

Overeenkomst tot vestiging erfpachtrecht met een afhankelijk recht van opstal Betreffende: Kavel 41b BT A12

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Ede**, zetelend te Ede, in deze zaak o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. L.J. Verhulst, namens deze **NAAM INVULLEN**, wethouder, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Ede is opgedragen op grond van het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., nummer:, hierna te noemen: 'de Gemeente' en/of 'Erfverpachter';

en

2. De besloten vennootschap **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN**, kantoorhoudend aan **INVULLEN** te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer **INVULLEN**, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, **NAAM INVULLEN**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'Erfpachter',

'de Gemeente' en 'Erfpachter' hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen'.

DEFINITIES:

In deze overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld – verstaan onder:

Bouwrijp:

De Onroerende Zaak:

- ontdaan van opstallen, funderingen, verhardingen, puinrestanten, riolen, duikers, kabels, leidingen en afasteringen;
- ontdaan van struiken, begroeiing, stobben en wortels;
- op het peil dat ontstaat of is ontstaan als gevolg van het door de gemeente te verrichten of verrichte grondwerk, met dien verstande dat boven de zandlaag een laag met zwarte grond aanwezig kan zijn;
- met de natuurlijke grondwaterstand, zodat mogelijk voor rekening van de Erfpachter drainage moet worden aangelegd en/of – indien een kelder of verlaging wordt gerealiseerd – extra bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen;
- met de mogelijkheid ten behoeve van de afvoer van:
 - (i) vuil water;
 - (ii) regenwater afkomstig van de terreinverharding;
 - (iii) regenwater afkomstig van de daken en eventueel water afkomstig van drainage;
- aansluitingen te maken op het drievoudig gescheiden riool;
- ontsloten door ten minste een bouwweg.

Onder Bouwrijp wordt uitdrukkelijk niet verstaan dat de Gemeente werkzaamheden heeft laten verrichten ten behoeve van grondverbetering of verbetering van de stabiliteit of draagkracht van de grond;

College:

het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ede;

Concessieovereenkomst:	Separate overeenkomst tussen de Gemeente (als concessieverlener) en Erfpachter (als concessiehouder) in het kader van de realisatie en exploitatie van het laadplein. Onderhavige erfpachtovereenkomst is een uitvloeisel van deze Concessieovereenkomst. De Concessieovereenkomst wordt als BIJLAGE 2 aan deze overeenkomst gehecht;
Erfverpachter	de Gemeente Ede;
Erfpachter	de rechtsperso(n)en met wie Erfverpachter de overeenkomst tot vestiging van het Erfpachtrecht is aangegaan, en diens rechtverkrijgende(n);
Erfpachtrecht	het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek voor de duur die gelijk is aan de Concessieovereenkomst, op de Onroerende Zaak met de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten van Erfpachter op de op de grond aanwezige en/of nog te bouwen Opstallen, Onder deze definitie is zo nodig ook begrepen het hierna vermelde Opstalrecht; Genoemde termijn gaat in na ondertekening van de Concessieovereenkomst en eindigt 25 jaren na dat moment;
Omgevingsvergunning (voor BOPA)	de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) t.b.v. de (her)ontwikkeling van de Onroerende Zaak teneinde een logistiek laadplein op de Onroerende Zaak mogelijk te maken;
Onroerende Zaak	de onroerende zaak waarop het Erfpachtrecht wordt gevestigd, zijnde een perceel onbebouwde grond gelegen op de hoek van de Bonnetstraat/Boylestraat op het bedrijventerrein BT A12 (bekend als kavel 41b), kadastraal bekend Gemeente Ede sectie F nummer 10430 , ter grootte van 6.950 vierkante meter (m ²), zoals aangegeven op de als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening;
Opstallen	Het te realiseren laadplein met laadpunten, met bijbehorende parkeerplaatsen, verhardingen, bewegwijzering en bebakening, hekwerken, verlichting, ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), sanitaire voorzieningen en verblijfsvoorzieningen, en verdere aan- en toebehoren;
Opstalrecht	het van het Erfpachtrecht afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek van de op de Onroerende Zaak aanwezige dan wel te stichten Opstallen, inhoudende de bevoegdheid om in/op/boven de Onroerende Zaak een logistiek laadplein met werken en beplantingen in eigendom te hebben en te houden;
Overnameregeling	de regeling zoals opgenomen in BIJLAGE 5 bij de Concessieovereenkomst, waarin is bepaald dat het Laadplein en de daarbij behorende opstallen en toebehoren onder bepaalde voorwaarden kunnen worden overgenomen door een opvolgend concessiehouder;
Programma:	een logistiek laadplein met initieel minstens twee snellaadpunten van ten minste 350 kW en acht reguliere laadpunten van minimaal 100 kW met parkeerplaatsen voor elektrische logistieke voertuigen, conform de Concessieovereenkomst en de bijbehorende bijlagen;
Project:	het geheel van werkzaamheden dat wordt uitgevoerd t.b.v. de (her)ontwikkeling van de Onroerende Zaak teneinde het Programma op de Onroerende Zaak mogelijk te maken en uit te voeren;

