

## Taxatie Perceel grasland op Abdijtunnel



Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

5-10-2019





## Taxatierapport perceel grasland op Abdijtunnel

5-10-2019

### Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland

t.a.v. 

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

datum vrijgave

goedkeuring

vrijgave





# Inhoudsopgave

Blz.

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Algemeen</b>                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Opdracht  | 3         |
| 1.2      | Opdrachtgever                                       | 3         |
| 1.3      | Opdrachtnemer                                       | 3         |
| 1.4      | Verklaringen  | 3         |
| 1.4.1    | Verklaring onafhankelijkheid                        | 3         |
| 1.4.2    | Verklaring eerdere betrokkenheid                    | 3         |
| 1.4.3    | Verklaring geen zakelijk belang                     | 3         |
| 1.4.4    | Verklaring beperkte geldigheid taxatie              | 3         |
| 1.5      | Voorwaarden   | 3         |
| 1.5.1    | Van toepassing zijnde tuchtrecht                    | 3         |
| 1.5.2    | Plausibiliteit                                      | 4         |
| 1.6      | Informatiebronnen                                   | 4         |
| 1.7      | Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen     | 4         |
| 1.8      | Inspectie   | 4         |
| 1.9      | Waardepeildatum                                     | 4         |
| 1.10     | BTW   | 4         |
| 1.11     | Gehanteerde valuta                                  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Kadastrale en plaatselijke aanduiding</b>        | <b>4</b>  |
| 2.1      | Zakelijke rechten                                   | 5         |
| 2.2      | Wet voorkeursrecht gemeenten                        | 5         |
| 2.3      | Monument  | 5         |
| 2.4      | Overige beperkingen                                 | 5         |
| <b>3</b> | <b>Omschrijving van het getaxeerde</b>              | <b>6</b>  |
| 3.1      | Algemeen  | 6         |
| 3.2      | Locatieomschrijving                                 | 7         |
| 3.3      | Planologische kenmerken                             | 8         |
| 3.4      | Vergunningen  | 10        |
| 3.5      | Hypotheek   | 10        |
| 3.6      | Courantheid   | 10        |
| 3.7      | Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging | 10        |
| 3.8      | Asbesthoudende stoffen                              | 10        |
| <b>4</b> | <b>Waardebepaling</b>                               | <b>11</b> |
| 4.1      | Algemene uitgangspunten                             | 11        |
| 4.2      | Rechten van derden inzake taxatie                   | 11        |
| 4.3      | Methode   | 11        |
| 4.4      | Referenties   | 11        |
| <b>5</b> | <b>Taxatie</b>                                      | <b>12</b> |



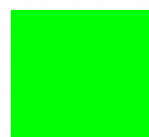
|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 5.1      | SWOT-analyse                        | 12        |
| 5.2      | Verhuur- en verkoopbaarheid en HABU | 12        |
| 5.3      | Waardebepaling                      | 15        |
| <b>6</b> | <b>Resumé</b>                       | <b>17</b> |
| 6.1      | Voorbehouden                        | 17        |
| 6.2      | Plausibiliteitsverklaring           | 18        |

### **Bijlage 1 Kadastrale berichten**

### **Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde**

### **Bijlage 3 Bestemmingsplan**

### **Bijlage 4 Verkrijgende akte taxatie object**



# 1 Algemeen

## 1.1 Opdracht

Het getaxeerde betreft perceel grasland met in de ondergrond de Abdijtunnel, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 3032, ter grootte van 8.413 m<sup>2</sup>.  
De taxatie betreft de marktwaarde van voornoemd perceel met inachtneming van de bestemming alsmede de toepassingsmogelijkheden voortvloeiende uit de beperkingen in het dagelijks gebruik.

## 1.2 Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

## 1.3 Opdrachtnemer

Willem Schuur Rentmeester, KvK 63290456 Molenweg 32 3925-CJ te Scherpenzeel

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- [REDACTED] beëdigd rentmeester NVR (lidnummer [REDACTED]) en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer [REDACTED] alsmede bij de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs te Nootdorp onder nummer [REDACTED]

## 1.4 Verklaringen

### 1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaard niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

### 1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekenden verklaren niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

### 1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekenden verklaren verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

### 1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door genoemde opdrachtgever. Ondergetekenden aanvaarden geen verantwoording voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

## 1.5 Voorwaarden

### 1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht



Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

### **1.5.2 Plausibiliteit**

Wij hanteren het zogenaamde 'vier ogen principe'. Dit principe stelt ons in staat om een interne toets uit te voeren op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Met behulp van het ondertekenen van de plausibiliteitsverklaring zal dit principe worden vastgelegd.

### **1.6 Informatiebronnen**

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

### **1.7 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen**

#### **Marktwaarde ©EVS**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Het bepalen van de Marktwaarde is het einddoel van de onderhavige taxatie.

### **1.8 Inspectie**

Ondergetekende heeft het object op 18 september 2019 ter plaatse opgenomen.

### **1.9 Waardepeildatum**

Waardepeildatum is 1 september 2019.

### **1.10 BTW**

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn – indien van toepassing – exclusief btw tenzij anders vermeld.

### **1.11 Gehanteerde valuta**

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in Euro's.

## **2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding**

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:





| Gemeente:      | Sectie: | Nummer: | Totale grootte: |           |           | Omschrijving: |
|----------------|---------|---------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
|                |         |         | ha              | a         | ca        |               |
| Haarlemmermeer | AK      | 3032    | 0               | 84        | 13        | Grasland      |
|                |         |         |                 |           |           |               |
| <b>Totaal</b>  |         |         | <b>0</b>        | <b>84</b> | <b>13</b> |               |

#### *Eigendom*

Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.  
Aventurijn 806  
3316 LB DORDRECHT

De kadastrale gegevens zijn als bijlage 1 aan het taxatierapport aangehecht. Bovenstaand perceel is in eigendom gekomen middels de akte Hyp4 70929/69 welke is ingeschreven in de openbare registers op 22-6-2017. Hierbij heeft de Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V. (KWH) het eigendom verkregen van Rail Side B.V. en Perron XXX.B.V. De verkrijging betrof de aankoop door KWH van een zestal objecten voor een prijs van 2,11.m2. Goed te vermelden dat KWH dit perceel koscht als opstalhouder op onderhavig object.

Goed te vermelden ook als aandachtspunt voor een mogelijke daadwerkelijke aankoop is dat op 1-8-2012 door de toenmalige opstalhouder KWH bv een onderopstalrecht is verleend aan Vodafone Libertel t.b.v. transmissiestation en kabels e.d. in de Abdijtunnel. Er moest voor dit recht door de onderopstalhouder jaarlijks een retributie van €4000,- worden betaald aan de opstalhouder. In 2017 is de grond verkocht aan Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland bv en is het opstalrecht door vermenging teniet gegaan. Of deze retributie nog jaarlijks wordt betaald is onduidelijk maar zal meegenomen moeten worden bij een mogelijke transactie

## 2.1 Zakelijke rechten

Op onderhavig perceel zijn een tweetal zakelijk rechten gevestigd:

- Opstalrecht nutsvoorzieningen verleend aan Vodafone Libertel B.V., gevestigd te Maastricht, Avenue Ceramique 300, ten behoeve van een transmissiestation en kabels en leidingen in de Abdijtunnel. Vestiging middels akte Hyp4 61797/154, d.d. 1-8-2012.
- Opstalrecht nutsvoorzieningen verleend aan Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17. Vestiging middels akte Hyp4 62170/63, d.d. 13-11-2012, Hyp4 63933/167, d.d. 6-2-2014 en Hyp4 67281/123, d.d. 1-12-2015.

## 2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is niet aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## 2.3 Monument

Er is geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht.

## 2.4 Overige beperkingen

Kwalitatieve verplichtingen:



- Hyp4 67281/123, d.d. 1-12-2015.
- Hyp4 16549/12 Amsterdam, d.d. 18-4-2000.
- Hyp4 17203/12 Amsterdam, d.d. 6-2-2001.

#### Kettingbeding

In de verkrijgende akte van de huidige eigenaar Hyp4 70929 deel 69 ingeschreven in de openbare registers op 22-6-2017 staat beschreven in artikel 11 lid 2 dat alle op het terrein zijnde voorzieningen voor openbaar vervoer welke in exploitatie zijn van de vorige eigenaar Rail Side BV en Perron XXX B.v. en opstaleigenaren.

Letterlijke tekst :

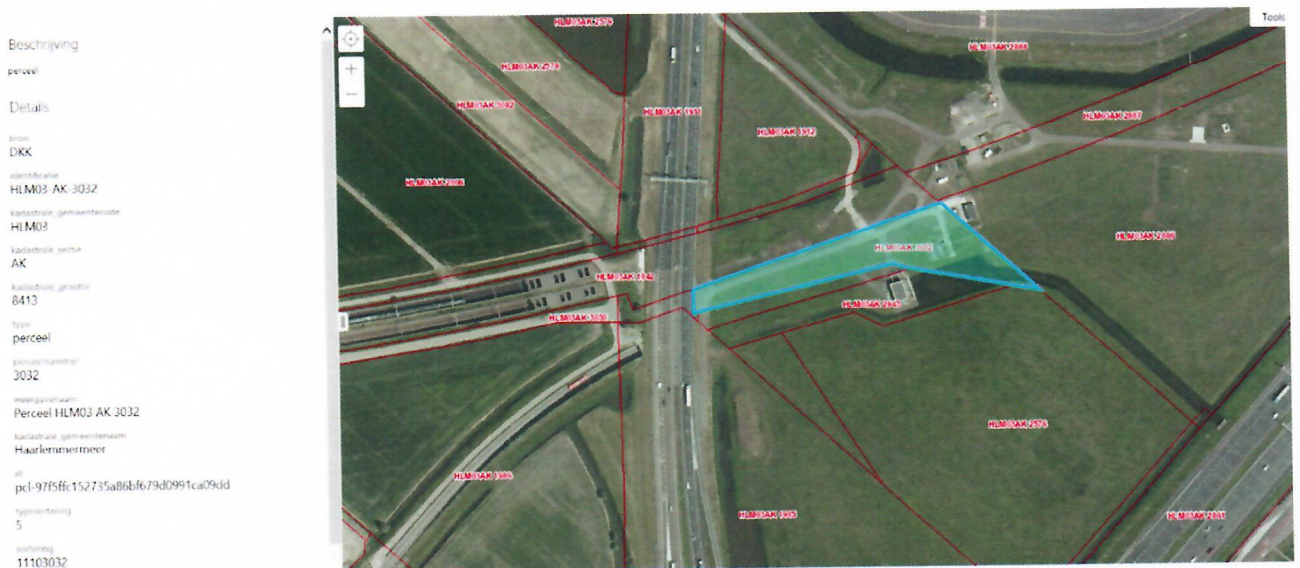
*“In het Verkochte kunnen zaken en installaties aanwezig zijn die niet dienstbaar zijn aan het Verkochte, maar die dienstbaar zijn aan de Eerdere Eigenaar en daarmee verbonden vennootschappen. Zij behouden zich het recht voor deze zaken en installaties, ook na de levering van het Verkochte te verwijderen. Koper verklaart aanwezige zaken en installaties te gedogen en verklaart toe te staan dat deze zaken of installaties worden verwijderd, welke verplichting tot gedogen zal gelden voor Koper en diens rechtsopvolger(s) en/of medegebruiker(s) van het Verkochte. Verkoper legt bij dezen deze verplichtingen bij wijze van kettingbeding op aan Koper. Koper neemt het kettingbeding aan en verplicht zich deze bij wijze van kettingbeding aan zijn opvolgers in eigendom, of de verkrijgers van een zakelijk gebruiksrecht op het Verkochte op te leggen en te doen aannemen”.*

## 3 Omschrijving van het getaxeerde

### 3.1 Algemeen

#### Omschrijving

Het perceel groot 8413 m2 is omsloten door de A4 en A5 en het terrein van Schiphol en ligt boven de tunnel van de zuid Tangent. Op het terrein zijn diverse installaties aanwezig voor het functioneel gebruik van de tunnel Dit perceel is ontsloten via een zijtak vanaf de A5 kort na de afslag van de A4 naar de A5 toe. De oprit is hierbij niet ideaal omdat je met korte invoegstrook moet invoegen in verkeer met een snelheid van minimaal 100 km per uur.

