

BOUWPLAATSOVEREENKOMST International School Utrecht (ISUtrecht)

Ondergetekenden:

1. de **Universiteit Utrecht**, als bedoeld in artikel 1.8 van de Wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek (WHW) gevestigd aan de Heidelberglaan 8 te (3584 CS) Utrecht, De Uithof (postadres: Postbus 80125, 3508TC Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30275924, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Directeur Facilitair Service Centrum en Directeur a.i. Vastgoed & Campus, de heer drs. E.A. Verzendaal, hierna te noemen: **de Universiteit**;
2. De **Gemeente Utrecht**, te dezen woonplaats kiezende Stadsplateau 1, (Postbus 8406, 3503 RK) te Utrecht, erfpachter van kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie N nummer 1360 gedeeltelijk, te dezer zake vertegenwoordigd door het Hoofdgebiedseconoom van de Ontwikkelorganisatie Ruimte van de gemeente Utrecht, de heer Ä.H.R. van Beest, hierna te noemen; **de Gemeente**;

de Universiteit en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen **Partijen**;

Overwegende dat:

1. Partijen een erfpachtovereenkomst (hierna: **de Erfpachtovereenkomst**) aangaan voor de realisatie van een internationale school op het Utrecht Science Park (hierna: **het Project**) waarbij de Gemeente de erfpachter is en de Universiteit de erfverpachter.
2. Partijen in de Erfpachtovereenkomst zijn overeengekomen dat de Universiteit ten behoeve van de bouwplaats voor de realisering van het Project tijdelijk een terrein beschikbaar stelt aan de Gemeente (hierna: **de Bouwplaats**).
3. Partijen de in deze overeenkomst gemaakte afspraken wensen vast te leggen in deze bouwplaatsovereenkomst (hierna: **de Bouwplaatsovereenkomst**), die gelijktijdig met de Erfpachtovereenkomst wordt getekend en die als bijlage bij de Erfpachtovereenkomst wordt gevoegd.
4. De Bouwplaatsovereenkomst enkel geldt voor gronden die gebruikt worden als bouwplaats buiten de in de Erfpachtovereenkomst genoemde perceel, zoals nader aangegeven op de als bijlage 2. aan de Erfpachtovereenkomst toegevoegde perceelkaart.
5. De Bouwplaatsovereenkomst wordt getekend door Partijen na het vestigen van de zakelijk rechten uit de Erfpachtovereenkomst, en de Gemeente de verplichtingen uit de Bouwplaatsovereenkomst doorlegt aan de te contracteren aannemer voor de realisatie van het Project, overeenkomstig het bepaalde onder E.

6. De Gemeente de Bouwplaatsovereenkomst onderdeel laat zijn van de aanbestedingsstukken van het Project.

Zijn overeengekomen:

A. Ingebruikgeving en staat van de Bouwplaats bij ingebruikgeving

1. De ingebruikgeving start op het moment dat het terrein door de Universiteit aan de Gemeente wordt opgeleverd en het terrein wordt geaccepteerd door de Gemeente in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch niet eerder dan nadat de Akte tot vestiging van de erfpacht bij de notaris is verleden. De staat van oplevering wordt vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering dat door Partijen wordt ondertekend.
2. De Universiteit geeft binnen het op de als bijlage 1 bij deze Bouwplaatsovereenkomst gevoegde situatietekening met nummer 23-23-001 de dato 02-05-2023 met roze gestippelde omlijning aangegeven zoekgebied, een perceel in gebruik aan de Gemeente voor de oprichting van de Bouwplaats ten behoeve van de realisering van het Project.
3. Zodra de Gemeente een bouwplaatsinrichting heeft bepaald, dient zij het ontwerp hiervan in bij de Universiteit. De Universiteit beslist binnen 10 werkdagen of zij de begrenzing van de Bouwplaats accepteert. Bij acceptatie maakt de Universiteit van de tekening van de bouwplaatsinrichting een situatietekening, met daarop de begrenzing en het oppervlak van de Bouwplaats. Deze wordt als bijlage 1.a. bij de Bouwplaatsovereenkomst gevoegd.
4. De Bouwplaats wordt in gebruik gegeven uiterlijk drie maanden nadat de Universiteit het voorstel van de gemeente voor de wijziging van de begrenzing van de Bouwplaats heeft geaccepteerd, voor de duur van de realisatie van het Project, doch tot uiterlijk 60 maanden na de dag waarop de zakelijke rechten uit de Erfpachtovereenkomst door het verlijden van de notariële akte zijn gevestigd.
5. Gedurende de looptijd van de Bouwplaatsovereenkomst mag de Gemeente tweemaal een verzoek tot wijziging van de begrenzing van de Bouwplaats aanvragen. Dit verzoek wordt ingediend en afgehandeld conform lid 3 en lid 4, waarbij de duur van de ingebruikgeving van extra oppervlak niet langer is dan de ingebruikgeving in lid 4.
6. Het gebruik van de Bouwplaats omvat het hebben en houden van keten, loodsen, bouwwerktuigen (waaronder begrepen rails en bouwkransen) en steigers en voor ruimte ingenomen door laden, lossen en opslaan van goederen en bouwmaterialen, alsmede logistiek (bouwweg) en parkeren.

