15 van deze overeenkomst in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger(s) in de eigendom of beperkt gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de Verkoper worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de Verkoper verschuldigde boete gelijk aan het bepaalde in artikel 12 lid 11 en/of artikel 13 lid 8. Dit opnemen en opleggen is van toepassing gedurende de looptijd van de in artikel 12 lid 1 opgenomen bepaling.

#### **Cumulatie**

##### **Artikel 15**

Indien in de periode, genoemd in de leden 1 van voormelde artikelen 12 en 13, sprake is van cumulatie van feiten die tot gevolg hebben dat afdracht aan de provincie Zuid-Holland dient plaats te vinden, geldt het volgende:

1. Een cumulatie van afdrachten aan de provincie Zuid-Holland is uitdrukkelijk mogelijk.
2. De som van de afdrachten zal niet de waarde van het desbetreffende registergoed (het Verkochte of een deel daarvan), gerekend op het peilmoment van de laatste afdracht, te boven gaan.
3. Indien de laatste afdracht tot gevolg zou hebben dat de som van die afdracht en (een) eerdere afdracht(en) meer zou bedragen dan de waarde van het desbetreffende registergoed (het Verkochte of een deel daarvan) op het peilmoment van de laatste afdracht, dan wordt de afdracht beperkt tot het verschil tussen de waarde op dat laatste peilmoment minus de koopsom die de eigenaar/vervreemder heeft voldaan bij diens verkrijging, minus het bedrag van de eerdere afdracht(en).



### Onder- en overmaat

#### Artikel 16

Onder- of overmaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

### Vorming nieuw perceel

#### Artikel 17

1. Vooruitlopend op de juridische levering zal Verkoper het Verkochte middels de 'Splitsapplicatie' van het Kadaster vormen als nieuw voorlopig kadastraal perceel. Dit nieuwe perceel krijgt daarmee een definitief nieuw kadastraal perceelnummer met een voorlopige grens en een voorlopige oppervlakte.
2. De definitieve grens en de definitieve oppervlakte zullen in een later stadium door middel van een verificatiemeting door het Kadaster worden vastgesteld, na aanwijzing van de definitieve grens door partijen in het veld.

### Kabels en leidingen

#### Artikel 18

1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte is aangebracht, zal worden onderhouden casu quo vervangen.
2. Koper komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm en hoe genaamd ook.

### Ontbinding ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten

#### Artikel 19

De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het Verkochte:

1. een aanwijzing is geschied als bedoeld:
  - a. in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
  - b. in artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
2. een voorlopige aanwijzing is geschied als bedoeld:
  - a. in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
  - b. in artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet;

tenzij Verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente respectievelijk het Rijk vrij is tot vervreemding aan Koper.

### Onderdeel B Vestiging tijdelijk recht van opstal op gedeelte van perceel Valkenburg A 2888

#### Artikel 20

1. Voor de werking van dit artikel wordt Gemeente in dit artikel aangeduid als **Grondeigenaar** en Provincie als **Opstaller**.
2. Grondeigenaar verleent, met inachtneming van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, aan Opstaller een tijdelijk recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 van het BW, op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer 2888, hierna genoemd de '**Grond voor opstal**', welke is aangegeven op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer BH1901-RHD-ZO-2B-DG-C-200022d.d. 7 juni 2023, welk recht Opstaller zal aanvaarden.
3. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid tot het aanleggen, houden, onderhouden, verbeteren en wegnemen van een brug ten behoeve van verkeersdoeleinden over de Grootte Watering op het perceelsgedeelte waar Aansluiting-West deze Grootte Watering kruist .
4. Het recht van opstal wordt verkregen met alle erfdiensbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van het registergoed, en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede

- met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het perceel betrekking hebben. Indien en voor zover de hiervoor bedoelde rechten, bedingen en verplichtingen bestaan, wordt verwezen naar de voorafgaande akte van eigendomsverkrijging.
5. Ter zake van de vestiging van het opstalrecht is een eenmalige retributie verschuldigd door Opstaller aan Grondeigenaar ter hoogte van € 1,-.
  6. Ten aanzien van de van toepassing zijnde belastingen geldt het navolgende:
    - a. Grondeigenaar verklaart ten aanzien van de Grond voor opstal te handelen als ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
    - b. De kwalificatie van levering van het opstalrecht voor de omzetbelasting dient conform artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting marktconform te zijn. De contant gemaakte retributie, hoe zakelijk ook bepaald, is lager dan de waarde van het onderliggende onroerend goed, welke waarde volgens artikel 3 lid 2 slotzin tenminste de (geobjectiveerde) kostprijs van het onderliggende onroerend goed bedraagt. Op basis van een retributie van € 1,- kan gesteld worden dat de verschuldigde canon aanzienlijk minder dan de waarde in het economisch verkeer van het terrein bedraagt. Derhalve is geen sprake van de van rechtswege belaste levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder a, sub 1 juncto artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 maar van een dienst waar partijen niet voor een btw-belaste verhuur opteren.
    - c. Voor de verkrijging van de Grond voor opstal doet Opstaller een beroep op artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer waardoor geen heffing overdrachtsbelasting aan de orde is.
  7. De door de Opstaller op het registergoed aan te leggen werken komen Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder dit recht.
  8. Het recht van opstal wordt gevestigd voorbepaalde tijd, namelijk tot en met 31 mei 2026, tenzij de Aansluiting-West nog niet in gebruik is gesteld en conform artikel 21, lid 11 door Gemeente is aanvaard.
  9. Het recht van opstal eindigt door:
    - a. het verstrijken van de duur van het recht van opstal;
    - b. opzegging door de opstaller;
    - c. het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
    - d. de rechter op grond van het bepaalde in art. 5:97 jo. art. 104 lid 2 BW;
    - e. op de overige wijzen als in de wet omschreven.
  10. De kosten van het doorhalen van het recht van opstal zijn voor rekening van Opstaller.
  11. In het geval van het doorhalen van het recht van opstal is Opstaller verplicht om de voorzieningen die op basis van dit recht van opstal zijn aangebracht voor zijn rekening en risico te verwijderen, tenzij deze voldoen aan de eisen van de Gemeente op basis van artikel 21 lid 11. In dat geval is het verwijderen van de voorzieningen voor rekening en risico van Grondeigenaar.
  12. Vestiging van het recht van opstal vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk twee weken nadat de ontbindende voorwaarden uit deze Overeenkomst zijn uitgewerkt. .
  13. De kosten voor vestiging van het recht van opstal alsmede de kosten, rechten en belastingen als gevolg van de vestiging van het recht van opstal levering komen ten laste van Opstaller.
  14. De Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geheel of gedeeltelijk over te dragen, in onderopstal uit te geven, te belasten met andere zakelijke rechten, toe te delen of te splitsen dan wel te verhuren of aan een derde in gebruik te geven. Grondeigenaar zal zijn instemming niet op onredelijke gronden onthouden.
  15. Grondeigenaar dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk te dulden dat Opstaller en door haar in

te schakelen derden de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel uitvoert. Opstaller en door haar in te schakelen derden zijn verplicht om de werkzaamheden af te stemmen met de grondeigenaar.

16. Het recht van Opstaller om de werkzaamheden uit te voeren als bedoeld in dit artikel gaat in direct na het verlijden van de notariële akte als bedoeld in artikel 2

17. De Opstaller is verplicht en verbindt zich jegens de Grondeigenaar, de hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen van Opstaller en die niet behoren tot de inhoud van het recht van opstal, inclusief de onderhavige verplichting, bij overdracht van het recht van opstal of het verlenen daarop van enig beperkt – of zakelijk recht ( met uitzondering van het recht van hypotheek) aan de nieuwe opstaller of beperkt zakelijk gerechtigde, ten behoeve van de Grondeigenaar, op te leggen en aan te nemen en in verband daarmee de onderhavige verplichtingen in de alsdan te verlijden akte van vestiging woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Grondeigenaar van een direct opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) met de bevoegdheid van de Grondeigenaar om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Van de akte van vestiging van het recht van opstal of verlening van enig beperkt of zakelijk recht daarop, zal voor de ondertekening het definitieve ontwerp daarvan aan de Grondeigenaar worden overhandigd ter controle of aan het onderhavige kettingsbeding is voldaan.

18. Het recht van opstal komt vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte van vestiging van het recht van opstal voor rekening en risico van Opstaller.

### **Onderdeel C Afspraken ten aanzien van de realisatie van Aansluiting-West**

#### **Artikel 21**

Ten aanzien van de realisatie van Aansluiting-West komen Partijen overeen als volgt:

1. Staat heeft het voornemen om de realisatie van Aansluiting-West in opdracht te geven aan Provincie als onderdeel van de realisatie van het project HOV.
2. Provincie en Staat zijn gekomen tot het schetsontwerp van Aansluiting-West conform de tekeningen van RHDHV met nummers BJ2524-RHD-WT-XX-D-C-200001 en BJ2524-RHD-WT-XX-D-C-2002, beided.d. 14 april 2023 (welke tekeningen in verkleind formaat als respectievelijk bijlage 3a en bijlage 3b aan deze overeenkomst zijn gehecht).
3. Partijen hebben een SSK raming voor het schetsontwerp van Aansluiting-West laten opstellen welke raming een bedrag van € 1.468.511,00 (te vermeerderen met omzetbelasting) kent, op basis van de volgende uitgangspunten:

