

## OVEREENKOMST KOOP EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

### Grond ten behoeve van de aanleg van aansluiting Oost – Valkenhorst

1. Martijn van Berkel, handelende namens de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 (Staatscourant 3 maart 2020 nr. 8491), hierna ook te noemen 'de Staat' of 'Verkoper' en
2. de Provincie Zuid-Holland, gevestigd aan het Zuid-Hollandplein 1 te Den Haag, te dezen op grond van artikel 176 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 ook te noemen 'de Provincie' of 'Koper',

In overweging nemende dat:

- Partijen gelijktijdig met deze overeenkomst afspraken hebben gemaakt over de overdracht van gronden bij de aansluiting west en de aanleg van een weggedeelte bij de aansluiting west.
- In voornoemde overeenkomst is overeengekomen dat met een gesloten beurs gronden worden overgedragen tussen Partijen (ten behoeve van de aansluiting oost van Staat naar Provincie en ten behoeve van het weggedeelte bij de aansluiting west van Provincie naar Staat), hetgeen dient te worden vastgelegd in de separate koopovereenkomsten tussen voornoemde partijen.
- Partijen in het kader van vorenstaande zijn gekomen tot overeenstemming over de wijze waarop de gronden ten behoeve van de aansluiting Oost door de Staat aan de Provincie worden overgedragen en het vestigen van een Tijdelijk recht van opstal op andere gronden en dit vast wensen te leggen in deze overeenkomst.

### Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

#### Artikel 1. Definities

Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

#### Akte van levering:

de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard en het Tijdelijk recht van opstal op de Opstalgronden wordt gevestigd door Verkoper en aangenomen door Koper.

#### Koopprijs:

de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

#### Koper:

De Provincie Zuid-Holland, de ondergetekende sub 2 genoemd.

#### Kwaliteitsrekening:

de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

#### Notaris:

BMS Netwerk notarissen te Leiden alwaar de Akte van levering zal worden verleden.

#### Opstalgronden:

Error! Bookmark not defined.

**Error! Bookmark not defined.**

**Error! Bookmark not defined.**

**Error! Bookmark not defined.**

**Error! Bookmark not defined. Error! Bookmark not defined.**

**Error! Bookmark not defined.**

**Error! Bookmark not defined.**

Datum

Contractnummer

Kvk nummer

**Error! Bookmark not defined.**

Iban nummer

**Error! Bookmark not defined.**

Error! Bookmark not defined.  
**Error! Bookmark not defined.**

Contractnummer

Een drietal percelen grond, uitmakende gedeelten ter grootte van respectievelijk 7.335 m<sup>2</sup>, 115 m<sup>2</sup> en 65 m<sup>2</sup> van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg ZH, sectie A, nummer 5913, één en ander zoals op de aan deze akte gehechte tekening B100631G998c '19 (laatstelijk gewijzigd 15 februari 2023) is aangegeven met respectievelijk 'B1', 'B2' en 'B3'.

Een perceel grond, uitmakende een gedeelte ter grootte van 328 m<sup>2</sup> van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg ZH, sectie A, nummer 1967, één en ander zoals op de aan deze akte gehechte tekening OGZ41781EG2310 is aangegeven met 'B4'.

**Overdrachtsdatum:**

de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten uiterlijk 6 weken na het Totstandkomingsvoorbepaald als bedoeld in artikel 26.

**Overeenkomst:**

de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop en vestiging Tijdelijk recht van opstal.

**Partijen:**

Verkoper en Koper.

**Sluitingsdatum:**

de datum waarop de Overeenkomst door (de laatste van) Partijen is ondertekend.

**Tijdelijk recht van opstal:**

het recht om op de Opstalgronden aan te leggen en vervolgens te houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen een openbare weg met daarbij behorende voorzieningen gedurende de periode die in deze overeenkomst is beschreven.

**Vergoeding**

de vergoeding voor het vestigen van het Tijdelijk recht van opstal.

**Verkoper:**

de Staat der Nederlanden, de ondergetekende sub 1 genoemd.

**Verkochte:**

Twee percelen grond bestaande uit grasland en gelegen te Katwijk, kadastraal bekend gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, nummer 6007, groot 205 m<sup>2</sup> en gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, nummer 6008, groot 2.116 m<sup>2</sup>. Eén en ander zoals op de aan deze akte gehechte tekening B100631G998c '19 (laatstelijk gewijzigd 15 februari 2023) is aangegeven met respectievelijk 'A1' en 'A2'.