Raad: de gemeenteraad van de Gemeente Ede.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. De transitie naar elektrische logistieke mobiliteit is in volle gang. De Nationale Agenda Laadinfrastructuur werkt als aanjager aan bestaande en nieuwe initiatieven voor logistieke laadpleinen om zo samen met lokale overheden en marktpartijen een landelijk dekkend en publiek toegankelijk snellaadnetwerk voor vrachtvervoer te realiseren.
- b. De Gemeente stelt -om de binnenstad zo aantrekkelijk mogelijk te maken- op 1 januari 2030 de Zero Emissie Stadslogistiek (ZES) in. Vracht- en bestelwagens mogen vanaf deze datum alleen de zone in als deze CO₂-uitstootvrij zijn. Dit brengt mee dat vracht- en bestelwagens elektrisch of gedreven op waterstof moeten zijn. Mede hierdoor ontstaat een snellaadbehoefte bij vervoerders en is een belangrijke vraag hoe deze voertuigen onderweg altijd voorzien kunnen worden van voldoende stroom. Vanaf het bedrijventerrein BT A12 kunnen stadslogistieke voertuigen gemakkelijk via de Galvanistraat richting Ede centrum rijden om daar emissieloos goederen af te leveren.
- c. Daarnaast zijn de korte rijafstand tot de oprit naar de Rijkswegen A30 en A12 van de Onroerende Zaak en de centrale liggen op BT A12 ten opzichte van omliggende bedrijventerreinen door de Gemeente en Lola meegewogen bij de selectie van de Onroerende Zaak als een locatie om een logistiek laadplein te laten ontwikkelen. De Onroerende Zaak is thans volledig eigendom van de Gemeente.
- d. Onderdeel van de samenwerking tussen NAL-regio Oost en de Gemeente is een marktconsultatie geweest waarmee meer inzicht is verkregen in de technische en financiële haalbaarheid van de realisatie en exploitatie van een laadplein voor logistieke voertuigen binnen de gemeente Ede.
- e. Middels een hierop volgende openbare tender is Erfpachter geselecteerd om op de Onroerende Zaak een logistiek laadplein te realiseren en te exploiteren. Hiertoe heeft de Gemeente besloten om de Onroerende Zaak in erfpacht uit te geven aan Erfpachter voor de duur van 25 jaar. Erfpachter wenst de Onroerende Zaak in erfpacht te verkrijgen.
- f. Erfpachter dient, alvorens de Onroerende Zaak in erfpacht te verkrijgen, te beschikken over een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de realisatie van het laadplein.
- g. Partijen zijn bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest). Gelet op dit arrest is de Gemeente, indien zij het voornemen heeft een aan haar toebehorende zaak in erfpacht uit te geven, gehouden om ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien (I) er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van het betreffende erfpachtrecht (II) redelijkerwijze te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Door het doorlopen van voornoemde tenderprocedure via Tendernet heeft de Gemeente toepassing gegeven aan voormeld arrest. Gedurende de vervalttermijn zoals opgenomen in de selectievoorwaarden heeft geen andere gegadigde een kort geding procedure gestart om de voorlopige gunning aan te vechten. De Gemeente heeft dan ook bij besluit van **INVULLEN** besloten om deze overeenkomst aan te gaan.
- h. Partijen wensen in vervolg hierop de onderhavige erfpachtovereenkomst te sluiten.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN ALS VOLGT:

ERFPACHT

Artikel 1 Vestiging erfpachtrecht

- 1.1 Eigenaar en Erfpachter komen overeen om ten behoeve van Erfpachter te vestigen:
 - het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de Onroerende Zaak.
 - het van het Erfpachtrecht afhankelijk Opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.2 Op deze overeenkomst zijn de bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 5:85 tot en met 5:100 en de artikelen 5:101 tot en met 5:105 van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 2 Notariële akte van vestiging/kosten en belastingen

- 2.1 De voor vestiging van het Erfpachtrecht vereiste notariële akte zal worden verleden ten kantore van **INVULLEN** te **INVULLEN**, uiterlijk op **een maand nadat Omgevingsvergunning (voor bopa) onherroepelijk geworden is**, of zoveel eerder of later als Erfverpachter en Erfpachter nader overeenkomen. De datum waarop de notariële akte wordt verleden is de datum waarop het Erfpachtrecht ingaat.
- 2.2 Alle kosten voor de vestiging zijn voor rekening van Erfpachter, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariële kosten, het kadastraal tarief, bijvoorbeeld voor onderzoek en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, de kosten van onderzoek van de overige (openbare) registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, gelijktijdig met de ondertekening van de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht.

Artikel 3 Risico, baten en lasten

Het Erfpachtrecht is voor risico van Erfpachter vanaf het tijdstip van ondertekenen van de in artikel 2.1 bedoelde notariële akte. De baten en lasten van de Onroerende Zaak zijn vanaf dat moment voor rekening van Erfpachter.

Artikel 4 Duur

Het Erfpachtrecht wordt gevestigd voor een aangesloten periode van **25** jaar, uitdrukkelijk ingaande op de datum dat de Concessieovereenkomst door beide Partijen is ondertekend en eindigende op het moment waarop de termijn van de Concessieovereenkomst verstreken is. De duur van het Opstalrecht is gelijk aan de duur van het Erfpachtrecht en eindigt gelijktijdig met het Erfpachtrecht.

Artikel 5 Tegenprestatie/vergoeding

Erfpachter is aan Erfverpachter geen (eenmalige) vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het Erfpachtrecht.

Artikel 6 Canon, betaling, indexering en herziening

6.1 Canon

- 6.1.1 Erfpachter is aan Erfverpachter een jaarlijkse canon verschuldigd wegens de Erfpacht, welke canon bij aanvang bedraagt **€ 92.500,00** exclusief BTW. Deze canon is berekend aan de hand van de voor de Onroerende Zaak op het moment van uitgifte geldende marktwaarde op **€ 2.300.000,00** exclusief BTW te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage van **4%**. De voor het Opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de verschuldigde canon.

- 6.1.2 Het canonpercentage wordt bepaald door de som van de volgende variabelen:
- het ten tijde van de uitgifte in erfpacht geldende rentepercentage van de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten voor leningen ter hoogte van maximaal 100% van de marktwaarde en met een duur van 10 jaar vast;
 - Een percentage ad 1% als vergoeding voor administratiekosten; welke som wordt verminderd met het voor het moment van uitgifte geldende gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

6.2 Betaling

Erfpachter dient de canon bij vooruitbetaling per jaar te voldoen op een door Erfverpachter aangegeven bankrekening uiterlijk op 31 december van ieder kalenderjaar, met dien verstande dat de betaling van de eerste termijn of, voor zover geen vol kalenderjaar, het gedeelte daarvan zal geschieden bij het verlijden van de akte van vestiging van het Erfpachtrecht, betrekking hebbende op de periode vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met 31 december van dat jaar.

6.3 Indexering

- 6.3.1 De canon wordt telkens na een periode van één (1) jaar, voor het eerst op 1 januari volgende op het eerste volledige jaar vanaf de datum van uitgifte in erfpacht, aangepast aan de hand van de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (hierna: CPI-jaarcijfer), zoals jaarlijks gepubliceerd wordt door het CBS. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule:

$$C(n) = (A:B) \times C(o).$$

In deze formule is:

C (n): de nieuwe canon;

A: de CPI alle huishoudens van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast;

B: de CPI alle huishoudens van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast;

C (o): de oude, aan te passen canon.

Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.

De canon wordt niet gewijzigd indien een indexering van de canon leidt tot een lagere canon dan de laatste geldende. Die laatste geldende canon blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste canonaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die canonwijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden zijn gehanteerd.

- 6.3.2 De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door Erfverpachter geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan Erfpachter, doch zal nimmer lager zijn dan de aanvangscanon zoals omschreven in artikel 6.1.1.
- 6.3.3 Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een op grond van artikel 6.4 herziene canon, na afloop van een jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

6.4 Periodieke herziening canon

- 6.4.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6.3 wordt de canon de eerste 10 jaren niet herzien. Na 10 jaren wordt de canon herzien en daarna telkens na afloop van 5 erfpachtjaren opnieuw, in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken en fluctuaties van andere voor de berekening van het canonpercentage van belang zijnde variabelen. De nieuwe canon wordt dan berekend op

gelijke wijze als bedoeld in artikel 6.1, met dien verstande dat wordt uitgegaan van de marktwaarde ten tijde van de herziening.