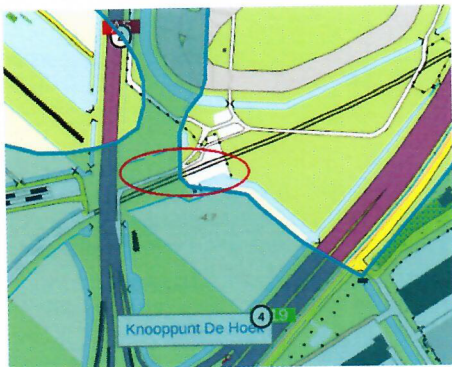


Afbeelding 1: ligging perceel



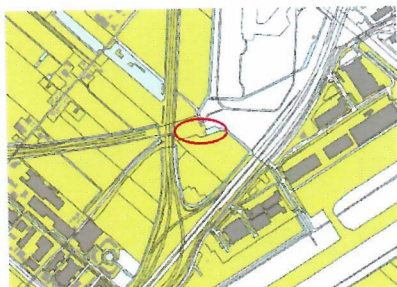


De grondsoort van het getaxeerde valt gedeeltelijk in de categorie bebouwd en gedeeltelijk in de categorie Mn35A (Kalkrijke poldervaaggronden).



Afbeelding 2: grondsoorten (bron: PDOK)

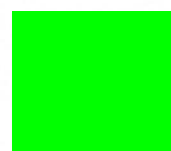
De grondsoort als bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Meststoffenwet kan worden aangemerkt als klei.

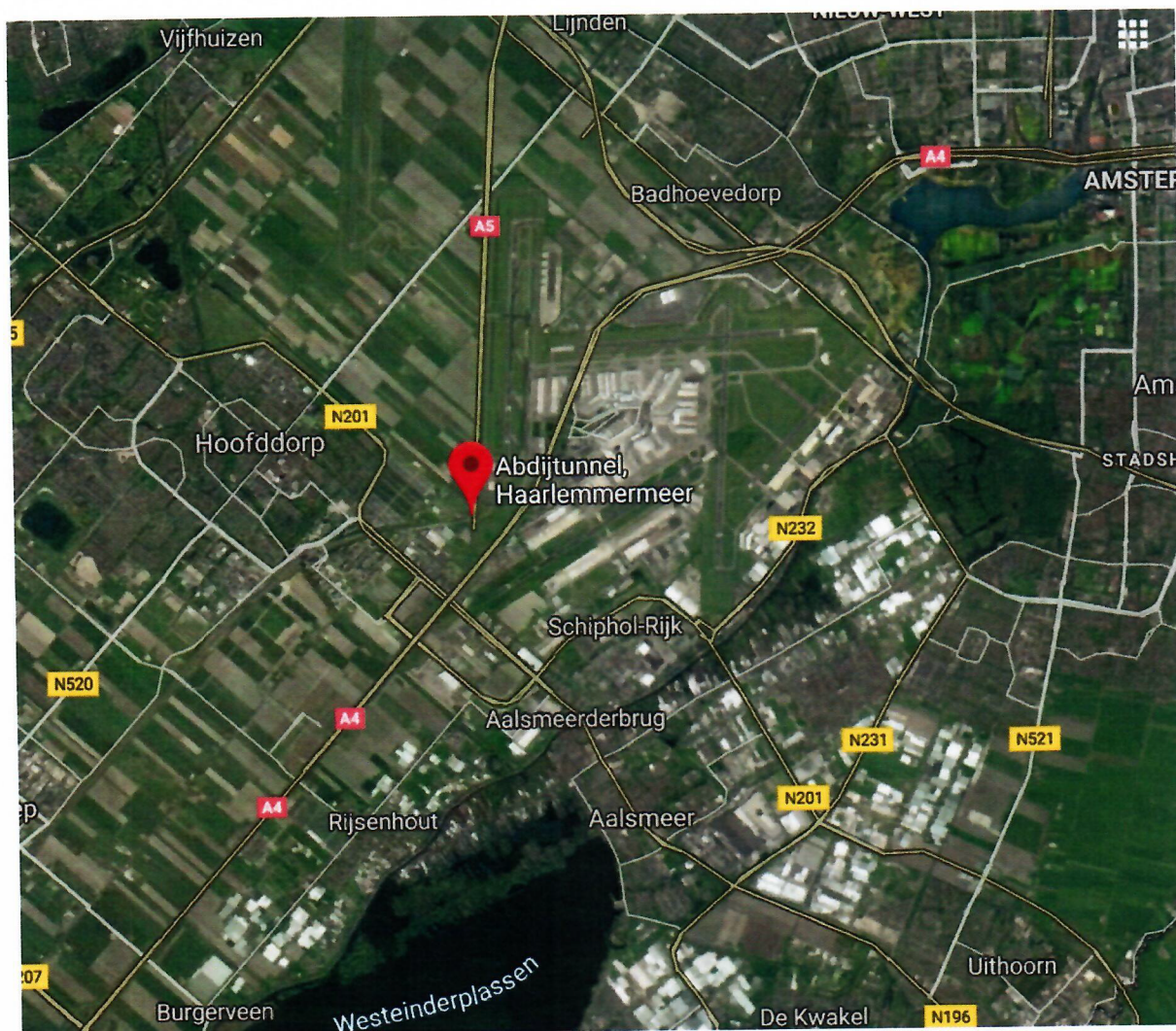


Afbeelding 3: grondsoort Meststoffenwet (bron: LNV loket)

## 3.2 Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen in de Provincie Noord-Holland, in de gemeente Haarlemmermeer, tussen de A4, A5, knooppunt De Hoek en de Zwanenburgbaan (Schiphol). Grootste steden in de omgeving zijn Hoofddorp en Amsterdam.





Afbeelding 4: Topografische ligging perceel

**Knooppunt De Hoek** is een in 2003 geopend, Nederlands verkeersknooppunt in de Haarlemmermeer bij de buurtschap De Hoek, oostelijk van Hoofddorp. Hier sluiten de A4 en A5 op elkaar aan. Daarnaast sluit er vanaf beide wegen nog een op- en afrit van/naar de N201 aan. Het is een onvolledig knooppunt, er is namelijk geen verbinding van de A5 in de richting Schiphol en vice versa. De A5 loopt van hier in de richting van de A9.

**Hoofddorp** is een plaats in de provincie Noord-Holland en de hoofdplaats van de gemeente Haarlemmermeer. De Haarlemmermeer is omgeven door een ringvaart, in het noordoosten van de gemeente ligt luchthaven Schiphol.

**Schiphol**, gelegen op ca. 15 km ten zuidwesten van Amsterdam, is de grootste Nederlandse luchthaven en in 2018 met 71 miljoen passagiers de op twee na drukste luchthaven van Europa. De luchthaven is eigendom van de Koninklijke Schiphol Group met als aandeelhouders de Nederlandse Staat, de gemeenten Amsterdam en Rotterdam en Groupe ADP.

### 3.3 Planologische kenmerken

Het getaxeerde heeft in het bestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en Omgeving, vastgesteld op 26-8-2015, de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming : Agrarisch, Verkeer, Bedrijf, water

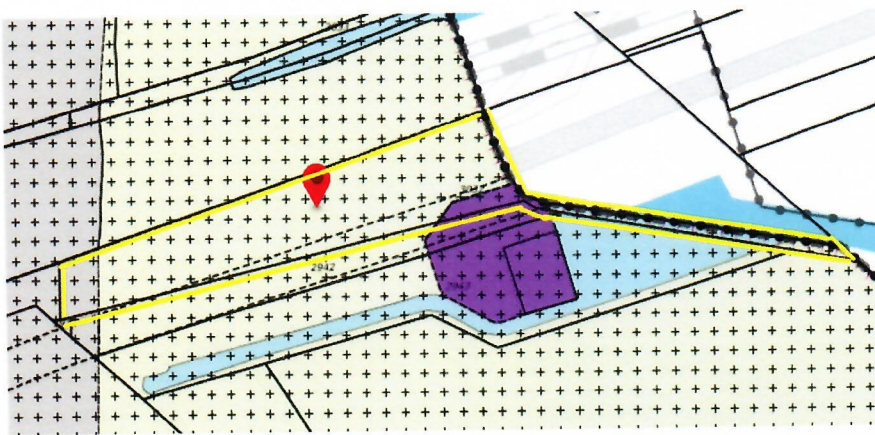
Dubbelbestemming :Archeologisch

Functieaanduiding: Gemaal, Tunnel





## Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie, Luchtvaartverkeerzone



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Hoofddorp De Hoek en omgeving

Gemeente Haarlemmermeer  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2015-08-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming Agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone
- Enkelbestemming Bedrijf
- Funcieaanduiding gemaal
- Funcieaanduiding tunnel
- Enkelbestemming Water
- Enkelbestemming Verkeer

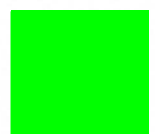
Het getaxeerde heeft in het bestemmingsplan Schiphol, vastgesteld op 27-2-2013, de volgende bestemmingen:  
Enkelbestemming : Verkeer- luchtverkeer 1, water  
Funcieaanduiding: Tunnel  
Gebiedsaanduiding: Geluidzone-industrie

### Schiphol

Haarlemmermeer  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-02-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming Verkeer - Luchtverkeer 1
- Funcieaanduiding tunnel
- Gebiedsaanduiding geluidzone - gezoneerd industrieterrein
- Enkelbestemming Water





Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan Schiphol (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voorschriften van de diverse bestemmingen zijn opgenomen in de bijlagen.

### 3.4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, of zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

### 3.5 Hypotheek

Het is de ondergetekende niet bekend of het getaxeerde belast is met het recht van hypotheek.

### 3.6 Courantheid

Rekening houdende met de locatie, het vastgoedobject, de mate van verkoopbaarheid onder de op de peildatum geldende marktomstandigheden, de alternatieve aanwendbaarheid en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van een matig courant object.

### 3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

Er wordt in deze taxatie van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte materialen e.d. op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of lange termijn beïnvloeden dan wel dat de invloed op de waarde van de eventueel aanwezige vervuiling zal worden verrekend met de koopsom.

### 3.8 Asbesthoudende stoffen

Volgens opgave van verzoeker is er geen sprake van asbesthoudende materialen in de aanwezige opstallen. Voor de onderhavige planschade taxatie is dit aspect minder relevant; ondergetekenden hebben hier dan ook geen nader onderzoek naar verricht.





## 4 Waardebepaling

### 4.1 Algemene uitgangspunten

Voor de waardebeoordeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- De waardebeoordeling is conform de marktwaarde vanuit EVS zoals omschreven in paragraaf 1.7.
- Op 4 oktober 2019 is door taxateur een concepttaxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (>5% van de marktwaarde).

### 4.2 Rechten van derden inzake taxatie

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

### 4.3 Methode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de betreffende onroerende zaak meest geëigende waarderingsmethoden. Voor deze waardering is door ondergetekende geconcludeerd dat de vergelijkingsmethode de meest geschikte methode betreft.

### 4.4 Referenties

Om te komen tot een waardebeoordeling zijn referentie transactie gezocht welke hebben plaatsgevonden vanaf 1-7-2019 in een gebied gelegen binnen een vergelijkbaar voortbrengend vermogen en met een vergelijkbaar oppervlakte.

De referenties worden ook meegewogen op relevantie. Op basis van de selectie komen de referenties naar voren zoals weergegeven in tabel 2 en tabel 3..



# 5 Taxatie

## 5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object met voorbeelden.

Tabel 1: SWOT analyse

| Sterkte/kansen  | Zwakte/bedreigingen  |
|---|--|
| -Dicht gelegen bij veel economische bedrijvigheid.<br>-Unieke ligging tussen A5 en schiphol | -Beperking door diverse functies middels kettingbeding<br>-Beperking door bestaande rechten op perceel |

## 5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid en HABU

De marktwaarde van onderhavig onroerend goed wordt bepaald door wat een gerede koper zou betalen voor dit perceel op basis van het bestemmingsplan en de mogelijke functionaliteit en exploitatiemogelijkheden vanuit deze bestemming.

Dit op basis van het Highest and Best Use dat wil zeggen de marktwaarde bij de aanwending van het perceel met het maximale rendement.

Het perceel Haarlemmermeer sectie Ak nummer 3032 groot 8413 m2 kent hierbij een drietal bestemmingen:

1. 4418 m2 Agrarisch met archeologische waarde en functie aanduiding tunnel, geluidszone industrie en luchtvaartzone
2. 250 m2 Verkeer
3. 150 m2 Bedrijf met functie gemaal, functie aanduiding tunnel en geluidszone industrie en luchtvaartzone
4. 3595 m2 Enkelbestemming luchtvaart met aanduiding tunnel en geluidszone industrie. Hiervan is 90m2 gelegen binnen het hekwerk van Schiphol. Op dit terrein is een calamiteiten tunnel gelegen met een ontluchtingsrooster.



