

OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT¹

Leidsche Rijn, Haarrijn, Horecapaviljoen

(concept versie d.d. 25-01-2024)

Ondergetekenden,

1. De **Gemeente Utrecht**, kantoorhoudende te Utrecht (3521 AZ), Stadsplateau 1 (postadres: postbus 8406, 3503 RK Utrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en Gemeentewet te dezen vertegenwoordigd door de heer @@, in zijn functie van @@, hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

2. @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende te (@), aan de @ (postadres: @), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @, in hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder (directeur), hierna te noemen "**de erfpachter**",

de Gemeente en de erfpachter hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als "Partij" of "Partijen";

in aanmerking nemende dat:

- a. de Gemeente eigenaresse is van het perceel (met de kadastrale nummers Gemeente Vleuten, Sectie D, nummer(s) @, alle gedeeltelijk) hierna te noemen: "het Perceel" en/of "het verkochte", gelegen in het deelgebied Haarrijn te Leidsche Rijn aan de Strandboulevard 222;
- b. de Gemeente heeft het Perceel getenderd. Voor het verkochte geldt een minimale grondprijs van € 365.000,— (zegge: driehonderdvijfenzestigduizend euro) excl. Btw en prijspeil 1 januari 2024;
- c. het Perceel valt binnen het vigerend bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas, vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 oktober 2022. Het Perceel valt onder de bestemming "Gemengd – 2";
- d. de Gemeente dit Perceel binnen deze bestemming ontwikkeld wenst te zien ten behoeve van de realisering van een horecapaviljoen met maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlak (NEN 2580), waarbij de horecacategorieën A1, A2, B en D3 zijn uitgesloten;
- e. de voorwaarden waaronder de uitgifte in erfpacht en de ontwikkeling dient plaats te vinden, door de Gemeente zijn vastgelegd in de "Selectieleidraad Horecapaviljoen Haarrijnseplas, d.d. 18

-
- I. De selectieleidraad en deze overeenkomst vormen een geheel. In geval van (vermeende) discrepantie(s) bepaalt de gemeente welke bepaling prevaleert.
 - II. Met uitzondering van de in deze overeenkomst op de daartoe aangegeven plaatsen, de in de overeenkomst aangegeven keuzeblokken en de in de overeenkomst nader in te vullen gegevens, zal deze overeenkomst na de selectie niet gewijzigd kunnen worden, tenzij de uitkomst van het geselecteerde plan dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk maakt. De gemeente zal in het voorkomende geval met de deelnemer in overleg treden over de door te voeren wijzigingen. De deelnemer heeft zelf geen recht om de koopovereenkomst te wijzigen.
 - III. In verband met het inwerkingtreden van de Omgevingswet kunnen termen en/of begrippen en/of verwijzingen naar wetten/ wetsartikelen in deze overeenkomst nog moeten worden aangepast.
 - IV. Aan het concept kunnen geen rechten worden ontleend.

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- januari 2024", die van deze overeenkomst deel uitmaakt, evenals de nadien in aanvulling op deze selectieleidraad opgestelde Nota's van Inlichtingen @ t/m @ (bijlage 2);
- f. de Gemeente naar aanleiding van de selectieprocedure de erfpachter, op grond van het door hem ingediende (en op @@ 2024 gepresenteerde) schetsplan en het verifiërende gesprek van @@ 2024 (waarbij het verslag van het verifiërende gesprek is bijgevoegd als bijlage 10) over de verdere uitwerking van dit schetsplan, heeft geselecteerd ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van de Bouwopgave;
- g. de Gemeente ter uitvoering van de selectieprocedure aan de erfpachter het Perceel in erfpacht zal uitgeven met inachtneming van de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden en de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (hierna te noemen de "AV 1989"); (bijlage 11).

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

1 Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

- 1.1 Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de Gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De Gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.
- 1.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de Gemeenteraad.
- 1.3 Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

I. DE OVEREENKOMST

2 Definities

- 2.1 Tenzij uitdrukkelijk uit de tekst van deze overeenkomst het tegendeel blijkt, hebben de volgende begrippen in deze overeenkomst de navolgende betekenis:
- 2.1.1 AV 1989:
De Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 zoals die zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht op 22 juli 1989 en

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

opgenomen in een akte van depot op 25 juli 1989 verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is geschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op 26 juli 1989 in deel 6242 nummer 19.

2.1.2 Bouwblok:

De bouwkundige onderdelen van de door de erfpachter te ontwikkelen en te realiseren onderdelen, die zijn aangegeven op de Tekening.

2.1.3 Bruikbare omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar is gemaakt, dan wel een omgevingsvergunning waartegen een bezwaar is ingesteld dat ongegrond of niet-ontvankelijk is verklaard, zonder dat een verzoek is ingediend tot schorsing van de omgevingsvergunning of een ingesteld schorsingsverzoek is afgewezen.

2.1.4 Bvo:

Bruto vloeroppervlakte gemeten conform de huidige norm NEN 2580, versie 2007 met correctieblad C1 (2007/C1:2008).

2.1.5 Bouwopgave:

De door de erfpachter te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave, bestaande uit: @@²

2.1.6 Definitief Ontwerp (DO):

Het definitief ontwerp van een Bouwblok, zijnde:
de vastlegging van het betreffende Bouwblok voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- (a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het betreffende Bouwblok;
- (b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- (c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling.

Deze vastlegging houdt onder meer in het maken van:

- (i.) tekeningen met een schaal van 1:100 van alle plattegronden, van de gevels en van de belangrijkste doorsneden;
- (ii.) een gedetailleerde omschrijving van de toe te passen constructies, installaties, materialen, afwijkingen en kleuren; en
- (iii.) een oppervlakte- en inhoudsbepaling.

2.1.7 Planproducten:

De producten en/of ontwerpen die de erfpachter in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst moet vervaardigen en opleveren.

2.1.8 Tekening:

De tekening met nummer A @@ waarvan een exemplaar als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

2.1.9 Voorlopig Ontwerp (VO):

Het voorlopig ontwerp van een Bouwblok, zijnde de globale voorstelling van het betreffende Bouwblok voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten, met als resultaat:

- (a) een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het betreffende Bouwblok;

² Exact in te vullen aan de hand van het winnende schetsplan

Kenmerk: @@

- (b) toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en W-/E-installaties;
 - (c) een voorlopige raming van de bouwkosten;
 - (d) een globaal inzicht in de opbouw van de investeringskosten.
- 2.2 Zonder verlies van inhoudelijke betekenis kunnen definities in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

3 Ontwikkeling Bouwopgave.

3.1 Het in opdracht van de erfpachter vervaardigde en bij de selectieprocedure ingediende schetsplan voor de Bouwopgave, “@@ (naam plan)” d.d. @@ 2024”, (bijlage 1) dient te worden uitgewerkt op basis van het gestelde in dit artikel. De te ontwikkelen Bouwopgave zal in de fasen van Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

3.2 De erfpachter heeft voor de te ontwikkelen Bouwopgave @@ uit @@ als architect aangesteld, die de goedkeuring heeft van de door de Gemeente aangestelde supervisor, URBIS stedenbouw & landschap te Rotterdam. De erfpachter is verantwoordelijk voor voldoende overleg tussen de architect en de supervisor.

