

KOOPOVEREENKOMST

INZAKE EEN PERCEEL GROND OP BEDRIJVENPARK DE BOEZEM TE PIJNACKER

TUSSEN:

GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP
(verkoper)

EN

<PM>
(koper)

STATUS: Versie 1.0
ZAAKNUMMER: 1582438
DATUM: <PM>

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de gemeente Pijnacker-Nootdorp, gevestigd te 2641 EZ Pijnacker, Oranjeplein 1, postadres: Postbus 1, 2640 AA Pijnacker, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer B.D. Lugthart, zijnerzijds vertegenwoordigd door de heer B.J.P. van Straten, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <PM> met kenmerk 1582438, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

<PM> zetelend te <PM>, kantoorhoudende te <PM>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <PM>, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door <PM>, geboren op <PM>, hierna te noemen: "de Koper",

de Gemeente en de Koper, hierna tezamen ook te noemen: "Partijen";

in aanmerking nemende dat:

- de Gemeente een duurzaam bedrijvenpark wil (doen) ontwikkelen en realiseren, genaamd Bedrijvenpark Boezem Oost, gelegen nabij de Katwijkerlaan te Pijnacker;
- de Koper voornemens is een bouwplan voor een duurzaam bedrijfsgebouw te ontwikkelen voor een hieronder nader aan te duiden Onroerende zaak gelegen op het bedrijvenpark De Boezem;
- Partijen vooruitlopend op deze Koopovereenkomst op <PM> een grondreserveringsovereenkomst gesloten hebben voor de Onroerende zaak op bedrijvenpark De Boezem;
- de Koper zich bereid en in staat verklaart dit bouwplan te realiseren;
- de Koper voor dit bouwplan op <PM> een ontvankelijke aanvraag voor een ruimtelijke en een technische omgevingsvergunning heeft ingediend;
- de Koper voornemens is het bedrijfsgebouw na oplevering zelf in gebruik te nemen ten behoeve van het exploiteren van het bedrijf <PM>;
- Partijen bekend zijn met de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het "Didam I-arrest" en ECLI:NL:HR:2024:1661, het "Didam II-arrest"). De Gemeente een openbare selectieprocedure heeft gehouden tot het aangaan van deze overeenkomst. De Gemeente bij verkoop van deze Onroerende zaak in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel handelt door het bieden van mededingingsruimte aan potentiële gegadigden. Partijen zich realiseren dat de betreffende arresten gevolgen kunnen hebben voor (de inhoud van) deze overeenkomst;

- de Koper op <PM> een Inschrijving (bijlage 1) heeft ingediend;
- de Koper op <PM> een Presentatie (bijlage 2) over deze Inschrijving heeft gegeven;
- de Koper voldoet aan alle door de Gemeente gestelde eisen en zijn Inschrijving op basis van de selectiecriteria als hoogst gewaardeerde Inschrijving is aangemerkt;
- Partijen de afspraken over de verkoop van de Onroerende zaak op bedrijvenpark De Boezem hierbij wensen vast te leggen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving Onroerende zaak

De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt:
een perceel grond (kavel 35A) gelegen aan de **Verlaatweg te Pijnacker**, gemeente Pijnacker-Nootdorp, kadastraal bekend gemeente Pijnacker sectie B nummer 8827, groot circa 1.944 m², zoals op de aan deze Koopovereenkomst gehechte tekening met kenmerk BOE-11-5105 d.d. 9 april 2025 (bijlage 3) met streeparcering is aangegeven, hierna te noemen: **Onroerende zaak**.

Artikel 2. Koopprijs

De Koopprijs bedraagt € 435.000, -- (zegge: vierhonderdvijfendertigduizend euro) (prijsspeil 1 januari 2025) te vermeerderen met het daarover op dat moment geldende tarief voor de omzetbelasting. De Koopprijs wordt tot het moment van de Juridische levering jaarlijks verhoogd met een percentage van 2 % per jaar. Voor het eerst op 1 januari 2027.

Artikel 3. Algemene verkoopvoorwaarden

Partijen verklaren de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013 inclusief de artikelen 22 tot en met 28 van Hoofdstuk 4 uitdrukkelijk op deze Koopovereenkomst van toepassing en aanvaarden deze, met uitzondering van artikel 7 lid 1 en artikel 18 lid 2

In artikel 26 lid 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden dient “na het aanwezig zijn van een onherroepelijke ruimtelijke en technische omgevingsvergunning” te worden gelezen in plaats van “na het aanwezig zijn van een Bruikbare omgevingsvergunning”.

In artikel 27 van de Algemene verkoopvoorwaarden moet gelezen worden artikel 26 lid 3 in plaats van artikel 26 lid 2 en artikel 26 lid 4 in plaats van artikel 26 lid 3.