Afbeelding 7: Oppervlakte bestemmingen op basis Bestemmingsplan Schiphol en Hoofddorp de Hoek

De bovenstaande verdeling van het perceel is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Wie zou hier de gerede koper zijn is dan de centrale vraag om te komen tot een waardebeoordeling. In algemene zin kan men zeggen dat perceel Haarlemmermeer sectie AK nummer 3032 is gelegen op een strategisch plek





boven een OV tunnel deels op het terrein van Schiphol naast de A5 en ter ontsluiting van een gemaal. Door het feit dat belanghebbende partijen in gevestigde rechten de voor hun doelstellingen beoogde functies ten uitvoer kunnen brengen geeft dat de pure noodzaak ontbreekt om ook daadwerkelijk het onroerend goed in eigendom te hebben. Sterker in een aantal gevallen zal dit tot gevolg hebben dat een aantal voorzieningen beheerd moeten gaan worden en zelfs kan leiden tot aanvullende kosten. De vraag wat de noodzaak is voor een aanliggende gebruiker om te komen tot een verwerving zal nu per bestemming nader worden uitgewerkt en overkoepelend als integraal aan te kopen locatie voor de onderliggende tunnelexploitant:

#### 1.HABU 4418 m2 agrarisch bestemming.

Op dit deel van perceel met een agrarische bestemming is een geasfalteerde weg gelegen met een brede berm met een extensieve grasbestand daarop. De op dit perceel gelegen is ontsloten via een zijtak vanaf de A5 kort na de afslag van de A4 naar de A5 toe. De oprit is hierbij niet ideaal omdat je met korte invoegstrook moet invoegen in verkeer dat minimaal 100 km per uur aan het rijden is. De agrarische bestemming is niet conform het daadwerkelijk gebruik. Zo zijn de bredere bermen ook niet opgegeven voor agrarische productierechten (bron: boeren bunder.nl)

Door de weg wordt een gemaal ontsloten dat is gelegen op de naastgelegen percelen Haarlemmermeer AK 2942 en 2943. Tevens wordt een opening naar het hekwerk ontsloten naar Schiphol toe. Tenslotte wordt een ontsnappingstunnel ontsloten middels een trap en een ontluchtingsrooster voor de onderliggende tunnel voor de Zuid tangent een busverbinding naar Schiphol toe. In de verkrijgende akte van de huidige eigenaar Hyp4 70929 deel 69 ingeschreven in de openbare registers op 22-6-2017 staat beschreven in artikel 11 lid 2 dat alle op het terrein zijnde voorzieningen voor openbaar vervoer welke in exploitatie zijn van de vorige eigenaar Rail Side BV en Perron XXX B.v. en opstaleigenaren. Letterlijke tekst :

*"In het Verkochte kunnen zaken en installaties aanwezig zijn die niet dienstbaar zijn aan het Verkochte, maar die dienstbaar zijn aan de Eerdere Eigenaar en daarmee verbonden vennootschappen. Zij behouden zich het recht voor deze zaken en installaties, ook na de levering van het Verkochte te verwijderen.*

*Koper verklaart aanwezige zaken en installaties te gedogen en verklaart toe te staan dat deze zaken of installaties worden verwijderd, welke verplichting tot gedogen zal gelden voor Koper en diens rechtsopvolger(s) en/of medegebruiker(s) van het Verkochte. Verkoper legt bij dezen deze verplichtingen bij wijze van kettingbeding op aan Koper. Koper neemt het kettingbeding aan en verplicht zich deze bij wijze van kettingbeding aan zijn opvolgers in eigendom, of de verkrijgers van een zakelijk gebruiksrecht op het Verkochte op te leggen en te doen aannemen".*

Op basis van een onderliggende tunnelbalk voorzieningen en leidingen zijn er beperkingen in het gebruik van voornoemde m2. Te komen tot een alternatieve aanwending na een bestemmingswijziging zal beperkt zijn. De gerede koper zal iemand zijn die de weg kan gebruiken voor de ontsluiting van haar aanliggende eigendommen of op liggende eigendommen. Gezien het feit dat de bereikbaarheid alle openbaar vervoer voorzieningen dmv akte zijn gerealiseerd of door recht van opstal bij het naastliggende perceel Haarlemmermeer AK 2942 in eigendom bij het waterschap valt deze partij af. Het pad naar het hekwerk naar het terrein van Schiphol zal een ontsluiting geven bij calamiteiten voor Schiphol denk aan hulpdiensten. Het feit is dat Schiphol de bereikbaarheid van hulpdiensten ook geregeld heeft op eigen terrein en ze al zoveel jaren hier recht van ontsluiting heeft dat dit bij calamiteiten gebruik zal worden. De kans dat Schiphol deze weg met berm zal kopen is dan ook beperkt. De gerede koper zal waarschijnlijk zijn het waterschap dat voor de ontsluiting van haar gemaal aangewezen is op dit pad. Weliswaar kan zij de ontsluiting afdwingen middels de keur maar met het pad in eigendom heeft zij meer sturing op de bereikbaarheid van het gemaal. De noodzaak om deze weg te verkrijgen is vanwege de keur niet hoog. Daarnaast zal het waterschap de bermen als eigenaar moeten gaan maaien en zal ook de weg moeten gaan onderhouden. De aankoop van de genoemde 4418 m2 is alleen aan de orde om de ontsluiting daadwerkelijk in eigendom te hebben maar dit zal leiden tot hogere kosten. Derhalve is de verwachting dat het waterschap deze m2 zal willen verkrijgen voor maximaal 50% van de agrarische waarde. Op basis van geringe functionaliteit en beheer van de berm en combinatie met de ontsluitingsfunctionaliteit van de weg is dit als een redelijke prijs te beschouwen.

2.HABU 250 m2 Verkeer. De HABU zal conform de bestemming agrarisch zijn en de gerede koper zal conform de koper van 4418 m2 onder 1 ook alhier een agrarische prijs betalen. Voor de duidelijkheid betreft het hier een weg die geen onderdeel uitmaakt van een nieuwe ontwikkeling waarop een complexwaarde van toepassing is. Derhalve een weg waarop partijen die ontsloten zijn via deze weg rechten hebben gebruik te maken van deze weg en derhalve resteert een weg met een negatieve exploitatie. In rede ligt het dat de koper van bovenstaande 4418 m2 dit mee zal kopen voor een gelijke prijs als onder 1 namelijk 50% van de agrarische waarde.



### 3. HABU 150 m2 Bedrijf met functie gemaal, functie aanduiding tunnel en geluidszone industrie en luchtvaartzone

Het mag duidelijk zijn dat de gerede koper hier het waterschap zal zijn om het volledig eigendom van het gemaalterrein te verkrijgen. Feitelijk is hier sprake van een terrein met een maatschappelijke karakter zonder winstoogmerk sterker met een hoogstens uit waterschapsbelasting kostendeekkende activiteit. De aansluiting kan worden gezocht middels de uitgifteprijs van de gemeente Haarlemmermeer voor maatschappelijke voorzieningen deze bedrag [REDACTED] m2 maar dan wel bebouwd met 1 woonloog(FSI). Dat is natuurlijk wel een realistisch uitgangspunt immers maatschappelijke aanwending en zonder winstoogmerk. Onderhavig terrein is echter niet bebouwd en op de ontbrekende xxx m2 ligt berm en een stuk toegangspad naar het gemaal toe. De ontsluiting en functionaliteit wordt voor het waterschap echter al gewaarborgd door 1. Bestemming 2. Keur en 3. Bepalingen in Hyp4 70929 deel 69 en daarvoor verkrijgende akten. De noodzaak om deze m2 in bezit te krijgen is daarom niet groot. Op basis van voornoemde omstandigheden lijkt [REDACTED]/m2 een realistische prijs voor de voormelde op basis van aftrek niet bebouwd zijnde en vanwege ontbreken van noodzaak tot verwerving op basis van bescherming functionaliteit.

### 4. HABU 3595 m2 Enkelbestemming luchtvaart met aanduiding tunnel en geluidszone industrie.

In onderhavig onroerend goed heeft 3595 m2 een bestemming als luchtvaart. Hiervan is maar 90 m2 gelegen binnen het terrein van Schiphol en betreft grasland nabij een taxiroute voor vliegtuigen. Het grootste deel van het terrein derhalve m2 is gelegen buiten de omheining van Schiphol en maakt geen onderdeel uit van de exploitatie van Schiphol. Het feit is echter wel dat deze 3595 m2 al wel de bestemming luchtvaart hebben en derhalve voor Schiphol eenvoudig bij uitbreiding van exploitatie zijn in te voegen. Nu is uitbreiding op dit terrein waarbij de exploitatie zal toenemen voor Schiphol aan de orde en tevens zijn er op onderhavig terrein van 3595 m2 voorzieningen aanwezig die een aantal aanwendingsmogelijkheden beperken zoals een trap en ontluchting naar de onderliggende OV tunnel alsmede de tunnel zelf. Als taxateur is het niet redelijk te zoeken naar transacties waarbij de realisatie van nieuwe start- en landingsbanen aan de orde komen. Deze aankopen dragen vervolgens bij aan de optimalisatie van de economische activiteit van Schiphol en kunnen op basis hiervan worden teruggeleid naar een m2 prijs. Taxateur is echter van mening dat dat hier niet aan de orde is. In onderzoek naar relevante transacties waarbij gronden worden vervreemd aan Schiphol die niet direct leiden tot exploitatie vergroting is taxateur nog wel een transactie tegengekomen: tussen de staat en Schiphol waarbij Schiphol de naast het onderhavig onroerend goed gelegen percelen Haarlemmermeer AK 3253,5262 en 3254 bestemming Schiphol, middels ruiling verkrijgt van de staat op 27-12-2011 voor [REDACTED]/m2 (akte Hyp4 dl 60935 nr 13). Dit betreft een uiteraard een zeer relevante transactie die vergelijkbaar is in bruikbaarheid voor Schiphol met wat grotere oppervlakte maar al wel relatief lang geleden. Wel goed te gebruiken als verificatie als we deze zouden corrigeren met CBS zouden we uit komen op [REDACTED] afgerond [REDACTED]/m2. Nu is wel de vraag of de CBS de indexering die toepasbaar is maar een prijs rond de [REDACTED]/m2 zou hier een aan de orde zijn. Het betrof een ruiling met uitsplitsing in de akte van koopsom waarbij in totaal 3,935 hectare werd gekocht door Schiphol van de Staat nu opgenomen in percelen Haarlemmermeer sectie AK de nummers 3252,3253 en 3254 waarbij uiteindelijk ook delen zijn samengevoegd tot 6,1 hectare.

De 3595 m2 zijn in het verleden als niet noodzakelijk beschouwd door Schiphol voor de bestaande economisch activiteiten en derhalve is deze grond niet aangekocht door Schiphol. Op basis van het feit dat er geen noodzaak is tot verwerving heeft taxateur aansluiting als tweede waarderingsgrondslag gezocht bij de uitgifteprijs van de gemeente Haarlemmermeer voor specifiek vastgoed. Dit betreft echter gronden die bebouwd zijn en geen beperking kennen door aanwezige bebouwingen of voorziening zoals een onderliggende tunnel. Tevens ligt in deze 3595 m2 ook nog 775 m2 water. Op deze basis zal de waarde hooguit 10% van deze waarde bedragen derhalve [REDACTED]/m2. Hierbij is aan de orde dat Schiphol zijn eigen vastgoed afdeling heeft welke ook al lange en middellange termijn anticiperende aankopen zal verrichten. Dit impliceert dat redelijkerwijs de aankoop pas over minimaal 10 jaar aan de orde zal zijn. Derhalve zal de [REDACTED]/m2 contant worden gemaakt naar nu met een wettelijke rente van 4%. De waarde van de 3505 m2 bedraagt daarbij afgerond [REDACTED]/m2. Op basis van de verwervingsprijs uit 2011 op de naastgelegen grond van [REDACTED]/m2 is vanuit deze tweede waarderingsgrondslag nog een aanpassing naar beneden toegepast. De waarde van genoemde 3505 m2 wordt daarbij vastgesteld op [REDACTED]/m2.

De waarde van de 90 m2 welke gelegen zijn binnen het hekwerk van Schiphol worden daarbij gesteld op [REDACTED]/m2.

