

Straatman Koster advocaten

BIJLAGE 3

Bijlage 3 Staat van Aflevering

Vooraf

In deze bijlage wordt de feitelijke en milieukundige staat beschreven waarin de Bouwkavel zal komen te verkeren zoals bedoeld in artikel 4.1 van de koopovereenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Bijlage en de AV, heeft de inhoud van deze Bijlage voorrang.

Uitgangspunt voor deze staat van aflevering is dat het Bouwplan bovengronds wordt gerealiseerd. Alle gevolgen van een eventuele verandering van dit uitgangspunt zijn voor rekening en risico van Koper, tenzij in de koopovereenkomst of hierna anders is bepaald.

Feitelijke staat

De Bouwkavel zal in de navolgende feitelijke staat zijn dan wel komen te verkeren:

- a) Geëgaliseerd;
- b) Op het ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst aanwezige peilniveau; Hetgeen inhoudt dat eventueel ophoging of afgravingen voor rekening en risico koper zijn.
- c) Vrij van alle bij Verkoper bekende en daarin en daarop aanwezige obstakels voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw. Eventuele aanwezige begroeiing zoals gras en onkruid worden niet als dergelijke obstakels beschouwd.
- d) vrij van kabels en leidingen. Koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een aansluiting op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven en voor het aansluiten van het kavel op de riolering, waarbij verkoper zorg zal dragen voor de aanleg van de riolering tot aan de erfgrans van de bouwkavel op één of meer in gezamenlijk overleg vast te stellen plaats(en)..
- e) uitgezet door middel van piketten.

Ten aanzien van het bepaalde sub c) geldt dat er sprake is van "achtergebleven ondergrondse obstakels", zie de bijlage "achtergebleven ondergrondse obstakels.pdf" waarop één en ander is aangeduid. Het gaat ter plaatse van Kavel K3 waarschijnlijk om een oude brugfundering en wat opstallen van de oude kolenhandel. Het terrein is echter in het verleden gesaneerd, met die sanering zijn ook tot 1,5 m onder het toenmalige maaiveld obstakels uit de ondergrond verwijderd.

Mogelijk zijn er alleen houten paalfunderingen van de brug achtergebleven, maar mogelijk ook meer. De ligging van de objecten zijn niet ingemeten maar achterhaald door oude kaarten te geo-refereren. Hier zit een zekere onnauwkeurigheid in. Het is sterk aan te bevelen voor heil en/of boorwerkzaamheden voor te boren.

Indien, na het voorboren, blijkt dat er onoverkomelijke problemen zijn met het maken van het palenplan en de fundering dan zullen koper en verkoper in overleg treden. Er zal dan bezien worden of wellicht het palenplan kan worden aangepast of dat er alsnog ondergrondse obstakels verwijderd moeten worden. Gezamenlijk zal gezocht worden naar een zo praktisch en goedkoop mogelijke oplossing. De kosten welke verband houden met de aanpassing van het palenplan en/of het alsnog verwijderen van ondergrondse obstakels zullen voor rekening van verkoper zijn.

Milieukundige staat

Voor wat betreft de milieukundige staat van de Bouwkavel geldt dat de Stichting aan Koper de navolgende bodemrapportages ter beschikking heeft gesteld: "Milieukundig saneringsverslag, Parkstad, Plot K. De conventionele landbodemsanering aan de Laan op Zuid te Rotterdam" d.d. 22 maart 2018, gem. Rotterdam.

De Stichting heeft deze rapportage van de gemeente en/of derden verkregen en staat niet in voor de juistheid en/of compleetheid van deze rapportages. Uit deze rapportages blijkt dat een deel van de Bouwkavel vanwege de aldaar aangebrachte leeflaag van 1,2 meter geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik 'wonen met tuin' onder de voorwaarde dat deze leeflaag in stand blijft. Koper realiseert zich dat voor eventuele werkzaamheden onder deze leeflaag en voor werkzaamheden waarbij de leeflaag wordt aangetast toestemming van het bevoegd gezag en mogelijk sanerings- en

overige maatregelen zijn vereist. Het verkrijgen van deze toestemming en het treffen van bedoelde maatregelen zijn voor rekening en risico van Koper.

