

## KOOPOVEREENKOMST

(EMK-terrein te Krimpen aan den IJssel)

1. de heer ingenieur Nicolaas Peter Smiet, projectdirecteur, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), geboren te Vlaardingen op vier december negentienhonderd achtenvijftig, gehuwd, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een paspoort met nummer: NUDJ5DLH3, afgegeven op negen juli tweeduizend twaalf, te dezen handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Staat der Nederlanden** (Rijksvastgoedbedrijf en Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat), gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen: **de Staat**, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf tweeduizend veertien van achttien augustus tweeduizend veertien, met kenmerk: RVB/D\_IZV91KD (Staatscourant tweeëntwintig augustus tweeduizend veertien, nummer 23698), laatstelijk gewijzigd bij besluit van negen december tweeduizend veertien (Staatscourant zeventien december tweeduizend veertien, nummer 36131), alsmede op grond van het Organisatiebesluit BZK tweeduizend vijftien (Staatscourant eenentwintig augustus tweeduizend vijftien, nummer 25792); het Mandaatbesluit BZK tweeduizend twaalf (Staatscourant vijfentwintig juli tweeduizend twaalf, nummer 15354), laatstelijk gewijzigd bij besluit (Staatscourant negenentwintig juli tweeduizend veertien, nummer 21452) en het door de Directeur van de Directie Transacties & Ontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf ingevolge artikel 6 van het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf op een juli tweeduizend veertien verleende mandaat, handelende namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

en

2. de heer C.A. Oosterwijk, lid van het college van Burgemeester en Wethouders, geboren te \*\*\* op \*\*\*, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een \*\*\* met nummer: \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon: **gemeente Krimpen aan den IJssel**, gevestigd te Krimpen aan den IJssel, met adres: (2922 AD) Krimpen aan den IJssel, Raadhuisplein 2, hierna te noemen: **de koper**, handelende als persoon in de zin van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Krimpen aan den IJssel, gedateerd 24 maart

2015, met kenmerk: 15.000268, en als zodanig de gemeente Krimpen aan den IJssel vertegenwoordigend.

**Koop:**

De Staat, hierna ook te noemen: **de verkoper**, verkoopt bij deze aan koper, die bij deze in koop aanneemt:

de percelen grond met oeverconstructie (damwand) en bentonietwanden, plaatselijk bekend als EMK-terrein te Krimpen aan den IJssel, **kadastraal bekend** gemeente Krimpen aan den IJssel,

- sectie B, nummer 1648, groot 0.09.35 ha;
- sectie B nummer 1650, groot 0.07.50 ha;
- sectie B nummer 1280, groot 5.89.22ha,

tezamen groot zes (6) hectare, zes (6) are, zeven (7) centiare (6.06.07 ha), hierna te noemen: **het verkochte**.

**Conformiteit:**

Het verkochte wordt, indien de Staat overgaat tot de aanbesteding van de aanvullende functionele sanering overeenkomstig het bepaalde in de tussen de Staat, de koper, de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard op 13 mei 2015 gesloten schriftelijke bestuursovereenkomst, hierna:

**bestuursovereenkomst**, welke bestuursovereenkomst aan deze koopovereenkomst wordt gehecht, functioneel gesaneerd, zodanig dat de inrichting en het gebruik als industrieterrein weer mogelijk wordt.

De koper zal het verkochte na herontwikkeling gebruiken als industrieterrein, vooral op het gebied van de maritieme maakindustrie. Koper is zich ervan bewust dat op het gekochte na de functionele sanering gebruiksbepalingen kunnen rusten voor zover deze het gebruik van het gekochte als industrieterrein niet belemmeren.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**Aankomstitel:**

Het verkochte is door de verkoper verkregen door:

- (i) voor wat betreft het tot het verkochte behorende perceel grond kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1648 (voorheen nummer 1040):  
in het onderzoek van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de dato zeven december tweeduizend vijftien, waarvan een kopie aan deze

koopovereenkomst wordt gehecht, verklaart de bewaarder van het kadaster en de openbare registers dat:

"de eigendom van het gevraagde perceel berust op een primitieve tenaamstelling", mede in verband met de inschrijving op tweeëntwintig oktober tweeduizend veertien in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 65061, nummer 152, van een bewaardersverklaring aanpassing registratie staatsbezit door mr. I.J. Kloek-Tromp, bewaarder van het kadaster en de openbare registers;