### 5. Integrale waarde 8314 m2 op basis bovengrond OV tunnel





De voorzieningen voor de tunnelbak en alle daarbij behorende voorzieningen zijn dermate goed geborgd in de verkrijgende akte dat noodzaak om te komen tot een aankoop in ogen van de taxateur ontbreekt. Zoals gemeld is in de verkrijgende akte van de huidige eigenaar Hyp4 70929 deel 69 ingeschreven in de openbare registers op 22-6-2017 een ketting beding beschreven in artikel 11 lid 2 aangaande alle op het terrein zijnde voorzieningen voor openbaar vervoer welke in exploitatie zijn van de vorige eigenaar Rail Side BV en Perron XXX B.v. en opstaleigenaren. Dit ketting beding zal ook bij opvolgende eigenaren voldoende rechtszekerheid bieden voor het kunnen blijven exploiteren van de tunnelbak voor OV doeleinden. Het feit dat het perceel Haarlemmermeer sectie AK nummer 3032 is gelegen boven een tunnelbak zal geen meerwaarde geven boven de gerede kopers op basis van de diverse bestemmingen.

### 5.3 Waardebepaling

Voor de bovenstaande waardebeoordeling zijn de volgende referenties toegepast:

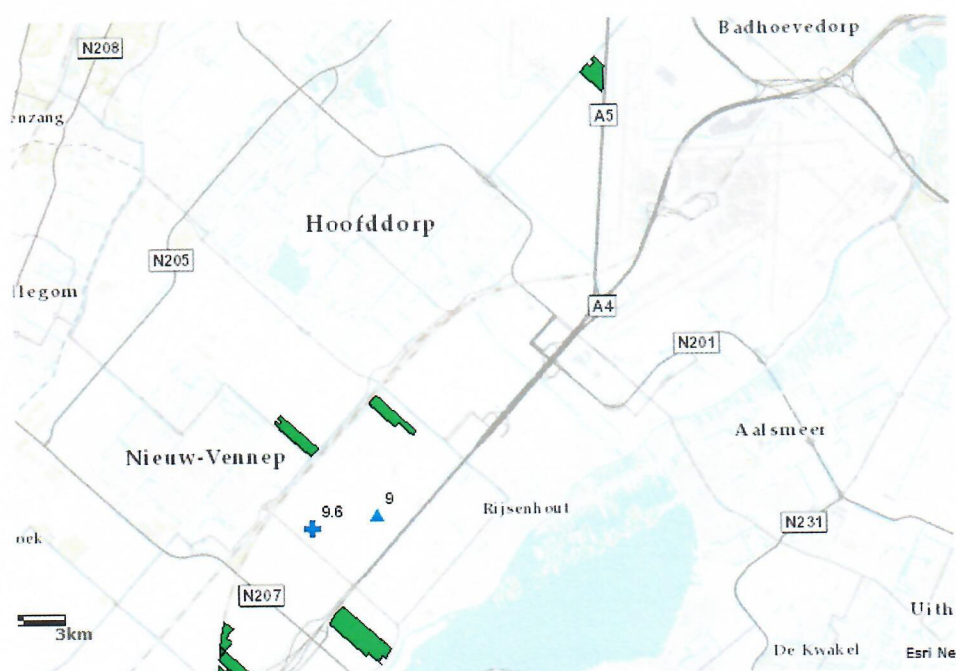
#### A. Agrarische waarde

In het gebied zijn relatief weinig transacties in de Haarlemmermeer voor handen op korte afstand van onderhavige locatie. Er zijn twee transacties in de Haarlemmermeer die relevant zijn. Op basis hiervan wil ondergetekende de agrarische waarde vaststellen op [redacted] m<sup>2</sup>.

De gebruikte referentietransacties zijn de volgende:

Tabel 2 Referentiepercelen

| Nr | Akte          | Datum      | Opp (ha) | €/m <sup>2</sup> | kadastraal    | Afstand object |
|----|---------------|------------|----------|------------------|---------------|----------------|
| 1  | Hyp4 74933/13 | 31-01-2019 | 8,677    | [redacted]       | HLM03 AM 1679 | 6 km           |
| 2  | Hyp4 7238/11  | 8-1-2018   | 4,713    | [redacted]       | HLM03 AM 147  | 5 km           |
| 3  |               |            |          |                  |               |                |



#### B. Luchtvaart

Tabel 2 Referentiepercelen



| Nr | Akte          | Datum      | Opp (ha) | €/m2 | kadastraal                 | Afstand object |
|----|---------------|------------|----------|------|----------------------------|----------------|
| 1  | Hyp4 60935/13 | 27-12-2011 | 3,935    |      | HLM03 AM<br>3252,3253,3254 | 0,1km          |
| 2  |               |            |          |      |                            |                |
| 3  |               |            |          |      |                            |                |

### C. Overige waarderingen

De overige waardering betreffen vierkante meterprijzen voor maatschappelijke voorzieningen bebouwd en voor specifiek commercieel vastgoed die als beginwaarde zijn gebruikt komen uit het grondbeleid 2018 van de gemeente Haarlemmermeer. Vanuit deze beginwaarden heeft er vervolgens extrapolatie plaatsgevonden om te komen tot de verwervingsprijs van een gerede koper middels het HABU. Deze is integraal opgenomen in Bijlage xxx .

Op basis van de overweging in hoofdstuk 5.2 en referenties in 5.3 komt ondergetekende tot de volgende waarderingen:

| Bestemming                            | M2   | €/m2 | € |
|---------------------------------------|------|------|---|
| 1.Agrarisch met archeologische waarde | 4418 |      | € |
| 2.Verkeer                             | 250  |      | € |
| 3.Bedrijf met functie Gemaal          | 150  |      | € |
| 4.Luchtvaart buiten hek               | 3505 |      | € |
| 5.Luchtvaart binnen hek               | 90   |      | € |



## 6 Resumé

Op basis van een oppervlakte van 0.84.13 hectare van het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AK 3032 komt de taxateur tot een afgeronde waardering van :

€ [REDACTED]  
Zegge [REDACTED] euro [REDACTED]

### 6.1 Voorbehouden

In het kader van deze opdracht heeft er geen onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van houtparasieten, naar verontreiniging van de grond en / of het grondwater behorende bij de betreffende onroerende zaak, noch naar de aanwezigheid van materialen in, of aan de onroerende zaak die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en / of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en / of andere vormen van vervuiling, dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd. Voorts konden de mondedeling door opdrachtgever en verzoeker verstrekte gegevens slechts ten dele worden geverifieerd, in deze taxatie zijn ondergetekenden er van uitgegaan dat deze juist waren.

Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Scherpenzeel, 4-10-2019

[REDACTED]

[REDACTED] beëdigd rentmeester NVR (lidnummer [REDACTED]) en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer [REDACTED] alsmede bij de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs te Nootdorp onder nummer [REDACTED].

[REDACTED]

## Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Antea Group B.V.....  
Naam: [REDACTED].....  
Adres: Herenweg 8.....  
Woonplaats: Hoogwoud .....  
Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer: [REDACTED].....

verder te noemen 'tweede taxateur',  
verklaart:

- De tweede taxateur heeft het taxatierapport 'Taxatie Perceel grasland op Abdijtunnel' in de oksel van de rijksweg A4 – A5, kadastraal bekend onder: gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 3032, groot 84 are en 13 centiare getaxeerd door<sup>1</sup> [REDACTED] van Willem Schuur Rentmeester beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport d.d. 12 november 2019 beoordeeld.
- De tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- De tweede taxateur heeft de bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken; de tweede taxateur is er van uitgegaan dat de in paragraaf 5.3 opgenomen marktinformatie correct- en correct geïnterpreteerd is.
- De tweede taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de tweede taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is/ ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft de tweede taxateur de volgende opmerkingen<sup>2</sup>:~~

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Aldus door de tweede taxateur,

Almere, 12 november 2019

[REDACTED]

<sup>1</sup> Eerste taxateur

<sup>2</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is



BETREFT

Haarlemmermeer AK 3032

UW REFERENTIE

hilde beheer

GELEVERD OP

22-01-2019 - 14:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11022448880

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-01-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| <b>Kadastrale aanduiding</b> | <a href="#">Haarlemmermeer AK 3032</a>                          |                      |
|                              | <small>Kadastrale objectidentificatie : 012660303270000</small> |                      |
| <b>Kadastrale grootte</b>    | 8.413 m <sup>2</sup>  |                      |
| <b>Grens en grootte</b>      | Administratief  |                      |
| <b>Coördinaten</b>           | 110401 - 479022   |                      |
| <b>Omschrijving</b>          | Erf - tuin  |                      |
| <b>Koopsom</b>               | € 18.500  | <b>Koopjaar</b> 2017 |
|                              | <small>Met meer onroerend goed verkregen</small>                |                      |
| <b>Ontstaan uit</b>          | <a href="#">Haarlemmermeer AK 1841</a>                          |                      |

### AANTEKENINGEN

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Publiekrechtelijke beperking</b> | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  |  |
| <b>Basisregistratie Kadaster</b>    |   |  |
| <b>Publiekrechtelijke beperking</b> | Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Haarlemmermeer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Haarlemmermeer. |  |
| <b>Landelijke Voorziening</b>       |   |  |
| <b>Overige aantekening</b>          | Kwalitatieve verplichting   |  |
| <b>Afkomstig uit stuk</b>           | <a href="#">Hyp4 67281/123</a>  | <b>Ingeschreven op</b> 01-12-2015 om 12:38 |
| <b>Overige aantekening</b>          | Kwalitatieve verplichting   |  |
| <b>Afkomstig uit stuk</b>           | <a href="#">Hyp4 16549/12 Amsterdam</a>   | <b>Ingeschreven op</b> 18-04-2000          |
| <b>Aanvullend stuk</b>              | <a href="#">Hyp4 17203/12 Amsterdam</a>   | <b>Ingeschreven op</b> 06-02-2001          |
|                                     | <small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 16549/12 Amsterdam</a></small>   |  |

### RECHTEN

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1, 1.2 en 1.3)</b> |  |  |
| <b>Soort recht</b>   | Eigendom (recht van)   |  |
| <b>Afkomstig uit stuk</b>  | <a href="#">Hyp4 70929/69</a>                                  | <b>Ingeschreven op</b> 22-06-2017 om 09:00 |
| <b>Naam gerechtigde</b>  | <a href="#">Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V.</a> |  |
| <b>Adres</b>   | Aventurijn 806<br>3316 LB DORDRECHT                            |  |

**Statutaire zetel** ROTTERDAM

**KvK-nummer** [24129490](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 61797/154](#)

**Ingeschreven op** 01-08-2012 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Vodafone Libertel B.V.](#)

**Adres** Avenue Ceramique 300  
6221 KX MAASTRICHT

**Postadres** Postbus 1500  
6201 BM MAASTRICHT

**Statutaire zetel** MAASTRICHT

**KvK-nummer** [14052264](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 63933/167](#)

**Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 62170/63](#)

**Ingeschreven op** 13-11-2012 om 12:49

**Naam gerechtigde** [Gasunie Transport Services B.V.](#)

**Adres** Concourslaan 17  
9727 KC GRONINGEN

**Postadres** Postbus 181  
9700 AD GRONINGEN

**Statutaire zetel** GRONINGEN

**KvK-nummer** [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 67281/123](#)

**Ingeschreven op** 01-12-2015 om 12:38

**Naam gerechtigde** [Gasunie Transport Services B.V.](#)

**Adres** Concourslaan 17  
9727 KC GRONINGEN

**Postadres** Postbus 181  
9700 AD GRONINGEN

**Statutaire zetel** GRONINGEN

**KvK-nummer** [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



Bijlage 2 Foto's object



















Bijlage 3 bestemmingsplan overzicht



# 1. Artikel 3 Agrarisch

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', tevens voor een tunnel voor een hoogwaardige openbaarvervoersbaan, railwegen en spoorvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen;

met daarbij behorende:

- c. verhardingen;
- d. paden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 3 m.

# 2. Artikel 4 Bedrijf

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

- 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;



- 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', bedrijfsactiviteiten met de SBI-code 353.2 met proefdraaien van motoren met een vermogen kleiner dan 250 kW;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', uitsluitend een gemaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', tevens voor een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding met bijbehorende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, waaronder leidingen en opslagtanks;
- e. wegen;

met daarbij behorend(e):

- f. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- g. verhardingen, in- en uitritten;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. groen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. kunstobjecten en reclame-uitingen;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' tevens opslag van goederen op onbebouwde gronden;

met dien verstande dat:

- p. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- q. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan;
- r. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

## - 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een luchtbrug toegestaan met een minimale onderdoorgang van ten minste 3 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- f. ten hoogste 50% van het bruto bedrijfsvloeroppervlakte wordt gebruikt als bij het bedrijf behorend kantoor.