Ten aanzien van het andere deel van de Bouwkavel, het voormalig hockeyveld, stelt de Stichting de brief van de gemeente Rotterdam ter beschikking met de beoordeling van die locatie, "Bodemonderzoek vml hockeyveld Plot K dd 13-02-2018.pdf". Ook hiervoor is de conclusie: indien bij de herinrichting werkzaamheden plaatsvinden onder de aanwezige leeflaag, dan kan een aanvullende bodemsanering nodig zijn. Koper realiseert zich dat voor eventuele werkzaamheden in en/of onder deze leeflaag en voor werkzaamheden waarbij de leeflaag wordt aangetast toestemming van het bevoegd gezag en mogelijk sanerings- en overige maatregelen zijn vereist. Het verkrijgen van deze toestemming en het treffen van bedoelde maatregelen zijn voor rekening en risico van Koper, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.

Nulmeting

Direct na afronding van de werkzaamheden die benodigd zijn om de Bouwkavel in de hiervoor onder de kopjes Feitelijke Staat en Milieukundige Staat te verkrijgen, zullen Koper en Verkoper een nulmeting kunnen laten verrichten teneinde de feitelijke en/of milieukundige staat vast te laten leggen.

Bouwplaats, gebruik openbaar gebied en bescherming tijdens bouw

Ten behoeve van realisatie van het bouwplan van Koper op de Bouwkavel zal Koper te zijner tijd een voorstel voor bouwplaats inrichting ter afstemming en goedkeuring aan Verkoper en gemeente Rotterdam voorleggen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden draagt de Koper zorg voor een adequate bescherming van het naastgelegen (openbaar) gebied. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor beschadigingen aan dit naastgelegen (openbaar) gebied tijdens zijn bouwwerkzaamheden.

De toegangswegen dienen vrij gehouden te worden van obstakels. Overlast voor aanpalende bouwkavels en naastgelegen (openbaar) gebied dient tot een minimum te worden beperkt. Eventueel zwaar transport, tijdelijke afzetting of langdurige afsluitingen dienen ter goedkeuring aan Verkoper en de gemeente Rotterdam te worden voorgelegd.

Koper is tegenover derden aansprakelijk voor vergoeding van kosten en schade (waaronder begrepen doch niet daartoe beperkt: schade aan naastgelegen (openbaar) gebied, kabels- en leidingen) als gevolg van of in verband met de uitvoering van de werkzaamheden op de Bouwkavel, zowel binnen als buiten de Bouwkavel.

Het plaatsen van keten, reclameborden, loodsen e.d. en de opslag van materialen moet op de Bouwkavel plaatsvinden. Koper dient zelf zorg te dragen voor eventuele goedkeuringen van de zijde van gemeente voor genoemde zaken en draagt hiervoor de kosten (o.a. reclame-, retributie- en precario). De omliggende terreinen mogen hier niet voor worden gebruikt.

Partijen zullen periodiek overleg voeren over de planning van de uitvoering van de werkzaamheden ivm de overige werkzaamheden in het omliggend gebied.

Overige verplichtingen Koper

Koper dient de Bouwkavel aan te sluiten op aansluitend en toekomstig openbaar gebied.

Het Peilniveau van de begane grond zal conform de Bijlage beschrijving verplichtingen planontwikkeling in onderling overleg worden vastgesteld. Eventueel noodzakelijke afgravingen en/of ophogingen zullen door Koper worden uitgevoerd voor zijn rekening en risico. Indien er grond afgevoerd moet worden kan er overlegd worden met Verkoper, of er binnen het plangebied mogelijkheden zijn voor hergebruik van de grond. Op dat moment zullen daar separaat tussen Verkoper en Koper afspraken over gemaakt worden.

R 11

10