De keuze voor een andere architect dan degene die is goedgekeurd door de gemeentelijke supervisor dan wel een wijziging van het bij de selectieprocedure door de erfpachter ingediende schetsplan c.q. een wijziging van de Bouwopgave kan alleen in overleg en met toestemming van de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) plaatsvinden. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

3.3 De erfpachter dient het door hem bij de selectieprocedure ingediende schetsplan met inachtneming van de opmerkingen op het plan zoals vermeld in het vergaderverslag van het verifiërend gesprek d.d. @@ 2024 (bijlage 10) uit te werken in een Voorlopig Ontwerp en dit Voorlopig Ontwerp, tezamen met een kavelinrichtingsplan voor de uit te geven perceel grond, bij de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) in te dienen binnen de daarvoor, conform de in lid 6 van dit artikel bedoelde planning, opgenomen termijn. Het Voorlopig Ontwerp van de Bouwopgave dient, zulks ter beoordeling van de Gemeente, te voldoen aan:

- de in de “Selectieleidraad Horecapaviljoen Haarrijnseplas, d.d. 18 januari 2024” onder 1.4 opgenomen voorwaarden en uitgangspunten;
- het Stedenbouwkundig Plan (SP) woningbouw en strandzone Haarrijn d.d. 12 oktober 2010, geactualiseerd op d.d. juni 2017 (bijlage 8 van de hiervoor bedoelde Selectieleidraad);
- de grenzen van het matenplan Haarrijn (uitsnede; bijlage 10 van de Selectieleidraad);
- het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas, vastgesteld door de Gemeenteraad op d.d. 13 oktober 2022;
- Waterparagraaf Haarrijn (bijlage 19 van de hiervoor bedoelde Selectieleidraad)

met dien verstande dat op verzoek van de erfpachter en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente van voormelde documenten kan worden afgeweken. Bij haar afweging tot het al dan niet verlenen van voormelde toestemming zal de Gemeente jegens de erfpachter de eisen van redelijkheid en billijkheid in acht nemen. Aan het verlenen van haar toestemming kan de Gemeente (financiële) voorwaarden verbinden, onder andere ter compensatie van door de Gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden voor de realisatie van de afwijking(en) te maken kosten. Voorafgaand aan het besluit tot het al dan niet verlenen

Kenmerk: @@

van toestemming zal de Gemeente met de erfpachter in overleg treden over aan de toestemming te verbinden (financiële) voorwaarden.

- 3.4 De erfpachter zal een Definitief Ontwerp van de Bouwopgave, alsmede een kavelinrichtingsplan voor dein erfpacht uit te geven perceel grond bij de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) indienen binnen de daarvoor, conform de in lid 6 van dit artikel bedoelde planning, opgenomen termijn.

Het Definitief Ontwerp van de Bouwopgave moet gebaseerd zijn op het door de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) goedgekeurde Voorlopig Ontwerp. Tevens moet genoemd Definitief Ontwerp alsmede het kavelinrichtingsplan voldoen aan de in lid 3 van dit artikel genoemde toetsingskaders.

- 3.5 De erfpachter is verplicht uiterlijk 12 december 2024 een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een horecavoorziening op het Perceel. De in dit artikellid vermelde datum voor het aanvragen van de omgevingsvergunning (inclusief eventueel benodigde ontheffing op de grond van de Omgevingswet inzake stikstofdepositie kan op verzoek van erfpachter en na instemming van Gemeente worden uitgesteld indien er een ontheffing op de grond van de Omgevingswet inzake stikstofdepositie moet worden aangevraagd en dit leidt tot vertraging.

Deze aanvraag dient gebaseerd te zijn op het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en dient te voldoen aan het in deze overeenkomst opgenomen gebruik en voor zover van toepassing, de voorschriften en bepalingen uit het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas, vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 oktober 2022, en aan het gestelde in de van toepassing zijnde (overige) publiekrechtelijke regelgeving, waaronder het Besluit bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) en de Utrechtse Bouwverordening.

De indiening van de ontvankelijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning door de erfpachter mag pas geschieden nadat de erfpachter op de concept aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een akkoord heeft verkregen van de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn), waarbij de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) in ieder geval toetst aan de in artikel 3.3 opgenomen documenten (met inbegrip van tussen partijen overeengekomen afwijkingen hiervan).

De definitieve aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dient vervolgens gelijkluidend te zijn aan de door de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn) geaccordeerde concept aanvraag. De erfpachter is ervan op de hoogte dat de accordering van de concept aanvraag door Opgave Leidsche Rijn geen garantie is voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

- 3.6 Ten behoeve van de ontwikkeling van de Bouwopgave is een planning opgesteld, die als bijslage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd. Afwijkingen van de planning door de erfpachter zijn enkel mogelijk voor zover dit in onderling overleg overeen is gekomen en vervolgens schriftelijk is vastgelegd.

- 3.7 De erfpachter is bij de planuitwerking verplicht het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp aan te leveren in dgn (MicroStation) formaat of dwg (AutoCad) formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van het/de bouwblok(ken) (gevels en daken) en plattegronden die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt.

Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand.

Kenmerk: @@

De digitale aanlevering van (overige) ondergronden dient plaats te vinden conform de "Procedure aanlevering digitale bestanden door externe partijen" (bijlage 5).

4 Planologische procedure en andere goedkeuringen

- 4.1 De erfpachter die ingevolge het bepaalde in deze overeenkomst verantwoordelijk is voor de realisatie van de Bouwopgave, draagt – voor zijn risico – zorg voor de indiening van de ontvankelijke aanvragen voor de (omgevings)vergunning(en), vrijstelling(en), ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van de Bouwopgave. De aanvragen dienen volledig te zijn en te voldoen aan alle daarvoor geldende eisen. De erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente om voormelde ontvankelijke aanvragen uiterlijk op de in artikel 3.5 vermelde datum (data) in te dienen.
- 4.2 De Gemeente spant zich in om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de uitvoering van de Bouwopgave indien en voor zover de aanvragen ontvankelijk zijn en met inachtneming van het in artikel 3.4 van deze overeenkomst bepaalde zijn opgesteld.
- 4.3 Onder het zich inspannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 4.2 wordt verstaan, dat de Gemeente zich zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zal inspannen om – na ontvangst van de desbetreffende aanvragen – te bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van de Bouwopgave worden verleend. Onder de hiervoor genoemde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege verstaan partijen onder meer – maar niet limitatief – omgevingsvergunningen, vrijstellingen, sloopvergunningen, milieuvergunningen, watervergunningen, aanlegvergunningen, onttrekkingen aan de openbaarheid zoals bedoeld in de Wegenwet, besluiten op grond van de Wet geluidshinder, alsmede besluiten op grond van de Waterwet/Waterbesluit.
- 4.4 Voor zover de Gemeente ter zake van het in artikel 4.3 bepaalde zelf besluiten dient te nemen zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen met inachtneming van de wettelijke beslistermijnen.
- 4.5 Indien en voor zover mocht blijken dat de in artikel 4.3 bedoelde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen niet verleend kunnen worden, dan wel niet onherroepelijk kunnen worden, verplicht de erfpachter zich om in overleg met de Gemeente de door hem ingediende aanvragen zodanig aan te passen dat bedoelde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen alsnog verleend respectievelijk onherroepelijk kunnen worden. Deze aanpassing dient binnen de kaders van deze overeenkomst plaats te vinden.
- 4.6 De (nieuwe) Omgevingswet is in januari 2024 in werking getreden. Voor aanvragen van de (omgevings-)vergunning gelden de regels en procedures van de Omgevingswet.