### 4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 12,5 m.

#### - 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid [4.2.1](#), sub b en c van dit artikel en toegestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 12,5 m;
- b. het bepaalde in lid [4.2.1](#), sub d van dit artikel en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 m;

##### 4.3.2

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) sub f voor het bouwen op minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

##### 4.3.3

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) sub b en een bebouwingspercentage van ten hoogste 90% toestaan.

#### - 4.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik geldt dat:

- a. op de gronden de volgende activiteiten niet zijn toegestaan:
  - 1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
  - 2. viskwekerijen met extramurale bassins;
  - 3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- b. het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan; daarbij geldt dat:
  - 1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> ingeval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m<sup>2</sup> ingeval van detailhandel;
  - 2. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
  - 3. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit;
- c. tot strijdig gebruikt met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij deze regels is opgenomen;
  - 2. het gebruik van gebouwen als woning;

- 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Afwijken van Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de milieusituatie, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub a onder 1, 2 en 3 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen inrichtingen betreffen die ingevolge de gebruiksregels niet zijn toegestaan.

##### 1.1.1.b. Artikel 12 Verkeer

- [12.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [12.2 Bouwregels](#)
- [12.3 Specifieke gebruiksregels](#)

- 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', tevens voor een tunnel voor een hoogwaardige openbaarvervoersbaan, railwegen en spoorvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halteplaats', tevens voor een ongelijkvloerse halteplaats, met bijbehorende voorzieningen als detailhandel en dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens een brug;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- i. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, waaronder leidingen en opslagtanks;
- j. civiele kunstwerken;
- k. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- l. verhardingen;
- m. paden;
- n. bermen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- p. uitingen van beeldende kunst;
- q. reclame-uitingen.

- 12.2 Bouwregels



### 12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 m.

#### - 12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal rijstroken' bedraagt het aantal rijstroken maximaal het aantal dat is aangegeven, exclusief in- en uitvoegstroken, vluchtstroken, spitsstroken en busbanen.
- b. Het oppervlak aan bijbehorende voorzieningen zoals bedoeld in [12.1](#) sub c mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- 

## Artikel 19 Waarde - Archeologie

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid [19.1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 5 m kan worden geplaatst.

#### - 19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 19.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, indien:
  - 1. sprake is van een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouw materiaal zoals bijvoorbeeld bij groutinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
  - 2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen – al of niet plaatselijk – 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij grondvervangende palen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van leidingen.

#### 19.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [19.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid [19.2](#) in acht is genomen;
- b. niet dieper gaan dan 5 m;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid [19.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

### 1.28 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding geluidszone - industrie aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

## 22.1 Luchtvaartverkeerzone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het Luchthaven indelingsbesluit Schiphol zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie, zoals weergegeven in [Bijlage 6](#).
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' worden geen bouwwerken gebouwd hoger dan de bouwhoogte volgend uit artikel 2.2.2 van het Luchthaven indelingsbesluit Schiphol, zoals is weergegeven in [Bijlage 7](#).
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking, gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthaven indelingsbesluit Schiphol, zoals weergegeven in [Bijlage 8](#).



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

-

plan (digitaal)

het bestemmingsplan ‘Schiphol 1<sup>e</sup> herziening’ van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGsplschiphol1ehz-C001 met de bijbehorende regels

-

## HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

### ARTIKEL 2 Van toepassing verklaring

De bestemmingsplannen:

- “Schiphol” (NL.IMRO.0394.BPGsplschiphol0000-E001),
- “Buitengebied Noord” (NL.IMRO.0394.BPGlgbuitengebnd-C001),
- “Oude Meer Fokker” (NL.IMRO.0394.BPGoumfokker000000-C001),
- “Beheersverordening Haarlemmermeer 2014” (NL.IMRO.0394.BVOhlm2014-C001)

blijven van toepassing met inachtneming van artikel 3 van deze regels.

### ARTIKEL 3 Herziening regels

### **3.1 Artikel 1**

Aan artikel 1 van de planregels worden de volgende begrippen toegevoegd dan wel worden de daarin opgenomen begrippen vervangen door:

Bevi:

Besluit externe veiligheid inrichtingen

(beperkt) kwetsbare objecten: (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b en l van het Bevi

veiligheidszone – AFS Schiphol: veiligheidscontour als bedoeld in artikel 14 van het Bevi en planologisch vertaald in dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b van het Bevi

### **3.2 Artikel 20 (bestemmingsplan Schiphol)**

Aan artikel 20.1 van het bestemmingsplan Schiphol wordt toegevoegd, als 20.1 sub q (waarbij artikel 20.1 sub q, r en s wordt vernummerd tot artikel 20.1 sub r, s en t):

bestaande Bevi-inrichtingen ter plaatse van en voor zover passend binnen de aanduiding “veiligheidszone – AFS Schiphol”.

### **3.3 Artikel 21 en 22 (bestemmingsplan Schiphol)**

Artikel 21.1 sub b en 22.1 sub b van het bestemmingsplan Schiphol komen als volgt te luiden:

bestaande Bevi-inrichtingen ter plaatse van en voor zover passend binnen de aanduiding “veiligheidszone – AFS Schiphol”.

### **3.4 Artikel 39 (bestemmingsplan Schiphol) en 16 (bestemmingsplan Oude Meer Fokker)**

Artikel 39.3 van het bestemmingsplan Schiphol komt als volgt te luiden:

#### 39.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van de aanduiding 'veiligheidszones' als bedoeld in artikel 30.1 te wijzigen indien daartoe aanleiding bestaat, met dien verstande dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien tevoren advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland.

Artikel 16.3 van het bestemmingsplan Oude Meer Fokker komt als volgt te luiden:

#### 16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone' als bedoeld in artikel 16.1 te wijzigen indien daartoe aanleiding bestaat, met dien verstande dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien tevoren advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland.

### **3.5 Artikel 40 (bestemmingsplan Schiphol)**

Artikel 40.3 van het bestemmingsplan Schiphol komt als volgt te luiden:

#### 40.3 Wijzigingsbevoegdheid



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone' als bedoeld in artikel 40.1 te wijzigen indien daartoe aanleiding bestaat, met dien verstande dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien tevoren advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland.

### **3.6 Veiligheidszone – AFS Schiphol**

Aan de bestemmingsplannen Schiphol (als artikel 39a), Oude Meer Fokker (als artikel 16a) en Buitengebied Noord (als artikel 57a), evenals aan de Beheersverordening Haarlemmermeer 2014 (als artikel 32a), wordt het volgende artikel toegevoegd:

39a / 16a / 57a / 32a : Veiligheidszone – AFS Schiphol

*39a / 16a / 57a / 32a 1 Omschrijving*

a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – AFS Schiphol' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege een Bevi-inrichting.

*39a / 16a / 57a / 32a 2 Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone – AFS Schiphol' zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten voor zover deze een functionele binding hebben met de luchthavenactiviteiten.

*39a / 16a / 57a / 32a 3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van de aanduiding 'veiligheidszone – AFS Schiphol' op de verbeelding te wijzigen indien daartoe, gelet op de luchthavenactiviteiten, aanleiding bestaat, met dien verstande dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt overeenkomstig een door het bevoegd gezag ingevolge artikel 14 van het Bevi vastgestelde veiligheidscontour, indien tevoren advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Kennemerland en het externe veiligheidsrisico daardoor niet onevenredig wordt vergroot.

## Artikel 20: Verkeer – Luchtverkeer 1

### 20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Luchtverkeer 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de Wgh-inrichting Schiphol;
- b. start- en landingsbanen;
- c. opstelplaatsen voor vliegtuigen;
- d. bestaande inrichtingen met ontplofbare stoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag ontplofbare stoffen';
- e. voorzieningen ten behoeve van de luchtvaart en de luchtverkeersveiligheid, zoals radarinstallaties, een verkeerstoren, een brandweerpost, rijbaanstations, een onderdoorgang voor bestemmingsverkeer, een proefdraaiplaats en nutsvoorzieningen;
- f. wegen;
- g. voorzieningen voor openbaar vervoer;
- h. een spoortunnel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – spoortunnel';
- i. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- j. water;
- k. groen;
- l. 'verkeer' overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- m. 'verkeer' en 'water' overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 en 25 ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- n. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- o. voorzieningen ten behoeve van riolering, waterhuishouding en nutsvoorzieningen;
- p. voorzieningen voor algenkweek;

met daarbij behorend(e):

- q. verhardingen;
- r. paden;
- s. bermen.

### 20.2. Bouwregels

20.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een verkeerstoren mag maximaal 60 meter bedragen, en de hoogte van de overige gebouwen maximaal 20 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>.

20.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 45 meter, met uitzondering van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit en voorzieningen ten behoeve van de luchtvaart.



## Artikel 36: Geluidzone – gezoneerd industrieterrein

### 36.1. Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrieterrein' gelden beperkingen met als doel om een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

### 36.2. Gebruiksregels

Het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen en gronden binnen het gezoneerde industrieterrein te gebruiken, zodanig, dat als gevolg van dit gebruik:

- a. de geluidbelasting op de buitenste grens van de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger wordt dan 50 dB(A);
- b. de geluidbelasting op de gevel van woningen en van andere geluidgevoelige gebouwen binnen de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger is dan 50 dB(A), dan wel hoger dan de hogere grenswaarde die voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is verleend.

**AKTE VAN LEVERING**

Heden, een en twintig juni tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr.  
Peter Casper Lucius Kooijman, notaris te Rotterdam:

1. mevrouw Johanna Janke Koorn-Keep, kantooradres: Straatweg 7, 3051 BA Rotterdam, geboren te Rotterdam op zes en twintig december negentienhonderd drie en vijftig,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. **Rail Side B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend: Westblaak 21, 3012 KC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 24428018,  
hierna te noemen: "verkoper 1";
  - b. **Perron XXX B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend: Westblaak 21, 3012 KC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 24428056  
hierna te noemen: "verkoper 2",  
hierna tezamen te noemen: "Verkoper en/of Grondeigenaar";
2. mevrouw Anita Irene Koomans, kantooradres: Straatweg 7, 3051 BA Rotterdam, geboren te Rotterdam op acht en twintig augustus negentienhonderd drieënzeventig,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**Kabelexploitiemaatschappij West-Holland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend: Aventurijn 806, 3316 LB Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 24129490,  
Kabelexploitiemaatschappij West-Holland B.V.,  
hierna te noemen: "Koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

## **Koop. Levering. Onroerende Zaak.**

### **Artikel 1.**

Bij een overeenkomst van koop de dato zeven februari tweeduizend zeventien, hierna ook aan te duiden als: “de koopdatum”, heeft Verkoper verkocht aan Koper, die heeft gekocht, ter uitvoering van welke overeenkomst verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

1. een perceel grond nabij de **Spoorlaan te De Blesse**, kadastraal bekend gemeente Blesdijke, sectie C, nummer 2200, ongeveer groot twintig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel kleiner is dan honderd vierkante meter (100m<sup>2</sup>) en niet duurder dan vijf duizend euro (€ 5.000,00), op welk perceel een opstalrecht nutsvoorzieningen rust ten behoeve van koper;
2. een perceel grond nabij de **Rijnlanderweg 752 te Hoofddorp**, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 3032, groot vier en tachtig are dertien centiare, waaraan door het kadaster een administratieve (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met:
  - een opstalrecht nutsvoorzieningen rust ten behoeve van koper;
  - een (gedeeltelijk) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vodafone Libertal B.V.
  - twee (gedeeltelijke) opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
3. een perceel grond nabij de **Stationsweg te Ommen**, kadastraal bekend gemeente Ambt-Ommen, sectie H, nummer 7924, groot een are zestien centiare;  
welk perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van koper;
4. een perceel grond nabij de **Schoonhetenseweg te Marienheem**, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummer 2332, groot zes en zestig



centiare;

welk perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van koper;

5. een perceel grond nabij de **Sittarderweg te Born**, kadastraal bekend gemeente Born, sectie I, nummer 1594, groot een are;

hierna tezamen aan te duiden: "Verkochte 1";

6. een perceel grond nabij de **Zutphenseweg te Laren**, kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3384, groot een en vijftig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

welk perceel is belast met:

- een (gedeeltelijk) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vodafone Libertal B.V.;
- een (gedeeltelijk) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van koper,

hierna aan te duiden: "Verkochte 2",

het Verkochte 1 en het Verkochte 2, hierna tezamen aan te duiden als de "Onroerende Zaak";

*en welke Onroerende Zaak is belast met een zelfstandig (eeuwigdurend) recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van koper, hierna ook aan te duiden als: de "Opstalhouder",*

de Onroerende Zaak belast met het Opstalrecht, hierna aan te duiden als: het "**Verkochte**".