**Artikel 2. Koop en vestiging tijdelijk recht van opstal**

1. Verkoper verkoopt het Verkochte bij deze aan Koper, die bij deze het Verkochte van Verkoper koopt.
2. Verkoper verklaart te vestigen ten behoeve van Koper, die verklaart zulks aan te nemen, het Tijdelijk recht van opstal op de Opstalgronden.

**Artikel 3. Koopprijs en Vergoeding**

1. De Koopprijs van het Verkochte dat op de tekening is aangeduid met 'A1' bedraagt ÉÉN euro (€ 1,-) exclusief BTW.
2. De Koopprijs van het Verkochte dat op de tekening is aangeduid met 'A2' bedraagt ÉÉN euro (€ 1,-) exclusief BTW.
3. De Vergoeding voor het Tijdelijk recht van opstal bedraagt ÉÉN euro (€ 1,-) exclusief BTW.

#### **Artikel 4. Levering**

1. De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris.
2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

#### **Artikel 5. Kosten en belastingen.**

1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
3. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de desbetreffende adviseur heeft verleend.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit Artikel heeft Verkoper ten behoeve van het Verkochte en zijn aanliggende eigendommen diverse archeologische onderzoeken en veldwerkzaamheden uitgevoerd. Partijen zijn overeengekomen dat Koper een bedrag van € 212.448,90 (te vermeerderen met btw) aan Verkoper zal vergoeden, zijnde het bedrag dat overeenkomt met het percentuele aandeel van het Verkochte in het totale onderzoeksgebied. Verkoper brengt 21% btw in rekening over genoemd bedrag en stuurt hiervan een factuur, die voldoet aan de vereisten zoals gesteld in artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aan Koper en wel via de Notaris. Deze factuur wordt tevens als bijlage bij de notariële akte van levering opgenomen. Koper zal het factuurbedrag betalen via de Notaris middels de afrekening ten behoeve van de notariële akte van levering.
5. Partijen verklaren voor de levering van het Verkochte alsmede voor de verkrijging van het Tijdelijk recht van opstal op te treden als ondernemer in de zin van artikel 7 Wet op de Omzetbelasting.
6. Het hierbij verkochte perceelsgedeelte dat is aangegeven met de aanduiding 'A1' is een perceel grasland dat niet is bebouwd. De levering van het perceelsgedeelte A1 zonder opstal kwalificeert daarmee voor de Wet op de omzetbelasting 1968 als de levering van een perceel onbebouwde grond. Koper zal voor de overdrachtsbelasting een beroep doen op artikel 15 lid 1 sub c Wet belastingen van rechtsverkeer.
7. Het hierbij verkochte perceelsgedeelte dat is aangegeven met de aanduiding 'A2' is een onroerende zaak waarop infrastructuur is aangebracht. Dit perceelsgedeelte kwalificeert daarmee op basis van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste juncto lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 als een bouwterrein waardoor de levering hiervan is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. Mitsdien is van rechtswege omzetbelasting over de koopprijs van dit perceelsgedeelte verschuldigd door Koper. Als gevolg van de heffing van omzetbelasting zal Koper in de Akte van levering een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15 lid 1 aanhef en sub a Wet belastingen van rechtsverkeer.
8. De Opstalgronden B1 t/m B3, waarop het Tijdelijk recht van opstal mede ziet, zijn alle een onroerende zaak waarop infrastructuur is aangebracht. Deze

perceelsgedeelten kwalificeren daarmee op basis van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste juncto lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 als bouwterrein waardoor de levering hiervan en de vestiging van het Tijdelijk recht van opstal zijn onderworpen aan de heffing van omzetbelasting. Mitsdien is van rechtswege omzetbelasting over de koopprijs van dit perceelsgedeelte en de Vergoeding verschuldigd door Koper. Als gevolg van de heffing van omzetbelasting zal Koper in de Akte van levering een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15 lid 1 aanhef en sub a Wet belastingen van rechtsverkeer.