5 Goedkeuring Planproducten en/of werkzaamheden erfpachter

- 5.1 Indien en voor zover in deze overeenkomst is bepaald dat de resultaten van de Planproducten dan wel de werkzaamheden van de erfpachter ter goedkeuring aan de Gemeente moeten worden aangeboden, geldt de procedure zoals omschreven in deze bepaling, zulks met uitzondering voor de aanvraag omgevingsvergunning en de (overige) aanvragen als omschreven in artikel 4. De erfpachter stelt de resultaten – met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.7 – digitaal beschikbaar aan de betreffende projectmanager van de Opgave Leidsche Rijn. De erfpachter

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- verschafft daarbij alle gegevens en documenten van de resultaten die nodig zijn voor een deugdelijke beoordeling door de Gemeente, voorzien van een duidelijke inventarisatie.
- 5.2 In het kader van deze goedkeuringsprocedure vindt toetsing plaats van de door de erfpachter overlegde (resultaten van) de Planproducten en werkzaamheden aan het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen, voor zover relevant voor de aan de orde zijnde werkzaamheden. De Gemeente kan redelijke eisen aan haar goedkeuring verbinden.
- 5.3 Binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van de betreffende documenten en gegevens deelt de Gemeente aan de erfpachter schriftelijk mee of deze volledig zijn. Bij onvolledigheid deelt de Gemeente eveneens binnen tien dagen na ontvangst schriftelijk mee welke gegevens en/of documenten ontbreken.
- 5.4 De Gemeente deelt de erfpachter uiterlijk binnen dertig werkdagen na ontvangst van de volledige gegevens en documenten schriftelijk – en in geval van niet-goedkeuring tevens gemotiveerd – mee of de resultaten door haar worden goedgekeurd.
- 5.5 Indien een reactie binnen dertig werkdagen niet mogelijk is deelt de Gemeente binnen die termijn mee binnen welke termijn alsnog een reactie te verwachten is, waarbij de Gemeente zich inspanst zo spoedig mogelijk te reageren.
- 5.6 Indien bijzondere omstandigheden een onmiddellijke reactie van de Gemeente volgens de erfpachter nodig maken, gaat de Gemeente daartoe zo spoedig mogelijk – bij voorkeur binnen twee (2) werkdagen – over.
- 5.7 Indien (de resultaten van) de Planproducten en werkzaamheden worden goedgekeurd, wordt zulks uiterlijk binnen veertien dagen na goedkeuring door de Gemeente schriftelijk vastgelegd in een goedkeuringsdocument, dat aan de erfpachter wordt toegezonden. In het goedkeuringsdocument worden ook eventuele afspraken vastgelegd over in de resultaten nog aan te brengen wijzigingen en/of de bij de verdere uitwerking van de resultaten in acht te nemen aandachtspunten.
- 5.8 De termijnen als genoemd in dit artikel zullen door de Gemeente zoveel mogelijk in acht worden genomen. Vakantieperiodes, ziekte etc. kunnen ertoe leiden dat termijnen worden overschreden. De erfpachter kan in dat geval geen boete en/of schade claimen bij de Gemeente.

6 Aanduiding verkochte

- 6.1 De Gemeente zal voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgeven aan de erfpachter, die in erfpacht zal aanvaarden: het perceel grond, gelegen in Utrecht, plaatselijk bekend als gelegen aan de Strandboulevard 222 te Utrecht, in deelgebied Haarrijn, kadastraal bekend Gemeente Vleuten, sectie D, nummer(s) @@ (alle gedeeltelijk), groot circa @@ m², of zoveel meer of minder als bij nadere uitmeting zal blijken, zoals dit perceel met een enkelvoudige lijnarcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A @@ (bijlage 3)³.

7 Grondprijs en kosten

- 7.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden voor onbepaalde tijd (zijnde eeuwigdurend). Tussen partijen is een voorlopige grondprijs (de éénmalige afkoopsom van de erfpachtcanon voor de gehele duur van het Erfpachtrecht) overeengekomen van € @@ (zegge: @@ euro), exclusief BTW

³ De grens van de verkochte delen wordt aangegeven op de aktetekening, welke aktetekening zal worden verstrekt minimaal 1 maand voor het moment van het verlijden van de akten. In de definitieve aktetekening zal deze grens definitief worden gemaakt.

Kenmerk: @@

- en prijspeil 1 januari 2024⁴, hierna te noemen: de “Grondprijs”, onverminderd het in artikel 7.2 bepaalde.
- 7.2 De grondprijs zoals bedoeld in artikel 7.1, wordt vanaf 1 januari 2024 tot en met de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, dan wel tot en met de datum waarop overeenkomstig artikel 8.1 een rentevergoeding verschuldigd is, met 2,0% op jaarbasis geïndexeerd. Over deze index is omzetbelasting verschuldigd tot en met de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht dan wel tot en met de datum waarop ingevolge artikel 8.1 een rentevergoeding is verschuldigd.
- 7.3 De definitieve grondprijs vormt het product van het totaal aantal gerealiseerde m² Bruto vloeroppervlakte, van welk aantal door de erfpachter, binnen 3 maanden na oplevering van het bouwplan, een opgave wordt gedaan in een gecertificeerde meetbrief, en de conform artikel 7.1 geïndexeerde grondprijs. Bij een minder gerealiseerd aantal vierkante meters Bruto vloeroppervlakte dan genoemd in deze uitgifteovereenkomst (zie overweging d), zal geen verrekening plaatsvinden. De Gemeente zendt vervolgens een factuur voor de extra te betalen grondprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting. Indien de in het vorige artikellid genoemde factuur niet binnen 30 dagen na datum factuur is betaald is de erfpachter vanaf 30 dagen na datum factuur tot aan het moment van betaling over het bedrag van de (extra) afkoopsom voor de erfpachtcanon voor de grond en de daarover verschuldigde omzetbelasting de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd.
- 7.4 Partijen constateren dat er sprake is van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft die bestemd is om te worden bebouwd. Ter zake van de levering van het erfpachtrecht van het perceel is de erfpachter bij uitgifte over de grondprijs omzetbelasting verschuldigd.
- 7.5 Alle kosten, rechten en belastingen die op de uitgifte in erfpacht vallen zijn voor rekening van de erfpachter, waaronder begrepen eventuele negatieve rente die het gevolg is van het betalen van de eenmalige afkoopsom c.a. via de kwaliteitsrekening van de notaris. Hiertoe behoren de kosten van de aktetekening van € 600,— (exclusief BTW).
- 7.6 Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de afkoopsom.
- 7.7 De betaling van de prijs voor de grond (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel en vermeerderd met de index als omschreven in lid 2 van dit artikel) en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht. De Gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat in erfpacht uit te geven perceel grond geleverd worden vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan kan worden geleverd.
- 7.8 Alle baten, lasten en verschuldigde canons met betrekking tot het registergoed komen voor rekening van de erfpachter met ingang van de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht. De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt in beginsel gelijktijdig plaats met de betaling van de afkoopsom.

8 Rentevergoeding

⁴ Wordt ingevuld aan de hand van de winnende aanbidding.