### **Vermenging.**

#### **Artikel 2.**

Het bij de omschrijving van de tot het verkochte behorende percelen vermelde opstalrecht ten behoeve van koper gaat met onderhavige levering door vermenging teniet, nu het opstalrecht en het met dat opstalrecht bezwaarde goed in één hand komen. Het tenietgaande opstalrecht ten behoeve van koper is niet met beperkte rechten belast.

## **Voorafgaande verkrijging door Verkoper.**

### **Artikel 3.**

1. Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen als volgt:
  - a. wat betreft verkochte 1 door verkoper 1.,
    - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien december tweeduizend tien, in register Hypotheken 4, in deel 59249, nummer 160, van een afschrift van een akte van koop en levering onder gelijktijdige vestiging van een recht van opstal, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vijftien december tweeduizend tien voor mr. V.J.A.J.C. van Heeswijk, destijds notaris te Rotterdam, verleden, hierna aan te duiden als: de "Aankomstitel".
    - Bij akte, op elf februari tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris Van Heeswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf februari tweeduizend elf, in register Hypotheken 4, in deel 59548, nummer 43, hierna te noemen: de "Aanvullende Akte", zijn de vindplaats(en) van de bijzondere bepalingen en verdere lasten en beperkingen die op de Onroerende Zaak rusten en als zodanig voorkomen in eerdere aankomstitels (zonder dat voor de volledigheid of voor de juistheid van de bijzondere bepalingen en verdere lasten en beperkingen wordt ingestaan) aangetekend bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
  - b. wat betreft verkochte 2 door verkoper 2., door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een oktober tweeduizend negen, in register Hypotheken 4, in deel 57256, nummer 82, van een afschrift van een akte van koop en levering onder gelijktijdige vestiging van een recht van opstal, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op dertig

september tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris Van Heeswijk, hierna aan te duiden als: de "Aankomsttitel".

**Betaling koopprijs. Kwijting. Verrekeningen.**

Artikel 4.

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt **achttien duizend vijf honderd euro (€ 18.500,00)**.
2. Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering niet van rechtswege is belast met omzetbelasting, terwijl Verkoper en Koper verklaren samen geen verzoek te doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat Verkoper geen omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte.
3. Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van de koopprijs door Koper aan Verkoper komen Verkoper en koper overeen dat deze door afstand teniet gaat, onder de verplichting voor Koper een bedrag ter grootte van de koopprijs bij wijze van geldlening schuldig te erkennen.  
Ter uitvoering van voormelde overeenkomst, doet Verkoper hierbij afstand van haar vordering tot betaling van de koopprijs, waartegenover Koper bij deze aan Verkoper in rekening-courant schuldig erkent, ten titel van geleend geld, welke schuldig erkenning Verkoper bij deze aanvaardt, een bedrag ter grootte van voormelde koopprijs. Verkoper verleent bij deze kwijting aan Koper voor de betaling van de koopprijs.
4. Verkoper verleent bij deze kwijting aan Koper voor de voldoening van de koopprijs op de wijze als voormeld.
5. Tussen Verkoper en Koper vindt geen verrekening plaats van de baten en lasten.

**Kosten en belastingen.**

Artikel 5.

Voor rekening van Koper zijn de verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens de



levering en overdracht van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers.

Voorzover over bedragen, als in de vorige zin bedoeld, omzetbelasting wordt geheven, is deze voor rekening van Koper.

### **Leveringsverplichting. Juridische en feitelijke staat van het Verkochte.**

#### **Artikel 6.**

1. Verkoper levert aan Koper de onvoorwaardelijke eigendom belast met het Opstalrecht ten behoeve van de Opstalhouder, waarbij de eigendom:
  - a. niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, buiten het bepaalde in de Aankomstitel. De in dit verband meest relevante onderdelen van de Aankomstitel worden daarom in de artikelen 9 en 11 van deze akte, woordelijk geciteerd;
  - b. vrij is van op de Onroerende Zaak rustende hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het Verkochte verleent noch aan Verkoper, noch aan Koper enig recht.
3. De aflevering van het Verkochte vindt heden, op het aan het slot van deze akte vermelde tijdstip, plaats, en wel in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op dat tijdstip bevindt; deze staat is niet minder dan de staat waarin het Verkochte zich bevond op de koopdatum.

### **Tijdstip feitelijke levering. Baten en lasten. Risico.**

#### **Artikel 7.**

De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte heeft plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat moment komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

### **Garanties van Verkoper aan Koper.**

#### **Artikel 8.**

1. Verkoper garandeert aan Koper dat de aan de verkrijging door Verkoper van het Verkochte ten grondslag liggende titel onvoorwaardelijk is.
2. Verkoper verstrekt aan Koper geen enkele andere garanties ten aanzien van het Verkochte, dan die door Verkoper in deze akte uitdrukkelijk zijn aangegaan.

### **Verklaringen van Verkoper en/of Koper.**

#### Artikel 9.

1. In afwijking van het bepaalde van artikel 17 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek staat Verkoper niet in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en die niet voorkomen (of waarvoor geen verwijzing voorkomt in) de Aanvullende Akte, temeer nu de Onroerende Zaak onderdeel heeft uitgemaakt van het grondbezit - bestemd voor spoorwegdoeleinden - van de Staat der Nederlanden (vaak langer dan sinds mensenheugenis). Volledige of correcte registratie van alle ten laste van dit grondbezit geldende bijzondere bepalingen en verdere lasten en beperkingen zijn daardoor onzeker. Bovendien werd bij overdracht van dit grondbezit iedere aansprakelijkheid jegens de Staat der Nederlanden uitgesloten.  
Verkoper en de bij Verkoper werkzame personen hebben daardoor in het geheel geen andere kennis van de geldende bijzondere bepalingen en verdere lasten en beperkingen, dan waar uitdrukkelijk naar is verwezen in de Aankomstitel en/of de Aanvullende Akte. Het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte en de daarvoor benodigde eigenschappen zijn volledig voor rekening en risico van Koper. Koper, noch diens rechtsopvolger(s) kunnen na heden nog enige aanspraak (doen) gelden jegens Verkoper en/of de Eerdere Eigenaar.
2. Koper doet afstand van ieder recht om opheffing of aanpassing door Verkoper en/of de Opstaller van de op het Verkochte rustende lasten en

verplichtingen te vorderen of schadevergoeding te vorderen in verband met de op het Verkochte rustende lasten en beperkingen.

3. Indien tot het Verkochte sloten of (openbare) water(en) behoren of het Verkochte daaraan grenst en door Verkoper aan instanties (zoals waterschappen, overheidslichamen, oppervlaktewaterbeheerders of andere bevoegd openbaar gezag) op het gebied van beheer van oppervlaktewater(en), natuurgebieden, groenvoorzieningen, wegen of milieuzaken en dergelijke is toegezegd, om het Verkochte deugdelijk te onderhouden of andere gelijksoortige overeenkomsten daarover te zullen nakomen (daarvan is in ieder geval sprake bij sloten of (openbare) water(en) of de daaraan grenzende oevers, kaden, taluds en dergelijke) dan dient Koper deze onderhoudsverplichtingen voor zijn rekening en risico te voldoen naar de eisen van deze instanties (zoals waterschappen, overheidslichamen, oppervlaktewaterbeheerders of andere bevoegd openbaar gezag) en voorts toe te staan dat er bij (eventuele) baggerwerkzaamheden, bagger op het Verkochte zal worden uitgestort. De hiervoor vermelde onderhoudsverplichtingen, hierna aan te duiden als: de "Schouwplicht".
4. Indien ten aanzien van (openbare) paden, wegen, terreinen of bos- of struikgewas(sen) is toegezegd aan de eerdere eigenaar om het Verkochte deugdelijk te onderhouden of andere gelijksoortige overeenkomsten zijn overeengekomen met de hiervoor in artikel 8 lid 3 genoemde instanties, vallen ook deze verplichtingen onder de Schouwplicht en geldt artikel 8 lid 3 overeenkomstig jegens Koper.
5. Indien met het oog op veiligheid van het spoor(verkeer) nabij het Verkochte is toegezegd aan de eerdere eigenaar om het Verkochte deugdelijk te onderhouden of andere gelijksoortige overeenkomsten zijn overeengekomen met de hiervoor in artikel 8 lid 3 genoemde instanties, vallen ook deze verplichtingen onder de Schouwplicht en geldt artikel 8 lid 3 overeenkomstig jegens Koper.



6. In verband met het bepaalde in de hiervoor vermelde leden meldt Verkoper dat er (voor zover Verkoper bekend) geen overeenkomsten zijn gesloten met de hiervoor in artikel 8 lid 3 genoemde instanties, desalniettemin gaat de Schouwplicht bij deze akte over op Koper.

### **Milieubepaling.**

#### **Artikel 10.**

1. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het aan hem verstrekte bodemrapport. Het bodemrapport strekt niet (zonder toestemming van Verkoper) tot gebruik aan derden.
2. In de aankomsttitel, wat betreft verkochte 1, de dato vijftien december tweeduizend tien, wordt ten aanzien van de milieukundige staat van (ondermeer) het Verkochte, het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

#### ***"18. Bodem/kwalitatieve verplichting/kettingbeding***

*18.1 Koper aanvaardt de Registergoederen in milieukundige staat waarin de Registergoederen zich op de Leveringsdatum bevinden. Het risico van bodem- en/of grondwaterverontreiniging of enige andere verontreiniging met voor de mens of het milieu gevaarlijke stoffen in de grond of de opstallen is volledig voor rekening en risico van Koper en met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde.*

*18.2 Ingevolge het Convenant bodemsanering NS-percelen van 21 december 1995 is SBNS belast met het onderzoek naar en de sanering van gevallen van ernstige bodemverontreiniging die in dit convenant nader zijn omschreven.*

*18.3 Tussen 1996 en 2010 zijn door verschillende onderzoeksbureaus in opdracht van de SBNS verschillende bodemonderzoeken verricht naar de gesteldheid van de bodem van de Registergoederen. In de Informatie is opgenomen een lijst waaruit blijkt welke bodemonderzoeken op welke van de Registergoederen hebben plaatsgevonden. Ten aanzien van enkele van de*

*Registergoederen is sprake van een (mogelijk) (gedeelte van een) geval van ernstige bodemverontreiniging. Een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging wordt in de SBNS terminologie als NS-saneringsgeval bestempeld; een geval van ernstige bodemverontreiniging als Wbb-geval. In de Informatie is een rapport opgenomen waaruit blijkt op welke percelen sprake is van een NS-saneringsgeval of een geval van ernstige bodemverontreiniging, wat de aard en de omvang van die gevallen is en/of er al dan niet reeds gesaneerd is en of er al dan niet sprake is van een restverontreiniging, gebruiksbepalingen of een nazorgverplichting. De in de Informatie genoemde bodemrapportage is aanwezig op het kantoor van SBNS te Utrecht. Koper is in de gelegenheid gesteld deze rapportage in te zien en relevante delen daarvan in afschrift of digitaal te ontvangen. Koper verklaart de inhoud van de bodemonderzoeken te aanvaarden. Tevens verklaart Koper de wijze waarop het onderzoek is verricht te aanvaarden. Bij de bepaling van zijn Bod heeft Koper rekening gehouden met de aanwezigheid van de al dan niet uit deze onderzoeken blijkende bodemverontreiniging.*

*18.4 Verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit de hiervoor bedoelde bodemonderzoeken blijkende verontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor Koper. Laatstgenoemde verontreiniging en objecten kunnen niet leiden tot aanpassing van de Koopprijs.*

*18.5 Op grond van genoemd convenant en onder de daarin genoemde voorwaarden, heeft Verkoper jegens SBNS het recht op onderzoek en functiegerichte en kosteneffectieve sanering van NS-percelen door SBNS. Verkoper cedeert het recht op onderzoek van aanwezige NS-saneringsgevallen en een eenmalige, functiegerichte en kosteneffectieve sanering (ter bepaling van*

*SBNS, met inachtneming van geldende Wet- en Regelgeving) van alle Wbb-gevallen aanwezig in de Registergoederen, afgestemd op de bestemming van de betreffende Registergoederen bij levering aan Koper, onder de hierna genoemde voorwaarden, welk recht Koper hierbij aanvaardt. Verkoper zal mededeling doen van de cessie aan SBNS. Koper kan het recht op sanering niet aan derden overdragen zonder schriftelijke toestemming van Verkoper.*