- (ii) voor wat betreft het tot het verkochte behorende perceel kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1650 (voorheen nummer 1109):

door het bepaalde ingevolge artikel 11, lid 1 van de Vorderingswet 1962 waarvan blijkt uit de overschrijving op vijf maart negentienhonderdzesentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9001, nummer 38, van een afschrift van de op vier maart negentienhonderdzesentachtig voor mr. E. Kwakernaak, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte,

mede in verband met de inschrijving op acht december tweeduizend tien in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 59220, nummer 14, van een bewaardersverklaring naamswijziging door mr. ing. E. Kleefkens, bewaarder van het kadaster en de openbare registers;

- (iii) voor wat betreft het tot het verkochte behorende perceel kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1280:

- deels door de overschrijving op twaalf april negentienhonderdachtentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9983, nummer 20, van een afschrift van de op elf april negentienhonderdachtentachtig voor mr. A.C.J. Ewoldt, destijds notaris te Ouderkerk aan den IJssel, verleden akte van levering, houdende:
  - kwijting voor de betaling van de koopprijs;
  - afstanddoening van het recht om ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen;
- deels door de overschrijving op twaalf april negentienhonderdachtentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9983, nummer 21, van een afschrift van de op elf april negentienhonderdachtentachtig voor mr. A.C.J. Ewoldt, destijds notaris te Ouderkerk aan den IJssel, verleden akte van levering, houdende:
  - kwijting voor de betaling van de koopprijs;

- afstanddoening van het recht om ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen;
  - deels door de overschrijving op twaalf april negentienhonderdachtentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9983, nummer 22, van een afschrift van de op elf april negentienhonderdachtentachtig voor mr. A.C.J. Ewoldt, destijds notaris te Ouderkerk aan den IJssel, verleden akte van levering, houdende:
    - kwijting voor de betaling van de koopprijs;
    - afstanddoening van het recht om ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen;
  - deels door het bepaalde ingevolge artikel 11, lid 1 van de Vorderingswet 1962 waarvan blijkt uit de overschrijving op vijf maart negentienhonderdzesentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9001, nummer 38, van een afschrift van de op vier maart negentienhonderdzesentachtig voor mr. E. Kwakernaak, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte;
  - deels door de overschrijving op zes december negentienhonderdachtentachtig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 10306, nummer 21, van een afschrift van de op zes december negentienhonderdachtentachtig voor mr. R.M. Bos, destijds notaris te Krimpen aan den IJssel, verleden akte van levering, houdende:
    - kwijting voor de betaling van de koopprijs;
    - afstanddoening van het recht om ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen;
- mede in verband met de inschrijving op acht december tweeduizend tien in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 59220, nummer 14, van een bewaardersverklaring naamswijziging door mr. ing. E. Kleefkens, bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

**Koopprijs:**

De koopprijs bedraagt twee miljoen negenhonderdvijftigduizend euro (€ 2.950.000,00), exclusief de verschuldigde omzetbelasting. De koopprijs vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting wordt vooruitlopend op de levering van het verkochte - in

afwijking van het bepaalde in artikel 7:26, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek - door de koper voldaan binnen één maand nadat de Staat de aanvullende functionele sanering conform de bestuursovereenkomst heeft aanbesteed en de Staat de koper schriftelijk heeft verzocht over te gaan tot betaling op een nader door de Staat op te geven bankrekening. In de akte van levering zal de Staat de koper kwijting verlenen voor het betalen van de koopprijs en overige betalingsverplichtingen, welke kwijting door de koper zal worden aanvaard.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de koop en de levering:

**Artikel 1. Leveringsplicht**

1. Verkoper levert de eigendom van het verkochte:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze koopovereenkomst vermeld;
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze koopovereenkomst blijkt.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in de akte van levering zijn vermeld, op de overdrachtsdatum over op de koper, die deze alsdan uitdrukkelijk aanvaardt.
3. De akte van levering van het verkochte zal ten overstaan van notaris mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, of diens waarnemer worden verleden op uiterlijk één maand na ontvangst van de verklaring van het bevoegd gezag dat de aanvullende, functionele sanering is voltooid conform het goedgekeurde saneringsplan, een en ander als omschreven in de bestuursovereenkomst.
4. Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemt de koper er mee in dat Pels Rijkden de Staat adviseert of voor hem optreedt in geval van een geschil in verband met de koopovereenkomst of met een overeenkomst die daarmee samenhangt.

**Artikel 2. Afwijking verkochte**

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

### **Artikel 3. Aanvaarding**

Het verkochte wordt door koper op de overdrachtsdatum aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich na de in de bestuursovereenkomst omschreven aanvullende functionele sanering bevindt.