- 6.4.2 Erfverpachter zal ten minste drie maanden vóór het einde van de in artikel 6.4.1 bedoelde periode aan Erfpachter een voorstel doen voor een nieuwe canon. De nieuwe canon wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur die door de Gemeente wordt aangewezen.
- 6.4.3 Indien Erfpachter zich niet kan vinden in de onder 6.4.2 bedoelde taxatie dient Erfpachter dit uiterlijk een maand vóór het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde periode kenbaar te maken bij Erfverpachter. Vervolgens zal de canon bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.4.
- 6.4.4 Indien zich de situatie als bedoeld in artikel 6.4.3 voordoet, zijn Partijen verplicht binnen één maand na het verstrijken van de in artikel 6.4.1 bedoelde periode ieder een onafhankelijke deskundige aan te wijzen, welke deskundigen binnen een maand na hun aanwijzing een derde deskundige aanwijzen. Indien één van Partijen in gebreke blijft met de aanwijzing van een deskundige zal deze worden benoemd door de Rechtbank binnen wiens ressort de Gemeente is gelegen, op verzoek van de wederpartij. De deskundigen zijn verplicht binnen twee maanden na hun aanwijzingen een voor Partijen bindend advies uit te brengen. De kosten komen voor rekening van Partijen, ieder voor de helft.

Artikel 7 Bestemming

- 7.1 Erfpachter mag de Onroerende Zaak slechts gebruiken als een logistiek laadplein met laadpunten voor elektrische logistieke voertuigen en parkeerplaatsen. Na goedkeuring van de Erfverpachter is uitbreiding van het aantal snellaadpunten en dubbelgebruik van de kavel (anders dan laden en parkeren) toegestaan. De realisatie van sanitaire en verblijfsvoorzieningen voor chauffeurs is bij voorbaat toegestaan.
- 7.2 Erfpachter mag zonder toestemming van Erfverpachter niet een andere bestemming aan de Onroerende Zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de Onroerende Zaak verrichten.

Artikel 8 De inrichting en gebruik

- 8.1 Erfpachter dient de Onroerende Zaak te onderhouden, in goede staat te houden en zo efficiënt mogelijk in te richten en te gebruiken, één en ander in overeenstemming met de Concessieovereenkomst.. Erfpachter moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de Onroerende Zaak en de Opstallen. Erfverpachter is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de Onroerende Zaak en de Opstallen berust geheel bij Erfpachter.
- 8.2 De kavel dient ingericht te zijn om te voorzien in het snelladen van trekker-trailer combinaties. Voor de afmetingen van laadvakken worden minimaal de afmetingen van de CROW publicatie vrachtwagen parkeren gehanteerd. Minimale afmetingen:
- i. Rijstrookbreedte van 4 meter;
 - ii. Hoogtebeperking op 5,5 meter;
 - iii. Opstelplaatsen van 19,5 meter voor reguliere vrachtwagens en 28m voor een ecocombi/LZV.

Erfpachter dient minimaal één laadvak te realiseren voor ecocombi/LZV voertuigen conform de CROW-richtlijnen voor LZV parkeervakken. Bij het ontwerp van het laadplein zijn voor LZV parkeerplekken en voor snelladen doorrijdroutes - en dus doorrijdparkeerplaatsen - verplicht. Voor laadvakken waar langdurig parkeren en laden enkel is toegestaan, mag hiervan worden afgeweken voor laadvakken ingericht voor standaard trekker-trailer combinaties.

- 8.3 De Erfpachter zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel voor personeel en bezoekers. Erfpachter is ermee bekend dat in de openbare ruimte een parkeerverbod geldt.
- 8.4 Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak voor zijn rekening van het openbare gebied af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende erfafscheiding. Dit door toepassing van toegangspoorten (slagboom, speedgate, etc.) bij de in- en uitrit en een aansluitende

voorziening - niet zijnde een hekwerk - die oprijden van het terrein via een andere weg dan de in- en uitrit voorkomt (grondwal, greppel, etc.). De randen van het terrein aan de Boylestraat en de Bonnetstraat dienen groen ingericht te worden met een 7,5 meter brede houtsingel met inheemse heesters en bomen.

- 8.5 Erfpachter is verplicht de Opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. Erfpachter is verplicht tot herbouw van de Opstallen over te gaan, als deze door enige oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan.
- 8.6 Het is Erfpachter niet toegestaan de Onroerende Zaak zodanig te gebruiken dat dit uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 8.7 Het is Erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van Erfverpachter de zich op de Onroerende Zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen of het bouwvolume van de Opstallen te wijzigen, ook niet als die door voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.
- 8.8 Het is Erfpachter niet toegestaan om in, op of aan de Onroerende Zaak met Opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu -waaronder die van de bodem- kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege Erfpachter of of door of vanwege degenen die aan Erfpachter een recht van gebruik met betrekking tot de Onroerende Zaak ontleen, is voor rekening van Erfpachter, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
- 8.9 Erfpachter is verplicht Erfverpachter of de door deze aangewezen personen vrije toegang tot de zaak te verlenen, voor zover zulks nodig wordt geoordeeld door Erfverpachter voor het toezicht op de naleving van de bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 9 Ingebruikgeving

- 9.1 Erfpachter is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd de zaak, de daarvan deel uitmakende Opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.
- 9.2 Erfverpachter kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Erfverpachter kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, echter niet herziening van de canon of een andere wijziging van de erfpachtvoorwaarden.
- 9.3 Erfverpachter kan van Erfpachter en/of van de beoogde gebruiker waarborgen verlangen voor de nakoming door Erfpachter en/of van de beoogde gebruiker van de voorwaarden die Erfverpachter stelt en/of van de bepalingen waaronder het recht van erfpacht is gevestigd.
- 9.4 Bij einde van het recht van erfpacht is artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 10.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt 'as is where is' plaats bij de vestiging van het Erfpachtrecht. Erfverpachter verplicht zich voor de Onroerende Zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering. Ten aanzien van de bodemgesteldheid geldt dat deze in overeenstemming is met hetgeen dat is opgenomen in het bodemrapport van 13 april 2018 met kenmerk R002-1263604EWX-V01-srb-NL . (BIJLAGE 3)
- 10.2 Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat Erfverpachter ervoor in, dat de Onroerende Zaak bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; de Onroerende Zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Artikel 11 Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

- 11.1 Het Erfpachtrecht wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 11.2 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk die lasten en

beperkingen, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 12 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die Erfverpachter ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Onroerende Zaak toegebrachte schade, zonder dat Erfverpachter tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van vestiging van het Erfpachtrecht in erfpacht op de voet van artikel 6:251 BW over op Erfpachter en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op Erfpachter. Erfverpachter verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Erfpachter te verstrekken en machtigt Erfpachter voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Erfpachter aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Erfverpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende Zaak mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze – zo nodig – ten name van Erfpachter te doen stellen.

