



KOOPOVEREENKOMST
PRG Oosterduinse meer

De ondergetekenden:

de Provincie Zuid-Holland, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende aan het Zuid-Hollandplein 1, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 176 van de Provinciewet door de Commissaris van de Koning, de heer drs. J. Smit, dan wel zijn gemachtigde, ,
bureauhoofd Ontwikkeling en Grondzaken,

hierna te noemen: **verkoper**,

en

de gemeente Noordwijk, zetelend te Noordwijk (ZH), Voorstraat 42, 2201 HW, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd vanuit het mandaatbesluit van 19 september 2019 door in
haar hoedanigheid van Teamcoach Onroerende Zaken,

hierna te noemen: **koper**,

In overweging nemende dat:

- verkoper van mening is dat het beheer van recreatiegebieden een algemeen belang is;
- verkoper van mening is dat het beheer van recreatiegebieden efficiënter kan worden georganiseerd door deze rol over te laten aan koper;
- verkoper en koper op 8 december 2016 een intentie- en beheerovereenkomst hebben afgesloten waarmee koper het recreatiegebied vooruitlopend op de voorgenomen eigendomsoverdracht reeds in beheer heeft gekregen (**bijlage 1**);
- verkoper voor het beheer aan koper een beheervergoeding verstrekt;
- deze beheervergoeding wordt verstrekt voor het verkochte zoals hierna vermeld, met uitzondering van de door verkoper in verhuur en/of recht van opstal aan derden gegeven gronden;
- op een aantal percelen die thans in eigendom toebehoren aan zandwinner Xella (hierna te noemen: Xella) zandwinning heeft plaatsgevonden;
- met Xella middels een schriftelijke overeenkomst genaamd "Overdrachtsovereenkomst tussen het Provinciaal Bestuur Zuid-Holland en de firma's Van Herwaarden en Veenenburg-Elsbroek" d.d. 18 september 1962, statenstuk nummer 43/1963 d.d. 13 maart 1963 (**bijlage 11**), overeengekomen is dat Xella de percelen na beëindiging van eventuele activiteiten in de toekomst aan de verkoper in eigendom zal overdragen;
- verkoper na eigendomsverkrijging van de percelen als hiervoor genoemd deze percelen onder dezelfde voorwaarden middels een AB-BC-akte zal overdragen aan koper.

Verkoper verklaart te hebben verkocht aan koper, die verklaart te hebben gekocht van verkoper:

- de eigendom van enkele percelen grond gelegen in het recreatiegebied Oosterduinse Meer, kadastraal bekend als gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummers 4652, 4653, 4655 en 4656;
- het recht van erfpacht van enkele percelen grond gelegen in het recreatiegebied Oosterduinse Meer, kadastraal bekend als gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummers, 5236, 5237, 5973 en 5974 (zie akte **bijlage 2**)

alle percelen tezamen groot 10.09.10 ha, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening 41868G01 (**bijlage 3**).

hierna te noemen: **het verkochte**;

- waarvan de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummer 5973 en 5974 zijn belast met een publiekrechtelijke beperking uit de Woningwet; bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit opgelegd door de gemeente Noordwijk, afkomstig uit stuk 10, ingeschreven op 4 november 2014;
- waarvan het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 5973 belast is met een recht van opstal ingaande op 1 september 1992 en eindigend op 17 december 2002 ten behoeve van **bijlage 4**).
- waarvan voor het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 5973 op 2 december 2003 een overeenkomst inzake verlenging van het recht van opstal is ondertekend welke is gegaan op 17 december 2002 en eindigend op 17 december 2032 ten behoeve van , welke overeenkomst nimmer notarieel geëffectueerd is terwijl opstaller en erfpachter zich wel als ware er een akte hebben gedragen (**bijlage 5**).

De koop is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Koopprijs

Artikel 1

De koopprijs voor het verkochte bedraagt in totaal € 1,-- (zegge: één euro).