### **Artikel 4. Feitelijke levering, risico, baten en lasten**

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. Met ingang van het hiervoor bedoelde tijdstip zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het verkochte worden geheven voor rekening van koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

### **Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden**

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

### **Artikel 6. Bevoegdheid verkoper**

De verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

### **Artikel 7. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen kabels en buisleidingen en dergelijke**

1. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de ligging van kabels en leidingen in het verkochte. Dit is op de aan de koopovereenkomst gehechte tekeningen aangegeven. De verkoper staat niet in voor de volledigheid van de inventarisatie.
2. De koper neemt de verplichtingen die verband houden met kabels en leidingen van de verkoper over, ook voor eventuele kabels en leidingen die niet in de inventarisatie zijn vermeld, en verbindt zich deze na te komen en vrijwaart de verkoper voor iedere vordering te diens zake.

### **Artikel 8. Bodemverontreiniging**

1. De koper is ermee bekend dat de bodem van het EMK-terrein door industrieel gebruik in het verleden ernstig verontreinigd is geraakt. In de jaren 1988 en 1989 is het terrein gesaneerd op basis van IBC-maatregelen. Het terrein is als gevolg daarvan ongeschikt voor enige functie; de IBC-maatregelen behoeven eeuwigdurende, actieve nazorg.
2. Partijen (verkoper en koper) beogen: een aanvullende functiegerichte sanering - zonder noodzaak tot eeuwigdurende actieve nazorg - van het EMK-terrein en

daaropvolgend een ontwikkeling van het EMK-terrein als industriegebied. De Staat neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de aanvullende functiegerichte sanering en levert het terrein na de aanvullende functiegerichte sanering aan de koper. De koper verplicht zich tot afname van het terrein na aanvullende functiegerichte sanering en daarop volgend de ontwikkeling tot industriegebied.

3. Over de kwaliteit van de bodem en saneringsmogelijkheden om het terrein weer geschikt te maken voor industrieel gebruik, is een veelheid aan onderzoeksrapporten opgesteld. De koper verklaart deze rapporten te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn.
4. Met betrekking tot het risico van resterende bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de verkoper overeen het navolgende in de akte van levering op te nemen:

- "1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voorzover 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. Tijdens de sanering is door een onafhankelijk bureau het resultaat geverifieerd. Dit heeft geresulteerd in een evaluatierapport. Het evaluatierapport is ter goedkeuring en beschikking voorgelegd aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In het evaluatierapport is (kan) voor restverontreinigingen een kadastrale registratie en een aantal gebruiksbepalingen/voorwaarden (worden) opgenomen. Eventuele toekomstig grondverzet in de restverontreinigingen dient te voldoen aan de wettelijke regelgeving en dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Beide partijen zullen (zijn) in het bezit gesteld worden van het evaluatierapport en dit rapport wordt gehecht aan deze akte van levering.*
- 3. De verkoper verwijst naar dit - aan deze akte gehechte - evaluatierapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van resterende bodemverontreiniging in het verkochte.*
- 4. In voormeld rapport is melding gemaakt van resterende verontreiniging van de bodem. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft met dit*

*evaluatieverslag ingestemd. Beide partijen gaan ervan uit dat geen verdere sanering voor de functie van bedrijfsdoeleinden noodzakelijk is.*

5. *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 het verkochte, 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 het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
6. *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 de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het verkochte aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
7. *Wanneer binnen een periode van tien jaar, 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 het verkochte sprake is van een partij 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 het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend 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 deze akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van deze 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 waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.*

8. *Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 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 waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende verontreiniging.*
9. *Een afschrift van deze akte wordt door de koper gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming."*

- 5.1 In aanvulling op dit artikel stellen partijen vast dat op een gedeelte van het verkochte kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1648, groot circa 0.08.20 ha, zoals met blauwe kleur is aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte tekening: EMK e.o. Strook/oever met basaltblokken langs gemeentewerf, nog geen bodemonderzoek is verricht. Bodemonderzoek voor dit gedeelte van het verkochte zal in opdracht en voor rekening van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) plaatsvinden ten tijde van de aanvullende functionele sanering van de rest van het verkochte.
- 5.2 Afhankelijk van het resultaat van het alsdan op te leveren bodemonderzoeksrapport, zal het onderhavige gedeelte van het verkochte alsnog functioneel gesaneerd worden, zodanig dat het terrein geschikt wordt voor de bestemming industriële doeleinden. De kosten zijn voor rekening van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat).