Artikel 13 Over- en ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van de Onroerende Zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van Partijen het recht de onderhavige overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de canon of prijs te vragen dan wel het Erfpachtrecht te beëindigen.

Artikel 14: Verklaringen van Erfverpachter

- 14.1 Erfverpachter verklaart, onverminderd het bepaalde in artikel 10 en artikel 11, het volgende:
- a. dat hij bevoegd is tot uitgifte en vestiging van het Erfpachtrecht en dat de Onroerende Zaak vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de Onroerende Zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Erfpachter zoals genoemd in artikel 7 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Dit blijkt ook uit het bodemrapport d.d. 13 april 2018 met kenmerk R002-1263604EWX-V01-srb-NL;
 - c. dat het hem niet bekend is dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - d. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Onroerende Zaak zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - e. dat aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
 - f. dat de Onroerende Zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
 - g. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - h. dat op de Onroerende Zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - i. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
 - j. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van bodem van de Onroerende Zaak aanwijzingen in de zin van artikel 2, eerste lid van het Aanwijzingsbesluit Wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen zijn genomen;
 - k. dat met betrekking tot de Onroerende Zaak geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.
- 14.2 De in het vorige lid opgenomen verklaringen van Erfverpachter hebben tevens betrekking op het moment van vestiging van het Erfpachtrecht, tenzij het redelijkerwijs voor Erfpachter ten tijde van het

sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 15 Informatieplicht Erfverpachter/onderzoeksplicht Erfpachter

- 15.1 Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Erfverpachter ervoor in aan Erfpachter met betrekking tot de Onroerende Zaak die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Erfpachter dient te worden gebracht.
- 15.2 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 16 Aansprakelijkheid schade

- 16.1 Erfpachter is tegenover Erfverpachter aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van erfpacht aan de Onroerende Zaak is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van Opstallen en/of werken op of in de Onroerende Zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging ¹ van de Onroerende Zaak, hetzij door Erfpachter of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van erfpacht, hetzij door derden die daarop door Erfpachter of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten.
- 16.2 Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van erfpacht door die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 17 Energielabel

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is voor de Onroerende Zaak geen energielabel vereist, omdat de Onroerende Zaak onbebouwde grond betreft.

Artikel 18 Bodem/asbest

- 18.1 De milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond van de Onroerende Zaak is in 2018 onderzocht en blijkt uit het bodenrapport d.d. 13 april 2018 met kenmerk R002-1263604EWX-V01-srb-NL. Het historisch gebruik van de Onroerende Zaak geeft geen aanleiding om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die in de weg staan aan het voorgenomen gebruik.
- 18.2 Het is Erfpachter niet toegestaan om op of in de grond en in of aan de opstallen werkzaamheden te (doen) verrichten die het karakter van het in erfpacht uitgegeven perceel of de hygiëne van het milieu aantasten.

Artikel 19 Voorkeursrecht tot koop, overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur

- 19.1 Indien Erfpachter, buiten de Overnameregeling om, voornemens is om het Erfpachtrecht over te dragen, toe te delen, of te splitsen (in appartementsrechten), is hij verplicht deze rechten bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan Erfverpachter. Erfverpachter heeft het voorkeursrecht tot koop.
- 19.2 Indien een aanbieding als gemeld in lid 1 wordt gedaan, zal Erfpachter deze aanbieding drie maanden gestand doen en verplicht Erfverpachter zich om binnen drie maanden een besluit te nemen of van het voorkeursrecht tot koop gebruik wordt gemaakt en daarvan bij aangetekend schrijven mededeling te doen aan Erfpachter.
- 19.3 Indien Erfverpachter ter zake van een aanbieding geen besluit neemt, noch mededeling doet binnen de in lid 2 bedoelde periode, wordt Erfverpachter geacht geen gebruik te willen maken van het voorkeursrecht tot koop van de onder lid 1 genoemde rechten.
- 19.4 Indien Erfverpachter conform het gestelde in lid 2 te kennen heeft gegeven van het voorkeursrecht tot koop gebruik te willen maken, zal de waarde van de onder 1 genoemde rechten tussen Erfpachter en Erfverpachter in onderling overleg worden bepaald. Bij gebreke van overeenstemming omtrent de waarde zal deze worden bepaald door drie deskundigen.

¹ Ga bij afdeling BIM* na of de Onroerende Zaak een verdachte locatie betreft en overweeg al dan niet het opnemen van een nulmeting.
 Logistiek Laadplein BT A12, Ede
 Zaaknummer: I251000015

- 19.5 Van de drie deskundigen bedoeld in lid 4 wordt er één benoemd door Erfverpachter, één door Erfpachter, en één door de genoemde deskundigen gezamenlijk. Bij gebreke van overeenstemming zal (zullen) de nodige deskundige(n) op verzoek van Erfverpachter worden benoemd door de competent zijnde rechtbank. De deskundigen zullen binnen drie maanden na de benoeming uitspraak doen.
- 19.6 De kosten op de uitspraak van de deskundigen vallende komen voor rekening van Erfverpachter.
- 19.7 Nadat de deskundigen de waarde van de onder 1 bedoelde rechten bepaald hebben, heeft Erfverpachter nog een maand de tijd om te besluiten of hij wel of niet besluit tot aankoop van het Erfpachtrecht. Indien Erfverpachter besluit om wel tot aankoop van de onder 1 bedoelde rechten over te gaan, werken zowel Erfpachter als Erfverpachter eraan mee dat levering van deze rechten plaatsvindt binnen een maand na genoemd besluit.
- 19.8 Indien Erfverpachter besluit om niet tot aankoop van de onder 1 genoemde rechten over te gaan dan wel geacht wordt geen gebruik te willen maken van het voorkeursrecht tot koop van dit recht, gelet op het hierboven bepaalde in lid 3, kan het Erfpachtrecht, ook in het geval dat de Overnameregeling wordt toegepast, niet zonder de schriftelijke toestemming van Erfverpachter:
- worden overgedragen, onder welke titel ook;
 - worden toebedeeld;
 - worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak;
 - worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
- 19.9 Indien het Erfpachtrecht door Erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van Erfverpachter kunnen geschieden. Erfpachter verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.
- 19.10 Erfpachter is zonder de schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd om op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.
- 19.11 Erfverpachter kan de in de leden 8, 9, 10 en 11 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.
- 19.12 Erfverpachter dient binnen zes (6) weken na ontvangst van een in dit artikel lid 8, 9, 10 en 11 genoemd verzoek schriftelijk gemotiveerd te berichten of hij akkoord gaat en zo ja, onder welke voorwaarden.
- 19.13 Van overgang of overdracht van het Erfpachtrecht moet Erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan Erfverpachter schriftelijk kennisgeven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 19A Hypotheekhouders