Beheer en vergoeding

Artikel 2

1. Koper verplicht zich voor zijn rekening zorg te dragen voor de instandhouding en beheer van het verkochte als openbaar recreatiegebied, tenminste gedurende de periode als hierna genoemd in de artikelen 11 lid 1 en 12 lid 1.
2. Deze koop geschiedt onder betaling door verkoper aan koper van een éénmalige beheervergoeding voor het verkochte van € 542.360,-- (zegge: vijfhonderdentweëënveertig-duizendendriehonderdzestig euro), gebaseerd op normkosten voor recreatiegebieden in Zuid Holland (terrein beheer model **bijlage 6**), voor de periode vanaf de juridische overdracht van het verkochte.
3. De beheerperiode als in het verleden afgesproken liep af op 7 december 2020. Voor de beheerperiode vanaf 8 december 2020 tot de datum van juridische overdracht die thans op 1 maart 2021 is bepaald, zal door verkoper aan koper tevens een éénmalige beheervergoeding van € 13.550,-- worden verstrekt, gebaseerd op normkosten voor recreatiegebieden in Zuid-Holland (terrein beheer model **bijlage 6**).
4. Betaling van de beheervergoeding van in totaal € 555.910,-- vindt plaats via het kantoor van de notaris, ten tijde van de juridische levering van het verkochte.

5. Indien koper niet (meer) zorg draagt voor het beheer van het verkochte als recreatiegebied, dient koper de voormelde beheervergoeding naar rato van de resterende looptijd terug te betalen aan verkoper. Verkoper dient daartoe een onderbouwde, schriftelijke vordering in bij koper.
6. Indien koper het verkochte, of een gedeelte daarvan, vervreemdt (zoals dit begrip hierna in artikel 11 nader is gedefinieerd), dient koper de voormelde beheervergoeding naar rato van de resterende looptijd en indien van toepassing, oppervlakte, aan verkoper terug te betalen ten tijde van de overdracht, tenzij koper de verplichting uit voormeld lid 1 voor de resterende looptijd oplegt aan zijn rechtsopvolger(s) die dit ten behoeve van verkoper aanneemt (aannemen), alles overeenkomstig het hierna omschreven artikel 15.

Notariële akte van levering

Artikel 3

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Kantoor Van Dijk, Herenweg 22, 2211 CD te Noordwijkerhout.
2. De juridische levering vindt plaats uiterlijk 2 maanden na positieve besluitvorming door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en het college van Burgemeester en Wethouders.

Kosten en belastingen

Artikel 4

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten, de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de zakelijke belastingen en het kadastraal recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. De zakelijke belastingen evenals de huurpenningen met betrekking tot het verkochte zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Betaling

Artikel 5

1. De betaling van de koopprijs alsmede van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 3 lid 2.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
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 6

1. Op 8 december 2016 is door ondertekening van de intentie- en beheerovereenkomst het verkochte bij koper in beheer over gegaan. Koper wordt geacht het verkochte volkomen te kennen.
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 per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal voor zover bekend bij verkoper geschieden vrij van huur-, gebruiks-, pacht-, erfpacht- en/of opstalrechten met uitzondering van de volgende rechten:

- een huurrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E, nummer 4652 gedeeltelijk, ten behoeve van Como & Co voor de periode van 1 jaar, met een stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar;
 - een huurrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E, nummer 4652 gedeeltelijk, ten behoeve van de Vereniging Surf Club Como voor de periode van 1 jaar, met een stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar;
 - een huurrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E, nummer 4655 en 4656, ten behoeve van Maatschappij tot Exploitatie van Bungalows en Recreatieoord Mijbupark B.V. voor de periode van 1 jaar, met een stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar;
 - een opstalrecht ten behoeve van _____ op het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E nummer 5973.
4. Koper is in het bezit gesteld van voornoemde huurovereenkomsten evenals de akte van het opstalrecht (**bijlage 7**) en aanvaardt het verkochte in de huidige staat met alle bekende en onbekende vormen van gebruik. Verkoper heeft jegens koper geen enkele vorm van aansprakelijkheid en plicht tot schadevergoeding indien mocht blijken dat de verstrekte informatie niet uitputtend was.
 5. In afwijking van het voorgaande lid heeft verkoper een plicht tot schadevergoeding tot uiterlijk tien jaar na de datum van juridische levering, indien binnen deze periode van tien jaar mocht blijken dat koper meer verplichtingen heeft dan uit deze koopovereenkomst volgt. Deze termijn geldt niet voor het bepaalde in artikel 17 lid 2.
 6. Verkoper heeft het verkochte in gebruik als openbaar recreatiegebied.