#### **Artikel 9. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- (i) de hiervoor bedoelde akte van levering waarbij de Staat het verkochte deels verkreeg (deel 9983, nummer 20), waarin woordelijk is opgenomen:

"5. Ten behoeve van het hierbij verkochte en ten laste van het aan genoemde vennootschap in eigendom resterende gedeelte van gemeld perceel nummer 1256, wordt hierbij als erfdienstbaarheid gevestigd: dat het aan genoemde vennootschap niet zal zijn toegestaan de bodem van de sloot, ter breedte van één meter, gemeten vanuit de teen van de beschoeiing, te roeren.";

- (ii) de op vijf oktober negentienhonderdzesenzeventig voor A.J. Goldhoorn, destijds notaris te Ouderkerk aan den IJssel, verleden akte, van welke akte een afschrift op zes oktober negentienhonderdzesenzeventig is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, 5276, nummer 17, waarin woordelijk is opgenomen:

"4. bij deze wordt ten laste van het hiervoor sub 2 omschreven onroerend goed, kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel sectie B nummer 639 en ten behoeve van het niet ingebrachte onroerend goed Stormpolderdijk 5, kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel sectie B nummer 925, gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad om met een kruiwagen of rijtuig aan de hand te komen van en te gaan naar de Stormpolderdijk.";

- (iii) de op negentien december negentienhonderdzesentachtig voor J.M. Bruins, destijds notaris te Dordrecht, verleden akte, van welke akte een afschrift op negentien december negentienhonderdzesentachtig is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam), in register Hypotheken 4, deel 9362, nummer 1, waarin woordelijk is opgenomen:

"Ten deze wordt nog verwezen naar gemelde titel van aankomst:

**ERFDIENSTBAARHEDEN**

8. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceelsgedeelte en ten laste van aan verkoper verblijvende gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1210, worden bij deze gevestigd:
- a. de erfdienstbaarheid van overpad om over een strook grond - op aangehechte situatietekening gearceerd aangeduid - te komen van het transformatorstation en te gaan naar de Stormpolderdijk en omgekeerd; en
  - b. de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, onderhouden en wederopnemen van leidingen in een strook grond, op aangehechte situatietekening dubbel gearceerd aangeduid.";

- (iv) de door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers verrichte erfdienstbaarhedenonderzoeken met betrekking tot het verkochte, waarvan kopieën aan deze koopovereenkomst worden gehecht.

Voor zover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat in de akte van levering en wordt een en ander bij de akte van levering door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten in de akte van levering tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **Artikel 10. Huurovereenkomst**

1. Bij onderhandse "huurovereenkomst onroerende zaken" van 16 februari 2010, contractnummer 1-79.0010.003, werd ingaande 1 januari 2010 tot wederopzegging aan koper verhuurd het perceel kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie B, nummer 1040 met meer, voor het gebruik als los-, laad- en opslagplaats, alsmede voor het ligplaats nemen met schepen. De vergoeding voor de verhuring komt ten bate van de Staat tot en met het einde van de maand waarin de levering van het verkochte aan de koper plaatsvindt.
2. Ingevolge de levering van het verkochte door verkoper aan koper wordt de in lid 1 van dit artikel bedoelde huurovereenkomst beëindigd.

#### **Artikel 11. Ruimtelijke beperkingen**

De toekomstige inrichting en het gebruik van het verkochte (EMK-terrein) kent ruimtelijke beperkingen vanuit de waterstaatswet- en regelgeving. De oppervlakte waarvoor de ruimtelijke beperkingen van toepassing is, staat aangegeven op de kaart met waterstaatkundige randvoorwaarden in bijlage 2 behorende bij de bestuursovereenkomst. Voor deze oppervlakte is in de grondexploitatieberekening behorende bij de businesscase geen opbrengst voorzien.

#### **Artikel 12. Oplevering van het verkochte nadat de aanvullende functiegerichte sanering heeft plaatsgevonden**

1. De opname van de oplevering van het verkochte aan de koper zal plaatsvinden nadat de aanvullende functiegerichte sanering van het EMK-terrein is voltooid, doch vooruitlopend op de juridische levering. De verkoper staat ervoor in dat de oplevering geschiedt conform de voorwaarden zoals opgenomen in het bestek behorende bij de aanbesteding; de koper is akkoord met de oplevering van het verkochte conform de eerdergenoemde besteksvoorwaarden.
2. Het verkochte wordt functioneel gesaneerd. Ter plaatse van het saneringsgebied (zie saneringsplan in de bestuursovereenkomst, uitgangspunt oppervlakte plm.