Partijen aanvaarden deze Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede de afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden. De Algemene verkoopvoorwaarden zijn aan deze Koopovereenkomst gehecht en door Partijen geparafeerd (bijlage 4).

Artikel 4. Juridische levering

1. De Notariële akte wordt verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor <PM> of diens waarnemer.
2. De Notariële akte wordt verleden nadat de ruimtelijke en technische omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan zijn verleend en er niet binnen 6 weken na bekendmaking van

de verlening bezwaar of beroep is ingediend tegen de ruimtelijke of technische omgevingsvergunning, dan wel in geval van een ingediend bezwaar of beroep binnen de bezwaar of beroepstermijn van 6 weken ingediend verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen maar uiterlijk <PM>, of zoveel eerder of later Partijen schriftelijk overeenkomen.

3. Indien de notaris negatieve rente in rekening brengt, gedurende de periode voor en na de Juridische levering, waarin de Koopprijs op de derdengeldenrekening staat, komen deze rentekosten voor rekening van de Koper.

Artikel 5. Gebruik Onroerende zaak

De Koper is voornemens de Onroerende zaak te gebruiken voor de bouw van een bedrijfspand met bijbehorende voorzieningen. Het is de Gemeente niet bekend dat dit gebruik op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 6. Bouwrijp

1. De Gemeente heeft de Onroerende zaak reeds bouwrijp gemaakt en het asfalt in de Verlaatweg ligt op definitieve hoogte.
 - a. Onder Bouwrijp wordt verstaan de staat waarbij de Onroerende zaak ontsloten is op de openbare weg of via bouwstraten, op hoogte gebracht, vrij van oude kabels en leidingen is en voorzien van een (aantal) rioolaansluiting(en) afhankelijk van riooltype en omvang van de Onroerende zaak. De Gemeente verzorgt de basis vuilwater rioolaansluitingen van elk type (HWA, SWA en DWA) tot zijkant asfalt rijbaan. Indien later blijkt dat extra aansluitingen nodig zijn, zijn deze kosten voor rekening van de Koper.
 - b. Onder op hoogte gebracht van de Onroerende zaak wordt verstaan: het ophogen en het consolideren van de grond, zodat een rekenkundige restzetting optreedt van maximaal 20 cm in 30 jaar.
 - Maaiveld van het/de perce(e)l(en): betreft bestaande variabele hoogte (zoals het erbij ligt op moment van overdracht) conform bestaande situatie ca. -4,30 NAP
 - Bestaande kruin rijbaan Verlaatweg (huidige asfalt rijbaan is de definitieve situatie): ca. -4,00 NAP
 - Toekomstige aansluitende hoogte op de perceelsgrens (nieuw aan te brengen opsluitband langs nieuw aan te leggen groenstrook): ca. -3,90 NAP
 - Advies vloerpeilhoogte: per m1 vanaf de perceelsgrens het vloerpeil 2 cm hoger houden.

Artikel 7. Milieu

1. In opdracht en op kosten van de Gemeente is een bodemonderzoek ter plaatse en in de directe omgeving uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, met het oog op de aanwezigheid van, voor de gezondheid en het milieu, schadelijke stoffen. Bij dit onderzoek is nagegaan in hoeverre, rekening houdend met de stand van de techniek en de wetenschap, de bodem voldoet aan vigerende normen en kwaliteitseisen zoals geformuleerd in het kader van de Wet Bodembescherming. Omtrent de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteitsgegevens die relevant zijn voor het milieu of de volksgezondheid in de Onroerende zaak is het volgende rapport bij de Gemeente bekend: "Rapport Verkennend Bodemonderzoek Toekomstig bedrijventerrein Boezem Oost Reesloot te Pijnacker, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer 140097, d.d. 10 april 2014". Een kopie van dit rapport is aan deze Koopovereenkomst gehecht (Bijlage 5). Op basis van de uitkomsten van dit

onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de Onroerende zaak.

2. Indien in de tussenliggende periode, dat wil zeggen de periode tussen de beoordeling van het in lid 1 genoemde rapport en het moment van realisatie van de opstallen op de Onroerende zaak, op de Onroerende zaak bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dient de milieuhygiënische bodemkwaliteit opnieuw te worden vastgesteld. De onderzoeksresultaten van het uit te voeren onderzoek dienen bij de Gemeente, cluster Milieu, ter toetsing te worden aangeleverd. Vóór de ingebruikneming ligt dit risico bij de Gemeente. Het is de Gemeente niet bekend dat er in de tussenliggende periode bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen en netcongestie