Kenmerk: @@

- 8.1 Indien de akte van vestiging van het erfpachtrecht wordt gepasseerd na de in artikel 13.1 bedoelde datum is de erfpachter vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 7 genoemde en geïndexeerde grondprijs / afkoopsom.
- 8.2 De rentevergoeding moet telkens voor een periode van zes maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht zal eventueel teveel betaalde rentevergoeding met het door erfpachter verschuldigde worden verrekend dan wel het te weinig betaalde alsnog worden betaald.
- 8.3 Over betaalde c.q. nog te betalen rentevergoeding is slechts omzetbelasting verschuldigd, indien de uitgifte in erfpacht geen doorgang vindt. Rentevergoeding is in deze situatie verschuldigd tot de datum van ontbinding van deze overeenkomst.

9 Waarborgsom

- 9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, waaronder de verplichting tot medewerking aan het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, tot betaling van de grondprijs / afkoopsom en tot het realiseren van de bebouwing conform het bepaalde in artikel 19, is de erfpachter aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 10% van de (voorlopige) grondprijs/afkoopsom als genoemd in artikel 7.1, exclusief (eventueel) verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient door de erfpachter binnen veertien dagen, nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend en aan erfpachter een factuur is verstrekt, aan de Gemeente te worden voldaan.
- 9.2 De waarborgsom wordt aan de erfpachter gerestitueerd indien deze heeft voldaan aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, (waaronder begrepen het indienen van de gecertificeerde meetbrief bij de Gemeente en het voldoen van een extra grondprijs op basis van artikel 7.3 als gevolg van de realisatie van meer vierkante meters bruto vloeroppervlak horecaruimte dan het in artikel @@ (bestemming en gebruik) vermelde aantal vierkante meters), met dien verstande dat bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht de helft (50%) van de waarborgsom met het door de erfpachter verschuldigde zal worden verrekend. Het restant van de waarborgsom wordt gerestitueerd indien de erfpachter aan zijn overige verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan en is geconstateerd dat vanwege de bouw en inrichting van het perceel grond door de erfpachter, c.q. in opdracht van de erfpachter werkende derde(n), geen schade is toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut, zulks ter beoordeling van de Gemeente.
- 9.3 De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in deze overeenkomst en de erfpachter – na daartoe ingebreke te zijn gesteld – in verzuim is, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 12 (Tekortkoming).
Bij het vervallen van de waarborgsom aan de Gemeente is de erfpachter over de waarborgsom omzetbelasting verschuldigd.
- 9.4 Onder waarborgsom wordt in dit verband eveneens verstaan een ten gunste van de Gemeente gestelde onherroepelijke bankgarantie, verstrekt door een in Nederland gevestigde bankinstelling, die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank. Een bankgarantie dient vooraf in concept ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd, waarbij de Gemeente haar goedkeuring kan onthouden en de mogelijkheid heeft om alsnog een waarborgsom te vorderen. De bankgarantie dient:

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- a. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten;
- b. voort te duren tot minimaal één maand na de overeenkomstig artikel 13.1 van toepassing zijnde (uiterste) datum van vestiging voor wat betreft het gehele bedrag van de krachtens artikel 9.1 verschuldigde waarborgsom, respectievelijk tot minimaal één maand na de datum waarop de erfpachter van de Gemeente een schriftelijke bevestiging heeft ontvangen dat hij aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan voor wat betreft de helft van voormelde waarborgsom; en
- c. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de Gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door de Gemeente aan te geven bankrekening.

9.5 Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.

10 Nutsvoorzieningen, vergunningen

- 10.1 De erfpachter dient zich tijdig te laten informeren over de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen. De erfpachter is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting op de nutsvoorzieningen (de huisaansluitingen daaronder begrepen). Ditzelfde geldt voor de aansluiting op de riolering.

De Gemeente stelt de informatie in verband met de aansluiting op de riolering, voor zover de Gemeente daarover beschikt, beschikbaar aan de erfpachter.

De erfpachter is verplicht alle, voor het verkrijgen van aansluitingen op riolering alsmede op kabels en leidingen van nutsbedrijven, benodigde vergunningen tijdig aan te vragen. De aansluiting op de riolering dient de erfpachter tijdig te regelen met de betreffende Gemeentelijke afdeling(en).

Erfpachter is ermee bekend dat hijzelf moet zorgdragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van erfpachter.

- 10.2 De aanleg van de voor het perceel grond benodigde perceelaansluitleidingen (zijnde de buiten het erfpachtrecht gelegen leidingen die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens van het Perceel verbindt met de openbare riolering), inclusief het aansluiten van de particuliere riolering op de perceelaansluitleidingen, zal voor rekening van erfpachter en door of vanwege de Gemeente plaatsvinden. Deze kosten worden in rekening gebracht bij de erfpachter op basis van een door de Gemeente uit te reiken factuur. Indien na aanleg en aansluiting blijkt dat er meer aansluitingen nodig zijn, dan wel de gerealiseerde leidingen of aansluitingen gewijzigd moeten worden, zijn de extra kosten hiervoor voor erfpachter en zal de Gemeente hiervoor aan erfpachter een factuur uitreiken.

Alle kosten verband houdende met de aansluiting van de kabels en leidingen van de nutsbedrijven op de hoofdaansluiting in het openbaar gebied, waaronder tevens worden begrepen de kosten voor de aanleg tussen de huisaansluiting en de hoofdaansluiting, zijn eveneens voor rekening van de erfpachter, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd door de nutsbedrijven.

- 10.3 Bij de ontwikkeling en realisering van de Bouwopgave gelden ten aanzien van de nutsvoorzieningen voorts de navolgende randvoorwaarden en eisen:

- de Gemeente plaatst geen tijdelijke voorzieningen;
- eventuele nutsruimte(n) worden voor rekening van de erfpachter geïntegreerd in de bebouwing casu quo erfafscheiding;

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- de erfpachter legt voor eigen rekening de nutsleidingen aan binnen het in erfpacht uit te geven perceel grond;
 - de aansluiting op de hoofdnuts-tracés wordt – in overleg met de erfpachter – bepaald door de Gemeente en de nutsbedrijven;
 - vanuit de nutsbedrijven kunnen meer specifieke eisen volgen, waarbij op de erfpachter de verplichting rust om zich hierover te laten informeren door de nutsbedrijven.
- 10.4 Bij de ontwikkeling en realisering van de Bouwopgave gelden ten aanzien van de riolering voorts de navolgende randvoorwaarden en eisen:
- De erfpachter legt op eigen kosten de riolering aan binnen het in erfpacht uit te geven perceel grond;
 - De aansluiting op de hoofdriolering wordt – in overleg met de erfpachter – bepaald door de Gemeente;
 - De hemelwaterafvoer dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in “de Waterparagraaf” (bijlage 19 bij de Selectieleidraad). De waterparagraaf in het bestemmingsplan (bijlage 19 bij de Selectieleidraad) dient ter indicatie. Het gemeentelijke beleid is sinds het opstellen van de waterparagraaf herzien (Visie Klimaatadaptatie Utrecht (bijlage 21 bij de Selectieleidraad) en Visie Water en Riolering Utrecht (bijlage 20 bij de Selectieleidraad)). Bij vergunningaanvragen wordt getoetst aan het actuele beleid. Op bijlage 20 bij de Selectieleidraad (Visie Water en Riolering Utrecht) is de afwateringsrichting van het hemelwater per te leveren bouwterrein weergegeven.
- 10.5 De erfpachter is verplicht alle voor de bouw en voor de bedrijfsuitoefening benodigde vergunningen tijdig aan te vragen.