- 19A.1 Het Erfpachtrecht kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter worden belast met een hypotheek.
- 19A.2 Erfverpachter kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Erfverpachter kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 19A.3 a. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ingeschreven hypotheekhouder(s) mag van de zijde van Erfverpachter geen medewerking worden verleend aan een vrijwillige opheffing van het Erfpachtrecht, bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst van afstand van het Erfpachtrecht door Erfpachter of aan enige handeling, waardoor vermenging van het erfpachtrecht met het eigendomsrecht ontstaat.
- b. Ingeschreven hypotheekhouder(s) kunnen geen beroep doen op toepassing van de bepalingen van deze overeenkomst, zolang zij zich niet schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ede hebben aangemeld, onder overlegging van een afschrift van de in de openbare registers ingeschreven akte, alsmede van een afschrift van de hypotheekakte.
- c. Indien een hypotheekhouder overeenkomstig het gestelde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek tot openbare verkoop van het erfpachtrecht overgaat, dient de hypotheekhouder dit aan Erfverpachter te melden. Erfpachter is verplicht de hypotheekhouder voor het bezwaren deze verplichting ter kennis te brengen en de hypotheekhouder te verzoeken deze

verplichting te aanvaarden. De aanvaarding dan wel weigering dient de hypotheekhouder schriftelijk aan Erfverpachter te bevestigen.

Artikel 20: Einde recht van erfpacht

20.1 Het Erfpachtrecht eindigt:

- door het verstrijken van de duur van het Erfpachtrecht;
- door opzegging door Erfverpachter en/of Erfpachter, voor zover in deze overeenkomst is bepaald;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek;
- bij opzegging van de Concessieovereenkomst. In dat geval verplichten Erfpachter en Erfverpachter zich om gezamenlijk afstand te doen van het Erfpachtrecht, of kan de Erfverpachter het Erfpachtrecht opzeggen;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Verstrijken van de duur van het Erfpachtrecht

- 20.2 Wanneer de tijd waarvoor het Erfpachtrecht is gevestigd, is verstreken en Erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het Erfpachtrecht doorlopen, tenzij Erfverpachter uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. Erfverpachter en Erfpachter kunnen het verlengde Erfpachtrecht opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Opzegging

- 20.3 Erfpachter is niet bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen.

Erfverpachter is enkel bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen, met een opzegtermijn van 3 maanden:

- indien Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of:
- indien Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, waaronder Partijen in ieder geval de situatie verstaan dat Erfpachter de Onroerende Zaak gedurende meer dan zes maanden niet meer gebruikt conform de in artikel 7 bedoelde bestemming;
- indien de Concessieovereenkomst tussen Erfpachter en Erfverpachter is geëindigd door opzegging, ontbinding, vernietiging of verloop van de in die overeenkomst overeengekomen termijn.

De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Erfverpachter stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld. Indien vóór de door Erfverpachter vastgestelde dag van eindiging van het Erfpachtrecht, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van Erfverpachter is weggenomen en vóór die dag bovendien aan Erfverpachter vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het Erfpachtrecht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het Erfpachtrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Afstand

- 20.4 Erfverpachter en Erfpachter kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Erfpachtrecht.

Doorhaling Erfpachtrecht

- 20.5 Indien het Erfpachtrecht om welke reden ook eindigt, verleent Erfpachter door ondertekening van deze overeenkomst onherroepelijke volmacht aan Erfverpachter om het Erfpachtrecht in de registers te laten doorhalen.

Artikel 21 Opzeggingsbevoegdheid van het recht van erfpacht door Gemeente op grond van algemeen belang

- 21.1 Erfverpachter is bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen om redenen van algemeen belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek bepaald.
- 21.2 Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging als bedoeld in het eerste lid, heeft Erfpachter recht op schadevergoeding.
- 21.3 De in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter.
- 21.4 De omvang van de in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt bepaald op het bedrag dat Erfverpachter aan Erfpachter zou moeten betalen, indien het Erfpachtrecht per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in het eerste lid eindigt, zou zijn onteigend.
- 21.5 De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de Onroerende Zaak of in de Opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij Erfverpachter daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 21.6 Erfverpachter is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht heeft te vorderen van Erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de Onroerende Zaak en de Opstallen niet geheel ter vrije beschikking van Erfverpachter zijn gesteld.

Artikel 22 Vergoedingsrecht bij einde Erfpachtrecht, Overnameregeling

- 22.1 Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige Opstallen ten tijde van de beëindiging. Erfpachter heeft bij beëindiging van het Erfpachtrecht de verplichting de Opstallen geheel weg te nemen, zoals hierna in artikel 23 omschreven, tenzij de nog aanwezige opstallen worden overgenomen door een opvolgend concessiehouder. In dat geval ontvangt de Erfpachter een overnamevergoeding van de opvolgend concessiehouder.
- 22.2 Erfverpachter maakt uiterlijk drie jaar voor het einde van het Erfpachtrecht kenbaar of hij voornemens is wederom een concessie voor een Laadplein aan te besteden, zodat Erfpachter een beroep kan doen op de Overnameregeling.