1. De Gemeente heeft zorggedragen voor de aanleg van een basisnet voor de levering van elektriciteit. De Koper dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting van de Onroerende zaak op het genoemde netwerk.
2. Het is Koper bekend dat er in de gehele provincie Zuid-Holland en dus ook op bedrijvenpark De Boezem te Pijnacker sprake is van een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk. Door de netbeheerder is netcongestie afgeroepen waardoor aanvragen van bedrijven voor een nieuwe aansluiting > 3x80 Ampere niet langer gehonoreerd kunnen worden. De komende jaren wordt er fors geïnvesteerd in het uitbreiden van de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk en ingezet op slim gebruik van de beschikbare capaciteit. Dit is echter geen garantie dat netwerkproblemen stabiliseren of zullen afnemen.
3. De Gemeente heeft telecombedrijven al gestimuleerd telecomnetwerken op bedrijvenpark Heron aan te leggen, zodat de Koper op het moment dat zijn bebouwing opgeleverd en gereed voor gebruik is, hierop in verhouding goedkoper kan aansluiten dan bij een losse aanvraag. De Gemeente is voor de aanleg niet verantwoordelijk en is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele vertragingen in de aanleg en evenmin voor het niet goed en niet deugdelijk aanleggen van deze telecomnetwerken. Indien er geen netwerk wordt aangelegd, kan de Koper te allen tijde een aansluiting aanvragen, met dien verstande dat hij de volledige kosten dan voor zijn rekening moet nemen.
4. De Koper dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting op het netwerk voor water.

Artikel 9. Duurzaamheid en leidraad

1. Partijen zijn overeengekomen dat bij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan van de Koper:
 - a. alleen hout zal worden toegepast dat voldoet aan het FSC-keurmerk. Om te voldoen aan het keurmerk zal de Koper een FSC-projectcertificering dan wel een FSC-bedrijfs-certificering aanvragen;
 - b. geen zware metalen, zoals zink, koper en lood, zullen worden toegepast als deze in contact kunnen komen met regen en/of vocht; en
 - c. de GPR Gebouw-methode (versie 4.1) voor utiliteitsbouw/bedrijfsgebouwen zal worden toegepast. De GPR-scores voor de modules zullen minimaal een 7 zijn;
 - d. voldaan wordt aan de eisen voor een bijna energieneutraal gebouw (BENG) conform de ingediende Inschrijving d.d. <PM> (bijlage 1) en de Presentatie d.d. <PM> (bijlage 2).

1. De Koper verklaart dat hij de 'Leidraad Q-team bedrijvenparken Heron en Boezem Oost', d.d. februari 2023, met betrekking tot de (werk)procedure tot de aanvraag van een ruimtelijke en technische omgevingsvergunning voor de realisatie van het pand op de Onroerende zaak, van de gemeente ontvangen heeft en met de inhoud hiervan bekend is. De Koper dient te voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in bovengenoemde leidraad.

Artikel 10. Parkmanagement

1. De Koper zal lid worden van de mogelijk nog op te richten vereniging, die zich bezig zal houden met het parkmanagement op het bedrijvenpark.
2. De hoogte van de door Koper te betalen jaarlijkse bijdrage aan de in lid 1 genoemde vereniging is nog niet bekend. De verwachting is dat de jaarlijkse bijdrage bij aanvang tussen de € 0,10 en € 1,35 per m2 excl. BTW bedrijfskavel ligt.
3. De Gemeente zal de Koper betrekken bij het opstellen van de statuten van de in lid 1 genoemde vereniging.
4. De Gemeente zal na de oplevering van het pand, een bedrijfsbord in het openbaar gebied laten plaatsen, nabij de (hoofd)entree van het perceel van Koper. De Koper zal hiervoor bij de juridische levering van het perceel een bedrag van € 1.200, -- excl. BTW (prijspeil 1 januari 2022) aan de Gemeente betalen. De Koper dient zelf zorg te dragen voor het hebben, houden, in stand houden en eventueel vervangen van het bedrijfsbord.

Artikel 11. Bebouwingsplicht en aanvraag ruimtelijke en technische omgevingsvergunning

1. Teneinde te voldoen aan artikel 26 lid 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden heeft de Koper, op basis van een door het gemeentelijk Q-team goedgekeurd definitief ontwerp van het bouwplan, op <PM> een ontvankelijke aanvraag voor een ruimtelijke en technische omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen voor de Onroerende zaak, bij de Gemeente ingediend. Voorts dient het bouwplan te (blijven) voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de bij de selectieprocedure behorende documenten (bijlage 6) en de door Koper ingediende Inschrijving d.d. <PM> (bijlage 1) en de Presentatie d.d. <PM> (bijlage 2).
2. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden is Koper verplicht de Onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en/of de aan hem verleende ruimtelijke en technische omgevingsvergunning én de door hem ingediende Inschrijving d.d. <PM> (bijlage 1) en de Presentatie d.d. <PM> (bijlage 2).