Juridische levering

Artikel 7

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Bodemverontreiniging

Artikel 8

1. Aan verkoper is niet bekend dat de bodem van het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of schoning van de grond van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft verkoper een vooronderzoek laten uitvoeren genaamd Vooronderzoek Oosterduinse Meer, project 30307 te Noordwijkerhout d.d. 28 februari 2019 en een indicatief bodemonderzoek d.d. 26 april 2019. Koper heeft een exemplaar ontvangen van deze rapportages en is bekend met de inhoud daarvan (**bijlage 8 en 9**).
3. Koper aanvaardt de huidige bodem- en grondwatersituatie van het verkochte uitdrukkelijk.

Garantie verklaringen van verkoper

Artikel 9

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 7 en 8, 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 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.
4. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. 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); of
 aan 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.
6. 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 Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
7. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
8. 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 10

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.

Anti-speculatiebeding

Artikel 11

1. Indien het verkochte, of een gedeelte daarvan, binnen 15 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 dit aan de verkoper, in deze zijnde: Provincie Zuid-Holland, of zijn rechtsopvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen: 'gerechtigde' mede te delen. Partijen treden als dan in overleg met elkaar hoe vervreemder om dient te gaan met de meerwaarde, waarbij vervreemder de meerwaarde dient af te dragen aan de Provincie Zuid-Holland.
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 danwel 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 onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt verstaan een gedwongen overdracht, zoals de executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser, (vervreemding ter voorkoming van) onteigening of het opleggen van een gedoogplicht voor werken in het kader van groot openbaar belang ten behoeve van infrastructuur, waterveiligheid en basisvoorzieningen.

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 marktwaarde 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 in de zin van dit artikel wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die de vervreemder bij zijn vervreemding (doorverkoop) realiseert en de (ver)koopprijs die vervreemder bij zijn verkrijging is overeengekomen, vermenigvuldigd met: een percentage van éénhonderd procent (100%) gedurende het eerste jaar na het passeren van de akte van levering, drie en negentig komma vier en dertig procent (93,34%) gedurende het tweede jaar enzovoorts, steeds aflopend met zes komma zes en zestig procent (6,66%) per jaar.
6. De meerwaarde zal, indien partijen kiezen voor mogelijkheid a, door de vervreemder uiterlijk op de dag van de (economische danwel 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 schriftelijke toestemming te verkrijgen van de gerechtigde voor die vervreemding. De gerechtigde zal bedoelde toestemming niet weigeren, behoudens in geval van dringende redenen. De gerechtigde zal binnen 4 weken na ontvangst van een dergelijk verzoek tot toestemming van vervreemder haar besluit schriftelijk aan vervreemder kenbaar maken. Indien gerechtigde niet binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek haar besluit kenbaar maakt, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. De vervreemder zal ter verkrijging van de toestemming van de gerechtigde een schriftelijk verzoek indienen bij de gerechtigde, onder overlegging van een kopie van de door partijen getekende overeenkomst waaruit blijkt van de voorgenomen vervreemding. De gerechtigde zal in zijn schriftelijke antwoord 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 clause 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 verplichting en verbeurt de vervreemder aan de gerechtigde een boete van € 10.000,00 (tienduizend 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 het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel na ingebreke te zijn gesteld, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der 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.

12. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Meerwaardeclausule

Artikel 12

1. Indien binnen 15 jaar na het passeren van de akte van levering ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst, voor het verkochte, of een gedeelte daarvan, de bestemming van de grond wordt gewijzigd in een andere bestemming, is koper verplicht dit aan de verkoper, in deze zijnde: Provincie Zuid-Holland, of zijn rechtsopvolger onder algemene titel, hierna ook te noemen: 'gerechtigde' mede te delen. Partijen treden als dan in overleg met elkaar hoe koper om dient te gaan met de meerwaarde, waarbij slechts twee mogelijkheden zijn:
 - a. Koper dient de meerwaarde af te dragen aan de Provincie Zuid-Holland;
 - b. Koper dient de meerwaarde ten goede te laten komen aan het niet-economisch geëxploiteerde deel van het verkochte.Indien partijen kiezen voor optie b, dan dient koper als dan te verklaren en te garanderen dat de meerwaarde ten goede komt aan het niet-economisch geëxploiteerde deel van het verkochte.
2. Onder wijziging van de bestemming wordt in dit artikel bedoeld:
 - iedere wijziging van de huidige bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan Oosterduinse Meer, onherroepelijk op 5 november 2014;
 - 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 zal 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, tenzij koper op dat moment geen inkomsten genereert uit die gewijzigde bestemming. In dat laatste geval zal de meerwaarde door koper aan verkoper worden voldaan, zodra die gewijzigde bestemming wordt gerealiseerd, dat wil zeggen bij aanvang van (bouw-) werkzaamheden.
7. Van een bewijsstuk van voldoening van de meerwaarde zal bij vervreemding een kopie aan de akte van levering worden gehecht.
8. Dit artikel dient in de notariële akte van levering te worden opgenomen en indien nog van toepassing, gedurende de in lid 1 genoemde termijn opgelegd te worden aan de rechtsopvolgers van koper. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding -de vestiging van