- 18.6 Het onder lid 5 van dit artikel genoemde recht geldt niet voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het grondwater, waarvan de bron op een perceel ligt dat op het moment van de levering van de onderhavige percelen niet aan Verkoper of Railinfratrust B.V. in eigendom toebehoort. Lid 10 van dit artikel is op deze gevallen niet van toepassing.*
- 18.7 Indien Koper het onder lid 5 van dit artikel genoemde recht geldend wenst te maken, dient zij met de SBNS tijdig in overleg te treden en tot schriftelijke overeenstemming te geraken omtrent de saneerbaarheid van het geval van ernstige bodemverontreiniging en het tijdstip van de sanering. Indien Koper niet uiterlijk 1 januari 2014 jegens de SBNS een schriftelijk beroep doet op het recht als bedoeld onder lid 5 van dit artikel, of SBNS niet in de gelegenheid stelt de sanering uiterlijk 1 januari 2015 af te ronden, komt dit recht te vervallen.*
- 18.8 SBNS stelt het saneringsplan op dat door de SBNS namens Koper ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. De SBNS draagt ervoor zorg dat de beschikking op het saneringsplan ten name van Koper wordt gesteld. SBNS zal eerst starten met de feitelijke uitvoering van de sanering zodra tegen de beschikking ernst en urgentie als bedoeld in artikel 29 Wbb alsmede de beschikking op het saneringsplan geen rechtsmiddel meer open staat.*



- 18.9 *Koper zal de uitvoering van de sanering en alle daarmee samenhangende werkzaamheden op, in of aan de Registergoederen dulden. Koper stelt ter uitvoering van het saneringsplan het daartoe benodigde deel van de Registergoederen kosteloos en vrij van bebouwing en beplanting ter beschikking aan SBNS. SBNS zal het eventueel te saneren Registergoed geëgaliseerd opleveren, hetgeen betekent dat SBNS niet over zal gaan tot herbouw van te slopen opstallen of herplant van te verwijderen bomen en/of beplanting.*
- 18.10 *Indien blijkt dat sanering van een Wbb-geval niet dan wel niet kosteneffectief mogelijk is (ter bepaling aan de SBNS) heeft Koper het recht het betreffende registergoed aan Verkoper terug te verkopen en te leveren, tegen een koopprijs van een euro (€ 1,-), waarbij Koper de kosten van de levering voor haar rekening neemt. Deze mogelijkheid bestaat voor Koper slechts indien de bodemkundige toestand van het Registergoed tussen het moment van de levering en het terugleveren niet in negatieve zin is gewijzigd en mits deze levering vóór 1 januari 2015 is geëffectueerd.*
- 18.11 *SBNS stelt het evaluatierapport terzake van de sanering op en zal dit namens Koper ter goedkeuring voorleggen aan het bevoegd gezag.*
- 18.12 *Voor zover op een Registergoed reeds een nazorgverplichting bijvoorbeeld een gebruiksbepaling of een actieve nazorgverplichting) aanwezig is of uit het saneringsplan en/of evaluatierapport een (na)zorgverplichting volgt, verklaart Koper hierbij deze verplichting volledig op zich te nemen. Koper verplicht zich de (na)zorg uit te voeren conform de eisen, normen en richtlijnen die het bevoegd gezag, het goedgekeurde saneringsplan en de Wet daaraan stellen. In dat geval is, indien*

*naar de mening van de SBNS nodig, Koper verplicht mee te werken aan het op zijn naam stellen van de beschikking waarin de (na)zorgverplichting is opgelegd.*

*18.13 Koper zal Verkoper, noch diens rechtsopvolger(s), noch enige aan Verkoper gelieerde onderneming noch SBNS, nimmer aanspreken wegens de milieukundige staat van de Registergoederen, wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan de Registergoederen, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.*

*18.14 Koper vrijwaart Verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de bodem van de Registergoederen aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens Verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van de Registergoederen, met uitzondering van een actie voortvloeiend uit de in het onderhavige artikel genoemde rechten.*

*18.15 Het bepaalde in lid 13 van dit artikel wordt aangeaan als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in de leden 13 en 14 van dit artikel alsmede de overige in dit artikel genoemde verplichtingen worden, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van de Registergoederen, tevens overeengekomen als kettingbeding, waarbij geldt dat de Koper verplicht is deze bij wijze van kettingbeding aan zijn opvolgers in eigendom, of de verkrijgers van een zakelijk gebruiksrecht op de Registergoederen op te leggen en te doen aannemen, op verbeurte van een direct opeisbare boete aan Verkoper of zijn rechtsopvolgers van zeventhonderd vijftigduizend euro (€*

*750.000,--) per overtreding, onverminderd het recht van Verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade.*

*18.16 De bepalingen van het onderhavige artikel worden bij wijze van derdenbeding tevens bedongen ten behoeve van SBNS.*

3. De hiervoor geciteerde artikelen onder 18.13 en 18.14 zijn gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek danwel als kettingbeding opgelegd, rustende op het Verkochte en ten behoeve van de rechtsvoorganger(s) van Verkoper zijnde NS Vastgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend: Stationshal 17, 3511 CE Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30047635 en de N.V. Nederlandse Spoorwegen, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend: Laan van Puntenburg 100, 3511 ER Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30012558 (hierna: de "Eerdere Eigenaar"), zomede ten behoeve van de Stichting Bodemsanering NS, een stichting, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend: Catharijnesingel 47, 3511 GC Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 41265394 en Railinfratrust B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend: Moreelsepark 3, 3511 EP Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30127443 en/of hun rechtsopvolgers. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij gehele of gedeeltelijke overgang van het Verkochte zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Als domicilieadres voor deze kwalitatieve verplichting is genoemd het kantooradres van SBNS en Railinfratrust B.V., thans zijnde Utrecht op de hierboven vermelde adressen van de vennootschappen.

Voorzover in voormelde bepalingen zoals opgenomen in de artikelen 9 lid1, lid.2 (geciteerde bepalingen) en lid 3 verplichtingen voorkomen waarvan Verkoper gehouden is deze aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze, gelijk Koper die verplichtingen bij deze aanvaardt. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die betrokkenen aangenomen.

4. De hiervoor in artikel 9 lid.2 onder 18.13 en 18.14 geciteerde verplichtingen worden bij dezen ten behoeve van Verkoper als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd danwel als kettingbeding opgelegd, op gelijke wijze als in het geciteerde artikel 18.15. Koper verklaart het kettingbeding te doen aannemen, op verbeurte van een direct opeisbare boete aan Verkoper van zeven honderd vijftig duizend euro (€ 750.000,00), per overtreding, onverminderd het recht van Verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. In de geciteerde artikelen 18.13 en 18.14 wordt alsdan telkens met Verkoper bedoeld Rail Side B.V. en met Koper, Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V., voornoemd.

### **Kabels, Leidingen, Infrastructurele werken of voorzieningen ten behoeve van railverkeer- en infrastructuur**

#### **Artikel 11.**

1. Koper, alsmede diens rechtsopvolgers, worden geacht bekend te zijn dat op/in het Verkochte kabels en leidingen aanwezig (kunnen) zijn, die eigendom (kunnen) zijn van derden al dan niet bevoegd aangelegd vóór vijftien december tweeduizend tien en/of kabels en leidingen van de Opstalhouder. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van welke kabel en leiding dan ook. Indien Verkoper opgave doet van de al dan niet bevoegd aangelegde aan hem bekende kabels en leidingen, staat Verkoper niet in voor de volledigheid of juistheid van deze opgave en is Verkoper terzake nimmer aansprakelijk.



2. In het Verkochte kunnen zaken en installaties aanwezig zijn die niet dienstbaar zijn aan het Verkochte, maar die dienstbaar zijn aan de Eerdere Eigenaar en daarmee verbonden vennootschappen. Zij behouden zich het recht voor deze zaken en installaties, ook na de levering van het Verkochte te verwijderen.

Koper verklaart aanwezige zaken en installaties te gedogen en verklaart toe te staan dat deze zaken of installaties worden verwijderd, welke verplichting tot gedogen zal gelden voor Koper en diens rechtsopvolger(s) en/of medegebruiker(s) van het Verkochte. Verkoper legt bij dezen deze verplichtingen bij wijze van kettingbeding op aan Koper. Koper neemt het kettingbeding aan en verplicht zich deze bij wijze van kettingbeding aan zijn opvolgers in eigendom, of de verkrijgers van een zakelijk gebruiksrecht op het Verkochte op te leggen en te doen aannemen.

3. Koper is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat het Verkochte is belast met, en aan Koper wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, inhoudende de verplichting van zowel Koper en/of diens rechtsopvolgers te dulden dat Railinfratrust B.V., als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in de de tot de registergoederen behorende tot het Verkochte Voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg. Onder Voorzieningen worden in dit verband verstaan: glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, (boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen - en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen -, voedings- en relaïskasten, duikers, lichtmasten, materpalen, railverkeersborden, overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of -luifels en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen.

4. Koper is er voorts mee bekend en erkent voor zover (nog) nodig dat de Opstalhouder de bevoegdheid heeft om ten laste van de Onroerende Zaak - onverschillig in wiens handen de (blooteigendom) van de Onroerende Zaak zich bevindt - zelf onderopstalrechten te verstrekken aan derden. Ten slotte erkent Koper dat de Opstalhouder ieder andere gebruiker of exploitant van kabels, leidingen, buizen voor telecommunicatie, netwerken (kortom: al hetgeen ziet op telecommunicatie en het vervoer van datagegevens) alsmede het vervoer van gas, water, electriciteit of andere nutsvoorzieningen, na vijftien december tweeduizend tien (15-12-2010) kan laten aanleggen, exploiteren of gebruiken, zonder uitdrukkelijke toestemming van Koper. In de Aankomsttitel is een erfdienstbaarheid ten laste van de Onroerende Zaak gevestigd, inhoudende de verplichting voor de Koper of diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van de Onroerende Zaak/of in de de daarvan afgeleide beperkte rechten of gebruiksrechten jegens de Opstalhouder, om af te zien van en om niet toe te staan dat aan anderen dan de Opstalhouder dergelijke rechten worden toegekend, verstrekt of uitgebreid, onverschillig of deze rechten een goederenrechtelijk of een verbintenisrechtelijk karakter hebben. De Opstalhouder heeft deze erfdienstbaarheid jegens het Verkochte aanvaard.
5. Voorzover in artikel 10 verplichtingen voorkomen waarvan Verkoper gehouden is deze aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze, gelijk Koper die verplichtingen bij deze aanvaardt. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die betrokkenen aangenomen.

### **Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen.**

#### **Artikel 12.**

1. Ten aanzien van bijzondere rechten en/of verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in:
  - a. de Aankomsttitel, wat betreft verkochte 1, de dato vijftien december tweeduizend tien, woordelijk luidende als volgt:

*"Artikel 1*

***Koop. Levering. Opstalrecht***

*Ter uitvoering van vorenstaande Koopovereenkomst:*

- (a) *verkoopt en levert Verkoper het Verkochte (in zijn geheel) aan Koper, die het Verkochte (in zijn geheel) van Verkoper aanvaardt onder de last van het hierna onder (b) omschreven recht van opstal;*
- (b) *wordt bij dezen gelijktijdig gevestigd ten behoeve van de Opstalhouder, die dit bij dezen van de Grondeigenaar aanvaardt, een zelfstandig (eeuwigdurend) recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid van de Opstalhouder, ten laste van het Verkochte tot het aanleggen, verleggen, in eigendom hebben, gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, herstellen, verwijderen van kabels, leidingen, netwerken, voorzieningen en overige toebehoren ten behoeve van telecommunicatie (hierna: de "**Leiding- en Kabelnetten**") in en op het Verkochte, zonder enige beperking als bedoeld in artikel 102 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek jegens de Grondeigenaar, indien de Opstalhouder gebouwen, werken of beplantingen wenst te gebruiken/aanbrengen of weg wenst te nemen.*

*De Grondeigenaar is uitdrukkelijk niet bevoegd om het recht van opstal door opzegging te (doen) beëindigen, aangezien na heden geen retributie meer is verschuldigd door de Opstalhouder. Het recht van opstal is vrij overdraagbaar en de overdracht of toedeling ervan is niet onderhevig aan enige goedkeuring of instemming van de Grondeigenaar.*

*De Opstalhouder heeft de mogelijkheid om het recht van opstal in ondererfpacht uit te geven, te verhuren, te verpachten en de aan*