Artikel 23 Wegneemverplichting

- 23.1 Erfpachter dient bij het einde van het Erfpachtrecht binnen drie maanden na aanwijzing daartoe van de Erfverpachter, de gebouwen, alle onder- en bovengrondse infrastructuur, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van Erfverpachter tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen en de Onroerende Zaak in de oude toestand, vrij van objecten en vervuiling en ingezaaid met gras terug te brengen. De Milieukundige staat zoals deze blijkt uit het bodemrapport van 13 april 2018 met kenmerk R002-1263604EWX-V01-srb-NL vormt hierbij het uitgangspunt als het gaat om de bodemgesteldheid.
- 23.2 Gezien het bepaalde in het vorige lid, komen Partijen overeen dat indien er in de laatste drie jaar van de looptijd van het Erfpachtrecht vervangingsinvesteringen noodzakelijk zijn voor de werking van het laadplein welke door de hoogte van het investeringsbedrag in redelijkheid niet van Erfpachter geveerd kunnen worden, Partijen in overleg treden over de mogelijkheden om het Erfpachtrecht eerder te beëindigen middels het gezamenlijk doen van afstand.
- 23.3 De wegneemverplichting zoals bedoeld in lid 1 is niet van toepassing als Erfverpachter een beroep kan doen op de Overnameregeling, waarmee het volledige Laadplein met al haar toebehoren over gaat op een opvolgend concessiehouder.
- 23.4 Indien niet het volledige Laadplein wordt overgenomen is de Erfpachter verplicht eventuele restanten van het Laadplein alsnog weg te nemen, tenzij partijen op dat moment anders overeenkomen.

Artikel 24 Gedoogplicht

- 24.1 Erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van omliggende openbare voorzieningen op, in of boven het Erfpachtgoed is aangebracht wordt onderhouden.
- 24.2 Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.
- 24.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien Erfpachter dat wenst, aan Erfpachter worden vergoed.
- 24.4 Erfpachter is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
- 24.5 Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor schade, welke door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.
- 24.6 De in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 25 Kettingbeding

- 25.1 Indien en voor zover de in deze overeenkomst, op het Erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfpachtbepalingen, waaronder nadrukkelijk begrepen artikel 24 (Gedoogplicht) en het hierna vermelde artikel 29 (bouwplicht) artikel 36 (toepassing Wet Bibob en \ komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat deze zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Erfpachtrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Erfpachtrecht casu quo de Onroerende Zaak. Partijen komen overeen dat deze kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht.
- 25.2 Indien en voor zover de in deze overeenkomst op het Erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt erfpachtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Erfpachter en Erfverpachter hierbij overeen dat Erfpachter casu quo Erfverpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Erfpachtrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Erfverpachter casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Erfpachter) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Erfpachter(s) casu quo Erfverpachter(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Erfpachter) voortvloeiende rechten namens Erfverpachter casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Erfpachter) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro), onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is. boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benaderd.

Artikel 26 Ondernemersvereniging

- 26.1 De Gemeente heeft op 26 augustus 2009 een ondernemersvereniging opgericht (BIJLAGE 4), met onder meer als doel het parkmanagement te verzorgen, waaronder in ieder geval collectieve bewegwijzering en collectieve beveiliging worden verstaan.
- 26.2 Erfpachter is verplicht ten minste een financiële bijdrage te leveren aan het parkmanagement op het bedrijventerrein BT A12, zoals bedoeld in het vorige lid. Partijen komen bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 e.v. van het Burgerlijk Wetboek overeen, dat Erfpachter aan de in het vorige lid bedoelde ondernemersvereniging een financiële bijdrage zal betalen van **INVULLEN** (gelijk aan € 0,50 per m² van de perceelsoppervlakte) exclusief omzetbelasting per jaar, althans de financiële bijdrage die (jaarlijks) nader zal worden vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de ondernemersvereniging, om de kosten van het parkmanagement te dekken, overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de ondernemersvereniging.
- 26.3 Op gelijke wijze is Erfpachter jegens de ondernemersvereniging verplicht het bepaalde in het vorige lid bij vervreemding van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, alsmede bij bezwaring met enig beperkt zakelijk genotsrecht, splitsing in appartementsrechten en/of ingebruikgeving, aan de verkrijger, beperkt gerechtigde en/of gebruiker op te leggen als verplichtingen jegens de ondernemersvereniging, door het bepaalde in het vorige lid woordelijk op te nemen in de (notariële) akte van levering, vestiging, splitsing en/of ingebruikgeving. Namens de ondernemersvereniging aanvaardt de gemeente hierbij het recht zich jegens de verkrijger, beperkt gerechtigde en/of gebruiker op het bepaalde in het vorige lid te beroepen.
- 26.4 Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, is de Erfpachter verplicht tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de verkrijger, beperkt gerechtigde en/of gebruiker, dat deze het bepaalde in lid 3 en in deze bepaling zal opleggen aan opvolgende verkrijgers, beperkt gerechtigden en/of gebruikers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de ondernemersvereniging het beding aan. Indien Erfpachter de verplichtingen, zoals genoemd in lid 3 en in deze bepaling niet nakomt, verbeurt Erfpachter aan de ondernemersvereniging een onmiddellijk opeisbare boete van € **INVULLEN** (dertig maal de jaarlijkse bijdrage). Daarnaast behoudt de ondernemersvereniging het recht om nakoming te vorderen of schadevergoeding te vorderen.
- 26.5 In geval van splitsing van het Erfpachtrecht is elk van de opvolgende verkrijgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de in lid 2 bedoelde jaarlijkse bijdrage.
- 26.6 Voorts komen partijen bij wijze van derdenbeding overeen dat de Erfpachter aan de ondernemersvereniging een startbijdrage zal betalen van € **INVULLEN** (gelijk aan € 2,00 per m² van de perceelsoppervlakte) exclusief omzetbelasting. Deze startbijdrage zal worden voldaan bij de vestiging van het Erfpachtrecht via het kantoor van de notaris. De ondernemersvereniging zal hiervoor een factuur uitreiken.

OMGEVINGSVERGUNNING/REALISATIE PROJECT

Artikel 27 Omgevingsvergunning/ Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

- 27.1 Erfpachter dient, alvorens het Erfpachtrecht wordt gevestigd zoals bepaald in artikel 2, een Omgevingsvergunning aan te vragen en in te dienen. Erfpachter is bekend met het toegelaten gebruik en de ten aanzien van de Onroerende Zaak bestaande publiekrechtelijk gebruikbeperkingen, waaronder een hindercontour, zoals deze is weergegeven in BIJLAGE 5.
- 27.2 Erfpachter zal ten aanzien van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning zorgdragen voor de benodigde onderzoeken en motivering voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten aanzien van ieder geval de hindercontour. Er zal gemotiveerd door de Erfpachter moeten worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het laadplein is in te passen op de Onroerende Zaak, hetgeen de gebruiksmogelijkheden van derden niet negatief zal beïnvloeden.

27.3 De Gemeente zal zich inspannen om te bewerkstelligen dat ten behoeve van het Project een besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning, inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, wordt genomen. Daarbij zal de Gemeente zich inspannen dat de procedure op een zorgvuldige wijze en binnen het in de Planning aangegeven tijdspad wordt doorlopen, onverminderd het bepaalde in artikel 31.5 en 31.6.