een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen- uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan verkoper van een dadelijk opeisbare boete als hierna in lid 9 vermeld, onverminderd de rechten van verkoper overigens geleden schade te verhalen.

9. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de koper aan de verkoper een boete van € 10.000,00 (tienduizend 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, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.
10. Het is partijen duidelijk dat vanwege de lange looptijd van het onderhavige artikel, met daarbij de combinatie van een private regeling die ziet op instrumenten uit het publiekrecht, op termijn een onbedoelde overtreding van dit artikel voor kan komen. Het boetebeding van het vorige lid 9 geldt dan ook alleen als sprake is van toerekenbaar tekortschieten, in die context.
11. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Samenloop van bepalingen artikelen 11 en 12

Artikel 13

Indien in de periode, genoemd in de leden 1 van voormelde artikelen 11 en 12, 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), dan wordt de afdracht beperkt tot het verschil tussen de waarde op dat laatste peilmoment en het bedrag van de eerdere afdracht(en).

Europese Regelgeving

Artikel 14

1. De koper zal een gescheiden boekhouding inrichten voor het project, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de economische en de niet-economische activiteiten die met of op de gronden verricht worden en waarin de kosten en opbrengsten aan de juiste categorie zullen worden toebedeeld.
2. Middels een kettingbeding wordt gewaarborgd dat, gedurende de eerste 15 jaren na overdracht van de gronden door de verkoper aan koper, de inrichting van het gebied als recreatiegebied in stand gehouden wordt.
3. Eventuele voordelen of opbrengsten die koper ontvangt uit de gronden zullen uitsluitend ingezet worden ten bate van de niet-economische activiteiten/werkzaamheden of diensten van algemeen belang ten behoeve van de inrichting en de instandhouding van het recreatiegebied.
4. Verkoper wijst koper erop en koper erkent dit, dat de koper bij al hetgeen zij doet of nalaat op of in verband met de overgedragen gronden zelf verantwoordelijk is voor correcte naleving van de regelgeving, waaronder die inzake staatssteun, aanbestedingsrecht en de Wet Markt en Overheid. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele schade die verkoper zou kunnen leiden door het niet correct naleven door koper van de regelgeving.

Kettingbeding

Artikel 15

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 11, 12, 13 en 14 alsmede de onderhavige bepaling 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 aan de verkoper verschuldigde boete gelijk aan het bepaalde in artikel 11 lid 11 of artikel 12 lid 9. Dit opnemen en opleggen is van toepassing gedurende de looptijd van de in artikel 11 en artikel 12 opgenomen bedingen.

Koopplicht

Artikel 16

1. Middels onderhavige koopovereenkomst wordt door de verkoper een deel, zijnde het verkochte, van het recreatiegebied Oosterduinse Meer verkocht aan koper.
2. Het overige deel van dit recreatiegebied, de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie E, nummers 5235, 5238 en 6081 zoals aangegeven op tekening nummer 41868G02 (**bijlage 10**), kan nog niet worden verkocht aan koper omdat dit thans nog eigendom is van Xella.
3. Met Xella is middels een schriftelijke overeenkomst genaamd "Overdrachtsovereenkomst tussen het Provinciaal Bestuur Zuid-Holland en de firma's Van Herwaarden en Veenenburg-Elsbroek" d.d. 18 september 1962, statenstuk nummer 43/1963 d.d. 13 maart 1963 (**bijlage 11**), overeengekomen dat Xella de percelen na beëindiging van eventuele activiteiten in de toekomst aan de verkoper in eigendom zal overdragen.
4. Aangezien het dan over te dragen deel van het Oosterduinse Meer een functionele eenheid vormt met het verkochte, zullen middels een dan op te stellen AB-BC-akte de percelen als genoemd in lid 2 van dit artikel aan de koper worden overgedragen.
5. Koper verplicht zich jegens verkoper de percelen als genoemd in lid 2 van dit artikel op de wijze als genoemd in lid 4 van dit artikel aan te kopen en te aanvaarden.
6. De verkoop zal geschieden uiterlijk één jaar, nadat het terrein door Xella aan verkoper is opgeleverd.
7. De verkoop zal geschieden voor de koopsom van € 1,-- en onder dezelfde voorwaarden als genoemd in onderhavige overeenkomst.
8. Voor de dan te verkopen percelen zal geen vergoeding in welke vorm dan ook aan koper worden verstrekt.
9. Mocht onverhoopt om welke reden dan ook de levering van deze percelen aan verkoper niet plaatsvinden, dan is voor deze percelen onderhavig artikel niet toepassing. Ook heeft geen van de partijen dan recht op nakoming of schadevergoeding in welke vorm en hoegenaamd dan ook.