*hem toebehorende rechten op Leiding- en Kabelnetten te gebruiken.*

*De Grondeigenaar is gehouden om de Opstalhouder of de door hem aangewezen werklieden of andere personen in staat te stellen tot het aanleggen, verleggen, gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, herstellen of verwijderen van de door de Opstalhouder aangebrachte of gewenste Leiding- en Kabelnetten, zonder daartoe enige aanvullende vergoeding verschuldigd te zijn. De Opstalhouder dient de lasten alsmede de kosten van deze Leiding- en Kabelnetten en de daaraan verbonden werkzaamheden (geheel) zelf te dragen;*

*Dit aan de Opstalhouder toegekende recht met alle daaraan in deze akte verbonden rechten en met de in de Considerans opgenomen twee (2) uitzonderingen ten aanzien van de absolute en exclusieve rechten van de Opstalhouder op Leiding- en Kabelnetten op het Verkochte vanaf de Peildatum; hierna te noemen: (het "**Opstalrecht**")."*

*Enzovoorts*

*"8.3 Derden (niet zijnde Railinfratrust B.V. de aan deze laatste gelieerde ondernemingen voor railverkeer- en vervoersinfrastructuur) die thans geen zakelijk recht van opstal noch een aanlegrecht voor Leiding- en Kabelnetten hebben, dat reeds bevoegd verkregen is en daartoe ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten name van deze derden vóór de Peildatum - bij enige titel die de Opstalhouder bindt ten aanzien van Leiding- en Kabelnetten - kunnen na heden niet zonder de uitdrukkelijke medewerking van de Opstalhouder alsnog een zakelijk of persoonlijk recht op Leiding- en Kabelnetten verkrijgen. De Opstalhouder is op geen enkele wijze verplicht aan verzoeken van deze derden tot het toestaan van een*



*recht van opstal tot Leidingen Kabelnetten of natrekking als bedoeld in artikel 20 lid 1 onder (e) van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in enigerlei vorm gehoor te geven of aan de inschrijving daarvan mee te werken. De Koper (als eigenaar van het Verkochte belast met het Opstalrecht) kan noch mag dergelijke rechten na de Peildatum nog toestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke medewerking van de Opstalhouder. Gezien het bepaalde in artikel 103 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek behoort tot de bevoegdheden van de Opstalhouder die door Verkoper als eigenaar van het Verkochte zijn toegekend aan de Opstalhouder, het exclusieve en absolute recht om ten volle gebruik te kunnen maken van het recht op Leiding- en Kabelnetten op het Verkochte (onverlet de reeds bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voor de Peildatum rechtsgeldig tot stand gekomen rechten). Een en ander brengt met zich mee, dat er geen enkele ruimte is noch dat er mogelijkheden zijn voor derden (buiten degenen die vóór de Peildatum reeds een aanlegrecht ten laste van het Verkochte hadden verkregen of de Leiding- en Kabelnetten ten behoeve van Railinfrastructuur B.V. en gelieerde ondernemingen voor railverkeer- en vervoersinfrastructuur hebben) om nog enige aanlegrecht of exploitatierecht te krijgen op Leiding- en Kabelnetten ten laste van het Verkochte anders dan met de uitdrukkelijke medewerking van de Opstalhouder.*

*8.4 Mitsdien vestigen Koper en de Opstalhouder hierbij eveneens een erfdiensbaarheid ten laste van het Verkochte inhoudende de verplichting voor de Koper of diens recht opvolger(s) in de eigendom van het Verkochte of in de daarvan afgeleide beperkte rechten of gebruiksrechten jegens de Opstalhouder inhoudende de verplichting om af te zien van en om niet toe te staan dat de Grondeigenaar aan anderen dan de Opstalhouder rechten van*

*Leiding- en Kabelnetten toekent, verstrekt of uitbreidt, onverschillig of deze rechten een goederenrechtelijk of een verbintenisrechtelijk karakter hebben.*

*Deze erfdienstbaarheid wordt hierbij door de Opstalhouder aanvaard ten laste van het Verkochte.";*

- (b) de op vijf en twintig juli tweeduizend voor een waarnemer van mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte, wat betreft verkochte 1, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes en twintig juli tweeduizend, in register Hypotheken 4, in deel 16755, nummer 42, in welke akte geen bijzondere lasten en beperkingen voorkomen, behoudens een kwalitatieve verplichting inhoudende:

**10. KWALITATIEVE VERPLICHTING.**

*10.1 Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, houdende de verplichting van NSVastgoed te dulden dat RIT als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de Registergoederen-NSV de Voorzieningen heeft, houdt, onderhoudt en in standhoudt.*

*Op deze kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed.*

*Het hiervoor bepaalde is eveneens van toepassing op de Opstallen-NSV.*

*10.2 Bij deze komen RIT enerzijds en NSVastgoed anderzijds de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, houdende de verplichting van NSVastgoed te dulden dat RIT als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur op, boven en/of in de*

*Percelen-Stations en op, boven, in en/of aan de daaropgelegen Stationsgebouwen en het op de Ondergrond-Stations gelegen stationsgebouw, de Voorzieningen heeft, houdt, onderhoudt en instand houdt. Op deze kwalitatieve verplichting zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Stations.*

*10.3 De sub 10.1 en 10.2 bedoelde kwalitatieve verplichting van NSVastgoed gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van RIT in geval van een goederenrechtelijke overdracht van (een gedeelte van) de railverkeers- en vervoersinfrastructuur.*

*10.4 RIT is in economische zin gerechtigd tot de sub 10.1 en de sub 10.2 bedoelde Voorzieningen voor zover deze zijn aangebracht op, boven, in en/of aan de desbetreffende onroerende zaken."*

- c. de Aankomsttitel, wat betreft verkochte 1, de dato dertig september tweeduizend negen, woordelijk luidende als volgt:

*11.1 Ten aanzien van bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar:*

- (i) *een akte van levering, op twintig augustus negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op éénentwintig augustus negentienhonderd achtennegentig, in register Hypotheken 4, deel 16903 nummer 5, waarin, voor zover van toepassing, woordelijk staat vermeld:*

*"4. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.*

*4.1. RIT, RIB, Telfort, NSVastgoed, alsmede NSStations zijn volledig bekend met het bepaalde voorkomende in:*

*(i) enzovoorts;*

*(ii) voor wat betreft het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3097, voor zover afkomstig uit*

*het vervallen perceel nummer 2570 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, de op drieëntwintig oktober negentienhonderdtweënvijftig voor H.C. Felix, destijds notaris te Lochem, verleden akte, ingeschreven bij afschrift op vierentwintig oktober negentienhonderdtweënvijftig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zutphen (thans; Arnhem) in register Hypotheken 4, deel 1372, nummer 98, luidende:*

*"Het bij deze verkochte heeft recht van weg, van en naar de publieke weg, over de parallelweg, gelegen op het aan verkoopster verbleven gedeelte van het kadastrale perceel gemeente LAREN Sectie E nummer 2570, welk recht van weg bij deze als erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten behoeve van het bij deze verkochte, als heersend erf en ten laste van voorschreven gedeelte van gemeld nummer 2570, als lijdend erf."*

*In het hiervoor aangehaalde wordt bedoeld met "verkoopster", NS;"*

*Het perceel kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3220 is afkomstig uit het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3270 gedeeltelijk. Het perceel kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3270 is onder andere afkomstig uit het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nummer 3097;*  
*(ii) De aankomstitel, waarin, voor zover van toepassing, woordelijk staat vermeld:*

*"Bij deze wordt nog verwezen naar de in de koopakte, met uitzondering van artikel 13, van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen, waarin onder meer woordelijk voorkomt:*

*"Artikel 12. Bodem/kwalitatieve verplichting/kettingbeding*



*12.1 Koper aanvaardt het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt.*

*Terzake van het verkochte casu quo percelen waarvan het verkochte deel uitmaakt, heeft (oriënterend) bodemonderzoek plaatsgevonden, zoals nader aangeduid in de koopakte.*

*Verkoper en koper verklaren met het bodemonderzoek bekend te zijn en de uitkomsten daarvan te aanvaarden.*

*12.2 Verkoper is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijkende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem.*

*Het risico dienaangaande is voor koper.*

*12.3 Onverminderd het overigens in dit artikel bepaalde komen de kosten voor het verwijderen van verontreiniging en/of objecten in de bodem, al dan niet blijkende uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventueel hogere) stortkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor rekening en risico van koper.*

*12.4 Het is koper bekend dat bij de taxatie van de waarde en daarmee van de koopprijs van het verkochte rekening is gehouden met de inhoud van de bedoelde rapportering.*

*12.5 Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de verkoper, of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel, of enige aan verkoper gelieerde onderneming niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, danwel tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade.*

*12.6 Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van in de*

*bodem van het verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het verkochte.*

*12.7 De in artikel 12 lid 5 genoemde verplichting wordt gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s). Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij gehele of gedeeltelijke overgang van de eigendom van het verkochte zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.*

*12.8 Ten aanzien van de in artikel 12 lid 6 en de in artikel 12 lid 5 genoemde verplichtingen geldt dat, voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee maal de koopprijs verhoogd met de CPI-index alle huishoudens (2000=100) vanaf de datum van het tekenen van de leveringsakte ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop.*

*12.9 Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen 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;”*

*enzovoorts*

*“Artikel 14. Kwalitatieve verplichting ten behoeve van Railinfratrust B.V.*

*14.1 Koper is ermee bekend en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte is belast met, en aan koper wordt overgedragen onder de last van een kwalitatieve verplichting, inhoudende de verplichting van koper te dulden dat Railinfratrust B.V. als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, op, boven en/of in het verkochte Voorzieningen heeft als hierna nader omschreven. Deze kwalitatieve verplichting is bedongen en opgenomen in de akte waarbij verkoper het verkochte verkreeg. Op die akte zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed als vermeld in de in de vorige volzin bedoelde akte, in welke Algemene Voorwaarden deze kwalitatieve verplichting nader is uitgewerkt. Onder Voorzieningen worden in dit verband verstaan: glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, (boven)leidingen, (dwerg)seinen, bovenleidingportalen - en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen - voedings- en relaiskasten, duikers, lichtmasten, materpalen, railverkeersborden, overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of -luifels en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen zoals deze voorzieningen nader zijn omschreven in bedoelde Algemene Voorwaarden Vastgoed.”*

2. Voorzover in die bepalingen verplichtingen voorkomen waarvan Verkoper gehouden is deze aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze, gelijk Koper die verplichtingen bij deze aanvaardt. Voorzover het gaat om rechten die

ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die betrokkenen aangenomen.

### **Ontbindende voorwaarden.**

#### Artikel 13.

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan thans nog worden ingeroepen.

### **Rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst.**

#### Artikel 14.

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst of uit nadere overeenkomsten, schriftelijk dan wel mondeling, die op de koop betrekking hebben, die niet zijn uitgewerkt, blijven, tenzij in deze akte van levering daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen verkoper en koper onverminderd van kracht.

### **Woonplaats. Forum- en rechtskeuze.**

#### Artikel 15.

1. Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
2. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### **Rol van de notaris en Kooijman Autar Notarissen als partijadviseur.**

#### Artikel 16.

Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat:

- a. Kooijman Autar Notarissen heeft opgetreden als adviseur van Verkoper bij de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen en de daaraan ten

grondslag liggende koopovereenkomst en zal kunnen optreden als adviseur van of ten behoeve van Verkoper in geval van een geschil terzake deze akte en de daarin opgenomen rechtshandelingen;

- b. de in het hoofd van deze akte genoemde notaris deze akte verlijdt ondanks het feit dat hij als notaris is verbonden Kooijman Autar Notarissen

### **Opgave overdrachtsbelasting**

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het Verkochte.

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt zes procent (6 %) over de koopsom ad achttien duizend vijf honderd euro (€ 18.500,00) en bedraagt derhalve een duizend een honderd tien euro (€ 1.110,00).

### **Volmachten**

Van de volmachten aan de verschenen persoon sub 1. en 2. blijkt uit twee (2) onderhandse akten, die aan de minuut van deze akte zullen worden gehecht.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

verleden te Rotterdam, op de dag, die vermeld is aan het begin van deze akte.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de gehele inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na haar beperkte voorlezing is deze door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur elf minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. P.C.L. Kooijman

De ondergetekende, mr. Peter Casper Lucius Kooijman, notaris te Rotterdam,



verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk  
betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in  
de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. P.C.L. Kooijman

De ondergetekende, mr. Peter Casper Lucius Kooijman, notaris te Rotterdam,  
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de  
inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-06-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70929 nummer 69.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

2145A42189160FB0A421537BBB53D08C7AA5CAD0 toebehoort aan Peter Casper Lucius Kooijman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.