11 Overlegsituaties

- 11.1 Indien niet uiterlijk zes (6) maanden na het overeenkomstig artikel 3.5 indienen van de ontvankelijke aanvra(a)g(en) een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) is verleend, plegen partijen nader overleg.
- 11.2 Indien de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) ten gevolge van een voorlopige voorziening door de voorzieningenrechter wordt/worden geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht wordt/worden vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie. Hetzelfde geldt voor eventuele hoger beroepsprocedures bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

12 Tekortkoming, ingebrekestelling, ontbinding

- 12.1 Indien één van de partijen bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft en nadat de wederpartij hem daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld, is deze partij in verzuim. De wederpartij heeft alsdan de keus tussen:
- a. vordering tot nakoming van de overeenkomst, dan wel
 - b. ontbinding van de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst uiterlijk op de eventueel overeengekomen datum van uitgifte.

Een en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.

- 12.2 Met inachtneming van het bepaalde in dit artikel kan de Gemeente zonder ingebrekestelling tot ontbinding overgaan indien nakoming blijvend of voor lange tijd onmogelijk is, bijvoorbeeld wanneer de erfpachter in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling aanvraagt of

Kenmerk: @@

besluit tot ontbinding van de rechtspersoon, dan wel executoriaal beslag is gelegd. Een en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.

- 12.3 Voor de onder artikel 11 van deze overeenkomst genoemde situaties geldt dat de door de erfpachter reeds verschuldigde waarborgsom en rentevergoeding vervallen aan de Gemeente, tenzij de Gemeente aantoonbaar verwijtbaar tekort is geschoten. Voor de onder lid 1 van dit artikel genoemde situaties geldt dat de door de erfpachter reeds verschuldigde waarborgsom en rentevergoeding vervallen aan de Gemeente. In het geval van ontbinding op grond van artikel 12 lid 1, waarbij de erfpachter niet nalatig is geweest, vervalt de helft van de door de erfpachter krachtens artikel 9 verschuldigde waarborgsom aan de Gemeente. Het restant van de waarborgsom wordt door de Gemeente aan de erfpachter gerestitueerd.

- 12.4 Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij.

13 Datum van uitgifte

- 13.1 De notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht zal worden gepasseerd bij een door de erfpachter aan te wijzen notariskantoor, uiterlijk een (1) maand na de datum waarop:
- het college van Burgemeester en wethouders tot uitgifte in erfpacht heeft besloten; en
 - de door erfpachter verkregen omgevingsvergunning bruikbaar is geworden of zoveel eerder als door erfpachter gewenst nadat de omgevingsvergunning is verleend, zulks uitsluitend ter beoordeling door de erfpachter; en
 - het Perceel bouwrijp is in de zin van het bepaalde in artikel 16 van deze overeenkomst.
- 13.2 Nadat aan de in het vorige lid vermelde voorwaarden voor het passeren van de akte van vestiging is voldaan, zal de Gemeente zo spoedig mogelijk met de erfpachter in overleg treden over het vaststellen van de definitieve datum van uitgifte alsmede over de door erfpachter aan te wijzen notaris ten overstaan van wie de erfpachter de akte zal laten passeren. De door de erfpachter gekozen notaris behoeft de goedkeuring van de Gemeente.
- 13.3 Erfpachter danwel diens gekozen notaris dient er voor zorg te dragen dat de concept akte van vestiging erfpachtrecht met alle daarbij behorende bijlagen uiterlijk vijftien (15) werkdagen voor de datum van vestiging zoals hiervoor in lid 1 genoemd, ter goedkeuring/beoordeling zijn aangeleverd bij de Gemeente. Indien voornoemde stukken niet binnen de daartoe gestelde termijn zijn aangeleverd verschuift de hiervoor in lid 1 genoemde datum van vestiging van het erfpachtrecht totdat aan de in dit lid genoemde verplichting is voldaan en is de erfpachter over de periode van de hierdoor ontstane uitstel van het passeren van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht een rente van 8% verschuldigd over de geïndexeerde grondprijs, zoals genoemd in artikel 8.1 van deze overeenkomst.

14 Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Midden-Nederland, locatie Utrecht.

II. DE LEVERING

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

15 Toepassing Algemene voorwaarden

- 15.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989; bijlage 11). De AV 1989 maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld.
- 15.2 Waar in de AV 1989 wordt gesproken over 'vervallenverklaring' of 'beëindigen door vervallenverklaring' of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen 'opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW' of 'opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW'.
- 15.3 Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing.
- 15.4 Het verbod ex artikel 12 van de AV 1989 is niet van toepassing bij vervreemding aan particuliere kopers met wie erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één Woning.
- 15.5 In geval een op het Perceel grond te realiseren opstal wordt bewoond, mag Gemeente in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4 van de AV 1989 de betreffende opstal en het bijbehorende gedeelte van het Perceel grond uitsluitend met toestemming van de betreffende bewoner betreden.
- 15.6 Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: 'Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het invoeren van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.'.
- 15.7 Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden.
- 15.8 Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het Erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
- 15.9 Erfpachter is bekend met de AV 1989. De erfpachter verklaart een exemplaar van de AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

16 Staat van het perceel grond

- 16.1 De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die in deze uitgifteovereenkomst worden genoemd dan wel voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van de percelen grond die niet zijn ingeschreven in voorgenomen openbare registers, maar voor de erfpachter kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de erfpachter geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen. Indien na ondertekening van deze uitgifteovereenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de erfpachter zijn

Kenmerk: @@

- medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren Bouwopgave.
- 16.2 Het erfpachtrecht zal worden geleverd in de staat waarin het zich bij het passeren van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht bevindt c.q. als bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en overigens overeenkomstig artikel 5 lid 1 van de AV 1989.
- 16.3 Het perceel grond wordt opgeleverd overeenkomstig artikel 5.2. van de AV 1989. De Gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3. van de AV 1989, waarvan de resultaten worden vastgelegd in een bodemrapport, waaruit dient te blijken dat het perceel grond geschikt is voor de beoogde bestemming, en welk rapport aan de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht zal worden gehecht (bijlage 6).
- Indien uit dit rapport mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 5.2 van de AV 1989 in erfpacht kan worden uitgegeven, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, heeft de Gemeente het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden en zonder dat de Gemeente ten opzichte van de erfpachter tot enige schadevergoeding is gehouden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de erfpachter. De Gemeente zal alsdan de waarborgsom aan de erfpachter – zonder rente – terugbetalen.
- 16.4 In afwachting van definitieve meting van het perceel grond als bedoeld in artikel 2.4 van de AV 1989 zal de grens van het perceel grond, indien nodig en op verzoek van de erfpachter, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 16.5 Indien het perceel moet worden opgehoogd of afgegraven, is de erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond; ophoging van het perceel mag alleen geschieden met zuiver zand of goede tuingrond, voor zover het perceel bestemd is tot tuin.
- In geen van de te leveren aanvulmaterialen (zand en/of grond) mogen verontreinigende stoffen voorkomen in concentraties boven de streefwaarde, zoals opgenomen in de "Circulaire bodemsanering" van 1 juli 2013, met nummer 16675, gepubliceerd op 27 juni 2013 in de Staatscourant door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het chloridgehalte van het aanvulzand mag maximaal 200mg/kg droge stof bedragen.
- 16.6 Wanneer tijdens de bouwfase op het perceel grond overtollig zand of grond aanwezig is in relatie tot de definitieve afwerking van het terrein als genoemd in lid 12, dient de erfpachter deze partij overtollig zand of grond voor eigen risico en rekening zelf af te voeren of te doen afvoeren.
- 16.7 De erfpachter is ervan op de hoogte dat in verband met inklinken van de grond, restzetting kan optreden. De Gemeente adviseert erfpachter om een geotechnisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem te laten uitvoeren. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor zettingen binnen het projectgebied, voor zover niet uitdrukkelijk door of namens de Gemeente veroorzaakt.
- 16.8 De erfpachter heeft het recht voor het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht het perceel te inspecteren.