- a. het toepassen van een overkluizing ter hoogte van de waterleidingen DUNEA;
  - b. het toepassen van Bims (lichte funderingsconstructie) bij de gasleidingen van Gasunie.
- Hierbij geldt tevens het volgende:

1. Provincie verstrekt een algemene bijdrage voor de realisatie van Aansluiting-West van € 75.000,00 ten aanzien van de in lid 7 en 13 van dit artikel bedoelde werkzaamheden;
2. Van bovengenoemde raming geldt een bedrag van € 268.398,00 als risicoreservering, zodat de raming zonder dat bedrag € 1.200.153,00 bedraagt;

Genoemde raming geeft voor partijen een indicatie van de definitieve kosten waarop zij het voornemen tot het opstellen van een definitief ontwerp en offerte hebben gebaseerd.

Genoemde raming is als bijlage 3c aan deze overeenkomst gehecht.

4. Partijen erkennen de invloed van inflatie op de hiervoor bedoelde SSK-raming.
5. Provincie gaat dit schetsontwerp uitwerken tot een definitief ontwerp, waarbij het volgende geldt:

- a. in het definitief ontwerp wordt de huidige tijdelijke aansluiting van bestaande randweg vliegveld op de Kooltuinweg (ter plaatse van huisnummer 31) gehandhaafd tot de aanleg van Aansluiting-West.
  - b. het ontwerp van Aansluiting-West wordt door het bouwteam uitgewerkt (als een apart projectdeel van HOV) tot een definitief ontwerp met bijbehorende offerte voor de aanleg en wel op basis van de eisen die in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Staat en Gemeente voor de Hoofdstructuur van Valkenhorst zijn overeengekomen.
  - c. het definitief ontwerp en de offerte voor de aanleg van Aansluiting-West zullen naar verwachting in april 2024 worden voorgelegd aan de Staat;
  - d. de op basis van de aanleg van Aansluiting-West te realiseren watercompensatie zal door de Staat zelf worden aangelegd.
6. Staat zal op basis van het definitief ontwerp en de offerte binnen een maand na het opleveren van het definitief ontwerp en offerte voor de aanleg, een definitieve keuze maken inzake de aanleg van de Aansluiting West.
  7. Indien Staat niet tot opdrachtverlening als hiervoor beschreven overgaat treden partijen in overleg.
  8. Indien Staat niet tot opdrachtverlening als hiervoor beschreven overgaat wordt Aansluiting-West niet gecombineerd met HOV gerealiseerd en betaalt Staat aan Provincie voor kosten Engineering een bedrag van maximaal € 80.000,-, (op basis van het uitvoeren van werken voor derden) te vermeerderen met BTW, waarvan maximaal € 35.000,-, (op basis van het uitvoeren van werken voor derden) te vermeerderen met BTW, voor inzet van arbeid van personeel van Provincie of personeel dat door Provincie is ingeschakeld buiten het ingenieursbureau dat het definitief ontwerp verzorgt om.
  9. Staat geeft bij overeenstemming over het definitief Ontwerp en de bijbehorende offerte opdracht aan Provincie tot aanleg van Aansluiting-West voor het overeen te komen bedrag. De provincie treedt op als BTW-belast ondernemer inzake deze voor de Staat uit te voeren werkzaamheden. Dit betekent dat de Provincie voor de gemaakte kosten een factuur belast met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting zal uitreiken aan de Staat.,
  10. Eventuele meerkosten voor de realisatie van Aansluiting-West (indien rechtmatig) zullen door Staat als opdrachtgever worden betaald.
  11. Gemeente zal Aansluiting-West in eigendom, beheer en onderhoud accepteren zolang deze voldoet aan de eisen die in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Staat en Gemeente voor de Hoofdstructuur van Valkenhorst zijn overeengekomen
  12. Als de uitvoeringsperiode van de realisatie van Aansluiting-West door welke reden dan ook te veel gaat afwijken van de uitvoeringsperiode van HOV, treden Partijen in overleg over het al dan niet (kunnen) handhaven van het uitgangspunt van gelijktijdige realisatie en opdrachtverstrekking aan Provincie.
  13. Provincie heeft op het moment van ondertekening van deze overeenkomst in gebruik op haar eigen perceel Valkenburg A 5903 (op een gedeelte daarvan dat niet tot het Verkochte behoort) een tijdelijke weg, waarvan deel uitmaakt een overkluizing van de aanwezige leidingen van Dunea en Gasunie. Indien Staat overgaat tot opdrachtverlening aan Provincie van de aanleg van Aansluiting-West zal Provincie na realisatie daarvan de tijdelijke weg en bijbehorende voorzieningen wegnemen. Hierbij zal Provincie de daaruit vrijkomende draglineschotten ter beschikking stellen aan de Staat door deze op het terrein van de Staat (op een positie die door de Staat wordt aangewezen en wel direct naast de in de Aansluiting-West te realiseren brug over de Groote Watering) ordentelijk laten opslaan op zodanige wijze dat deze weer eenvoudig op een vervoermiddel kunnen worden geladen. Staat betaalt een bedrag van € 65.000,-, te vermeerderen met BTW, als bijdrage aan het in stand houden van de tijdelijke weg tot aan het