Vrijwaring

Artikel 17

1. In de brief van verkoper van 12 oktober 2020, kenmerk PZH-2020-751954419 aan koper gericht heeft verkoper aangegeven dat er geen publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken met Xella zijn gemaakt over een eventuele toekomstige zandwinning in het Oosterduinse Meer en dat gelet op het huidige ruimtelijk beleid en de huidige regelgeving, vergunningverlening voor zandwinning in en rond het Oosterduinse Meer zeer onwaarschijnlijk is.
2. Verkoper vrijwaart koper van alle mogelijke aanspraken en/of eventuele claims van Xella of derden wegens het niet hervatten van zandwinning in het Oosterduinse Meer.

Risico-overgang of beschadiging

Artikel 18

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 3.
2. Indien het verkochte tussen het moment van de ondertekening van deze overeenkomst en het tijdstip van risico-overgang als bedoeld in lid 1, mitsdien de dag van feitelijke levering, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. De overeenkomst blijft alsdan in stand. De koper zal in dat geval de uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangen. De verkoper zal in dat geval aan de koper overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke de verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden. Indien de verkoper geen aanspraken heeft op vergoeding van de gehele schade zal de koopprijs worden verminderd in onderling overleg.

Ingebrekestelling en verzuim

Artikel 19

1. Partijen zijn over en weer jegens elkaar in verzuim indien zij, na ingebreke 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.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,00 (tienduizend euro) per maand of gedeelte daarvan dat hij in verzuim is, onverminderd (het recht op) nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst dan wel het recht op ontbinding van de overeenkomst.
3. Onderhavig artikel is eveneens van toepassing op het niet meewerken aan de koopplicht als genoemd in artikel 16 van deze overeenkomst.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 20

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

Onder- en overmaat

Artikel 21

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

Kabels en leidingen

Artikel 22

1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte aanwezig is, wordt onderhouden c.q. vervangen.
2. Koper komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm en hoe genaamd ook.

Ontbinding ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 23

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, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente respectievelijk het Rijk vrij is tot vervreemding aan koper.

Domiciliekeuze

Artikel 24

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de in artikel 3 lid 1 bedoelde notaris.

Goedkeuring

Artikel 25

1. Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door verkoper aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
2. Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door koper aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend:

Plaats: Den Haag

Plaats:

Datum:

Datum:

De verkoper,

De koper,

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

Gemeente Noordwijk,
namens deze,

Bureauhoofd Ontwikkeling en Grondzaken

.....

Bijlagen:

1. Intentie- en beheerovereenkomst d.d. 8 december 2016
2. Akte van erfpacht Hyp. 6275 nummer 27
3. Tekening nummer 41868 G01
4. Akte van opstalrecht Hyp. 10321 nummer 13
5. Verlenging recht van opstal
6. Terrein Beheer Model
7. 3 huurovereenkomsten
8. Rapportage Vooronderzoek Oosterduinse Meer, project 30307 te Noordwijkerhout d.d. 28 februari 2019
9. Rapportage Indicatief bodemonderzoek d.d. 26 april 2019
10. Tekening nummer 41868G02
11. Overdrachtsovereenkomst tussen het Provinciaal Bestuur Zuid-Holland en de firma's Van Herwaarden en Veenenburg-Elsbroek d.d. 18 september 1962, statenstuk nummer 43/1963 d.d. 13 maart 1963