20.000 m<sup>2</sup>) wordt de asfaltlaag verwijderd. Vervolgens wordt de met mobiele verontreinigingen sterk verontreinigde grond door middel van ontgraving verwijderd. Binnen de ontgravingsvakken worden tegelijkertijd oude ondergrondse funderingen en puinlagen verwijderd. Ook de binnen de ontgravingsvakken eventueel aanwezige kabels en leidingen worden verwijderd.

3. Na sanering worden de ontgravingsvakken aangevuld met geschikte grond en wordt de tijdelijk uitgenomen slakkenlaag teruggeplaatst. De bestaande cementbentonietwand blijft aanwezig. Het saneringsterrein wordt opgeleverd op een niveau van 4 m +NAP met een aflopend talud naar 2 m +NAP op de hoek van de Sliksloot en de Hollandse IJssel.
4. Het verkochte wordt opgeleverd met een versterkte damwandconstructie met grondkerende functie op die plaatsen waar in de huidige situatie een damwand aanwezig is. De versterkte damwand voldoet alsdan aan minimaal de specificaties zoals beschreven in de aan deze koopovereenkomst gehechte bijlage 20171024-Functionele omschrijving stalen damwand- def (2).
5. De onttrekkingsfilters en het leidingwerk van en naar de zuivering behorende bij het IBC-systeem, zullen als onderdeel van de aanvullende functiegerichte sanering worden verwijderd. De regenwatergoten/-kolken e.d. zullen aanwezig blijven, zodat het regenwater van het verharde oppervlak buiten de sanering goed afgevoerd kan blijven worden.
6. Indien, nadat de aanvullende functiegerichte sanering is voltooid, monitoring en zuivering van verontreinigd grondwater nog steeds nodig is, is de Staat (Infrastructuur en Waterstaat) hiervoor verantwoordelijk en komen de kosten hiervan voor rekening van de Staat (Infrastructuur en Waterstaat). Deze bepaling geldt voor zolang het afkomende grondwater niet geloosd mag worden op het oppervlaktewater.

### **Artikel 13. Kosten**

De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van de akte van levering en het uitreiken van een afschrift daarvan, alsmede de kosten van het overboeken van het door koper verschuldigde bedrag, zijn voor rekening van de koper. De verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van koper.

### **Artikel 14. Ontbinding**

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW ontbinding van deze koopovereenkomst te verlangen.

### **Artikel 15. Overgang en overdracht aanspraken**

1. Gelijktijdig met de overdracht van het verkochte zullen op de koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Staat tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:
  - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in deze koopovereenkomst bedoelde koop; en
  - b. is de Staat verplicht op eerste verzoek van de koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal de Staat op eerste verzoek van de koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Op eerste verzoek van de Staat respectievelijk de koper zal de Staat een volmacht aan de koper verlenen, die de volmacht van de Staat zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

2. De koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

De Staat zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan de koper verstrekken.

### **Artikel 16. Ontbindende voorwaarde**

1. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de voor de Staat ontbindende voorwaarde ingeval de in de bestuursovereenkomst omschreven aanvullende functiegerichte sanering niet binnen de financiële randvoorwaarden van de geprognosticeerde kosten valt (zoals opgenomen in de businesscase behorende bij de bestuursovereenkomst), de Staat besluit niet over te gaan tot de aanvullende functiegerichte sanering om reden van kostenoverschrijding.
2. Alleen de Staat kan een beroep doen op de vervulling van voormelde ontbindende voorwaarde, en wel nadat definitief besloten wordt omtrent het niet aanbesteden door de Staat van de aanvullende functiegerichte sanering.

**Artikel 17. Domicilie- en rechtskeuze**

1. Deze koopovereenkomst zal berusten ten kantore van notaris mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, verbonden aan Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten & notarissen, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: Bezuidenhoutseweg 57 New Babylon, 2594 AC 's-Gravenhage (correspondentieadres: postbus 11756, 2502 AT 's-Gravenhage), alwaar partijen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats kiezen.
2. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus door de Staat getekend te Krimpen aan den IJssel op 20 december 2017.

---

Ing. N.P. Smiet

Aldus door de koper getekend te Krimpen aan den IJssel op 20 december 2017.

---

C.A. Oosterwijk

**Bijlagen**

1. Bestuursovereenkomst (met alle bijlagen) (zie pag. 2)
2. Aankomsttitel voor perceel Krimpen aan den IJssel, sectie B, nr 1648 (zie pag.2)
3. Tekeningen van de ligging van kabels en leidingen (3 stuks) (zie art.7)
4. Tekening EMK-terrein Strook langs gemeentewerf (zie art. 8)
5. Functionele omschrijving stalen damwand (zie art. 12)