7. De Gemeente betaalt voor het gebruik van de Bouwplaats €45,24 per m² per jaar. De Gemeente voldoet de vergoeding bij vooruitbetaling per kwartaal, door betaling op rekening IBAN NL94 ABNA0456888462 ten name van Universiteit Utrecht Vastgoed & Campus onder vermelding van 'bouwplaatsvergoeding perceel ISU'.
8. De staat waarin de Universiteit de Bouwplaats aan de Gemeente in gebruik geeft (de 'nul-situatie') wordt uiterlijk een week voor het in gebruik geven van de Bouwplaats vastgelegd op de navolgende wijze:
 - a. voor wat betreft de terreinhoogte: op een tekening waarop de terreinhoogte ten opzichte van NAP wordt aangegeven. Deze tekening zal als bijlage 2 aan deze overeenkomst worden toegevoegd;
 - b. voor wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit: in een rapport van een conform de Erfpachtovereenkomst uitgevoerd nieuw bodemonderzoek. In dit rapport zal de milieuhygiënische bodemkwaliteit worden vastgesteld zoals die geldt, voordat de Universiteit de Bouwplaats aan de Gemeente in gebruik geeft. Het bodemonderzoek wordt in opdracht van de Universiteit uitgevoerd. De Universiteit is verantwoordelijk voor de uitkomsten van rapport en eventueel noodzakelijk sanering, ten behoeve van het gebruik als bouwplaats. Dit rapport zal als bijlage 3 aan deze overeenkomst worden toegevoegd;
 - c. voor wat betreft de feitelijke situatie: op foto's, die door de Universiteit zijn genomen. De foto's zullen als bijlage 4 aan deze overeenkomst worden toegevoegd;
 - d. voor wat betreft bodemdichtheid: in een sonderingsrapport waarin de bodemdichtheid is vastgelegd. Door middel van handsonderingen wordt de verdichting van de toplaag (tot zo'n 80 cm onder maaiveld) in kaart gebracht. De locaties van de sonderingen worden weergegeven in het rapport. Het handsondeerapparaat bestaat uit een dunne metalen staaf met aan het uiteinde een indrukbare conus en meet de druk die nodig is om de metalen staaf in de grond te steken. De weerstand die daarbij komt kijken, uit zich in een waarde, die dient als indicatie voor de bodemdichtheid. Dit rapport zal als bijlage 5 aan deze overeenkomst worden toegevoegd.