27.4 Erfpachter zal alle gegevens, bescheiden en rapporten aanleveren, die op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving en naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig zijn voor een zorgvuldige voorbereiding, al dan niet naar aanleiding van zienswijzen en/of bezwaarschriften of beroep, van het besluit tot vergunningverlening van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Vergunningen en/of meldingen

27.5 In vervolg op de verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten ten behoeve van de realisatie van het Project andere vergunningen worden aangevraagd en/of meldingen worden gedaan bij het bevoegd gezag. Met het oog op een goede voortgang van het Project hebben Partijen de afspraak gemaakt dat Erfpachter de benodigde vergunningen en/of meldingen zoveel mogelijk gebundeld zal indienen gelijktijdig met de aanvraag voor de Omgevingsvergunning, tenzij dit om juridische of andere redenen niet mogelijk is. De Gemeente zal, voor zover één van haar bestuursorganen daartoe bevoegd is, op voortvarende wijze haar medewerking verlenen. Erfpachter is verplicht volledige en ontvankelijke vergunningsaanvragen en/of meldingen in te dienen en ingediend te houden bij de daartoe bevoegde organen.

27.6 Partijen gaan er ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst van uit dat in ieder geval voor de volgende activiteiten (ook) een vergunning dient te worden aangevraagd/melding dient te worden gedaan: bouwen ruimtelijk en technisch.

Inspanningsverplichting/behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

27.7 Met betrekking tot het voeren van voornoemde procedures heeft de Gemeente een inspanningsverplichting. Indien zienswijzen en/of bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties leiden tot vertraging en/of het definitief weigeren van de benodigde besluiten, zal de Gemeente niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan.

27.8 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar bestuursorganen onverlet. De Gemeente en haar bestuursorganen behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de Gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze overeenkomst zijn. Erfpachter realiseert zich bovendien dat de Raad niet is betrokken bij de totstandkoming van deze overeenkomst, maar wel het recht heeft om een bindend advies af te geven over de voorgenomen ontwikkeling. Dat betekent dat de Raad dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende afweging te maken i.h.k.v. een goede toedeling van functies aan locaties.

Artikel 28 Bouwplaatsinrichting, schade in de openbare ruimte, tijdelijke voorzieningen

28.1 Opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopaafval dient te geschieden overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en gemeentelijk beleid.

28.2 Mocht Erfpachter tijdens de bouw, in verband met de werkzaamheden op de Onroerende Zaak grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal Erfpachter daarover met de Gemeente in overleg treden. Erfpachter zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. In geval van toestemming zal Erfpachter de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.

- 28.3 Erfpachter zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de tijdelijke in- en uitritten van de bouwplaats. Erfpachter zal geen tijdelijke in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal Erfpachter de tijdelijke in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.
- 28.4 Indien Erfpachter de in lid 32.2 en 32.3 genoemde verplichtingen niet volledig nakomt, verbeurt Erfpachter aan de Gemeente een boete groot € 25.000,00 voor elke overtreding, welke boete door de Gemeente kan worden ingevorderd nadat Erfpachter, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende 15 (vijftien) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van de in lid 32.2 en 32.3 genoemde verplichtingen.
- 28.5 Erfpachter is jegens de Gemeente aansprakelijk voor schade in de openbare ruimte en aan de bestaande gebouwen, die ontstaat door de bouwwerkzaamheden of het bouwverkeer in verband met de realisatie van de bebouwing. In geval van schade in de openbare ruimte en aan de bestaande gebouwen zal de Gemeente Erfpachter in de gelegenheid stellen om deze schade te herstellen. Indien de Gemeente aannemelijk heeft gemaakt dat Erfpachter de schade niet of niet deugdelijk heeft hersteld, zal de schade in opdracht van de Gemeente door een derde worden hersteld. Erfpachter zal in dat geval de kosten van herstel aan de Gemeente vergoeden.
- 28.6 Erfpachter zal de kosten van tijdelijke noodzakelijke voorzieningen in verband met de realisatie van het Project aan de Gemeente vergoeden, indien deze voorzieningen dienen te worden getroffen, en Erfpachter ze niet getroffen heeft.
- 28.7 Erfpachter zal een op grond van het gestelde in dit artikel aan de Gemeente verschuldigd bedrag binnen 30 dagen na factuurdatum aan de Gemeente voldoen. De Gemeente verstuurt de factuur op factuurdatum per email aan Erfpachter via het emailadres: **INVULLEN**.
- 28.8 Voordat er gestart wordt met de werkzaamheden vindt een nulmeting plaats. Erfpachter zal samen met de Gemeente een plaatsopneming doen en daarvan een proces-verbaal opstellen. Bij het proces-verbaal worden foto's gevoegd.
- 28.9 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor eventuele schade die door of als gevolg van de conform deze overeenkomst door Erfpachter uit te voeren werkzaamheden aan de eigendommen van de Gemeente of derden wordt toegebracht door hemzelf en/of door hem ingeschakelde derden.

Artikel 29 Bouwplicht

- 29.1 Erfpachter is verplicht de bouwgrond te bebouwen met inachtneming van het alsdan geldende omgevingsplan en conform de in artikel 7 van deze overeenkomst genoemde bestemming.
- 29.2 Binnen drie maanden na de dag van het verlijden van de notariële akte of, indien dit moment eerder is, binnen drie maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning voor de realisatie van het laadplein, dient de Erfpachter te starten met de realisatie van het laadplein. Uiterlijk één jaar na de start van de realisatie moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders op verzoek van Erfpachter worden verlengd.
- 29.3 Indien Erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan voornoemde bouwplicht, verbeurt Erfpachter en opvolgende personen, conform de Concessieovereenkomst aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,00 (zegge: duizend euro) per dag dat door Erfpachter niet wordt nagekomen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente

het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

- 29.4 Het gestelde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

Artikel 30 Nadeelcompensatie

- 30.1 De Gemeente zal Erfpachter schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet die voortvloeit uit het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal Erfpachter bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Ede en de Nadere regel nadeelcompensatie Ede (BIJLAGE 6).
- 30.2 Erfpachter verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en daadwerkelijk wordt vergoed. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van nadeelcompensatie in verband met het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning, het bedrag schriftelijk aan Erfpachter mededelen. Erfpachter verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de factuur door storting op rekeningnummer met IBAN-nummer NL23BNGH0285002236 ten name van de Gemeente Ede, onder vermelding van 'Nadeelcompensatie erfpachtrecht Laadplein kavel 41b BT A12, zaaknummer **INVULLEN**'.
- 30.3 Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Erfpachter om in voorkomende gevallen met de indiener van een vergoeding van nadeelcompensatie tot een minnelijke regeling te komen. Komt Erfpachter met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
- 30.4 Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in het vorige lid genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor nadeelcompensatie indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog nadeelcompensatie uit te keren aan aanvrager, dan is Erfpachter gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.
- 30.5 Met het oog op het bepaalde in artikel 30.2 tot en met 30.4 verklaart Erfpachter degene te zijn die de activiteiten verricht waartoe de Omgevingsvergunning wordt verleend. Indien niet Erfpachter, maar een andere partij deze activiteiten verricht, zal Erfpachter het bepaalde in dit artikel 30.2 tot en met 30.4 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemd artikelleden woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij Erfpachter namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.
- 30.6 Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal Erfpachter bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in dit artikel 34.2 tot en met 34.4 als het bepaalde in dit artikel 34.5 bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