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- 16.9 Het perceel zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikname alsdan met inachtneming van alle voorwaarden en verplichtingen van deze overeenkomst de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn.
- 16.10 De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 16.11 De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat normale gebruik belemmeren en die aan de erfpachter kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.
- 16.12 De Gemeente zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor het bouwrijp maken en opleveren van het uit te geven Perceel grond, overeenkomstig het bepaalde in de definitie "bouwrijp en bouwwegen" (bijlage 7). Onder bouwrijp wordt in dit geval verstaan dat:
- a. de grond vrij zal zijn van obstakels in de boven- en ondergrond waaronder ten deze wordt verstaan het verwijderen van verhardingen, obstakels, opstallen, het verwijderen of verleggen van wezenlijke bouwbelemmerende ondergrondse infrastructuur;
 - b. een voor vrachtwagens berijdbare route en afrit tot aan de kavel is aangelegd;
 - c. wordt uitgegaan van een mogelijkheid tot aansluiting op riolering en nutsvoorzieningen als geformuleerd in artikel 10.
- 16.13 Indien erfpachter tijdens de voorbereiding of uitvoering van de bouw, oftewel tijdens de verdere ontgraving van het bouwterrein, het slaan van funderingen dan wel het verrichten van andere werkzaamheden op tot dan toe onbekende, de bouw wezenlijk belemmerende obstakels, verhardingen, obstakels, opstallen of infrastructuur stuit, zal erfpachter de Gemeente daarvan onverwijld in kennis stellen. Tussen partijen zal alsdan overleg plaatsvinden over de te nemen maatregelen ter verwijdering of verlegging van de betreffende obstakels, waarbij partijen gezamenlijk zullen vaststellen op welke wijze het verwijderen en/of verleggen zal geschieden. Dit overleg zal met de hoogste spoed plaatsvinden waarbij in de oplossing uitgangspunt is om de extra kosten van de Gemeente zoveel mogelijk te beperken.
- 16.14 De Gemeente zal voor rekening van erfpachter het in erfpacht uit te geven perceel grond laten uitzetten.

17 Bestemming en gebruik.

- 17.1 Het in erfpacht uit te geven perceel grond is bestemd voor de bouw en instandhouding van :
- xx⁵
- 17.2 Onder de werking van artikel 7 van de AV 1989 valt naast wijziging van de bestemming en/of het gebruik ook de wijziging van het aantal vierkante meters bvo voor zover dit het in lid 1 genoemde metrage horeca overstijgt.
- 17.3 Na de bebouwing en inrichting dient het perceel grond met opstal uitsluitend te worden gebruikt als horeca, in de categorie ***.
- 17.4 Op het perceel grond mag zich geen installatie voor verkoop levering van motorbrandstoffen bevinden.
- 17.5 Na de bebouwing dient het registergoed uitsluitend te worden gebruikt conform de hiervoor in lid 1 genoemde bestemming.

⁵ Naderhand in te vullen aan de hand van het winnende schetsontwerp.

Kenmerk: @@

Onbebouwde grond mag niet worden bebouwd, over- of onderbouwd. Op het perceel mogen ook geen losse (niet aard -en nagelvaste) bouwwerken (b.v. schuurtjes) worden geplaatst. Goten, gootconstructies en infiltratievoorzieningen ten behoeve van hemelwaterafvoer inclusief overstortleidingen moeten in goede staat van onderhoud in functie worden gehouden.

- 17.6 Indien de erfpachter in afwijking van 17.6 wijzigingen wil aanbrengen ten opzichte van de situatie bij aanvang van de erfpacht aan de bebouwing, de bebouwing wil uitbreiden, dan wel het gebruik van het perceel en/of de bebouwing wijzigt (geheel of gedeeltelijk) is het gestelde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing. In die situatie is in beginsel de omgevingsvergunning, die de Gemeente in eerste aanleg heeft verleend (artikel 3) bepalend voor de uitgangssituatie van het erfpachtrecht in deze.

18 Kettingbeding Nutsbedrijven

- 18.1 Indien voor de datum van het verlijden van de akte van vestiging mocht blijken dat van het perceel grond een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal voor nutsvoorzieningen (zoals kabels en leidingen, trafo's en lichtmasten), is de Gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in erfpacht uit te geven.

Indien na de datum van het verlijden van de akte van vestiging mocht blijken dat van het perceel grond een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal voor nutsvoorzieningen (zoals kabels en leidingen, trafo's en lichtmasten) is de erfpachter verplicht medewerking te verlenen aan vestiging van een zakelijk recht van opstal.

- 18.2 Erfpachter kan zich niet beroepen op enige vergoeding voortvloeiende uit de vestiging van voornoemde (zakelijke) rechten.
- 18.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 18.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt t.b.v. de Gemeente een boete van maximaal de in artikel 6.1 genoemde grondprijs in afwijking van het in artikel 22.1 van de AV 1989 bepaalde maximum. Artikel 22 van de AV 1989 is voor het overige ook bij oplegging van een boete ingevolge deze bepaling van toepassing. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
- 18.5 Partijen komen overeen dat in het geval de bovengenoemde omstandigheden van toepassing zijn dit op de minst bezwarende wijze dient te geschieden en het uitgangspunt is dat er geen belemmering in de bedrijfsvoering van de erfpachter mag optreden. De Gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met de erfpachter treden over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden.
- 18.6 De erfpachter is verplicht de warmtevoorziening voor het door hem te realiseren horecapaviljoen binnen de grenzen van het verkochte te realiseren en deze vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Biomassaverbranding (zowel individueel als collectief) is als verwarmingsmethode uitgesloten.

Kenmerk: @@

- 18.7 De voorwaarden waaraan de warmtevoorziening moet voldoen, zijn opgenomen in het document "het Utrechts Energie Protocol en toelichting" dat als (bijlage 13 van de Selectieleidraad) is gevoegd. In geval van toepassing van bodem warmtepompen is de erfpachter verplicht gelijk met de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen een omgevingsvergunning beperkte milieutoets aan te vragen.