B. Inrichting, aanwending en toegang tot de Bouwplaats

1. Wat betreft de voorwaarden en bepalingen ter zake de inrichting, aanwending en toegang tot de Bouwplaats zijn de als bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegde "Uitvoeringsrichtlijnen Buitenruimte, Voor terrein van de UU in USP de Uithof" de dato 27 juni 2019, hierna te noemen "de Richtlijnen", van toepassing. De Gemeente verklaart de Richtlijnen te kennen en zich bij de inrichting, aanwending en toegang tot de Bouwplaats te richten naar de Richtlijnen en te handelen conform de Richtlijnen.
2. In aanvulling op de Richtlijnen zijn Partijen de volgende aanvullende voorschriften overeengekomen:

- a. de Gemeente zorgt er voor dat er op de openbare weg binnen Utrecht Science Park geen wachtend bouwverkeer ontstaat door 'just-in time' te plannen en te werken en bouwverkeer zo nodig op de Bouwplaats te laten wachten;
- b. de omvang en plaatsing van het bouwboard behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Universiteit, waarbij onder meer wordt getoetst op hinder voor de omgeving en gevaar voor de verkeersveiligheid.

De Gemeente verklaart zich te richten naar deze aanvullende voorschriften en te handelen conform deze aanvullende voorschriften.

C. Oplevering van de Bouwplaats aan de Universiteit bij einde ingebruikgeving

1. De ingebruikgeving eindigt op het moment dat het terrein door de Gemeente in haar originele staat wordt opgeleverd, behoudens normaal gebruik conform artikel A.4, aan en geaccepteerd door de Universiteit. De oplevering wordt vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering dat door Partijen wordt ondertekend.
2. De Gemeente levert de Bouwplaats aan het einde van de ingebruikgeving aan de Universiteit op in de staat waarin die zich bevond bij aanvang van de ingebruikgeving, dat wil zeggen:
 - a. qua terreinhoogte zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gevoegd, met een toegestane afwijking van 5 cm hoger of lager;
 - b. qua milieuhygiënische kwaliteit ten minste in de staat zoals die is vastgelegd in het bodemonderzoeksrapport zoals dat als bijlage 3 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd, met inachtneming van normaal gebruik van motorvoertuigen.
 - c. qua feitelijke situatie in de staat zoals die blijkt uit de foto's die als bijlage 4 aan deze overeenkomst zijn gevoegd, met dien verstande dat het terrein niet opnieuw ingezaaid hoeft te worden;
 - d. qua bodemdichtheid gelijk aan de situatie in de staat zoals die is vastgelegd in het sonderingsrapport zoals dat als bijlage 5 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd.
3. Voor wat betreft de terreinhoogte geldt voorts het volgende. Voor de Bouwplaats levert de Gemeente aan de Universiteit bij het einde van de ingebruikgeving voor haar rekening een door een externe adviseur opgestelde nieuwe tekening aan, waarop de terreinhoogte ten opzichte van NAP wordt aangegeven.
4. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit geldt voorts het volgende. Voor de Bouwplaats levert de Gemeente aan de Universiteit bij het einde van de ingebruikgeving voor haar rekening een door een externe adviseur opgesteld nieuw bodemonderzoeksrapport aan waaruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater ten opzichte van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater zoals die is vastgelegd in de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage 3 door het gebruik van Gemeente niet is verslechterd. Dit met uitzondering van

de situatie dat uit het nieuwe bodemonderzoeksrapport blijkt dat verontreiniging als gevolg van bemaling, vanuit de omgeving de Bouwplaats is binnengestroomd.

5. De Gemeente verricht aan het einde van de ingebruikgeving zodanige werkzaamheden aan de bodem om de bodemdichtheid te herstellen tot een niveau waarop het voor de Universiteit mogelijk is om groen en groenvoorzieningen te realiseren. Voor de Bouwplaats levert de Gemeente aan de Universiteit bij het einde van de ingebruikgeving voor haar rekening een door een externe adviseur opgesteld nieuw onderzoeksrapport aan dat de bodemdichtheid aantoont, gemeten op dezelfde wijze en dezelfde locaties als in het onderzoek van dat de Universiteit laat uitvoeren voor ingebruikgeving.
6. De Universiteit kan bepalen dat afgeweken mag worden van de bepalingen onder C., als de toekomstige inrichting van de buitenruimte door de Universiteit dit toelaat. Dit wordt afgestemd twee maanden voor oplevering van de Bouwplaats door de Gemeente.