9. Opstalgrond B4, waarop het Tijdelijk recht van opstal mede ziet, is een perceel grasland dat niet is bebouwd. De levering van het perceelsgedeelte B4 zonder opstal kwalificeert daarmee voor de Wet op de omzetbelasting 1968 als de levering van een perceel onbebouwde grond. Koper zal voor de overdrachtsbelasting een beroep doen op artikel 15 lid 1 sub c Wet belastingen van rechtsverkeer.
10. Verkoper respectievelijk Koper verklaart dat het Verkochte alsmede de Opstalgronden door hem niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt casu quo dat hij het Verkochte alsmede de Opstalgronden niet als bedrijfsmiddel heeft doen gebruiken door een derde.
11. Verkoper zal aan Koper voor de levering van het Verkochte dat nader is aangeduid met 'A2' en voor de vestiging van het Tijdelijk recht van opstal op de Opstalgronden B1 t/m B3 een factuur afgegeven die voldoet aan de factuurvereisten van artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968.
12. Mocht ten aanzien van (een van) de in het vorige lid bedoelde onroerende zaken onverhoopt geen sprake blijken te zijn van een bouwterrein waardoor de heffing van omzetbelasting niet aan de orde is dan zal Koper voor de overdrachtsbelasting een beroep doen op artikel 15 lid 1 sub c Wet belastingen van rechtsverkeer.

#### **Artikel 6. Betalingen.**

1. De betaling van de Koopprijs, Vergoeding en van de overige kosten, rechten en belastingen verbandhoudende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
2. Koper is verplicht het verschuldigde als in lid 1 van dit artikel bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
3. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verbandhoudende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheeken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. 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.
4. In het kader van de Overeenkomst wordt door Koper geen waarborgsom betaald en geen Bankgarantie gesteld.

## **Artikel 7. Specifieke bepalingen ten aanzien van het Tijdelijk recht van opstal**

1. Op de Opstalgronden B1 t/m B3 zijn infrastructurele voorzieningen aangelegd. De ligging van deze infrastructurele voorzieningen is tussen Partijen afgestemd en vastgelegd in een ontwerp-tekening. De indicatieve ligging zoals weergegeven in de aan deze akte gehechte tekening B100631G998c '19 wijkt hiervan af en Partijen kunnen voor wat betreft de ligging van de infrastructuur geen rechten ontlenen aan deze tekening. Deze voorzieningen zullen als openbare weg dienen:
  - a. om de, ten tijde van de aanvang van het projectdeel Tjalmaweg, bestaande Achterweg, die door de aanleg van de voorzieningen op het verkochte perceel dat is aangegeven met de aanduiding 'A2' wordt doorsneden, van beide zijden aan te sluiten op de voorzieningen op het verkochte perceel dat is aangegeven met de aanduiding 'A2';
  - b. ter ontsluiting van het kassencomplex en de overige bedrijven aan de zuidoostzijde van het verkochte perceel dat is aangegeven met de aanduiding 'A2' op de onder a. aangebrachte aansluitingen;
  - c. om de aan Partijen bekende aansluiting op de Zijlhoekverbinding te realiseren.
2. Koper is gerechtigd van de Opstalgronden te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, zulks met inbegrip van het recht van toegang voor personen en goederen en alle werkzaamheden te verrichten of doen verrichten zoals en voor zover zulks naar het oordeel van Koper noodzakelijk is voor het aanbrengen, hebben, behouden, onderzoeken, herstellen, vervangen en verwijderen van de infrastructurele voorzieningen als bedoeld in lid 1 van dit Artikel. Bij de uitoefening van het recht van opstal zal Koper zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van Verkoper en zo weinig mogelijk belemmeringen, hinder en schade veroorzaken.
3. Verkoper zal in de toekomst overgaan tot de ontwikkeling van het voormalig marinevliegkamp Valkenburg tot woonlocatie Valkenhorst. In het kader van deze ontwikkeling zal naar verwachting worden overgegaan tot de aanleg van nieuwe infrastructuur die de voorzieningen op de Opstalgronden wellicht (deels) overbodig maakt.