19 Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het perceel grond

- 19.1 De erfpachter is verplicht binnen drie maanden na het passeren van de akte van vestiging en het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale bebouwing overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na het start bouw zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Het gebouw dient daarna zo spoedig mogelijk in gebruik te worden genomen.
- 19.2 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het perceel grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de Gemeente worden vergoed.
- 19.3 De erfpachter is verplicht de gebruikers van de in artikel 17 bedoelde bebouwing erop te wijzen dat het laden en lossen van vrachtwagens ten behoeve van de horeca-exploitatie dient opgenomen te worden in het ontwerp voor de kavelinrichting.
- 19.4 De erfpachter verplicht zich te voldoen aan het Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht 2018 (bijlage 9).
- 19.5 De erfpachter verplicht zich te voldoen aan het Beleidskader Utrecht, Toegankelijk voor iedereen. Alle toegangen naar het horecapaviljoen zijn toegankelijk voor mindervaliden.
- 19.6 De erfpachter alsook de horeca-exploitant zijn verplicht om te parkeren in de openbare ruimte.
- 19.7 Overeenkomstig het door erfpachter vervaardigde en bij de selectieprocedure ingediende plan voor de Bouwopgave, verplicht erfpachter zich om in ieder geval te voldoen aan de "bindende onderdelen" zoals vastgelegd in het document "Toezeggingen duurzaamheid in tenderbieding horecapaviljoen Haarrijn" d.d. @@ , welk document als bijlage 12 aan deze overeenkomst is gehecht, en daarnaast zoveel als mogelijk te voldoen aan de in voormeld document opgenomen "ambities".

Op het gebied van duurzaamheid dienen overeenkomstig het door erfpachter vervaardigde en bij de selectieprocedure ingediende plan voor de Bouwopgave, verplicht erfpachter zich om te voldoen aan de indicatoren uit Het Nieuwe Normaal zoals omschreven in het [Raamwerk Het Nieuwe Normaal](#). Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- | | |
|--|---|
| 1. Materiaalgebonden CO₂ uitstoot . | Met een waarde van maximaal 200kg CO _{2eq} /m ² |
| 2. Materiaalgebonden CO₂ opslag . | Met een waarde van minimaal 200kg CO _{2eq} /m ² |
| 3. De losmaakbaarheidsindex . | Met een waarde van minimaal 55%. |

:

Tevens is de erfpachter verplicht het horecapaviljoen zodanig uit te voeren dat dit voldoet aan de volgende BENG waarde conform NTA8800, ISO 82.1:

- BENG 3: > 40 %.

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- 19.8 Ten aanzien van de bouwplicht van de erfpachter conform het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of PEFC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de Gemeente van een Toepassing hout-certificaat.
- 19.9 Uiterlijk twee maanden na start van het eerste plantseizoen, gerekend na voltooiing van de bouw zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde beeldregieboek Haarrijn en het definitief ontwerp inrichtingsplan. Deze kavelinrichting dient in stand te worden gehouden. Wijzigingen op de inrichting zijn slechts mogelijk na goedkeuring van de Gemeente.
- 19.10 De hoofdentree van het horecapaviljoen ligt aan de strandboulevardzijde. Daarnaast is het paviljoen toegankelijk vanaf het strand.
- 19.11 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het perceel in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.
- 19.12 Het riool kan enkel aan de kant van de hoofdriolering worden aangesloten op het Gemeentelijk rioolstelsel, zoals opgenomen in bijlage 20 (Visie Water en Riolering Utrecht) van de Selectieleidraad.
- 19.13 Op het gebied van diervriendelijk bouwen dienen in het bouwplan de navolgende maatregelen met betrekking tot diervriendelijk bouwen te worden gerealiseerd:
- er dienen op de daarvoor geschikte plekken (i)om een stadsecoloog van de gemeente) minimaal 3 geïntegreerde verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te worden geplaatst.
- 19.14 De erfpachter verplicht zich om technische installaties in pandig weg te werken en op te nemen in het ontwerp van bouwplan.
- 19.15 De erfpachter verplicht zich om voor het plaatmateriaal in de gevel en voor de constructie hout en/of biobased materiaal te gebruiken.
- 19.16 De erfpachter verplicht zich om afvalcontainers en opslagfaciliteiten in pandig weg te werken en op te nemen in het ontwerp bouwplan. In géén geval mogen afvalcontainers en overig materiaal als bijvoorbeeld emballage buiten het horecapaviljoen worden opgeslagen.

20 Kettingbeding: Berging hemelwater

- 20.1 Met betrekking tot het verkochte moet minimaal 90% van het hemelwater op het perceel verwerkt worden en mag 10% van het hemelwater worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar het openbaar gebied, door gebruik te maken van het Gemeentelijke IT-stelsel. De maatregelen om de hier bedoelde hoeveelheid hemelwater op het perceel te bergen zijn beschreven in "de Waterparagraaf Haarrijn" (bijlage 25 bij het bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas en bijlage 6 bij de selectieleidraad) en komen voor rekening en risico van de erfpachter.
- 20.2 De erfpachter dient aan de hand van een waterbergingsberekening aan te tonen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt in art. 20.1. De door erfpachter te nemen maatregelen behoeven de goedkeuring van de Gemeente (Opgave Leidsche Rijn). Eventuele extra maatregelen aan de ondergrond ten behoeve van de waterdoorlatendheid zijn voor rekening van erfpachter.
- 20.3 Nadat de maatregelen voor de waterberging op het perceel zijn uitgevoerd, is de erfpachter verplicht deze in goede staat te houden en te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

21 Kettingbeding

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- 21.1 Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 20 en dit artikel. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruik- of genotrecht daarop, dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaande boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruik- of genotrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 21.2 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, nadat hij in gebreke is gesteld, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeentekas een boete overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989 onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invoering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
- 21.3 Het concept van de akte houdende uitgifte in erfpacht behoeft de goedkeuring van de Gemeente.

22 Kwalitatieve verplichtingen

- 22.1 Het is de erfpachter niet toegestaan in, op of aan het perceel grond werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel te betreden en te inspecteren.
- 22.2 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de erfpachter aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

23 Vervreemding en hoofdelijke aansprakelijkheid

- 23.1 De erfpachter is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde anders dan met schriftelijke toestemming van de Gemeente. Indien door de Gemeente toestemming wordt gegeven aan voormelde overdracht kan de Gemeente aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarde dat, gedurende de termijn dat de bouw van de opstallen nog niet is voltooid en de Bouwopgave nog niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en het Besluit bouwwerken Leefomgeving en nog niet is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, erfpachter en een eventuele garant naast de toekomstige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst.
- 23.2 Indien twee of meer (rechts-) personen erfpachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de onderhavige overeenkomst en de Algemene voorwaarden (AV 1989) voortvloeien.

Kenmerk: @@

24 Planpromotie

- 24.1 Met de inzet van communicatiemiddelen is het doel van de Gemeente Utrecht (Opgave Leidsche Rijn) het opbouwen van een sterk imago en het bevorderen van de informatievoorziening ten behoeve van de opbouw van het zich hier betreffende deelgebied Haarrijn. Ten behoeve van een bijdrage in de kosten hiervan stelt erfpachter een bedrag van EUR 150,- exclusief BTW, beschikbaar aan de Gemeente, (uiterlijk) door de erfpachter te voldoen bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht.

25 Overige bepalingen

- 25.1 De erfpachter draagt voor eigen rekening zorg voor het sluiten van de gebruikelijke verzekeringen waaronder in elk geval een aansprakelijkheidsverzekering. De erfpachter overhandigt de Gemeente op eerste verzoek afschriften van de polissen en betaalbewijzen. De erfpachter is gehouden een adequate (CAR-) verzekering af te sluiten voor de realisering van de Bouwopgave inclusief opties en meerwerk. De (CAR-)verzekering mag door een door de erfpachter aangestelde aannemer zijn afgesloten, maar de erfpachter blijft hiervoor verantwoordelijk.
- 25.2 De betrokkenheid van de Gemeente bij de uitvoering van deze overeenkomst laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de erfpachter voor de tijdige en behoorlijke uitvoering van deze overeenkomst onverlet.