moment van gereedkomen van de Aansluiting-Westen het overnemen van de draglineschotten als hiervoor bedoeld. Staat en Provincie concluderen dat in dit bedrag nog niet is opgenomen het uitnemen van de tijdelijke weg en komen overeen hierover nog nader in overleg te treden.

#### **Onderdeel D Algemene bepalingen inzake deze overeenkomst**

##### **Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid**

###### **Artikel 22**

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

##### **Domiciliekeuze**

###### **Artikel 23**

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de in artikel 2 lid 1 bedoelde notaris.

##### **Ontbindende voorwaarden**

###### **Artikel 24**

1. Voor Provincie geldt dat deze overeenkomst voor wat betreft de medewerking daaraan door Provincie wordt aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
2. Voor de Staat geldt dat:
  - a. deze overeenkomst voor wat betreft de medewerking daaraan door de Staat wordt aangegaan onder het voorbehoud dat de Staat op basis van formele standpunten van de Belastingdienst en/of wet- en regelgeving recht heeft op de aftrek van de BTW die op de aanleg van Aansluiting-West van toepassing is. Indien dit niet het geval is heeft de Staat tot 30 november 2023 het recht om deze overeenkomst te ontbinden, waarmee ook de grondtransacties van de onderdelen A en B voor alle Partijen ontbonden zullen zijn, met inachtneming van het hierna in dit lid gestelde.
  - b. in geval van ontbinding als bedoeld sub a. van dit lid heeft de Staat tot 1 januari 2028, binnen twee maanden nadat provincie daarom verzoekt, de plicht om het Verkochte (in dat geval nog niet bebouwd met een weg) aan te kopen van Provincie tegen de in deze overeenkomst vermelde koopsom, waarbij zij het recht heeft deze plicht over te dragen aan de Gemeente.
  - c. in geval van ontbinding als bedoeld sub a. van dit lid zal de overeenkomst niet ontbonden zijn voor die onderdelen dat:
    - i. de Gemeente de eigendom, beheer en onderhoud van Aansluiting-West na enige realisatie zal overnemen, zolang wordt voldaan aan het gestelde in artikel 21, lid 11;
    - ii. de Staat de in artikel 21 lid 7 en lid 13 genoemde bedragen betaalt.
3. Voor Gemeente geldt dat deze overeenkomst voor wat betreft de medewerking daaraan door Gemeente wordt aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk.

##### **Toepasselijk recht en geschillenregeling**

###### **Artikel 25**

1. Op deze Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende gevolgen is Nederlands recht van toepassing.
2. Er is sprake van een geschil indien een Partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere Partijen. De Partijen zullen na een zodanige melding terstond met elkaar

in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing voor het geschil kan worden gevonden. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, zal een geschil dat uit de Overeenkomst ontstaat worden voorgelegd aan de bestuurders die in het hoofd van de Overeenkomst zijn genoemd.

### **Aanvulling en/of wijziging van deze Overeenkomst**

#### **Artikel 26**

Deze Overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd door een schriftelijk stuk dat door Partijen is ondertekend.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend:

Plaats: Den Haag

Plaats: .....

Datum: .....

Datum: .....

De Verkoper,  
de Commissaris van de Koning  
in de provincie Zuid-Holland,  
namens deze,

De Koper,  
Gemeente Katwijk,

F. Zevenbergen  
Gedeputeerde Verkeer en vervoer

de heer G. Mostert  
Wethouder

Plaats: .....

Datum: .....

De Staat

De heer M.G. van Berkel

**Bijlage 1** - Tekening met nummer BH1901-RHD-ZO-2B-DG-C-200021 d.d. 7 junim 2023 met aanduiding van Verkochte

**Bijlage 2** - Tekening met nummer BH1901-RHD-ZO-2B-DG-C-200022, d.d. 7 juni 2023 met aanduiding tijdelijk recht van opstal

**Bijlage 3a**- (verkleind formaat van) Tekening van RHDHV met nummer BJ2524-RHD-WT-XX-D-C-200001 d.d. 14 april 2023

**Bijlage 3b**- (verkleind formaat van) Tekening van RHDHV met nummer BJ2524-RHD-WT-XX-D-C-2002 d.d. 14 april 2023

**Bijlage 3c**- SSK-raming van RHDHV d.d. 14 april 2023