Indien de gemeente Katwijk, of de overheidsinstantie die in zijn plaats treedt als wegbeheerder, besluit dat de voorzieningen op (enig deel van) de Opstalgronden overbodig zijn, heeft Koper de plicht om, op eerste verzoek van Verkoper (te doen bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst) en slechts na aanleg van de hiervoor omschreven vervangende nieuwe infrastructuur, het/de gedeelte(n) van de Opstalgronden waarop de door Koper de in het kader van het Tijdelijk recht van opstal aangebrachte voorzieningen overbodig worden, binnen acht weken na vervulling van deze voorwaarden, terug te leveren aan Verkoper. Hiermee wordt het Tijdelijk recht van opstal beëindigd voor het/de betreffende gedeelte(n) van de Opstalgronden.
4. In het geval van teruglevering als bedoeld in lid 3 van dit artikel worden de door Koper aangebrachte voorzieningen door en voor rekening en risico van Koper verwijderd.
5. Koper is ten aanzien van (enig deel van) de Opstalgronden gerechtigd om na schriftelijke goedkeuring door Verkoper het Tijdelijk recht van opstal en zijn

verplichtingen daaromtrent over te dragen aan de gemeente waarin de Opstalgronden gelegen zijn.

**Artikel 8. Staat van het Verkochte en de Opstalgronden. Aflevering.**

1. Het Verkochte en de Opstalgronden zullen op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
2. Het Verkochte en de Opstalgronden zullen aan Koper geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) ongevorderd worden overgedragen. Koper aanvaardt het Verkochte en de Opstalgronden "*as is, where is*" en derhalve in de feitelijke, technische, milieukundige, commerciële, publiekrechtelijke, juridische en fiscale toestand waarin het Verkochte en de Opstalgronden zich alsdan bevinden met alle kenbare en niet-kenbare gebreken. Koper heeft ter zake van die staat van het Verkochte en de Opstalgronden geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper. Koper verklaart het vorenstaande uitdrukkelijk. Voor wat betreft de staat van het Verkochte en de Opstalgronden verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens naar het in artikel "Bodemverontreiniging" bedoelde bodemrapport.
3. Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte en de Opstalgronden zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
4. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte en de Opstalgronden zich dan bevinden, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
5. Koper is voornemens de registergoederen te gebruiken ten behoeve van de aanleg van een viaduct met daarop openbare wegen en bijbehorende voorzieningen en andere openbare voorzieningen. Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte en de Opstalgronden deelt Verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**Artikel 9. Bijzondere lasten en beperkingen.**

1. Het Verkochte en de Opstalgronden zullen door Verkoper worden overgedragen:
  - a. vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
  - b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdiensbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst blijkt.
2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit het door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers verrichte erfdiensbaarhedenonderzoek met betrekking tot het Verkochte, waarvan een kopie als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht.
3. Blijkens Eigendomsinformatie van de Basisregistratie Kadaster, welke als Bijlage aan de Overeenkomst is gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

4. Koper aanvaardt alle overige lasten en beperkingen welke in de Openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 en 3 van dit artikel bedoelde stukken blijken.
5. Indien in de periode tussen de datum zoals vermeld op de Eigendomsinformatie van het Kadaster en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de in lid 3 van dit artikel bedoelde registraties plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.

**Artikel 10. Over- of ondermaat.**

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte en/of omschrijving van de tot het Verkochte en de Opstalgronden behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is/zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper en de Opstalgronden gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

**Artikel 11. Verrekening zakelijke lasten.**

1. Het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten met betrekking tot het Verkochte en de Opstalgronden over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.  
Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.  
Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last worden gebaseerd op de aanslag van het voorgaande jaar, ter zake waarvan later geen verrekening zal plaatsvinden, tenzij het bedrag van de werkelijke aanslag meer dan tien procent (10%) afwijkt van het bedrag van de aanslag van het voorgaande jaar.
2. Het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten met betrekking tot de Opstalgronden voor de jaren volgend op het jaar van de vestiging komen voor rekening van Koper.
3. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

**Artikel 12. Bevoegdheid Verkoper.**

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte en het vestigen van het Tijdelijk recht van opstal op de Opstalgronden.

**Artikel 13. Risico-overgang.**

Het Verkochte en de Opstalgronden zijn voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte en de Opstalgronden komen voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.