Artikel 12. Ruimtelijke procedures

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de benodigde procedure(s) voor het afgeven van een ruimtelijke en technische omgevingsvergunning inclusief eventuele naar voren gebrachte zienswijzen/beroepsprocedure en tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, wordt doorlopen.
2. De Gemeente zal zich inspannen de plannen van de Koper te bevorderen en verplicht zich ten opzichte van de Koper om, voor zover dit noodzakelijk is en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de ruimtelijke en technische omgevingsvergunning(en) die voor de uitvoering van deze plannen nodig is/zijn binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

3. De Gemeente zal zich inspannen te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen, essentiële verklaringen, goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden aangevraagd. Zij zal de Koper op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
4. De Koper zal tijdig voor zijn rekening alle benodigde inlichtingen inwinnen en vergunningen aanvragen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van zijn bouwplan op de Onroerende zaak.
5. De Gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Koopovereenkomst of de voortgang van de plannen van de Koper.

Artikel 13. Kwalitatieve verplichting

Overeenkomstig artikel 20 van de Algemene verkoopvoorwaarden zal artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de Notariële akte worden opgenomen en gevestigd.

Artikel 14. Kettingbeding met boetebepaling

Overeenkomstig artikel 21 van de Algemene verkoopvoorwaarden zullen de artikelen 9, 10, 11 en 16 van de Koopovereenkomst alsmede de artikelen 15, 19, 21, 26, 27 en 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden woordelijk in de Notariële akte worden opgenomen en aan de Koper en zijn rechtsopvolger(s) worden opgelegd.

Artikel 15. Mededingingsruimte, voorbehoud en vrijwaring

1. Partijen verklaren zich bewust van het bestaan, de betekenis en (potentiële) gevolgen van het Didam-arresten. De Gemeente acht dat zij door middel van een passende selectieprocedure ten behoeve van de verkoop van de onroerende zaak voldoende mededingingsruimte heeft geboden en acht verkoop van de onroerende zaak aan de Koper derhalve in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onverminderd het bepaalde in de rest van dit artikel.
2. De Koper is zich desalniettemin bewust van de mogelijkheid dat derden rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen de voorgenomen verkoop van de Onroerende zaak aan Koper. De Gemeente zal in dat geval daartegen verweer voeren. De Gemeente informeert de Koper daarover terstond. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald echter haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheid voor zover deze laatste wordt beheerst door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ter zake van het voeren van procedures als genoemd in dit artikel heeft de Gemeente in het licht van dit voorbehoud een inspanningsverplichting. Dat brengt met zich dat indien rechtsmiddelen dan wel andere maatregelen van derden mochten leiden tot vertraging bij de levering van de Onroerende zaak of de vaststelling dat deze Koopovereenkomst en de daarin opgenomen verkoop - na voorafgaande selectie - van de Onroerende zaak aan Koper op grond van een onherroepelijk rechterlijk oordeel niet in stand kan blijven, de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, jegens Koper niet aansprakelijk zal zijn voor de daaruit voortvloeiende schade van Koper en/of

derden, tenzij er ter zake sprake is van bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van de Gemeente.

Artikel 16. Vervreemding, verhuur Onroerende zaak

Gehele of gedeeltelijke vervreemding dan wel verhuur van de Onroerende zaak onder algemene titel na de Juridische levering mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan de toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Een weigering van de toestemming wordt met redenen omkleed.

Artikel 17. Bibob onderzoek

1. De Gemeente kan besluiten om, met inachtneming van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), een onderzoek naar de Koper te starten. De Koper zal aan het bibob-onderzoek meewerken en de voor het onderzoek benodigde informatie aan de Gemeente verstrekken.
2. De Gemeente kan deze Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van gevaar dat de Koopovereenkomst c.q. onderhavige transactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van gevaar dat in of met de Onroerende zaak waar deze Koopovereenkomst c.q. onderhavige transactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Koopovereenkomst c.q. de onderhavige transactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - f. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;de begrippen 'gevaar' en 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Bijlagen

Elke bijlage vormt een integraal en onlosmakelijk onderdeel van deze Koopovereenkomst.

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1. | Inschrijving d.d. <PM>; |
| Bijlage 2. | Presentatie d.d. <PM>; |
| Bijlage 3. | Uitgiftetekeningen met kenmerk BOE-11-5105 d.d. 9 april 2025; |
| Bijlage 4. | Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013; |
| Bijlage 5. | Kopie van het verkennend bodemonderzoek (zonder bijlagen); |
| Bijlage 6. | Documentatie selectieprocedure. |

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Plaats: <PM>
Datum: <PM>

Plaats: <PM>
Datum: <PM>

de Gemeente:

de Koper:

B.J.P. van Straten

<PM>