D. Zekerheid ten behoeve van de Universiteit

1. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente op grond van deze bouwplaatsovereenkomst inclusief de bijlagen, stelt de Gemeente een onvoorwaardelijke bankgarantie ten behoeve van de Universiteit ter hoogte van € 100.000,00 (eenhonderdduizend euro) volgens een door de Universiteit vooraf goed te keuren model.
2. Het is de Gemeente toegestaan om, tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente op grond van deze bouwplaatsovereenkomst inclusief de bijlagen, in plaats van een bankgarantie een waarborgsom van € 100.000,00 (eenhonderdduizend euro) ten behoeve van de Universiteit in depot te storten bij de notaris ten overstaan van wie de akte tot vestiging van de erfpacht op het perceel wordt verleden.
3. De voornoemde bankgarantie, casu quo de voornoemde waarborgsom, wordt gesteld, casu quo gestort op de datum waarop de Gemeente het ontwerp van de bouwplaatsinrichting indient overeenkomstig artikel A.3. en blijft gelden, casu quo blijft gestort totdat de Bouwplaats door de Gemeente aan de Universiteit is teruggegeven en de Universiteit heeft bevestigd dat de staat van de teruggegeven Bouwplaats overeenkomt met de eisen zoals die gesteld zijn onder artikel C.2., C.3., C.4. en C.5.. De Universiteit zal voor de beoordeling hiervan maximaal 2 maanden benutten.
4. De bevestiging dat de staat van de Bouwplaats overeenkomt met de eisen zoals die gesteld zijn onder artikel C.2., C.3., C.4. en C.5. blijkt uit een door de Universiteit aan de Gemeente gerichte brief.

E. Doorleggen rechten en plichten door Gemeente

1. De Gemeente is de contractpartner voor de Universiteit, maar zij kan de rechten en plichten uit deze bouwplaatsovereenkomst doorleggen naar haar aannemer(s). Daar waar de Gemeente wordt genoemd in deze bouwplaatsovereenkomst, kan zij rechten en plichten doen laten uitvoeren door haar aannemers, maar de Gemeente blijft jegens de Universiteit – naast haar aannemers – aansprakelijk voor de juiste, tijdige en volledige nakoming van de in deze bouwplaatsovereenkomst opgenomen verplichtingen.

F. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Ingeval er een geschil rijst tussen Partijen over de uitvoering van deze overeenkomst zullen zij, voordat een gerechtelijke procedure wordt aangespannen, gedurende een termijn van een maand trachten in der minne een oplossing te bereiken, en bij gebreke daarvan door middel van mediation gedurende een termijn van drie maanden tot een oplossing trachten te komen.
3. Indien beslechting van een geschil niet mogelijk blijkt conform artikel E.2., zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.

G. Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze bouwplaatsovereenkomst:

1. situatietekening met nummer 23-23-001 de dato 02-05-2023 met daarop het zoekgebied voor de Bouwplaats;
- 1.a situatietekening met nummer [xxx] de dato [xxx] met daarop de Bouwplaats *(wordt toegevoegd zodra de Gemeente de bouwplaatsinrichting heeft bepaald en de Universiteit hier een situatietekening van heeft gemaakt, met daarop de begrenzing en het oppervlak van de Bouwplaats)*;
2. tekening terreinhoogte ten opzichte van NAP *(wordt toegevoegd uiterlijk een week vóór ingebruikgeving)*;
3. bodemonderzoeksrapport *(wordt toegevoegd uiterlijk een week vóór ingebruikgeving)*;
4. foto's van de Bouwplaats *(wordt toegevoegd uiterlijk een week vóór ingebruikgeving)*;
5. sonderingsrapport *(wordt toegevoegd uiterlijk een week vóór ingebruikgeving)*;
6. de "Uitvoeringsrichtlijnen Buitenruimte, Voor terrein van de UU in USP de Uithof" de dato 27 juni 2019;
7. proces met verantwoordelijkheden bouwplaatsovereenkomst.

*Gemeente Utrecht wordt bij ondertekening gewijzigd in bouwkundig aannemer.
Bouwkundig aannemer gaat de verplichting aan met de Universiteit Utrecht
Versie definitief d.d. 28 juni 2023*

Aldus overeengekomen en ondertekend

te

op

De Universiteit

De Gemeente