**Artikel 14. Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte en de Opstalgronden komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het in artikel

“Risico-overgang” bepaalde omtrent het risico van het Verkochte en de Opstalgronden, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte en de Opstalgronden 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 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte en de Opstalgronden door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van WSP Nederland B.V. te Nieuwegein, van 16 februari 2023 met documentnummer SOB022876.RAP001, versie 1.0. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar dit rapport 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 en de Opstalgronden. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte en de Opstalgronden enige verontreiniging bevatten, dan zijn vermeld in het onderzoek. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.
3. 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 waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Verkochte en de Opstalgronden aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
4. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper en diens rechtsopvolgers 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 en de Opstalgronden sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper en diens rechtsopvolgers aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte en de Opstalgronden aanwezig was en ook onder de huidige geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper en diens rechtsopvolgers bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Overdrachtsdatum, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de Overdrachtsdatum, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte of te maken kosten van



onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

5. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 3 komen de eventuele door Koper en diens rechtsopvolgers gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Overdrachtsdatum voor rekening van Koper en diens rechtsopvolgers indien na tien (10) jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

**Artikel 15. Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke.**

1. Voor de indicatie van aanwezige leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke is voor het Verkochte en de Opstalgronden een Klic-melding gedaan. Een overzicht van de resultaten van deze Klic-melding is aan Koper afgegeven.
2. Koper verklaart de verplichtingen die verband houden met de leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke, genoemd in de resultaten van de Klic-melding en andere leidingen dan bedoeld in lid 1 van dit artikel die zich in het Verkochte en de Opstalgronden bevinden over te nemen van Verkoper, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

**Artikel 16. Gebruik door Koper voorafgaande aan de Levering.**

Gedurende de periode gelegen tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum krijgt Koper toestemming van Verkoper om na overleg met elkaar, de registergoederen te (doen) betreden voor het uitvoeren van werkzaamheden gericht op de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het deelproject Tjalmaweg van de RijnlandRoute.

**Artikel 17. Ontbindende voorwaarden.**

Partijen zijn geen andere ontbindende voorwaarden overeengekomen, dan die genoemd in artikel "Voorkeursrecht gemeenten".

**Artikel 18. Voorkeursrecht gemeenten.**

De Overeenkomst is ontbonden indien Verkoper op de Overdrachtsdatum het Verkochte en de Opstalgronden niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte en de Opstalgronden (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van levering. Verkoper zal na de Sluitingsdatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte en de Opstalgronden onder het voorkeursrecht in die wet te doen vallen. Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of de Notaris.

### **Artikel 19. Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding.**

1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.  
Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De in lid 2 en 3 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling(en) hebben geen toepassing meer zodra de Koopprijs aan Verkoper is betaald en de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel lid 3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd.

### **Artikel 20. Informatie- en onderzoeksplicht.**

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte en de Opstalgronden al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte en de Opstalgronden die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

### **Artikel 21. Levering aan derden.**

Verkoper is nimmer gehouden – hoe dan ook – het Verkochte en de Opstalgronden aan een ander dan Koper te leveren. Het is Koper niet toegestaan overeenkomsten

– hoe genaamd dan ook – aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte en de Opstalgronden aan (een) derde(n).

**Artikel 22. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.**

1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

**Artikel 23. Termijnen.**

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Artikel 24. Domicilie - rechtskeuze.**

1. Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 25. Diversen.**

1. Onverminderd de bepalingen in de Overeenkomst waarin specifiek is voorgeschreven op welke wijze een mededeling, kennisgeving of verklaring moet plaatsvinden, mogen overige mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst alleen schriftelijk worden gedaan.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen eerder onderling over de Koop mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
4. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

**Artikel 26. Voorbehoud totstandkoming**

De Overeenkomst wordt door Partijen aangegaan onder het voorbehoud dat er zich bij openbare publicatie van de voorgenomen overeenkomst door Verkoper geen andere geïnteresseerden melden die aan de gestelde vereisten kunnen voldoen. Verkoper zal hiertoe de procedure 'Vornemen tot overeenkomst' doorlopen op [bidboek.nl](http://bidboek.nl) en Koper over de uitkomst informeren].

**Artikel 27. Toepasselijk recht en geschillenregeling**

Error! Bookmark not defined.  
**Error! Bookmark not defined.**

Contractnummer

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.

**Artikel 28      Aanvulling en/of wijziging van deze Overeenkomst**

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

De hierna te noemen bijlagen maken onderdeel uit van de Overeenkomst:

**Bijlage 1.** Erfdienstbaarhedenonderzoek percelen A 5913 en A 1967

**Bijlage 2.** Eigendomsinformatie percelen A 5913 en A1967

**Bijlage 3.** Tekening B100631G998c '19 (laatstelijk gewijzigd 15 februari 2023)

**Bijlage 4.** Tekening OGZ41781EG2310

Aldus in tweevoud door Verkoper getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aldus in tweevoud door Koper getekend te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_