- 30.7 Bij niet-nakoming van het bepaalde in artikel 34.5 en 34.6 verbeurt Erfpachter en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle bestedingen, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

ALGEMEEN

Artikel 31 Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen.

32 Ontbindende voorwaarden

- 32.1 De Gemeente kan deze overeenkomst ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
- Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan Erfpachter surséance van betaling wordt verleend; of
 - de rechtspersoon van Erfpachter wordt ontbonden; of
 - niet uiterlijk binnen één jaar na ondertekening van de Concessieovereenkomst sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning die de ontwikkeling van het Programma mogelijk maakt; of
 - de Concessieovereenkomst eindigt; of
 - executoriaal beslag op goederen van Erfpachter wordt gelegd.
- 32.2 Deze overeenkomst kan in de volgende gevallen door elk van Partijen door een aan de andere Partij gerichte schriftelijk verklaring worden ontbonden indien niet uiterlijk binnen zes maanden na het aangaan van deze overeenkomst een aanvraag is ingediend voor de Omgevingsvergunning;
- 32.3 Indien deze overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in dit artikel, zullen partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de gemaakte kosten en eventuele schade als gevolg van het niet doorgaan van het bouwplan.

Artikel 33 Toerekenbare tekortkoming

- 33.1 Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 33.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de Partij die toerekenbaar tekortschiet, nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de Partij die toerekenbaar tekortschiet tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schade en interesten.

Artikel 34 Onvoorziene omstandigheden

- 34.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanige uitzonderlijke wijzigingen ondergaan in de zin van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek dat overeenkomstig de bedoelingen van de Gemeente en Erfpachter of één van hen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, zijn de Gemeente en Erfpachter over en weer gehouden om gedurende een alsdan in onderling overleg nader te bepalen termijn met elkaar te onderhandelen over de totstandkoming van een aangepaste (heronderhandelings)overeenkomst. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of, en zo ja onder welke wijze, de uitvoering van het Project kan worden voortgezet.
- 34.2 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 38.

Artikel 35 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen de Gemeente en Erfpachter of een rechtsverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van hen als zodanig worden aangemerkt, zullen nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, minimaal twee weken na kennisgeving aan de andere Partij, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem, tenzij gelet op de aard van het geschil op grond van de wet een andere rechter bevoegd is.

Artikel 36 Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

- 36.1 Op deze overeenkomst is de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' van toepassing, die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 december 2016 (zaaknummer 49751). Erfpachter is bekend met de inhoud van de beleidslijn. Erfpachter aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidslijn, zoals geregeld in lid 2 tot en met lid 6 van dit artikel.
- 36.2 De Gemeente kan Erfpachter onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het college van burgemeester en wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen dat er gevaar bestaat dat:
- a. de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - c. er feiten en omstandigheden zijn, die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten.
- 36.3 Het Bibob-onderzoek behelst in eerste instantie dat Erfpachter een Bibob-vragenlijst volledig moet invullen. De Gemeente maakt daarbij gebruik van het vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties, zoals bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob.
- 36.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen, met het oog op de taak van het Landelijk Bureau Bibob, zoals genoemd in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.
- 36.5 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Erfpachter gerichte schriftelijke verklaring beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht

te hoeven nemen, indien uit eigen onderzoek of uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob naar het oordeel van de Gemeente blijkt dat er sprake is van:

- a. een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. een ernstig gevaar of 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, of;
- c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

36.6 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Erfpachter gerichte schriftelijke verklaring ontbinden of beëindigen, indien:

- a. Erfpachter heeft nagelaten de vragen, die door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- b. Erfpachter heeft nagelaten de vragen, die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

36.7 De begrippen 'ernstig gevaar' of: 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis, die daaraan in de Wet Bibob is toegekend.

36.8 De Gemeente sluit jegens Erfpachter iedere aansprakelijkheid uit voor schade als gevolg van opschorting van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente jegens Erfpachter of beëindiging van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. In geval van opschorting of beëindiging op grond van het bepaalde in dit artikel zal Erfpachter geen aanspraak maken op schadevergoeding en zal Erfpachter de Gemeente vrijwaren voor aanspraken, die derden in verband met de opschorting of beëindiging jegens de Gemeente doen gelden.

Artikel 37 Slotbepalingen

Rechtskeuze

37.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Exclusiviteit

37.2 Deze overeenkomst bevat alle thans nog relevante afspraken tussen Partijen met betrekking tot de vestiging van het Erfpachtrecht en Opstalrecht. Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken dienaangaande.

Onverbindende bepaling(en)

37.3 Indien een bepaling van deze overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Verplichtingen krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen

37.4 Het gestelde in deze overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen en de in verband daarmee door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van de Gemeente of het nalaten van handelen door de Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze overeenkomst.

Wijzigingen

37.5 Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd.

Verklaringen en/of mededelingen

- 37.6 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:

indien gericht aan de Gemeente:
Gemeente Ede, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Bergstraat 4, 6711 DD Ede

indien gericht aan Erfpachter:

INVULLEN

E-mailadres verzending facturen

Termijnen

- 37.7 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 38 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Tekening van de Onroerende Zaak, met kenmerk **INVULLEN** d.d. **INVULLEN**;
2. Concessieovereenkomst met bijlagen d.d.;
3. Bodemrapport van 13 april 2018 met kenmerk R002-1263604EWX-V01-srb-NL.
4. Oprichtingsakte ondernemersvereniging d.d. 26 augustus 2009;
5. Toetsingskader ruimtelijke inpassing versie ... d.d. **INVULLEN**;
- 6.. Verordening nadeelcompensatie Ede en de Nadere regel nadeelcompensatie Ede.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Ede,

.....

de Gemeente/Erhverpachter

Erfpachter

INVULLEN

INVULLEN