26 Planteam

- 26.1 Partijen gaan uit van goed afgebakende taken en verantwoordelijkheden tussen de Gemeente en erfpachter. Voor de bewaking van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken en de afstemming van het ontwerpproces van de Bouwopgave op het ontwerpproces van de openbare ruimte, wordt regelmatig overlegd in een planteam. In dit planteam behoudt iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid.

Het planteam is te beschouwen als een contractueel overleg tussen de Gemeente en de erfpachter waar de contractverplichtingen van beide partijen worden bewaakt. Beide partijen geven dan ook inzicht in de voortgang en kwaliteit van de aangegane verplichtingen. Hier wordt ook besloten over zaken die niet eenduidig zijn vastgelegd, maar wel passen binnen de geest van de onderhavige overeenkomst. Beide partijen leveren voor dit overleg gemandateerde projectleiders, die beslissingen kunnen nemen. Bij verschil van inzicht of bij afwijking van de gesloten overeenkomst wordt een korte gezamenlijke notitie opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan een tweemanschap bestaande uit de directeur van de Opgave Leidsche Rijn en de directeur van de erfpachter. Zij maken daarvoor op zo kort mogelijke termijn een afspraak en nemen daar een besluit over de voorstellen.

Het planteam komt in principe maandelijks bijeen, onder voorzitterschap van de projectleider van de Gemeente. De voorzitter verzorgt tevens voor het kort vastleggen van de afspraken middels een afsprakenlijst.

- 26.2 Afwijkingen die leiden tot aanpassing van de uitgangspunten voor het bouwrijp opleveren van het verkochte zijn niet toegestaan. Uitzondering op deze regel is dat aanpassing toegestaan is als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. Beide partijen gaan inhoudelijk akkoord met de aanpassing.
 2. De gevolgen in tijd en geld voor het bouwrijp maken zijn vastgesteld.
 3. Beide partijen gaan akkoord met de gevolgen in de tijd.

Kenmerk: @@

4. De partij die verzoekt om de wijziging betaalt de extra kosten die gepaard gaan met de wijziging.

27 Mededelingen

- 27.1 Verklaringen en mededelingen aan de Gemeente worden, voor zover niet anders is bepaald, schriftelijk gedaan per brief of per e-mail aan de directeur van de Opgave Leidsche Rijn van de Gemeente of een andere door de Gemeente aan te wijzen persoon.
- 27.2 Verklaringen en mededelingen aan de erfpachter worden, voor zover niet anders is bepaald, schriftelijk gedaan per brief of per e-mail aan de directie van de erfpachter of een andere door de erfpachter aan te wijzen persoon. De erfpachter dient er zorg voor te dragen dat namens hem één vaste contactpersoon, voorzien van voldoende mandaat, wordt aangewezen.

28 Volledigheid, wijzigingen

- 28.1 Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen partijen weer.
- 28.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

29 Bekendheid overeenkomst/ informatieverstrekking aan derden

- 29.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
- 29.2 Het is partijen niet toegestaan hetgeen zij uit hoofde van deze overeenkomst, de totstandkoming, alsmede het selectieproces voorafgaande aan de totstandkoming van deze overeenkomst, aan informatie hebben verkregen, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder toestemming van de andere partij. Het bepaalde in dit artikel laat de verplichtingen van de Gemeente ingevolge de Wet openbaarheid van Bestuur onverlet.

30 Bibob-clausule

- 30.1 De Gemeente kan op grond van de wet en het Gemeentelijk Bibob-beleid een Bibob-onderzoek uitvoeren. Onderdeel van dit onderzoek kan een advies van het Landelijk Bureau Bibob zijn.
- 30.2 De Gemeente kan de onderhavige overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze geheel of gedeeltelijk opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten (ongeacht de mate van gevaar);

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: @@

- d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. erpachter heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, binnen de door de Gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. erpachter heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 30.3 Indien de Gemeente op grond van het Bibob onderzoek, voornemens is tot ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst over te gaan, zal de Gemeente erpachter hierover informeren. Erpachter wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze hieromtrent naar voren te brengen, zoals bedoeld in artikel 33 lid 1 en 3 van de Wet Bibob. Na beoordeling van deze zienswijze zal de Gemeente besluiten of zij tot ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst zal overgaan en erpachter hierover informeren.
- 30.4 Deze overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (ook publiekrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.
- 30.5 De begrippen “ernstig gevaar”, “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob dan wel in de hieromtrent gewezen (publiekrechtelijke) jurisprudentie toekomt.
- 30.6 De ontbinding en/of beëindiging op grond van dit artikel (of het voornemen hiertoe) geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, of op zodanig andere wijze dat deze mededeling erpachter aantoonbaar heeft bereikt.
- 30.7 Reeds betaalde of opeisbaar geworden bedragen blijven door erpachter verschuldigd.
- 30.8 Erpachter vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijk aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging op grond van dit artikel.
- 30.9 De Gemeente kan uitsluitend een beroep doen op deze bepaling tot het moment dat het verkochte is geleverd. De Gemeente zal niet eerder tot vestiging van het verkochte overgaan, dan nadat het Bibob-onderzoek is afgerond.

31 Bijlagen

- 31.1 De volgende bijlagen – welke niet in volgorde van belangrijkheid zijn aangegeven – maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:
- Bijlage 1. Schetsplan voor de Bouwopgave, ‘(plan @’, d.d. @@ 2024;
 - Bijlage 2. “Selectieleidraad Horecapaviljoen Haarrijnseplas, d.d. 18 januari 2024”, met Nota(’s) van Inlichtingen 1 (t/m @);
 - Bijlage 3. Tekening nummer A @;
 - Bijlage 4. Planning;
 - Bijlage 5. Procedure aanlevering digitale bestanden door externe partijen;
 - Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoeksrapport van @@@ d.d. @@@ (op later tijdstip aan te leveren door Gemeente);

paraaf gemeente:

paraaf erpachter:

Kenmerk: @@

- Bijlage 7. Definitie bouwrijp d.d. oktober 2022;
 - Bijlage 8. Checklist en bespreekpunten voor kick-off overleg;
 - Bijlage 9. Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht d.d. 2018;
 - Bijlage 10. Vergaderverslag verifiërend gesprek d.d. @@ 2024;
 - Bijlage 11. Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989);
 - Bijlage 12. Toezeggingen duurzaamheid in tenderbieding horecapaviljoen Haarrijn d.d. @@ 2024;
- 31.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen beslist de Gemeente, met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omtrent hetgeen prevaleert, met dien verstande dat de Nota(s) van Inlichtingen prevaleren boven de overige bijlagen.

Aldus overeengekomen te Utrecht,

d.d. _____ en d.d. _____

de Gemeente,

de erfpachter,

(handtekening)

@@

(handtekening)

@@

Besluit in mandaat genomen d.d. nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 5 december 2023, (Mandaatregeling B&W en Burgemeester 2024 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2023, nummer 532351 en zoals gepubliceerd op 13 december 2023 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 5 december 2023, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2023, nummer 543029 en zoals gepubliceerd op 19 december 2023, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) Ruimte d.d. december 2023, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2023, nummer 547454 en zoals gepubliceerd op 20 december 2023 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter: