

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Veilingstraat 10

Opsteller	5.1.2.e
Dossiernaam	Veilingstraat 10
Zaaknummer	10227763/2207011105
Datum	30 november 2023

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht of de directie van Ten Brinke Grondexploitatie B.V. niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid 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.

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 van de gemeente Utrecht.

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 van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook. Dit totstandkomingsvoorbehoud geldt ook voor de directieraad van Ten Brinke.

*Anterieure overeenkomst Veilingstraat 10
Versie d.d. 30 november 2023*

Inhoudsopgave

1	Definities.....	4
2	Doel van de Overeenkomst.....	10
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	10
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	10
5	Eigendomssituatie en overdracht gronden	11
6	Te realiseren Programma	12
7	Sociale huurwoningen	13
8	Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen	15
9	Opstellen Planologische maatregel	17
10	VO Bouwplan en DO Bouwplan	17
11	Inrichtingsplan	18
12	Vergunningen	19
13	Openbare ruimte	20
14	Oplevering en overdracht Openbare ruimte.....	21
15	Aansprakelijkheid en verzekeringen	24
16	Aanbesteding	24
17	Exploitatiebijdrage en Bovenwijkse voorzieningen	25
18	Planschade en nadeelcompensatie	27
19	Bankgarantie	27
20	Wijziging Erfpachtvoorwaarden.....	29
21	Planning	31
22	Inwerkingtreding, duur.....	31
23	Tussentijdse beëindiging.....	31
24	Overdracht van rechten en verplichtingen	33
25	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	33
26	Omgevingswet.....	33
27	Rechtskeuze en geschillenregeling	34
28	Publicatie en terinzagelegging	34
29	Bijlagen.....	34

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, (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 de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van 5.1.2.e hierna te noemen: '**Gemeente**',

en

2. **Ten Brinke Grondexploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09189104, vertegenwoordigd door Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65674278, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Ten Brinke Group B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20080884, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e (gezamenlijk bevoegd), hierna te noemen: '**Exploitant**',

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

Overwegen het volgende:

- a. Exploitant wenst het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in het Exploitatiegebied, waarvan Exploitant grotendeels erfpachter is. Voor het overige deel zal Gemeente de Gronden Gemeente in erfpacht uitgeven aan Exploitant, de Gronden in Bruikleen in bruikleen geven aan Exploitant en Exploitant zal de Openbare ruimte aan Gemeente Opleveren en overdragen conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- b. Het Bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- c. Exploitant heeft daarnaast de medewerking van Gemeente nodig voor aansluiting van de Voorzieningen van openbaar nut op de voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied.
- d. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder a, b en c vermelde medewerking te verlenen.
- e. Om te kunnen beoordelen of Gemeente die medewerking wil verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 2 ('**UPP**') door het uitvoeren van een quick scan.

- f. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben Partijen op 15 december 2020 een Intentie- en Plankostenovereenkomst ('**IPOK**') gesloten met betrekking tot de definitiefase van het UPP en (de voorschotten op) de kosten van de Gemeente in verband met het Project. De resultaten van de quick scan zijn vastgelegd in een Intentiedocument ('**IDOC**').
- g. De positieve resultaten van de quick scan en de in de definitiefase van het UPP uitgevoerde (vervolg)onderzoeken hebben geresulteerd in een door het College van burgemeester en wethouders op 7 juli 2023 vastgestelde Bouwenvelop (**BIJLAGE 1**).
- h. Gemeente is in beginsel bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden de onder a, b en c vermelde medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente.
- i. Op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst is het Project financieel haalbaar. Echter is de marktsituatie tijdens het vastleggen van de afspraken in de Overeenkomst dermate verslechterd, dat de financiële haalbaarheid steeds verder onder druk is komen te staan. Er is een kans dat vóór het vaststellen van de Planologische maatregel blijkt dat het Project aantoonbaar niet langer (financieel)haalbaar is door verslechterde marktomstandigheden of het door Exploitant niet kunnen verkrijgen van de benodigde parkeervoorzieningen conform artikel 8 (Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen), in dat geval treden Partijen met elkaar in overleg over eventuele aanpassingen op de Planning en/of aanvullende maatregelen omtrent de parkeervoorzieningen.
- j. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder a, b en c vermelde medewerking van Gemeente, met welke afspraken tegemoet wordt gekomen aan de in voorgaande overweging genoemde voorwaarde en Partijen wensen die afspraken in de Overeenkomst vast te leggen.

Komen het volgende overeen:

1 Definities

Tenzij uit de tekst van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, hebben de volgende begrippen in deze Overeenkomst de navolgende betekenis. Deze definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst:

- 1.1 BlnG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BlnG-toets uitvoert, zijnde een integrale toets op beheer, inrichting en gebruik voor alle veranderingen die in de openbare ruimte van Utrecht plaatsvinden (zie de website van Gemeente www.utrecht.nl).

- 1.2 Bouwenvelop:
de bouwenvelop Veilingstraat 10 met de programmatische en ruimtelijke kaders voor het Bouwplan en het Inrichtingsplan, zoals d.d. 7 juli 2023 vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders (**BIJLAGE 1**).
- 1.3 Bouwplan:
de ingevolge de Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren bouwplan(nen) voor het Exploitatiegebied, zijnde (een) bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 Bro.
- 1.4 Bouwrijp maken:
het geschikt (laten) maken van gronden in het Exploitatiegebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, waaronder:
- het (doen) aanleggen van bouwwegen binnen het Exploitatiegebied, inclusief de aansluitingen op bestaande wegen,
 - het verrichten van grondwerk (afgraven, ophogen en egaliseren),
 - het verrichten van noodzakelijke saneringswerkzaamheden,
 - het slopen van opstallen, waaronder mede begrepen wegverhardingen (inclusief de fundering),
 - het afvoeren van materialen,
 - het onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van riolering, kabels, leidingen en/of andere nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied,
 - het voeren van overleg met de nutsbedrijven,
 - het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en riolering en aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen en riolering,
 - het zorg dragen voor voldoende ontwatering,
 - het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;
 - het plaatsen van brandkranen, en
 - alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsplan, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
- 1.5 Bovenwijkse voorzieningen:
voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied, die van nut zijn voor zowel het Exploitatiegebied als voor een of meer andere gebieden.
- 1.6 Bro:
Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.7 BW:
Burgerlijk Wetboek.
- 1.8 College van burgemeester en wethouders:
Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente.
- 1.9 DO Bouwplan (Definitief Ontwerp):

gedetailleerde voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, conform de definitie van DNR-STB 2014.

- 1.10 Doorlooptijd:
de doorlooptijd van het Project, vanaf de datum van het eerste intakegesprek zoals opgenomen in de IPOK tot één (1) jaar nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd én de Openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld.
- 1.11 Gronden in Bruikleen
De gronden van Gemeente die zij om niet aan Exploitant in bruikleen geeft welke zijn aangegeven op de tekening (**BIJLAGE 2**) met ingang van het moment waarop Exploitant start met het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant is geen precario of enige andere vergoeding verschuldigd voor het recht van bruikleen.
- 1.12 Eerste aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.13 Erfpachtperceel:
het gedeelte van het Exploitatiegebied dat Exploitant in erfpacht heeft, zoals weergegeven op de tekening (**BIJLAGE 2**).
- 1.14 Erfpachtvoorwaarden:
de in artikel 20 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) genoemde erfpachtvoorwaarden, die van toepassing zijn op het Erfpachtperceel.
- 1.15 Exploitatiebijdrage:
de bijdrage van Exploitant ter vergoeding door Gemeente gemaakte dan wel te maken, aan het Project toe te rekenen kosten. Onder de Exploitatiebijdrage wordt niet begrepen de in artikel 17 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) genoemde bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen.
- 1.16 Exploitatiegebied:
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan en Inrichtingsplan worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als Veilingstraat 10, ter grootte van circa 3.085 m², met de kadastrale aanduidingen gemeente Utrecht, sectie D nummers 8564 en 10998 (gedeeltelijk), en zoals weergegeven op de tekening (**BIJLAGE 2**).
- 1.17 Exploitatieperiode:
de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) genoemde exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar voor Sociale huurwoningen.
- 1.18 Gemeenteraad:
gemeenteraad van Gemeente.

- 1.19 Gronden Gemeente:
gronden in het Exploitatiegebied die eigendom zijn van Gemeente, zoals op de tekening **(BIJLAGE 2)** aangegeven, kadastraal bekend gemeente Utrecht , sectie D, nummer 10998 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 95 m². Het exacte aantal vierkante meters zal worden vastgesteld na vaststelling van het definitieve ontwerp van het Bouwplan (DO Bouwplan).
- 1.20 HOR:
meest recente versie van het Handboek Openbare Ruimte, te vinden op:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/beheer-inrichting-gebruiking/handboek-openbare-ruimte>.
- 1.21 Inrichtingsplan.
het door Exploitant op te stellen plan waarin de inrichting van de Openbare ruimte wordt uitgewerkt overeenkomstig het HOR en dat ter goedkeuring aan de BlnG-commissie voorgelegd moet worden. Het Inrichtingsplan gaat o.a. in op de ruimtelijk-functionele samenhang met de omgeving. Het Inrichtingsplan omvat in ieder geval:
- a. een tekening van de indeling van het Exploitatiegebied met daarop aangegeven verlichting, openbaar groen, afvalverzameling, straatmeubilair, riolering, profielen van straten, parkeren en speelplekken,
 - b. de materialisering en kwaliteitsomschrijving van de onder a genoemde onderdelen,
 - c. een tekening van waterhuishouding en ondergrondse infrastructuur (inclusief riolering),
 - d. de brandkraanaansluitingen.
- 1.22 IPOK:
de tussen Partijen gesloten Intentie- en plankostenovereenkomst inzake het Project d.d. 15 december 2020.
- 1.23 Onderhoudstermijn:
de in artikel 16.8 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte) opgenomen onderhoudstermijn van zes (6) maanden na Oplevering voor riolering en verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) en onderhoudstermijn van één (1) jaar na Oplevering voor openbaar groen en andere Voorzieningen van openbaar nut, niet zijnde riolering en verhardingen.
- 1.24 Openbare ruimte:
het gedeelte van het Exploitatiegebied zoals bij benadering weergegeven op de tekening **(BIJLAGE 2)**, dat is of zal worden bestemd en geschikt gemaakt voor openbare doeleinden en daarom voor een ieder toegankelijk zal zijn en dat conform artikel 14 (Oplevering en Overdracht Openbare ruimte) aan Gemeente zal worden overgedragen.
- 1.25 Oplevering / Opleveren:
de feitelijke overdracht / het feitelijk overdragen van de Openbare ruimte conform het bepaalde in artikel 14 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte).
- 1.26 Overeenkomst:
deze anterieure overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant over grondexploitatie van het

Exploitatiegebied, gesloten voor dat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel wordt aangevraagd.

- 1.27 Planning:
een overzicht van fasering en streefdata voor de uitvoering van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische besluiten en de te verlenen vergunningen, alsmede de uiterste data waarop het Bouwplan gerealiseerd moet zijn en het Bouw- en Woonrijp maken moet zijn afgerond (**BIJLAGE 3**).
- 1.28 Planologische maatregel:
de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wro en/of de Wabo vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan en het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a Wro alsmede een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken conform de Bouwenvelop.
- 1.29 Planschade:
planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
- 1.30 Programma:
het programma voor het Exploitatiegebied dat bestaat uit de onderdelen zoals genoemd in artikel 6 (Te realiseren Programma).
- 1.31 Project:
alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden en onderhoud gedurende de Onderhoudstermijn voor de Voorzieningen van openbaar nut, alles conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.32 SH2-woning:
huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d Bro met een huurprijs lager dan de Eerste dan wel Tweede aftoppingsgrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.33 SH3-woning:
huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d Bro met een huurprijs lager dan de Liberalisatiegrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.34 Sociale huurwoningen:
de SH2- en SH3-woningen.

- 1.35 STUW-Corporatie:
een toegelaten instelling die de Prestatieafspraken Utrecht 2022-2026 heeft ondertekend als lid van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties.
- 1.36 Tweede aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.37 UPP:
het Utrechts Plan Proces nummer 2.
- 1.38 Verschuldigdheidsdatum:
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.39 VO Bouwplan (Voorontwerp):
globale voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, conform de definitie van DNR-STB 2014.
- 1.40 Voorzieningen van openbaar nut:
de in het Exploitatiegebied aan te leggen openbare straten, wegen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, watervoorzieningen, brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, verkeersborden, verkeersregelininstallaties, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen en alle overige werken met een openbaar karakter.
- 1.41 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.42 Wet Bibob:
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- 1.43 Woonrijp maken:
het in definitieve vorm brengen van het Exploitatiegebied, waaronder onder meer wordt verstaan het aanleggen, uitbreiden, aanpassen, realiseren en naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte als gevolg van het Project, waaronder de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut, de aansluiting op bestaande (openbare) wegen en ondergrondse infrastructuur en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp maken van gronden behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
- 1.44 Wro:
Wet ruimtelijke ordening.

2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Project, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, waarbij de ontwikkeling en realisatie van Bouwplan inclusief het Bouw- en Woonrijp maken geheel voor rekening en risico van Exploitant zal plaatsvinden.

3 Algemene verplichtingen van Gemeente

- 3.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om ervoor zorg te dragen dat:
- a) de (ontwerp) Planologische maatregel wordt opgesteld conform het bepaalde in artikel 9 (Opstellen Planologische maatregel) en ter inzage wordt gelegd alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De (ontwerp) Planologische maatregel wordt niet ter inzage gelegd voordat Exploitant heeft voldaan aan de in artikel 17 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen.
Wanneer de Planologische maatregel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) is, heeft Gemeente de inspanningsverplichting ervoor zorg te dragen dat de aanvraag, direct na de ontvankelijke indiening voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing, in behandeling wordt genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt afgehandeld.
Exploitant is er mee bekend dat voor de Planologische maatregel mogelijk een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen en/of een besluit van de Gemeenteraad nodig is;
 - b) de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling worden genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen worden afgehandeld;
 - c) het huidige erfpachtrecht van Erfpachtperceel wordt beëindigd en zal samen met de Gronden Gemeente aan Exploitant in (eeuwigdurende) erfpacht worden uitgegeven conform het bepaalde in artikel 5 (Eigendomssituatie en overdracht gronden).
- 3.2 Het gestelde in deze Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van Gemeente of het nalaten van handelen door Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst en zal nimmer leiden tot een verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Exploitant, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

4 Algemene verplichtingen van Exploitant

- 4.1 Exploitant stelt geheel voor eigen rekening en risico het Inrichtingsplan op conform het bepaalde in artikel 11 (Inrichtingsplan).

- 4.2 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelen en realiseren en zorgdragen voor het Bouw- en Woonrijp maken. Hierbij moet Exploitant het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen. Dit betekent onder andere dat Exploitant de voor het realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken benodigde vergunningen en ontheffingen zal aanvragen, het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico en onder eigen directievoering Bouw- en Woonrijp zal (laten) maken (waaronder mede begrepen de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het Exploitatiegebied) conform het bepaalde in artikel 13 (Openbare ruimte) en zal bebouwen met (het overige gedeelte van) het Programma. Exploitant zal voor eigen rekening en risico afspraken maken met nutsbedrijven over het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en het aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen.
- 4.3 Exploitant zal de Openbare ruimte aan Gemeente Opleveren en overdragen conform het bepaalde in artikel 14 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte).
- 4.4 Exploitant zal de Exploitatiebijdrage en de bijdrage Bovenwijkse voorzieningen voldoen aan Gemeente conform het bepaalde in artikel 17 (Exploitatiebijdrage en Bovenwijkse voorzieningen en de bankgarantie stellen conform het bepaalde in artikel 19 (Bankgarantie).
- 4.5 Exploitant zal Planschade vergoeden conform het bepaalde in artikel 18 (Planschade en nadeelcompensatie).

5 Eigendomssituatie en overdracht gronden

- 5.1 Exploitant is erfpachter van het perceel binnen het Exploitatiegebied die als Erfpachtperceel is aangegeven op de tekening (**BIJLAGE 2**), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie D, nummer 8564, ter grootte van circa 2.990 m².
- 5.2 Exploitant wenst het huidige tijdelijke erfpachtrecht van het Erfpachtperceel voort te zetten/opnieuw in erfpacht te verkrijgen voor onbepaalde tijd. Gemeente is bereid tot heruitgifte, onder de in deze Overeenkomst vast te leggen voorwaarden, voor onbepaalde tijd en onder de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989" (AV 1989) zoals opgenomen in artikel 20 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) en de concept overeenkomst tot beëindiging en (her)uitgifte in erfpacht (**BIJLAGE 4**).
- 5.3 Gemeente zal de Gronden Gemeente in erfpacht uitgeven aan Exploitant, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in artikel 20 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) en de concept overeenkomst tot beëindiging en (her)uitgifte in erfpacht (**BIJLAGE 4**).
- 5.4 Exploitant mag diens gronden in het Exploitatiegebied gedurende de Doorlooptijd niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente aan een derde overdragen dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen. Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Bij overdracht van de gronden in het Exploitatiegebied dan wel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waaraan Gemeente haar goedkeuring heeft verleend, dienen de verplichtingen van Exploitant in hun geheel in de overdrachtsakte of de

akte van vestiging te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

- 5.5 Gemeente zal voornoemde toestemming niet onthouden wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een STUW-Corporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat, dit ter beoordeling van Gemeente.

6 Te realiseren Programma

- 6.1 Exploitant heeft de wens het Programma conform de Bouwenvelop (**BIJLAGE 1**) in het Exploitatiegebied te realiseren, welk Programma door Exploitant zal worden gerealiseerd nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden.
- 6.2 Nadat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die nodig is voor de realisatie van het Bouwplan, onherroepelijk zijn geworden, zal Exploitant de volgende woningcategorieën en plint realiseren in het Exploitatiegebied, zoals opgenomen in de Bouwenvelop en nader uitgewerkt in de volgende artikelen:
- 100 tot 110 sociale huurwoningen met een woninggrootte tussen de 50 en 70 m² GBO voor ouderen en starters, waarbij de woningcategorieën zijn verdeeld zoals opgenomen in onderstaand tabel;
 - Plint van 150-350 m² VVO met een hoogte van ca. 6 meter (bovenkant begane grond tot bovenkant bovengelegen vloer) met een sociaalmaatschappelijke voorziening van minimaal 100 m² VVO, zo mogelijk in combinatie met een commerciële horecafunctie in de categorie D1.

	Aandeel van het totaal aantal woningen		Minimum huurprijs (prijspeil 2023)	Maximum huurprijs (prijspeil 2023)
- 2-kamer appartementen in de categorie SH2 van circa 50 m ² en circa 60 m ² GO voor de doelgroep starters	Circa 1/3 ^e	Eerste aftoppingsgrens voor één- of tweepersoonshuishoudens	–	EUR 647,19
		Tweede aftoppingsgrens voor drie of meerpersoonshuishoudens	EUR 647,19	EUR 693,60
- 3-kamer appartementen in de categorie SH3 met een grootte van circa 70 m ² GO voor de doelgroep ouderen	Circa 2/3 ^e	onder de Liberalisatiegrens (SH3)	EUR 693,60	EUR 808.06

- 6.3 Het Programma dient uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum zijn gerealiseerd. Als vóór het vaststellen van de Planologische maatregel blijkt dat het Project aantoonbaar niet langer (financieel)haalbaar is door verslechterde marktomstandigheden of het door Exploitant niet kunnen verkrijgen van de benodigde parkeervoorzieningen conform artikel 8 (Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen) treden Partijen met elkaar in overleg over eventuele aanpassingen op de Planning en/of aanvullende maatregelen omtrent de parkeervoorzieningen en/of de invulling van de plint.

7 Sociale huurwoningen

- 7.1 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Sociale huurwoningen is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs

- van maximaal de Eerste aftoppingsgrens voor de SH2-woningen;
- van maximaal de Tweede aftoppingsgrens voor SH2-woningen;
- van maximaal de Liberalisatiegrens voor de SH3-woningen.

Indien de Sociale Huurwoningen in eigendom van een STUW-Corporatie komen gelden de op dat moment vigerende afspraken over het in stand houden van de Sociale huurwoningen conform de tussen Gemeente en de STUW-Corporatie overeengekomen prestatieafspraken.

- 7.2 Indien de Eerste aftoppingsgrens en/of de Tweede aftoppingsgrens niet meer volgt uit de Wet op de huurtoeslag dan wel deze wet komt te vervallen, zullen de maximale huurprijzen voor de betreffende SH2-woningen door Gemeente, met inachtneming van maatstaven van redelijkheid en billijkheid en na overleg met de Exploitant, worden vastgesteld.
- 7.3 Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Gemeente Utrecht 2023 alsmede de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht zoals vastgesteld op 27 juni 2023 moet in acht genomen worden bij de Sociale huurwoningen. Dit houdt onder meer in dat de Sociale huurwoningen uitsluitend toegewezen kunnen worden aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde.
- 7.4 Exploitant is verplicht, voordat met de verhuur van de Sociale huurwoningen een aanvang wordt genomen, over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht.
- 7.5 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van Sociale huurwoningen gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende de Exploitatieperiode de Sociale huurwoningen dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente overdragen aan dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen ten behoeve van één koper. Gemeente zal binnen vier (4) weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Bij dit verzoek om toestemming moet het concept van de betreffende notariële akte

worden gevoegd teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om vast te stellen of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. Voornoemde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht dan wel de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een STUW-Corporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en Exploitant aantoont dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel. Onder overdacht wordt in dit artikel ook verstaan het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

- 7.6 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR ^{5.1.2.b} (zegge: ^{5.1.2.b} euro) per woning per dag zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR ^{5.1.2.b} (zegge: ^{5.1.2.b} euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 7.7 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop Sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze verplichting zal na beëindiging van de huidige erfpachtrechten en vestiging van het nieuwe erfpachtrecht (conform artikel 20 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden)) worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst welke als notariële akte zal worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de betreffende grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 7.8 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere Sociale huurwoningen dan wel de percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere)

ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsoptvolger(s) van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2023 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

- 7.9 Nadat de eerste twintig (20) jaar van de Exploitatieperiode zijn verstreken, kan de gerechtigde tot de Sociale huurwoningen een verzoek bij Gemeente indienen voor het toestaan van gewijzigd gebruik van het Erfpachtperceel, aan welke goedkeuring Gemeente voorwaarden kan verbinden, waaronder het vergoeden van eventuele economische meerwaarde. Het bepaalde in artikel 20.5 tot en met 20.7 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) is van overeenkomstige toepassing.

8 Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen

- 8.1 Behoudens andersluidende besluiten van het College van burgemeester en wethouders komen huurders van de huurwoningen, die deel uitmaken van het Bouwplan, op grond van artikel 6 van de "Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht" niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Exploitant is verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de huurwoningen, die deel uitmaken van het Bouwplan, op te nemen dat de huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.
- 8.2 Exploitant is verplicht om op of in de directe omgeving van het Erfpachtperceel (voor zover niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan het aantal autoparkeerplaatsen conform de A-normering uit de Parkeervisie van Gemeente (die op 25 november 2021 is vastgesteld) duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied. Deze parkeerplaatsen dienen conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente te worden toegekend aan de in het Bouwplan opgenomen woningen dan wel woningcategorieën.
- 8.3 De huurprijs voor de autoparkeerplaatsen maakt geen deel uit van de in deze Overeenkomst genoemde huurprijzen voor huurwoningen.
- 8.4 De autoparkeerplaatsen die conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente zijn toegekend aan huurwoningen in het Exploitatiegebied, mogen uitsluitend verhuurd worden aan de huurders van huurwoningen in het Exploitatiegebied voor maximaal een marktconforme huur.
- 8.5 Bij eventuele verkoop van huurwoningen in het Exploitatiegebied na de Exploitatieperiode moeten de (huur)rechten van de autoparkeerplaatsen die bij de laatste verhuur van de betreffende huurwoningen zijn meeverhuurd met de betreffende huurwoningen worden

meeverkocht.

- 8.6 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan het aantal fietsparkeerplaatsen conform de fietsparkeernorm uit de Parkeervisie van Gemeente (die op 25 november 2021 is vastgesteld) en het Bouwbesluit (afdeling 4.5) duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied.
- 8.7 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) per dag per autoparkeerplaats en fietsparkeerplaats zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd.
De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 8.8 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop de fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze verplichting zal na beëindiging van de huidige erfpachtrechten en vestiging van de nieuwe erfpachtovereenkomst (conform artikel 20 Wijziging Erfpachtvoorwaarden) worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst welke als notariële akte zal worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de betreffende grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 8.9 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere fietsparkeerplaatsen dan wel de percelen waarop deze fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of

diens rechtsopvolger(s) van EUR ^{5.1.2.b} (zegge: ^{5.1.2.b} euro) per autoparkeerplaats en EUR ^{5.1.2.b} (zegge: ^{5.1.2.b} euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

9 Opstellen Planologische maatregel

9.1 Gemeente zal in samenwerking met Exploitant de (ontwerp) Planologische maatregel (laten) opstellen met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. het bepaalde bij of krachtens de Wro,
- b. algemene regels en aanwijzingen van de provincie en/of het rijk in de zin van afdeling 4.1 en 4.2 van de Wro (voor zover van toepassing),
- c. het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan, en
- d. de door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Bouwenvelop.

De (ontwerp) Planologische maatregel moet de instemming hebben van Exploitant voordat deze ter inzage wordt gelegd.

10 VO Bouwplan en DO Bouwplan

10.1 Exploitant heeft een VO Bouwplan (laten) opstellen en het VO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente ingediend binnen de in daarvoor Planning daarvoor aangegeven termijn. Dit VO is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden (**BIJLAGE 9**).

10.2 Exploitant zal het door Gemeente goedgekeurde VO Bouwplan (laten) uitwerken in een DO Bouwplan en het DO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor Planning daarvoor aangegeven termijn.

10.3 Het DO Bouwplan dient te voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in de door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Bouwenvelop.

10.4 Naast het bepaalde in vorig artikellid dient het DO Bouwplan te voldoen aan:

- a. het overige bepaalde in de Overeenkomst,
- b. de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.27(definitie Planologische maatregel) is, en
- c. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.

10.5 Exploitant is verplicht het DO Bouwplan 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 Bouwplan (gevels en daken) 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 aan te leveren 3D-model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand. De digitale aanlevering van (overige) ondergronden moet plaatsvinden conform de 'Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht' d.d. 9 maart 2018 (**BIJLAGE 6**).

- 10.6 Gemeente spant zich in binnen twee (2) maanden nadat het DO Bouwplan ter goedkeuring is voorgelegd, te besluiten omtrent de goedkeuring daarvan. Tijdens vaststelling DO zal ook het definitieve woonprogramma worden vastgesteld. In geval van niet-goedkeuring deelt Gemeente dit gemotiveerd aan Exploitant mee. Exploitant zal alsdan binnen uiterlijk één (1) maand na de mededeling van Gemeente omtrent niet-goedkeuring een aangepast DO Bouwplan ter goedkeuring indienen.
- 10.7 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het DO Bouwplan. Goedkeuring van Gemeente van het DO Bouwplan laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontleen aan de goedkeuring van Gemeente van het DO Bouwplan.

11 Inrichtingsplan

- 11.1 Exploitant moet binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een Inrichtingsplan (laten) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de BlnG-commissie. In de 'productenlijst projectinformatie ten behoeve van BlnG-toets Openbare Ruimte' (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) staat welke producten Exploitant, afhankelijk van de planfase, moet aanleveren voor toetsing door de BlnG-commissie.
- 11.2 Het Inrichtingsplan dient te voldoen aan:
- het bepaalde in de Overeenkomst,
 - de kaders waaraan de BlnG-commissie toetst,
 - de door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente vastgestelde Bouwenvelop,
 - de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.27 (definitie Planologische maatregel) is, en
 - nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 11.3 Gemeente stelt op grond van dit artikel kwaliteitseisen aan de Openbare ruimte in verband met haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte.
- 11.4 De kaders waaraan de BlnG-commissie toetst, staan vermeld op de website van Gemeente (www.utrecht.nl). De belangrijkste kaders zijn:
- het HOR,
 - Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte,
 - Beleidskader Utrecht Toegankelijk voor iedereen,
 - het UPP.
- Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van de kaders waaraan de BlnG-commissie toetst.

- 11.5 Het Inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de BlnG-commissie. Exploitant verbindt zich aan het behandelingsproces, de aanlevervoorwaarden en de overige eisen van de BlnG-commissie, zoals aangegeven op de in vorig artikellid genoemde website.
- 11.6 Uit de procedure bij de BlnG-commissie volgt dat een nieuwe variant van het Inrichtingsplan kan worden verlangd indien het Inrichtingsplan naar de mening van BlnG-commissie niet voldoet aan het in dit artikel gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wordt het Inrichtingsplan definitief niet goedgekeurd door de BlnG-commissie. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de Planning aan te passen.
- 11.7 Het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan kan uitsluitend met instemming van de BlnG-commissie worden gewijzigd.
- 11.8 Zolang de BlnG-commissie het Inrichtingsplan niet heeft goedgekeurd conform het bepaalde in dit artikel zal Exploitant geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en voor het Bouw- en woonrijp maken nodig is, indienen en niet starten met het Bouw- en Woonrijp maken.
- 11.9 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het Inrichtingsplan. Goedkeuring van het Inrichtingsplan door de BlnG-commissie laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontlenen aan de goedkeuring van het Inrichtingsplan.

12 Vergunningen

- 12.1 Zo spoedig mogelijk nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd, zal Exploitant met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst en het goedgekeurde DO Bouwplan en Inrichtingsplan alle voor het realiseren van het Bouwplan en voor het Bouw- en Woonrijp maken vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke aanvragen. De vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet binnen zes (6) maanden nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd en het bestemmingsplan onherroepelijk is, worden aangevraagd. Het is Exploitant niet toegestaan deze omgevingsvergunning aan te vragen voordat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd.
- 12.2 Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke is voor Exploitant. Exploitant is ervan op de hoogte dat goedkeuring van het VO Bouwplan, DO Bouwplan en het Inrichtingsplan geen garantie biedt voor het verkrijgen hiervan.

13 Openbare ruimte

Bouw- en Woonrijp maken

- 13.1 Exploitant zal de Openbare ruimte voor eigen rekening en risico en onder zijn directievoering Bouw- en Woonrijp (laten) maken overeenkomstig het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan en de voorwaarden die verbonden zijn aan de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen voor het Bouw- en Woonrijp maken. Het Bouw- en Woonrijp maken moet uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen data zijn afgerond.
- 13.2 In haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte heeft Gemeente een toetsende en toezichthoudende rol bij de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken.
- 13.3 Bij het Bouw- en Woonrijp maken geldt het volgende:
- a. Het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan alsmede de Planning gelden bij het gemeentelijk toezicht op het Bouw- en Woonrijp maken als toetsend kader;
 - b. Exploitant is verplicht om personen die namens Gemeente toezicht houden op het Bouw- en Woonrijp maken te allen tijde toe te laten binnen het Exploitatiegebied;
 - c. Exploitant is verplicht om de voorgenomen start van het Bouw- en Woonrijp maken minimaal vier (4) weken van te voren schriftelijk te melden bij Gemeente, afdeling Stadsbedrijven, onder opgave van een planning van de uitvoeringswerkzaamheden, voor zover deze nog niet is opgenomen in de Planning;
 - d. Exploitant is verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren conform de Planning;
 - e. Exploitant is verplicht de aanwijzingen die in het kader van het toezicht van gemeentewege zijn of worden gegeven strikt op te (laten) volgen. Ingeval de aanwijzingen afwijken van het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan treden Partijen in overleg;
 - f. Exploitant is verplicht tot het onderhouden en schoon houden van de bouwwegen in de fase van het Bouw- en Woonrijp maken; en
 - g. Het bouwverkeer mag uitsluitend de vanwege Gemeente aan te wijzen/aangewezen of door Gemeente goedgekeurde route/routes volgen. Exploitant legt deze verplichting op aan de door of namens hem ingeschakelde derden.
- 13.4 Partijen treden met elkaar in overleg wanneer na ondertekening van de Overeenkomst blijkt dat er in de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Project uitgevoerd moeten worden waarin in de Overeenkomst niet is voorzien. De kosten van deze werkzaamheden komen voor rekening van Exploitant.

Recht van bruikleen

- 13.5 Uitsluitend ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte alsmede de bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op het Bouwplan geeft Gemeente een deel van haar grond die als Gronden in Bruikleen is aangegeven op de tekening (**BIJLAGE 2**) om niet aan Exploitant in bruikleen met ingang van het moment waarop Exploitant start met het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant is geen precario of enige andere vergoeding verschuldigd voor het recht van bruikleen.

- 13.6 Exploitant aanvaardt de Gronden in Bruikleen in de feitelijke staat waarin die zich bij de aanvang van het recht van bruikleen bevinden. Exploitant zal als een goed huisvader zorgdragen voor het behoud van de Gronden in Bruikleen en wel op een zodanige wijze dat de kwaliteit van de Gronden Gemeente niet achteruit gaat.
- 13.7 De Gronden in Bruikleen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken, alsmede de bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op het Bouwplan.
- 13.8 Het recht van bruikleen eindigt bij de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente.
- 13.9 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente niet toegestaan de Gronden in Bruikleen geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik te geven of te verhuren.
- 13.10 Exploitant zal Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade die Exploitant en/of derden mocht(en) lijden als gevolg van het uitoefenen door Exploitant van haar bevoegdheden ontleend aan het recht van bruikleen. Exploitant vrijwaart Gemeente voor aanspraken van derden op vergoeding van schade als hiervoor bedoeld.

14 Oplevering en overdracht Openbare ruimte

- 14.1 Exploitant zal de Openbare ruimte uiterlijk drie (3) maanden na het gereedkomen van het Bouwplan Woonrijp, vrij van afval en vrij van niet tot de inrichting van de Openbare ruimte behorende zaken aan Gemeente Opleveren.
- 14.2 Conform de Bouwvelop (**BIJLAGE 1**) is Exploitant verplicht binnen het Exploitatiegebied een terras aan te leggen, ten behoeve van de horecafunctie, die onderdeel uitmaakt van de Openbare Ruimte en zal worden opgenomen in het Inrichtingsplan. Exploitant heeft tot het moment van het verkrijgen van de benodigde goedkeuring van Gemeente op het Inrichtingsplan de keuze om het terras onderdeel te laten uitmaken van de Openbare Ruimte (en conform artikel 14 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte) aan Gemeente over te dragen) of het erfpachtrecht rustende op het perceelgedeelte waar het terras wordt gerealiseerd in eigendom te houden.
- 14.3 De opneming en Oplevering van de Openbare ruimte vindt plaats conform het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 leden 1, 1a en 2 van de UAV 2012, met dien verstande dat:
- daarbij voor directie/opdrachtgever moet worden gelezen "Gemeente" en voor aannemer moet worden gelezen "Exploitant";
 - opneming als bedoeld in paragraaf 9 UAV plaatsvindt voorafgaand aan de opneming van Exploitant en diens aannemer. Exploitant zal één (1) maand voordat de Openbare ruimte naar verwachting kan worden opgeleverd dit aan Gemeente kenbaar maken en zal minimaal twee (2) weken voor de opneming door Gemeente in overleg met Gemeente bepalen op welk moment de opneming zal plaatsvinden. Van de opneming zal een proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt dat door Partijen wordt ondertekend en waarvan de inhoud door Exploitant zal worden meegenomen in de opneming van Exploitant en diens aannemer.

- de Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente plaatsvindt gelijktijdig met de oplevering van de Openbare ruimte door de aannemer aan Exploitant, doch niet voordat de Openbare ruimte door Gemeente is goedgekeurd, blijkende uit het door Partijen ondertekend proces-verbaal van bevindingen.
- Exploitant bij de Oplevering revisiegegevens (tekeningen, keuringsrapporten en camera inspecties van rioleringen) aan Gemeente moet overleggen van de aangelegde Voorzieningen van openbaar nut in de vorm zoals beschreven in het Inrichtingsplan en het HOR.

De mogelijkheid van gefaseerde Oplevering is uitgesloten.

- 14.4 Gemeente zal de Openbare ruimte slechts goedkeuren indien voldaan is aan de in het HOR opgenomen vereisten voor overdracht en oplevering van de Openbare ruimte, de Openbare ruimte Woonrijp is en het bouwverkeer geen gebruik meer maakt van de wegen die zijn gelegen in de Openbare ruimte.
- 14.5 Kleine gebreken of tekortkomingen die het in gebruik nemen van de Openbare ruimte niet in de weg staan omdat deze goed en veilig kan worden gebruikt en die binnen een daarvoor redelijke periode van maximaal tien (10) werkbare werkdagen na Oplevering hersteld kunnen worden, leveren geen omstandigheid op om de goedkeuring van de Openbare ruimte te onthouden.
- 14.6 Exploitant staat er tegenover Gemeente voor in dat zich – ten tijde van de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente – in de bodem en het grondwater van de Openbare ruimte geen (concentraties/hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden die – volgens de van toepassing zijnde regelgeving – een belemmering vormen voor het beoogde gebruik van de Openbare ruimte en/of de Voorzieningen van openbaar nut. Exploitant zal voor de Oplevering voor rekening van Exploitant een bodemonderzoeksrapport aan Gemeente overleggen.
- 14.7 Tot de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente ligt de verantwoordelijkheid voor de Openbare ruimte en het gebruik daarvan, waaronder de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt, bij Exploitant, ook wanneer de Openbare ruimte voor Oplevering openbaar is in de zin van de Wegenwet. Exploitant moet daarom tot Oplevering als een zorgvuldig schuldenaar zorg dragen voor het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut. Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut gaan bij Oplevering van de Openbare ruimte over op Gemeente. Dit betekent dat Partijen er voor hun onderlinge rechtsverhouding van uit gaan dat de aansprakelijkheid van eigenaar als bedoeld in artikel 6:174 BW tot Oplevering berust bij Exploitant. Exploitant vrijwaart Gemeente daarom voor schade als gevolg van de aansprakelijkheid krachtens artikel 6:174 BW. In afwijking van voorgaande is Exploitant gedurende de Onderhoudstermijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar groen in de Openbare ruimte.
- 14.8 Het in het vorig artikellid bepaalde laat onverlet dat Exploitant verplicht is (schade door) gebreken of onvoldoende werk die bij de Oplevering of gedurende de Onderhoudstermijn worden ontdekt op eerste verzoek van Gemeente tot genoegen van Gemeente en binnen een in redelijkheid door Gemeente te stellen termijn van maximaal tien (10) werkbare werkdagen te

herstellen, tenzij, gelet op de door het gebrek of verzuim ingetreden of in te treden situatie, onmiddellijk herstel door Gemeente moet worden uitgevoerd. In laatstbedoelde situatie alsmede wanneer Exploitant niet binnen de voormelde redelijke periode het herstel heeft uitgevoerd, is Gemeente gerechtigd de vereiste werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant. Voornoemde verplichting van Exploitant geldt niet voor gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik dan wel gekwalificeerd kunnen worden als normaal te verwachten slijtage als gevolg van het feitelijke gebruik van de openbare ruimte.

- 14.9 De Onderhoudstermijn voor riolering en verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) bedraagt zes (6) maanden na Oplevering. Voor openbaar groen en voorzieningen, niet zijnde riolering en verhardingen, bedraagt de Onderhoudstermijn één (1) jaar na Oplevering. Exploitant vrijwaart Gemeente voor schade ten gevolge van gebreken of onvoldoende werk gedurende de periode vanaf Oplevering tot het verstrijken van de respectievelijke Onderhoudstermijn.
- 14.10 Na afloop van de Onderhoudstermijn vindt door Exploitant en Gemeente een opnemng van de Openbare ruimte plaats om vast te stellen of Exploitant aan zijn verplichtingen gedurende de Onderhoudstermijn heeft voldaan. Van deze eindopnemng zal een door Partijen ondertekend proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt. Mocht Exploitant bij de eindopnemng niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan zal de Onderhoudstermijn worden verlengd met de termijn die Exploitant nodig heeft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 14.11 Direct na de Oplevering aan Gemeente zal Exploitant voor een koopsom van EUR ^{5.1.2.b} de eigendom van de Openbare ruimte aan Gemeente leveren onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de concept overeenkomst gedeeltelijke beëindiging erfpachtrecht (**BIJLAGE 5**).
- 14.12 Het is de bedoeling van Partijen om de levering van de Openbare ruimte te laten plaatsvinden zo spoedig mogelijk maar uiterlijk voorafgaand aan of binnen twee (2) jaar na eerste ingebruiknemng van de Openbare ruimte. Mocht de levering later dan twee (2) jaar na eerste ingebruiknemng plaatsvinden dan zijn de (financiële) gevolgen en eventueel door Gemeente dan wel Exploitant te betalen dan wel verschuldigde belastingen, boetes en renten voor rekening van Exploitant.
- 14.13 De kosten voor de levering(en) van de Openbare ruimte aan Gemeente alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Exploitant.
- 14.14 De begrenzing van de aan Gemeente over te dragen Openbare ruimte zal door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten. De kosten hiervan maken deel uit van de Exploitatiebijdrage.
- 14.15 Bij levering van de Openbare ruimte aan Gemeente conform het bepaalde in dit artikel doen Partijen een beroep op het Besluit 'Omzetbelasting. Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen' van 24 december 2020, nr. 2020-249875.

- 14.16 In de akte van levering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente zal de uitdrukkelijke verklaring van Gemeente opgenomen worden dat de Openbare ruimte zal worden gebruikt voor doeleinden waarop volledig recht op compensatie van omzetbelasting bestaat conform de Wet op het BTW-compensatiefonds.

15 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 15.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle schade (aan eigendommen) van Gemeente of derden alsmede voor alle aan openbare (nuts-)voorzieningen toegebrachte schade die is veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers als gevolg van of in verband met het Project. Exploitant vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband met het Project.
- 15.2 Indien Exploitant gedurende de duur van het Project schade constateert aan eigendommen van Gemeente zal dit direct door Exploitant aan Gemeente worden gemeld. Schade veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers als gevolg van of in verband met het Project zal onmiddellijk na voornoemde melding dan wel na constatering door Gemeente, door en voor rekening van Exploitant worden hersteld of vergoed, dit ter keuze van Gemeente. Bij verzuim van Exploitant bij het herstellen van de schade is Gemeente gerechtigd de schade zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant.
- 15.3 De nabij het Exploitatiegebied aanwezige eigendommen van Gemeente zullen door Gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Exploitant, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als bij Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente, op de aanwezigheid van vervuiling, beschadigingen en/of gebreken worden geschouwd. Gemeente zal de resultaten van de schouw in een rapportage vastleggen, welke rapportage door Partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
- 15.4 Exploitant en diens (onder)aannemers zijn verplicht om voor de volledige periode van Bouw- en Woonrijp maken, realisatie Bouwplan en Onderhoudstermijn een toereikende Construction All Risks-verzekeringen (CAR-verzekeringen) voor de realisatie van het Bouwplan en Bouw- en Woonrijp maken en toereikende aansprakelijkheidsverzekering(en) af te sluiten bij een verzekeringsinstelling van goede naam en faam, op gebruikelijke voorwaarden.

16 Aanbesteding

- 16.1 Partijen zullen bij de uitvoering van de Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten de nationale en Europese aanbestedingsregelgeving in acht nemen. De in dat verband op Gemeente rustende verplichtingen worden, voor zover conform wet- en regelgeving en jurisprudentie mogelijk, doorgelegd naar Exploitant.
- 16.2 In geval het ontwerp en/of de aanleg van de Openbare ruimte inclusief de Voorzieningen van openbaar nut het Europees drempelbedrag voor (meervoudige) aanbesteding van diensten, leveringen en/of werken naar verwachting zal overschrijden, verplicht Exploitant zich jegens

Gemeente om namens Gemeente uitvoering te geven aan diens aanbestedingsplicht. Exploitant moet voor opdrachtverstrekking voor de Openbare ruimte terdege onderbouwd aan Gemeente kenbaar maken of een Europees drempelbedrag voor aanbesteding naar verwachting overschreden zal worden. Als dit aan de orde is, zal Gemeente voor de duur van het Project aan Exploitant een volmacht verstrekken om namens haar overheidsopdrachten voor diensten, leveringen en/of werken aan te besteden met inachtneming van de ter zake geldende wet- en regelgeving.

- 16.3 Overeenkomsten die voortvloeien uit een gunning in het kader van een aanbestedingsprocedure die Exploitant namens Gemeente heeft gehouden, komen tot stand tussen Gemeente en de desbetreffende derde(n). Gemeente zal haar rechten en plichten uit deze overeenkomsten onverwijld na gunning bij wege van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek overdragen aan Exploitant die dit zal aanvaarden. Exploitant garandeert Gemeente dat Exploitant zorg draagt voor de instemming bij voorbaat van de desbetreffende derde(n) met een dergelijke contractoverneming en stelt deze derde(n) schriftelijk van de contractoverneming op de hoogte.
- 16.4 Indien Gemeente of Exploitant, ondanks het bepaalde in dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch de Europese en/of nationale aanbestedingsregelgeving, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart Exploitant Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal Exploitant handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake en zal Exploitant Gemeente in de gelegenheid stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. Meer in het bijzonder zal Exploitant voor eigen rekening en risico namens (maar in nauw overleg met) Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal Exploitant al hetgeen waartoe Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat wettelijk en praktisch mogelijk is. Gemeente zal Exploitant in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien. Partijen zullen zich niet verzetten tegen een verzoek van de andere Partij tot tussenkomst in de procedure.
- 16.5 Het voeren van verweer en/of het naleven van een rechtelijk oordeel en/of regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun leidt op geen enkele wijze tot schadeplichtigheid of tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst jegens Exploitant.

17 Exploitatiebijdrage en Bovenwijkse voorzieningen

- 17.1 Exploitant is voor het Project een Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd. Op basis van de tot op heden bekende gegevens schat Gemeente in dat deze Exploitatiebijdrage EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) zal bedragen. Bij deze berekening is uitgegaan van een Doorlooptijd van 4 jaar. Voor de opbouw van voornoemd bedrag wordt verwezen naar **(BIJLAGE 7)**.

- 17.2 Exploitant heeft ter uitvoering van de IPOK al een of meerdere voorschotten op de Exploitatiebijdrage voldaan ten bedrage van in totaal EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro).
- 17.3 Op basis van de artikel 17.1 vermelde inschatting van de totaal verschuldigde Exploitatiebijdrage moet Exploitant nog een bedrag van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro) aan Gemeente voldoen. Dit bedrag moet voldaan zijn voor de Verschuldigdheiddatum van de factuur die Gemeente hiervoor direct na ondertekening van de Overeenkomst zal uitreiken. Bij te late betaling van de Exploitatiebijdrage is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheiddatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 17.4 Indien de Overeenkomst eindigt op grond van artikel 23, of indien om welke reden dan ook de Planologische maatregel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel verleend dan wel niet onherroepelijk wordt, of nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd en de Openbare ruimte is Opgeleverd en eventuele oplevergebreken zijn hersteld, zal er een nacalculatie plaatsvinden van de Exploitatiebijdrage. Wanneer bij de nacalculatie blijkt dat de Apparaatskosten waarmee rekening is gehouden bij de berekening van de Exploitatiebijdrage (blijkende uit in artikel 17.1 genoemde bijlage) hoger zijn dan de werkelijk gemaakte Apparaatskosten, zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant terugbetalen. Wanneer blijkt dat de Apparaatskosten waarmee rekening is gehouden bij de berekening van de Exploitatiebijdrage (blijkende uit in artikel 17.1 genoemde bijlage) lager zijn dan de werkelijk gemaakte Apparaatskosten, zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant factureren.
- 17.5 De in artikel 17.4 genoemde nacalculatie vindt plaats op basis van de gemeentelijke administratie waaruit blijkt wat de werkelijk gemaakte kosten zijn. Op verzoek van Exploitant zal deze administratie als verantwoording aan Exploitant worden overlegd.
- 17.6 De bijdrage voor de Bovenwijkse voorzieningen ad EUR 5.1.2.b is verschuldigd op het moment dat de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel), is vastgesteld en onherroepelijk geworden is.
- 17.7 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en) voor activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn, vormen geen onderdeel van de Exploitatiebijdrage. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.
- 17.8 De in artikel 17 genoemde bijdragen moeten voldaan zijn voor de Verschuldigdheiddatum van de factuur die Gemeente hiervoor direct na ondertekening van de Overeenkomst zal uitreiken. Bij te late betaling van de hiervoor genoemde bijdragen is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.

18 Planschade en nadeelcompensatie

- 18.1 Planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel is voor rekening en risico van Exploitant.
- 18.2 Aanvragen voor een tegemoetkoming in Planschade neemt Gemeente in behandeling conform de Wro (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening 2009' of de daarvoor in de plaats tredende regeling.
- 18.3 Nadat het besluit van Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade onherroepelijk is geworden, zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar Exploitant, welke factuur voor de Verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.
- 18.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 18.5 Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling.
Komen Exploitant en de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan aanvrager en zal Exploitant Gemeente en de onafhankelijk planschade-adviseur hierover informeren. Exploitant zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.
- 18.6 Voor rekening van de Exploitant komen tevens de eventueel toegekende vergoedingen uit hoofde van nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van Bouwen en Woonrijp maken, voor zover deze zijn vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.

19 Bankgarantie

- 19.1 Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van alle verplichtingen van Exploitant die betrekking hebben op de in artikel 18 genoemde Planschade en nadeelcompensatie zal Exploitant uiterlijk zes weken nadat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd ten gunste van Gemeente een onherroepelijke bankgarantie doen stellen ter grootte van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro). Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van alle verplichtingen van Exploitant die betrekking hebben op de in inrichting en teruglevering van de Openbare Ruimte uit onderhavige Overeenkomst zal Exploitant uiterlijk 2 maanden nadat de (ontwerp) Planologische maatregel is vastgesteld en onherroepelijk geworden is ten gunste van Gemeente een onherroepelijke bankgarantie doen stellen ter grootte van EUR 5.1.2.b (zegge: 5.1.2.b euro). Indien niet aan het bepaalde van dit artikel is voldaan zal de in artikel 20.6 bedoelde akte niet worden gepasseerd. Bij Oplevering van de Openbare ruimte wordt voornoemd bedrag verlaagd tot EUR 5.1.2.b

(zegge: 5.1.2.b euro), zijnde het totale in de planschaderisicoanalyse (**BIJLAGE 8**) genoemde bedrag van mogelijke Planschade, met dien verstande dat de bankgarantie telkens verminderd wordt met het bedrag dat Gemeente van Exploitant heeft ontvangen naar aanleiding van een onherroepelijk besluit over de tegemoetkoming in Planschade.

- 19.2 De in het vorig artikellid genoemde bankgarantie moet voortduren tot vijf (5) jaar na de (uiterste) datum waarop de Openbare ruimte volgens de Planning Opgeleverd zal worden aan Gemeente. De bankgarantie vervalt echter, indien dit moment zich eerder voordoet, op het moment dat de laatste Onderhoudstermijn is afgelopen, de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 vierde lid Wro dan wel de daarvoor in de plaats tredende regeling ter zake van de Planologische maatregel is verstreken én bovendien onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier onherroepelijk op is beslist. De bankgarantie vervalt op het moment dat de Exploitant het Exploitatiegebied heeft verkocht en geleverd aan een derde met toestemming van de Gemeente welke de Gemeente kan onthouden zolang niet is aangetoond dat de gestelde zekerheid door deze derde is verstrekt.
- 19.3 In het geval voor afloop van de in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar de laatste Onderhoudstermijn nog niet is afgelopen of de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 vierde lid Wro dan wel de daarvoor in de plaats tredende regeling ter zake van de Planologische maatregel nog niet is verstreken of nog geen onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier nog niet onherroepelijk op is beslist, zal Exploitant ervoor zorg dragen dat de bankgarantie dienovereenkomstig naar genoegen van Gemeente wordt aangepast en verlengd. Uiterlijk één (1) maand voor het einde van in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar moet deze aangepaste en verlengde bankgarantie in het bezit zijn van Gemeente, bij gebreke waarvan Exploitant in verzuim is en Gemeente de bankgarantie kan innen. Het innen van de bankgarantie laat de verplichtingen van Exploitant uit de Overeenkomst onverlet.
- 19.4 De conform dit artikel te stellen bankgarantie moet:
- voorafgaand goedgekeurd worden door Gemeente. Hiertoe wordt deze in concept ter goedkeuring aan Gemeente voorgelegd,
 - worden afgegeven door een in Nederland gevestigde financiële instelling die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank,
 - onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten,
 - inhouden dat het bedrag op eerste vordering van Gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door Gemeente aan te geven bankrekening, en
 - inhouden dat de bankgarantie uitsluitend geheel of gedeeltelijk kan eindigen na schriftelijke toestemming van Gemeente.
- 19.5 Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant zal het alsdan nog uitstaande deel van de conform dit artikel gestelde bankgarantie van rechtswege als een onmiddellijk, zonder (nadere)

ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete aan Gemeente zijn verbeurd. Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant nadat het Woonrijp maken is gestart maar nog niet is voltooid, is Gemeente is verplicht deze boete aan te wenden voor het (laten) uitvoeren van de verplichtingen van Exploitant tot het Woonrijp (Op)leveren van de Openbare ruimte aan Gemeente.

20 Wijziging Erfpachtvoorwaarden

- 20.1 Op het Erfpachtperceel zijn bijzondere voorwaarden uit 1942 en 1961 van toepassing zoals opgenomen in de akte(s), bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers (destijds te Utrecht) respectievelijk deel 1307 nummer 17 en deel 1695 nummer 54. Exploitant wenst het huidige erfpachtrecht van het Erfpachtperceel voort te zetten/opnieuw in erfpacht te verkrijgen voor onbepaalde tijd. Gemeente is bereid tot heruitgifte, onder de in deze Overeenkomst vast te leggen voorwaarden, voor onbepaalde tijd en onder de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989" (AV 1989) zoals opgenomen in de concept overeenkomst tot beëindiging en (her)uitgifte in erfpacht (**BIJLAGE 4**).
- 20.2 Het gebruik respectievelijk de bestemming van het Erfpachtperceel conform het bepaalde in deze Overeenkomst, zijnde de realisatie en instandhouding van het Programma wijkt af van het toegestane gebruik respectievelijk de huidige bestemming van het Erfpachtperceel conform de Erfpachtvoorwaarden. Voor dit gewijzigde gebruik respectievelijk deze gewijzigde bestemming conform het bepaalde in deze Overeenkomst heeft Exploitant, als erfpachter, goedkeuring van Gemeente, als erfverpachter, nodig.
- 20.3 Onder de voorwaarden dat de notariële akte overeenkomstig het bepaalde in dit artikel wordt gepasseerd verleent Gemeente, als erfverpachter, toestemming voor het gewijzigde gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel zoals in het vorige artikellid beschreven, mits de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Het gewijzigde gebruik is niet eerder toegestaan dan nadat voormelde notariële akte is gepasseerd.
- 20.4 De door Gemeente, als erfverpachter, verleende toestemming voor het gewijzigd gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel, zoals in lid 2 van dit artikel beschreven, laat de toepasselijkheid van publiekrechtelijke regelgeving onverlet. Het gewijzigde gebruik van het Erfpachtperceel is derhalve alleen toegestaan indien publiekrechtelijke regelgeving zich niet tegen dit gebruik verzet. Voorts dient dit gebruik plaats te vinden met inachtneming van de bepalingen in de erfpachtvoorwaarden en de voorschriften en bepalingen van het vigerend publiekrechtelijk kader.
- 20.5 Bij de uitgifte in erfpacht is Exploitant, als erfpachter, een voor het nieuwe erfpachtrecht eenmalige afkoopsom (grondprijs) verschuldigd van EUR ^{5.1.2.b} zegge: ^{5.1.2.b} (prijspeil 1 januari 2024) exclusief kosten, rechten en belastingen en dient door Exploitant uiterlijk bij het

passeren van de in artikel 20.6 vermelde notariële akte aan Gemeente te worden voldaan.
Voor de berekening van dit bedrag wordt verwezen naar **(BIJLAGE 7)**.

- 20.6 De wijziging van de Erfpachtvoorwaarden en de bestemming van het Erfpachtperceel, zoals beschreven in artikelen 20.1 en 20.2, en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst almede het bedrag van de verschuldigde grondprijs worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte wordt tevens het bepaalde in artikel 7 (Sociale huurwoningen), artikel 8 (Autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen), artikel 10 (VO Bouwplan en DO Bouwplan) en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst opgenomen. Alle kosten, rechten en belastingen verbonden aan het passeren van voornoemde notariële akte, daaronder mede begrepen de ter zake verschuldigde omzet- dan wel overdrachtsbelasting, komen voor rekening van Exploitant. De notariële akte dient uiterlijk twee (2) maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, te worden gepasseerd.
- 20.7 Indien na ondertekening van deze Overeenkomst de aktepassering, als gevolg van een omstandigheid die voor rekening van Exploitant komt, niet voor de overeenkomstig artikel 20.6 van toepassing zijnde (uiterste) datum is gepasseerd, is de erfpachter vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van levering een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 2% van de in artikel 20.5 genoemde grondprijs. Deze rentevergoeding dan wel boete dient uiterlijk bij het passeren van de notariële akte te worden voldaan.
- 20.8 Partijen gaan ervan uit dat de verplichtingen uit de in artikel 20.6 vermelde artikelen, zoals vast te leggen in de in artikel 20.6 genoemde notariële akte, deel uitmaken van het erfpachtrecht en derhalve zakenrechtelijke werking hebben. Voor zover de betreffende verplichtingen geen deel zouden uitmaken van het erfpachtrecht en derhalve geen zakenrechtelijke werking hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden gevestigd in voornoemde akte en worden ingeschreven in de openbare registers en overgaan op degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke erfpachtrecht of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke perceel grond of de op het perceel grond gerealiseerde opstallen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.
- 20.9 Voor zover de in vorig artikellid genoemde verplichtingen geen zakenrechtelijke werking hebben en evenmin als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke erfpachtrecht of de op het perceel grond gerealiseerde opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook opvolgend verkrijgers verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Zulks - per niet als kettingbeding opgelegde verplichting - op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) ter hoogte van tweemaal de conform het bepaalde in lid 5 van dit artikel vastgestelde grondwaarde bij de gewijzigde bestemming, te indexeren met het door het

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Het bepaalde in artikel 22.1 en 22.2 van de AV 1989 is niet van toepassing op de verplichting van Exploitant of diens rechtsopvolger(s) uit hoofde van dit artikellid.

21 Planning

- 21.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders volgt, hebben Partijen een inspanningsverplichting om alle werkzaamheden van het Project te (doen) verrichten binnen het in de Planning opgenomen tijdschema, onverlet het bepaalde in artikel 3.1 (Algemene verplichtingen van Gemeente).

22 Inwerkingtreding, duur

- 22.1 De Overeenkomst treedt in werking nadat door of namens het College van burgemeester en wethouders is besloten de Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en duurt voort tot het einde van de (laatste) Onderhoudstermijn of zoveel later als Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

23 Tussentijdse beëindiging

- 23.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien:
- a. Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de (ontwerp) Planologische maatregel en hierover ook in nader overleg, waarbij Partijen zich inspannen om tot overeenstemming te komen, geen overeenstemming kunnen bereiken,
 - b. het DO Bouwplan niet door Gemeente worden goedgekeurd,
 - c. het Inrichtingsplan niet door de BlnG-commissie worden goedgekeurd,
 - d. de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel), niet door de Gemeente ter inzage wordt gelegd dan wel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt respectievelijk de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) niet onherroepelijk wordt,
 - e. wanneer zich de situatie voordoet dat de in de Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen,
 - f. sprake is van faillissement of surseance van betaling van Exploitant,

met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd en een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.

- 23.2 Wanneer één van de in het vorig artikellid onder a, b, c, d, e of f omschreven situaties zich voordoet, zullen Partijen in overleg treden om gezamenlijk te bepalen of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat beëindiging van de Overeenkomst kan worden voorkomen. Partijen hebben de inspanningsverplichting om binnen zes (6) maanden nadat één van Partijen het initiatief heeft genomen om in overleg te treden overeenstemming te bereiken over aanpassing van de Overeenkomst. Eerst wanneer Partijen na voornoemde periode van zes maanden geen overeenstemming hebben bereikt, mag de Overeenkomst door ieder der Partijen worden beëindigd.
- 23.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:
- a. Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 17 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) opgenomen betalingsverplichtingen,
 - b. niet tijdig de in artikel 19 (Bankgarantie) genoemde bankgarantie wordt gesteld,
 - c. Gemeente op basis van de Wet Bibob ertoe overgaat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan nodig is te weigeren of in te trekken,
 - d. Gemeente op grond van de Wet Bibob en het gemeentelijk Bibob-beleid een Bibob-onderzoek laat uitvoeren en de in artikel 5.2 (Eigendomssituatie en overdracht gronden) genoemde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht door de Gemeente wordt beëindigd dan wel ontbonden naar aanleiding van dat Bibob-onderzoek.
- 23.4 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in het artikel 23.3 geheel of gedeeltelijk niet nakomt en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft in de nakoming van diens verplichtingen en dus toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om de Overeenkomst te beëindigen, met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.28 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 23.5 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 23.6 Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van alle aan het Project toe te rekenen kosten van Gemeente. Het bepaalde in artikel 17.4 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

- 23.7 In geval de Planologische maatregel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel verleend dan wel niet onherroepelijk wordt, zal Gemeente de conform artikel 17 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) aan Exploitant terugbetalen.
- 23.8 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Partijen op nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst met vergoeding van alle als gevolg van een toerekenbare tekortkoming te lijden schade.

24 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 24.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of om overeenkomsten te sluiten die tot een dergelijke overdracht zullen leiden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Bij overdracht van rechten en verplichtingen aan een derde blijft Exploitant hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde de bankgarantie als genoemd in artikel 19 (Bankgarantie) dan wel – bij gedeeltelijke overdracht - een bankgarantie ter grootte van een nader door de Gemeente te bepalen bedrag heeft doen stellen/voldaan. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

25 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 25.1 Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

26 Omgevingswet

- 26.1 Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal naar verwachting op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen en/of bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

- 26.2 Het bepaalde in artikel 25 (Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend) is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan wel het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

27 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 27.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 27.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet tot beslechting van het geschil heeft geleid, worden voorgelegd aan de rechtbank te Midden-Nederland.

28 Publicatie en terinzagelegging

- 28.1 Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente binnen twee (2) weken na het sluiten van de Overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage moet leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van Gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, de locatie-eisen (zijnde de eisen die op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 en lid 2 sub b tot en met d Wro mogelijk zijn), het bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst.

29 Bijlagen

- 29.1 De hierna genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Bouwenvelop juni 2023
 2. Tekening Exploitatiegebied
 3. Planning
 4. Concept overeenkomst tot beëindiging en (her)uitgifte in erfpacht
 5. Concept overeenkomst gedeeltelijke beëindiging erfpachtrecht
 6. Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht d.d. 9 maart 2018
 7. Voorlopige opbouw exploitatiebijdrage en erfpachtberekeningen
 8. Planschaderisicoanalyse d.d. 6 september 2023
 9. VO Bouwplan
- 29.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 29.3 Partijen hebben een exemplaar van artikel 29.1 genoemde bijlagen in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.

29.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en inhoud van de bijlagen gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen. tenzij in een bijlage uitdrukkelijk anders is bepaald. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen onderling beslist het College van burgemeester en wethouders met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke bijlage vóór gaat.

Ondertekening

Deze Overeenkomst is in enkelvoud opgemaakt en digitaal ondertekend.

Gemeente Utrecht

5.1.2.e

on 09-01-2024

09-01-2024

Namens de burgemeester van Utrecht

5.1.2.e

Ten Brinke Grondexploitatie B.V.

5.1.2.e

on 03-01-2024

03-01-2024

Namens deze

5.1.2.e

5.1.2.e

on 03-01-2024

03-01-2024

5.1.2.e

09-01-2024

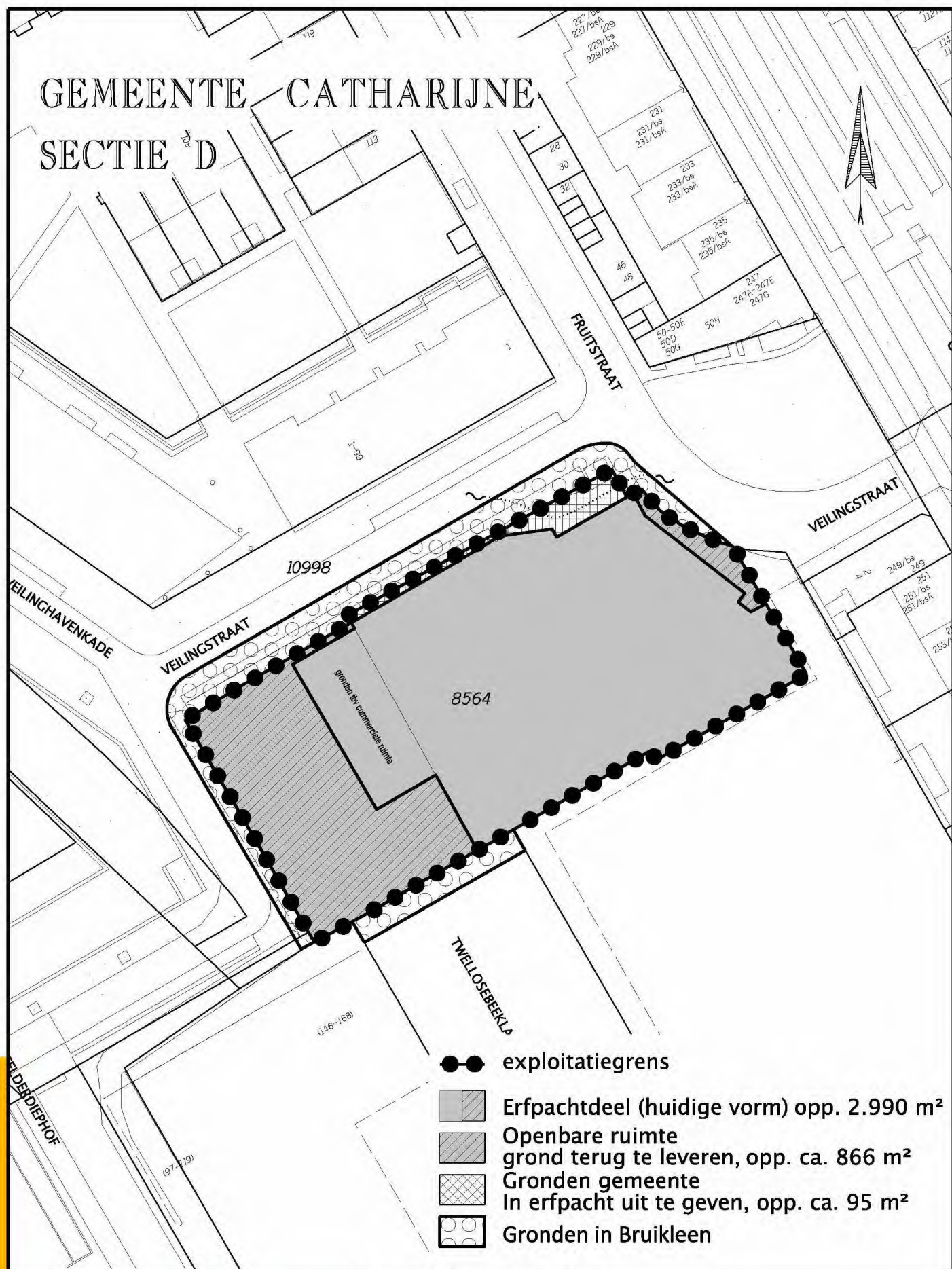
Besluit in mandaat genomen d.d. nr. 10227763 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. december 2022, zoals opgenomen in het Gemeentebblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

Anterieure overeenkomst Veilingstraat 10

Versie d.d. 30 november 2023

GEMEENTE CATHARIJNE

SECTIE D



- exploitatiegrens
- Erfpachtdeel (huidige vorm) opp. 2.990 m²
- Openbare ruimte grond terug te leveren, opp. ca. 866 m²
- Gronden gemeente In erfpacht uit te geven, opp. ca. 95 m²
- Gronden in Bruikleen

GEWIJZIGD

03-08-2023 312

14-09-2023 312

26-10-2023 312



Gemeente Utrecht

GRONDREGELING

Grondregeling erfpacht t.b.v. nieuwbouw Veilingstraat 10

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat: A4

TEKENINGNUMMER

Get.: 512

Datum: 02-08-2023

Schaal: 1:750

A 40.452

Spentabel

datum:	24-11-2023
Start planning	20-03-2022

[illegible]

5.1.2.e

OVEREENKOMST TOT BEËINDIGING EN (HER)UITGIFTE IN ERFPACHT

Veilingstraat 10

Opsteller	5.1.2.e
Dossiernaam	Veilingstraat 10
Zaaknummer	10227763/2207011105
Versie	CONCEPT
Datum	30 november 2023

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)overeenkomst kunnen dus 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. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid 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.

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 van de gemeente Utrecht.

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 van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

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, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, hierna te noemen "**Gemeente**";

en

2. **Ten Brinke Grondexploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09189104, vertegenwoordigd door Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65674278, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Ten Brinke Group B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20080884, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door 5.1.2.e (gezamenlijk bevoegd), hierna te noemen "Erfpachter",

Gemeente en Erfpachter hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**" of ieder afzonderlijk "**Partij**",

Overwegende dat:

- deels op 14 september 1942 en deels op 22 september 1961 twee percelen grond gelegen aan de Veilingstraat tijdelijk in erfpacht is uitgegeven aan respectievelijk Winterzon Conserven N.V. voor een tijdvak van respectievelijk 99 en 79 jaar met een gezamenlijke einddatum van 1 augustus 2040, nu kadastraal bekend als gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 ter grootte van 2.990 m² (hierna te noemen: het "**Perceel 1**"). Een afschrift van de uitgifteaktes is als **Bijlage 3** en **4** opgenomen bij deze Overeenkomst;
- voormeld erfpachtrecht thans toebehoort aan Erfpachter;
- Erfpachter bekend is met de erfpachtvoorwaarden die op het genoemde erfpachtrecht van toepassing zijn;
- Erfpachter het erfpachtrecht wenst voor te zetten/opnieuw in erfpacht wenst te verkrijgen voor onbepaalde tijd;
- Gemeente bereid is tot heruitgifte, onder de in deze overeenkomst vast te leggen voorwaarden, voor onbepaalde tijd en onder de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989" (AV 1989);
- daartoe het bestaande erfpachtrecht met wederzijds goedvinden tussen Erfpachter en Gemeente "om niet" wordt beëindigd, onder gelijktijdige vestiging ten behoeve van Erfpachter van één nieuw erfpachtrecht op het bij deze overeenkomst tot beëindiging en heruitgifte in erfpacht (hierna te noemen: de "**Overeenkomst**") betrokken perceel en een deel van het nog te splitsen perceel in eigendom van Gemeente, kadastraal bekend als gemeente Catharijne, deel D en nummer 10998 van circa 95 m² (hierna te noemen: het "**Perceel 2**"), zoals weergegeven op bijgevoegde tekening (**Bijlage 1**).

verklaren dat deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

I. BEËINDIGING ERFPACHTRECHT

1. Beëindiging
- 1.1 Erfpachter doet ten gunste van Gemeente, direct voorafgaand aan of bij de vestiging van het ter uitvoering van deze Overeenkomst te vestigen recht van erfpacht overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 van deze Overeenkomst, om niet afstand van het thans bestaande recht van erfpacht voor wat betreft het Perceel 1, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Veilingstraat 10 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 ter grootte van 2.990 m² omvattende een perceel bestemd voor bedrijvigheid met een buitenterrein (hierna te noemen: "het **Bestaande erfpachtrecht**"), welke afstand door Gemeente zal worden aanvaard, waarmee het Bestaande erfpachtrecht wordt beëindigd.
- 1.2 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op of verband houden met de beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht zijn voor rekening van Erfpachter.
- 1.3 Voor de bij beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht op het Perceel 1 aanwezige gebouwen, werken en beplantingen is Gemeente aan Erfpachter geen vergoeding verschuldigd, omdat het Perceel 1 in het kader van de (her)uitgifte van het recht van erfpacht (opnieuw) aan Erfpachter zal worden uitgegeven met de op het perceel aanwezige gebouwen, werken en beplantingen. De beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht vindt derhalve "om niet" plaats.
- 1.4 Erfpachter blijft de huidige canon voor het bestaande erfpachtrecht verschuldigd tot aan de datum van heruitgifte.
- 1.5 De door Gemeente vanwege de beëindiging van het bestaande erfpachtrecht verschuldigde overdrachtsbelasting is eveneens voor rekening van Erfpachter. In dit kader zal Gemeente bij de beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht een beroep doen op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting van artikel 15 lid 1 sub c Wet op belastingen van rechtsverkeer.

II. UITGIFTE IN ERFPACHT

2. Uitgifte in erfpacht / Aanduiding perceel
- 2.1 Uiterlijk op het in artikel 1 bedoelde moment en terstond na de in artikel 1 bedoelde beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht, zal Gemeente voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgeven aan Erfpachter, die in erfpacht zal aanvaarden:
 - het Perceel 1, plaatselijk bekend Veilingstraat 10 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 ter grootte van 2.990 m².
 - een deel van het nog te splitsen perceel grond in eigendom van Gemeente, kadastraal bekend als gemeente Catharijne, deel D en nummer 10998 ter grootte van circa 95 m² zoals weergegeven op bijgevoegde tekening (hierna te noemen: het "**Perceel 2**"),hierna gezamenlijk te noemen: het "**Erfpachtperceel**".
- 2.2 Het Erfpachtperceel is met enkelvoudige lijnarcering aangegeven op aangehechte tekening (**Bijlage 1**).
- 2.3 Het op het Erfpachtperceel te vestigen recht van erfpacht conform dit artikel wordt hierna verder genoemd: "het **Nieuwe erfpachtrecht**". De ingangsdatum van het Nieuwe erfpachtrecht zal plaatsvinden op de in artikel 5 genoemde datum.
3. Bestemming en gebruik
- 3.1 Het Nieuwe erfpachtrecht is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie en instandhouding van 110 sociale huurwoningen tussen de 50 en 70 m² GBO voor ouderen en starters in combinatie met een plint van 150-350 m² VVO met een sociaalmaatschappelijke

voorziening van minimaal 100 m² VVO, zo mogelijk in combinatie met een commerciële horecafunctie in de categorie D1. Het Erfpachtperceel en de op het Erfpachtperceel (te realiseren) opstellen mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig deze bestemming.

4. Grondprijs en kosten

- 4.1 Bij de uitgifte in erfpacht is Erfpachter een grondprijs (de éénmalige afkoopsom voor de erfpachtcanon) voor het Nieuwe erfpachtrecht verschuldigd van: EUR ^{5.1.2.b} zegge: ^{5.1.2.b}

^{5.1.2.b}

(prijsspeil 1 januari 2024), exclusief kosten, rechten en belastingen (hierna te noemen: “de **Grondprijs**”).

- 4.2 De vestiging van het Nieuwe erfpachtrecht zal plaatsvinden met de op het Erfpachtperceel aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.
- 4.3 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op of verband houden met de uitgifte in erfpacht zijn voor rekening van Erfpachter. Hiertoe behoren tevens de kosten van de aktekening ad EUR 600 exclusief btw.
- 4.4 De bij de uitgifte in erfpacht verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Erfpachter.
- 4.5 De betaling van de Grondprijs en van de rechten, kosten en belastingen, vindt plaats bij het verlijden van de notariële akte voor vestiging van het Nieuwe erfpachtrecht.
- 4.6 Alle baten en lasten met betrekking tot het Erfpachtperceel zijn voor rekening van Erfpachter vanaf het moment van passeren van de akte van vestiging. De dan lopende baten en lasten zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats bij het passeren van de akte van vestiging.

5. Datum van uitgifte

- 5.1 De notariële akten van afstand van het Bestaande erfpachtrecht (artikel 1) en vestiging van het Nieuwe erfpachtrecht (artikel 2) zullen tegelijkertijd worden verleden uiterlijk twee (2) maanden, nadat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- 5.2 De notariële akten van afstand van het Bestaande erfpachtrecht en de vestiging van het Nieuwe erfpachtrecht zullen worden gepasseerd ten overstaan van een door Erfpachter aan te wijzen notaris, die de goedkeuring van Gemeente behoeft.

6. Rentevergoeding

- 6.1 Indien na ondertekening van deze Overeenkomst de aktepassering, als gevolg van een omstandigheid die voor rekening van Erfpachter komt, niet voor de in artikel 5.1 genoemde (uiterste) datum is gepasseerd, is Erfpachter vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van vestiging een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 2% van de Grondprijs.
- 6.2 De rentevergoeding inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting moet via de notaris bij het passeren van de akte van vestiging worden voldaan.
- 6.3 Over betaalde dan wel nog te betalen rentevergoeding is slechts omzetbelasting verschuldigd indien de uitgifte in erfpacht geen doorgang vindt.

7. Bevoegde rechter en rechtskeuze

- 7.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 7.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, worden in eerste aanleg voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.

8. Ontbinding van de Overeenkomst, wanprestatie

- 8.1 Voor zover in de Overeenkomst niet anders is bepaald, is een Partij in verzuim wanneer zij haar verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet correct nakomt en dit aan deze Partij kan worden toegerekend.
- 8.2 Wanneer ingevolge de Overeenkomst of de AV 1989 een Partij in gebreke gesteld moet worden alvorens deze Partij in verzuim is, zal in aanvulling op het bepaalde in voorgaand artikellid deze Partij verzuim zijn als deze Partij na de ingebrekestelling niet binnen de in de ingebrekestelling gestelde termijn aan haar verplichtingen heeft voldaan. Iedere ingebrekestelling moet geschieden door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij waarbij de wederpartij een termijn van tien dagen wordt gegund om alsnog aan diens verplichtingen te voldoen, tenzij de aard van de tekortkoming een langere termijn vereist of elders in de Overeenkomst een andere termijn is opgenomen.
- 8.3 De Partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
- 8.4 Onverminderd haar recht op schadevergoeding als bepaald in voorgaand artikellid heeft de wederpartij van de Partij die in verzuim is het recht de Overeenkomst te ontbinden door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij. Na uitgifte in erfpacht is ontbinding van de Overeenkomst niet meer mogelijk.
- 8.5 In geval:
- nakoming van verplichtingen uit de Overeenkomst door overmacht blijvend of voor lange tijd onmogelijk is;
 - Erfpachter in staat van faillissement geraakt;
 - surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Erfpachter is aangevraagd;
 - Erfpachter de vrije beschikking over een aanzienlijk deel van zijn vermogen verliest,
- voordat de akte van vestiging wordt gepasseerd, heeft Gemeente het recht de Overeenkomst onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling te beëindigen zonder dat Gemeente tot vergoeding van eventuele schade is gehouden.
- 8.6 Bij ontbinding vanwege faillissement, surseance van betaling of verlies van de vrije beschikking over een aanzienlijk deel van het vermogen van Erfpachter heeft Gemeente daarnaast recht op schadevergoeding.

9. Overdraagbaarheid

- 9.1 Het is Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde. Indien door Gemeente toestemming wordt gegeven aan voormelde overdracht kan Gemeente aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Na uitgifte in erfpacht geldt het bepaalde in artikel 12 van de AV 1989.

10. Toepassing Algemene voorwaarden en bijzondere voorwaarden

- 10.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)" vastgesteld door de Raad van de Gemeente in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderdnegenentachtig (22-06-1989) en vermeld in en gehecht aan de akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig (26-07-1989) verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht), op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig (26-07-1989) in deel 6242 nummer 19. De AV 1989 maken onverbrekkelijk deel uit van de Overeenkomst en zijn van toepassing op de uitgifte in erfpacht en het te vestigen Nieuwe erfpachtrecht, tenzij daarvan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. De AV 1989 zijn als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehecht.

- 10.2 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’.
- 10.3 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.
- 10.4 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.’.
- 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.
- 10.5 Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen 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.
11. Staat van het perceel grond
- 11.1 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het Erfpachtperceel zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het Erfpachtperceel die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Erfpachter kenbaar waren of hadden behoren te zijn vanwege het Bestaande erfpachtrecht en het gebruik hiervan door Erfpachter.
- 11.2 De artikelen 5.1, 5.2 en 5.3 van de AV 1989 zijn niet van toepassing. Het Nieuwe erfpachtrecht zal worden geleverd in de staat waarin dit zich bij beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht bevindt met alle daarbij behorende (huur)rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Erfpachter aanvaardt het perceel grond in de huidige staat, waaronder onder meer (niet limitatief) verstaan wordt de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Erfpachtperceel zich bevindt bij beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht en Erfpachter heeft ter zake van deze staat van het Nieuwe erfpachtrecht geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Gemeente.
- 11.3 Op moment van ondertekening van deze Overeenkomst is er weinig bekend over de bodemkwaliteit van het Erfpachtperceel. Er loopt al meer dan 5 jaar een project bij het milieukundig adviesbureau Econsultancy in opdracht van Erfpachter. Er zijn voorlopige resultaten gedeeld, maar het definitieve rapport wordt pas opgeleverd na aanvullend onderzoek na sloopwerkzaamheden. Op basis van de proefboringen die wel mogelijk waren is de conclusie dat in een gedempte sloot op het bestaande parkeerterrein een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. Ook op andere plekken zijn licht tot matige verontreinigingen door minerale olie, lood, zink, PCB en PAK aangetroffen. Gezien het vorenstaande komen Partijen overeen dat een (aanvullend) asbest/bodemonderzoek niet zal plaatsvinden en dat eventuele verontreinigingen geheel voor rekening en risico van Erfpachter komen.
- 11.4 Gemeente staat niet in voor enige eigenschappen van het Perceel 1 en de aanwezige opstallen, bestaande uit bedrijfsruimte met buitenterrein, aangezien Erfpachter tot op heden Erfpachter is van dit perceel grond en de aanwezige opstallen.
- 11.5 Het Perceel 2 zal bij de uitgifte in erfpacht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor de in artikel 3.1 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn. Gemeente staat echter niet in voor de afwezigheid van eigenschappen van het Perceel 2 die dat gebruik

belemmeren en die aan Erfpachter kenbaar zijn op het moment van het aangaan van de Overeenkomst.

12. Risico-overgang

- 12.1 Het in erfpacht uitgegeven Perceel 1 met opstallen is en blijft voor rekening en risico van Erfpachter.
- 12.2 Het Perceel 2 is voor risico van Erfpachter vanaf het moment dat de akte van vestiging gepasseerd wordt, in welk geval het risico, waaronder het risico van waardevermindering, overgaat op Erfpachter.

III. BEPERKT GERECHTIGDEN EN BESLAGLEGGERS

13. Medewerking hypotheekhouder

- 13.1 Voor zover met betrekking tot het Bestaande erfpachtrecht beperkt gerechtigden (zoals hypotheekhouders) of beslagleggers in de openbare registers staan ingeschreven, is de Gemeente slechts tot nakoming van deze Overeenkomst verplicht, voor zover deze beperkt gerechtigden en beslagleggers aantoonbaar instemmen met en hun medewerking verlenen aan de beëindiging van het Bestaande erfpachtrecht (zoals bedoeld in artikel 1) en doorhaling daarvan in de openbare registers en onder de voorwaarde dat zij verklaren geen beroep meer zullen doen op artikel 3:81 lid 3 BW.

IV. SLOTBEPALINGEN

14. Bijlagen

- 14.1 De volgende bijlagen - welke niet in volgorde van belangrijkheid zijn aangegeven - maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:
- Bijlage 1: Tekening;
- Bijlage 2: AV 1989;
- Bijlage 3: Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 1307 nr 17;
- Bijlage 4: Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 1695 nr 54.
- 14.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 14.3 Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één of meerdere bijlagen, prevaleert de Overeenkomst, tenzij in een bijlage uitdrukkelijk anders is bepaald. Bij strijdigheid tussen de bijlagen onderling beslist Gemeente met inachtneming van het beginsel van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur welke bijlage prevaleert.

Aldus overeengekomen in enkelvoud en digitaal getekend,

te Utrecht,

te _____

d.d. _____

d.d. _____

de Gemeente,

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.

(handtekening)

5.1.2.e

(handtekening)

5.1.2.e

te _____

d.d. _____

(handtekening)

5.1.2.e

Besluit in mandaat genomen d.d. nr. 10227763 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervangend, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

OVEREENKOMST TOT GEDEELTELIJKE BEËINDIGING VAN EEN ERFPACHTRECHT

Veilingstraat 10

Opsteller 5.1.2.e
Dossiernaam Veilingstraat 10
Zaaknummer 10227763/2207011105
Versie CONCEPT
Datum 30 november 2023

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)overeenkomst kunnen dus 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. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid 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.

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 van de gemeente Utrecht.

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 van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10227763/2207011105**



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, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2.e** van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, hierna te noemen "**Gemeente**";

en

2. **Ten Brinke Grondexploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09189104, vertegenwoordigd door Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 65674278, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Ten Brinke Group B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Varsseveld, kantoorhoudende te Burgemeester van der Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20080884, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door **5.1.2.e** en **5.1.2.e** (gezamenlijk bevoegd), hierna te noemen "**Erfpachter**",

Gemeente en Erfpachter hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**" of ieder afzonderlijk "**Partij**",

Overwegende dat:

- Ten Brinke Vastgoedontwikkeling, Erfpachter is van de percelen grond gelegen nabij de Veilingstraat te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 ter grootte van 2.990 m²;
- op dit erfpachtrecht van toepassing zijn de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)" en de bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de aktes welke zijn verleden op , ten overstaan van, ingeschreven in Hyp4 deel, nummer; **5.1.2.e**;
- de erfpachtrechten zijn gevestigd voor onbepaalde tijd;
- een gedeelte van de hiervoor genoemde erfpachtrechten, in totaal groot circa 927 m², zal worden teruggeleverd aan Gemeente om te worden gebruikt als openbare ruimte. **5.1.2.e**

Met opmerkingen [**5.1.2.e**]: Nog te vestigen

Met opmerkingen [**5.1.2.e**]: Nog te splitsen

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10227763/2207011105**



Komen het volgende overeen:

1. Te leveren erfpacht

1.1 Erfpachter, verklaart bij deze te leveren aan Gemeente:

- Het recht van erfpacht voor het perceel grond gelegen de Veilingstraat 10 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8564 (gedeeltelijk);

in totaal groot circa 927 m², en allen zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening A (Bijlage 1) schetsmatig is aangegeven.

1.2 Het in artikel 1.1 genoemde perceel grond wordt hierna genoemd: 'het Perceel' en de daarop te beëindigen recht van erfpacht worden hierna verder genoemd: 'het Recht van erfpacht'.

2. Kosten, rechten en belastingen

2.1 De levering van het Recht van erfpacht zal plaatsvinden tegen betaling van een vergoeding door Gemeente aan Erfpachter van EUR 5,12 b (zegge: één euro) kosten koper. Erfpachter heeft geen recht op enige andere vergoeding, uit welke hoofde dan ook.

2.2 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de onderhavige levering van het Recht van erfpacht zijn voor rekening van Gemeente.

3. Betaling

3.1 De betaling van de vergoeding en van eventuele rechten, kosten en belastingen door Gemeente aan Erfpachter vindt plaats bij het passeren van de akte van levering op de derdengeldenrekening van de notaris.

3.2 Alle baten en lasten, waaronder begrepen alle belastingen, met betrekking tot het Perceel komen voor rekening van Gemeente met ingang van de datum van het passeren van de akte van levering. 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 vergoeding.

4. Levering van het erfpachtsrecht

4.1 De notariële akte van levering van het Recht van erfpacht zal worden verleden uiterlijk twee (2) maanden nadat het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst is genomen.

4.2 Na ondertekening van deze overeenkomst zal Gemeente zo spoedig mogelijk met Erfpachter in overleg treden over het vaststellen van de datum van levering, alsmede met een door Gemeente aan te wijzen notaris, ten overstaan van wie de akte van levering zal passeren.

5. Staat van het perceel, gebruik

5.1 Het Recht van erfpacht dan wel het Perceel wordt overgedragen vrij van huur en/of gebruik door derden, in de staat waarin het zich op de datum van het passeren van de akte tot levering van het Recht van erfpacht bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan en ontruimd.

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10227763/2207011105**



5.2 Het is Gemeente en Erfpachter is niet bekend, dat het Perceel, enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het in deze overeenkomst genoemde gebruik door Gemeente of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Perceel, dan wel het nemen van andere maatregelen. Gemeente heeft opdracht gegeven om op het Perceel een bodemonderzoek te verrichten. Uit het bodemonderzoeksrapport van .. blijkt dat het Perceel geschikt is voor de (beoogde) bestemming, zijnde openbaar gebied.

Met opmerkingen [512e]:

Nog uit te voeren

5.3 Gemeente heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het Perceel te inspecteren.

5.4 Erfpachter staat ervoor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

5.5 Gemeente is tot niets meer verplicht dan voortvloeit uit deze overeenkomst.

6. Ondeelbaarheid

6.1 De uit deze overeenkomst voor beide Partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

7. Uitsluiting ontbinding bij eigendomsoverdracht

7.1 Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

8. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

8.1 Het Recht van erfpacht dan wel het Perceel is eerst met ingang van de datum van het passeren van de akte van levering van het Recht van erfpacht voor risico van Gemeente.

9. Bekendheid inhoud akte tot levering van het Recht van erfpacht

9.1 Gemeente en Erfpachter verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

10. Bijlagen

10.1 De hierna genoemde bijlage maakt integraal en onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst en wordt daartoe mede door Partijen geparafeerd:

Bijlage 1: Tekening.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en digitaal getekend te Utrecht d.d.

Gemeente,

Erfpachter,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10227763/2207011105**



Besluit in mandaat genomen d.d..... nr. 10227763 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

Procedure aanlevering CAD-bestanden gemeente Utrecht.

(9 maart 2018)

De gemeente Utrecht levert een digitaal bestand aan in MicroStation(DGN)- of Autocad(DWG) formaat.

Dit bestand noemen we het Stedenbouwkundig Matenplan (mpn).

Verplichting: De bouwvelden in het mpn dienen altijd intact te blijven. Dus niet verschalen en bewerken of ten opzichte van elkaar verschuiven of roteren. Als referentie zijn vier coördinatenpunten in de tekening geplaatst waarvan de Rijksdriehoekscoördinaten zijn bijgeschreven. Deze coördinatenpunten + eigen ontwerp moeten dan het bestand worden dat teruggestuurd wordt naar de gemeente Utrecht. Dit geldt ook voor het te leveren 3D bestand(en).

Aan te leveren gegevens:

Ten behoeve van de maatvoering in het matenplan levert de externe partij van zowel het Voorlopig- als Definitief Ontwerp de volgende gegevens aan:

Situatietekening:

Binnen het aangeleverde bouwveld uit het matenplan:

- hoofdbebouwing
 - buitenomtrek (doorsnede op 1 m boven maaiveld)
 - eventuele overbouwingen
 - entrees
- schuren, carports, tuinmuren en hagen
- achterpaden
- kavelscheidingen
- eventueel inrichting op eigen terrein (b.v. parkeren)
- tevens alle verdiepinglagen in Rijksdriehoekscoördinaten
- 3D model.

Maatvoering:

Ten opzichte van de aangegeven grens van het bouwveld uit het matenplan:

- hoofdbebouwing
 - totaalmaat (breedte (inclusief kopgevel) en diepte)
 - onderdelen (afzonderlijke woningen)
- schuren, carports en tuinmuren
 - totaalmaat (breedte en diepte)
- achterpaden
- kavelscheidingen

Tekenafspraken:

- De tekening die de architect levert dient uit verschillende lagen te zijn opgebouwd. Deze laagindeling meesturen.

Laagindeling zoals gehanteerd door GU t.b.v. ontwerp woningen in het matenplan (mpn):

gu_mpn_achterpaden_kavelscheidingen	gu_mpn_kabels_en_leidingen
gu_mpn_arceringen	gu_mpn_kavels_gebouw informatie
gu_mpn_archeologie	gu_mpn_kavels_te_handhaven_lijn
gu_mpn_bebouwing	gu_mpn_kavels_te_handhaven_vlak
gu_mpn_bebouwing_bedrijven_lijn	gu_mpn_kavels_uitgeefbaar_lijn
gu_mpn_bebouwing_bestaand	gu_mpn_kavels_uitgeefbaar_vlak
gu_mpn_bebouwing_bijgebouw	gu_mpn_kunstwerk
gu_mpn_bebouwing_bloembak_trap	gu_mpn_landmeetkundige_as
gu_mpn_bebouwing_entree_woning	gu_mpn_lijnenbeeld_binnen_uitgeefbaar
gu_mpn_bebouwing_hekwerk_schutting	gu_mpn_maatvoering
gu_mpn_bebouwing_meer_dan_3_bouwlagen	gu_mpn_muur
gu_mpn_bebouwing_ondergronds	gu_mpn_nutsvoorziening_cai
gu_mpn_bebouwing_overbouwd	gu_mpn_nutsvoorzieningen
gu_mpn_bebouwing_steiger_vlonder	gu_mpn_parkerplaats_op_eigen_terrein
gu_mpn_bebouwing_uitbreidingsmogelijkheid	gu_mpn_RHD_bakken
gu_mpn_bebouwing_voorzieningen	gu_mpn_rooilijn_verplicht
gu_mpn_bomen_bestaand	gu_mpn_scheidingslijn_architecten_ontwikkelaars
gu_mpn_bomen_binnen_uitgeefbaar	gu_mpn_taludlijn
gu_mpn_bouwvlakken	gu_mpn_tekst
gu_mpn_coördinaatpunten	gu_mpn_tekst_maaiveld_hoogte
gu_mpn_haag	gu_mpn_tekst_oppervlakte
gu_mpn_helling	gu_mpn_voorlopig_buiten_planontwikkeling
gu_mpn_hindercontour	gu_mpn_water_te_handhaven

- Bestaande topografie en overige omgeving, zoals omringende deelplannen, niet meeleveren.
- Het ontwerp is ter invulling van het uitgeefbaar gebied. Dat wil zeggen dat het ontwerp begrensd is door onze geleverde bouwvelden op laag “gu_mpn_kavels_uitgeefbaar_lijn” in het matenplan.
- Dimensioneringsmaten in meters, 2 cijfers achter de komma.
- Aanleveren 2D bestand in DGN-formaat(Microstation V8) of DWG-formaat(Autocad 2013, niet hoger) en ook PDF.
- Aanleveren 3D bestand in DGN-formaat(Microstation V8) of DWG-formaat(Autocad 2013, niet hoger), Sketchup en/of IFC-formaat (vanuit BIM-model).
- Bestanden aanleveren in RD-coördinaten zoals de gemeente Utrecht de ondergronden in RD-coördinaten aanlevert.
- Arkey gebruikers met specifieke vragen of problemen kunnen zich wenden tot Arkey systems bv te Houten telefoon: 030 - 6346500.

PDF-bestand van de tekening meeleveren!

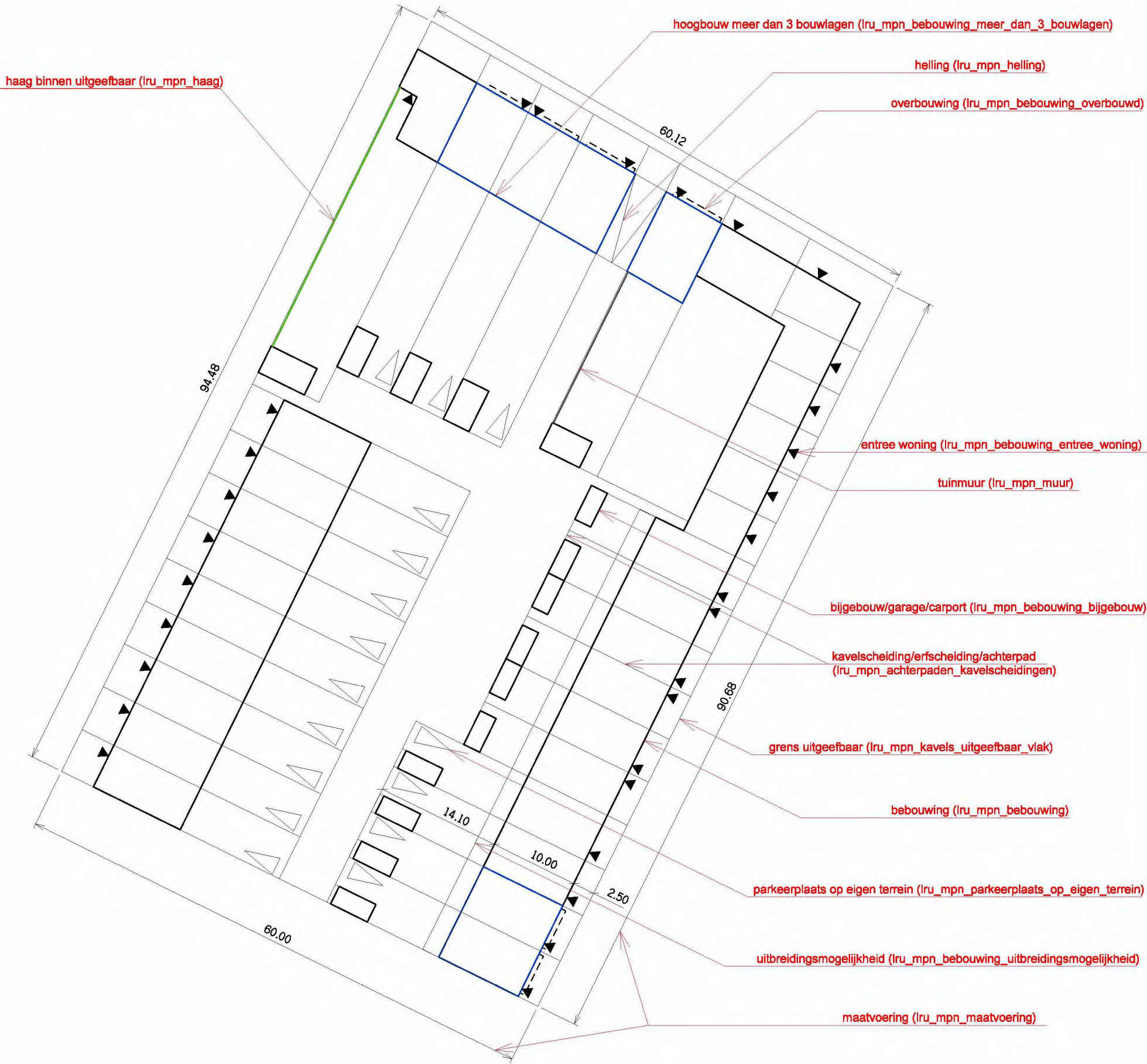
Voor vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:

5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e @utrecht.nl
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e @utrecht.nl
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e @utrecht.nl
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e @utrecht.nl



RDxy = 132575.000, 456620.000

RDxy = 132705.000, 456620.000



RDxy = 132575.000, 456490.000

RDxy = 132705.000, 456490.000

LEGENDA

- grens uitgeefbaar
- achterpaden/kavelscheidingen
- bebouwing
- - - overbouwing
- bijgebouw/garage/carport
- tuinmuur
- hoogbouw meer dan 3 bouwlagen
- haag binnen uitgeefbaar

- 7.04 plaatselijke maatvoering
- 7.04 evenwijdige maatvoering
- ▲ parkeerplaats op eigen terrein
- uitbreidingsmogelijkheid
- ▲ entree woning
- ▲ helling
- RDxy = Referentiepunt in RD coördinaten t.b.v. inpassing

0 5 10 15 20 M.



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "Herontwikkeling Veilingstraat 10" te Utrecht

opdracht	20230063
status	definitief
datum	6 september 2023
adviseur	5.1.2.e

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN 5.1.1.c • BTW 5.1.1.c • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
1.4	Van concept naar definitief	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANGEBIED.....	7
3.1	Beschrijving plangebied en omgeving.....	7
3.2	Kadastrale situatie	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE	14
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	17
7.1	Selectie van relevante aspecten	17
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	20
7.3	Invloedssfeer	20
8	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	22
9	ANDERSZINS VERZEKERD.....	25
10	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	26
11	OVERWEGINGEN TAXATIES	27
11.1	Definitie waardebegrip.....	27
11.2	Peildatum	27
11.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	27
11.4	Geldigheid en geldigheidsduur	27
11.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	28
12	BEOORDELING CLUSTERS	29
13	CONCLUSIE.....	43

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het project “Herontwikkeling Veilingstraat 10 Utrecht”. Het project bestaat uit de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel naar woningbouw (appartementen) boven een commerciële plint.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 13 februari 2023 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door 5.1.2.e SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige 5.1.2.e Daarbij kwam aan de orde, dat de ontwikkeling mogelijk zal worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan dat nog onder de werking van de Wro tot stand zal komen. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat zich al sinds vele jaren in een proces van transformatie bevindt; eind vorige eeuw is dit proces aangevangen.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Vigerende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”;
- Voorheen geldende bestemmingsplannen “Dichterswijk” en “Dichterswijk West”;
- Concept Bouwenvelop d.d. oktober 2022;
- Diverse technische onderzoeken (bezonning, windhinder);
- Stukken met betrekking tot de voorgeschiedenis en de voorbereiding van het project.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals [www.Funda.nl](https://www.funda.nl).

1.4 Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 23 februari 2023 aan opdrachtgever gemaïld. De van opdrachtgever op 28 februari 2023 ontvangen reactie is op 2 maart 2023 met opdrachtgever besproken en verwerkt in het definitieve advies.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

3.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 17 februari 2023 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1: luchtfoto plangebied e.o.; plangebied omcirkeld

Het plangebied wordt begrensd door Veilingstraat in het noorden, de Croeselaan in het oosten, het herontwikkelingsgebied “Twellosebeeklaan” in het zuiden en de Veilinghavenkade in het westen. Op het moment van de opname was het plangebied bebouwd met een bedrijfsopstal, in gebruik als kringloop- en boekenwinkel.

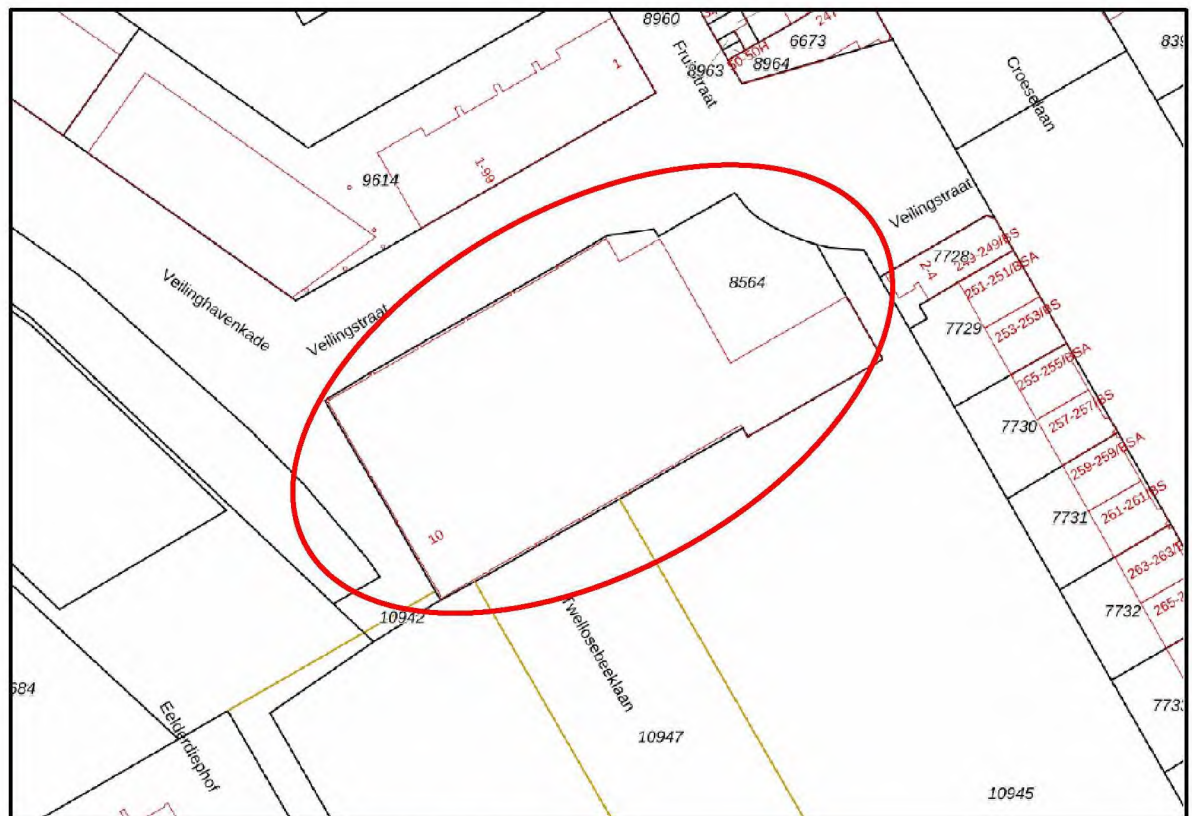
Het plangebied wordt omgeven door bedrijfsopstallen en woningen (met name appartementen) aan de Veilingstraat, de Croeselaan, de Twellosebeeklaan en de Eelderdiephof. Een aantal van de omliggende woningen is in aanbouw. In de Veilinghaven liggen woonschepen.

3.2 Kadastrale situatie

Wij hebben op 13 februari 2023 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Catharijne	D	8564	2.990 m ²

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



Figuur 2: kadastrale situatie; plangebied omcirkeld

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het uit het jaar 2013 daterende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”, dat aan het plangebied de bestemming “Bedrijf” geeft met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Het plangebied is voorts onder meer voorzien van de gebiedsaanduidingen “wro-zone wijzigingsgebied 3” en “wro-zone wijzigingsgebied 4”.



Figuur 3: fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen het bouwvlak van de bestemming “Bedrijf” is de oprichting mogelijk van gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de “Lijst van bedrijven – functiemenging”, categorieën A en B1. Het betreft “Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden”

(categorie A) dan wel “in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging” (categorie B1), ofwel “lichte(re)” vormen van bedrijvigheid.

Gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20m² per bouwperceel.

Op het plangebied is eveneens van toepassing het bestemmingsplan “Chw Algemene regels over bouwen en gebruik”, op basis waarvan in bepaalde gevallen beperkt kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van kleine (maximaal 1,5 meter) overschrijdingen van bouwvlakgrenzen. Voorts regelt het bestemmingsplan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vast moet staan dat er voldoende parkeergelegenheid is, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Bebouwing van 12 meter hoog ten behoeve van lichte(re) vormen van bedrijvigheid binnen het bouwvlak met daarbuiten gebouwen van ondergeschikte aard.

De regels van het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” voorzien in wijzigingsbevoegdheden, die niet in de planologische vergelijking mogen worden betrokken maar wel anderszins relevant kunnen zijn. Het betreft de volgende wijzigingsbevoegdheden:

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de **aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3'** wijzigen in de bestemming Verkeer en verblijf, mits er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, en er is aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn”.

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding **'Wro-zone wijzigingsgebied 4'** wijzigen in een bestemming Wonen, Verkeer en verblijf en Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- binnen de bestemming wonen zijn tevens tuinen, ondergeschikte verkeerdoeleinden en gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
- de bestemming Maatschappelijk dient aan de noordzijde van het wijzigingsgebied gerealiseerd te worden en bedraagt maximaal 600 m² bvo;
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat:
- binnen een strook van 17 meter ten opzichte van de plangrens aan de zijde van de Croeselaan de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- in het gedeelte dat tussen de 17m en 30 meter uit de plangrens van de Croeselaan ligt de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- In afwijking van het bepaalde onder d. mag aan de Veilingstraat een gebouw worden gerealiseerd van maximaal 25 meter hoog met een maximale oppervlakte van 650m² bvo;
- er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing, en er is aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn”.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan, waarvan nog geen (beeld)materiaal voorhanden is. Wij baseren ons op de door opdrachtgever overgelegde stukken, waaronder het concept van de “bouwenvelop” en impressies. In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemmingen “Wonen”, “Groen” en “Verblijf en groen”.



Figuur 4: concept bouwenvelop

Blijkens de beschikbare stukken wordt de woonbebouwing opgericht deels in 1, deels in 3, deels in 5 en deels in 12 bouwlagen waarbij in laatstgenoemd geval de bouwhoogte maximaal 37 meter zal bedragen. De commerciële functies zijn gedacht in het westelijk deel van de bebouwing.



Figuur 5: impressie bebouwing; zicht vanaf zijde Croeselaan

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

- Woonbebouwing in de vorm van appartementen boven een commerciële plint tot een maximale bouwhoogte van 37 meter.

6 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied dat al vanaf het eind van de vorige eeuw is / wordt getransformeerd van bedrijfsgebied naar (gemengd) woongebied. Aan deze ontwikkeling ligt het stedenbouwkundig ontwerp "Dichterswijk-West / Merwedekanaal / Defensierrein Utrecht" ten grondslag, dat dateert uit 1997. Ons is niet gebleken dat dit stedenbouwkundig ontwerp zelfstandig is gepubliceerd (hetgeen een vereiste is om aan het stuk "voorzienbaarheid" te kunnen ontleen), maar wel staat vast dat de ontwikkeling c.q. de transformatie van het gehele gebied wordt genoemd in het openbaar bekend gemaakte bestemmingsplan "Dichterswijk-West", dat aan het huidige bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden" vooraf ging. Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Dichterswijk-West" is blijkens de stukken vanaf 11 november 1999 ter visie gelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan "Dichterswijk-West" is het volgende opgenomen:

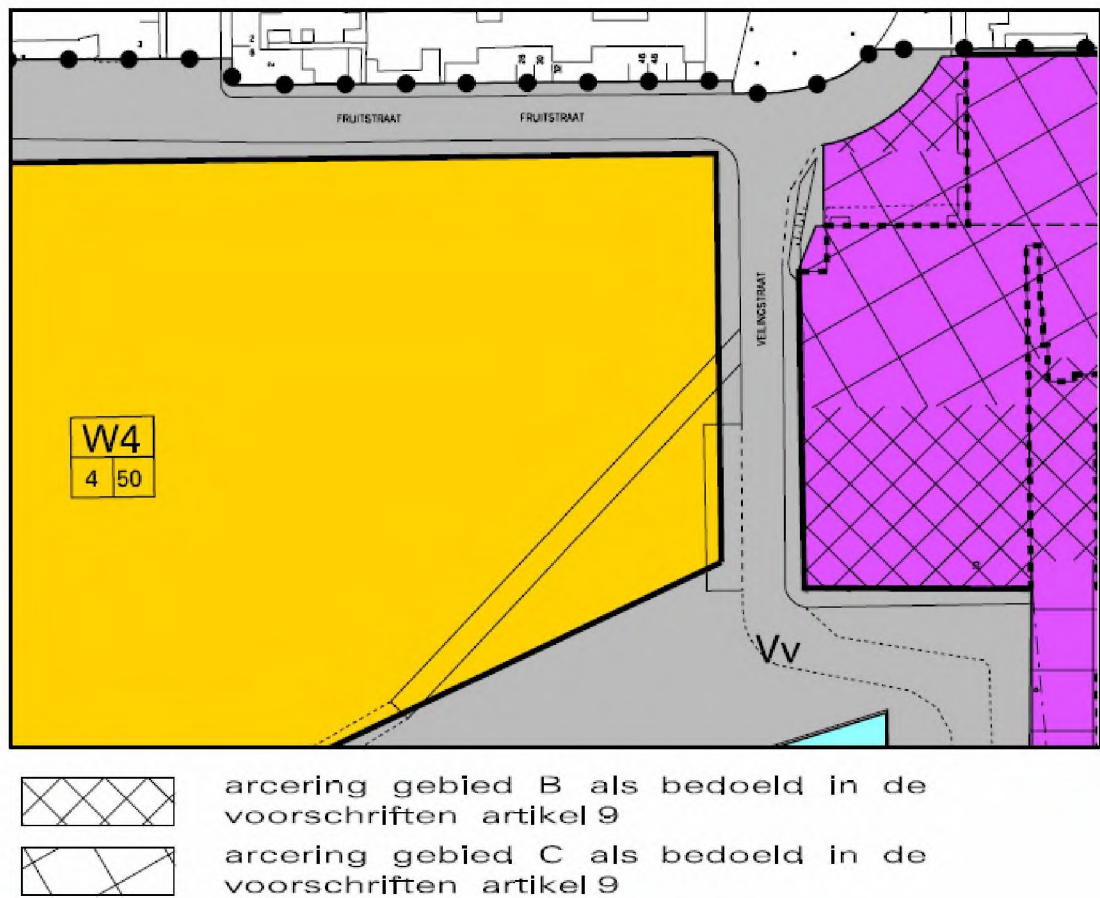
"Voor het gebied Dichterswijk-West bestaat reeds enige jaren het voornemen om het te ontwikkelen tot een woongebied. Het heeft daarvoor grote potenties: de ligging aan het Merwedekanaal en de voormalige Veilinghaven, de nabijheid van de binnenstad, de nabijheid van het Centraal Station en de toekomstige ontwikkelingen in het kader van het gebied rond het station, bieden goede kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd binnenstedelijk woonmilieu.

Ook voor de omliggende woonwijken Dichterswijk, Rivierenwijk en Kanaleneiland heeft deze ontwikkeling een grote betekenis; de positie van deze woonwijken in de stad wordt versterkt door toevoeging van woningen en aaneensluiting van woongebieden en het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot. Dichterswijk-West vormt de grootste binnenstedelijke VINEX-locatie van Utrecht. Het doel van dit bestemmingsplan Dichterswijk West is het mogelijk maken van een functiewijziging van bedrijvigheid naar een stedelijk woongebied".

Om voormelde redenen voorzagen de voorschriften van het bestemmingsplan "Dichterswijk-West" in de volgende wijzigingsbevoegdheden:

1. *Burgemeester en wethouders kunnen, indien de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse wordt of is opgeheven of indien door maatregelen de geluidsbelasting voor de omgeving zodanig is gedaald dat woningbouw nabij de bedrijfsfunctie mogelijk is, het plan wijzigen ter versterking van de functie wonen, zodat:*
 - a. *gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied A" gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden 3, W3" (Artikel 7);*

- b. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B" gewijzigd worden in de bestemming "Verkeer en verblijf, Vv" (Artikel 14);*
- c. gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" gewijzigd worden in in een bestemming woondoeleinden die de volgende doeleinden mag bevatten: wonen, waaronder tuinen mede begrepen zijn, en ondergeschikt aan het wonen: verkeersdoeleinden (conform Artikel 14), gebouwde parkeervoorzieningen, en in het noordelijke deel maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 600 m² b.v.o.*
- 2. Bij het wijzigen van de bestemming kunnen bebouwingsbepalingen opgenomen worden binnen de onderstaande grenzen:*
 - a. voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied A" gelden de bepalingen in Artikel 7;*
 - b. de bebouwingsbepalingen in Artikel 14 van de voorschriften voor de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied B";*
 - c. op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "gebied C" mag het bebouwingspercentage niet meer dan 60% bedragen en mag het aantal bouwlagen op die gronden die minder dan 17 meter uit de plangrens aan de zijde van Croeselaan liggen niet meer dan 1 bedragen, op de gronden die tussen de 17 en 30 meter uit de plangrens liggen mag het aantal bouwlagen niet meer dan 4 bedragen en overigens niet meer dan 5.*
 - D. In afwijking van het hierboven onder c bepaalde mag aan de zijde van de bestemming "Woondoeleinden 4 (W4)" een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 25 meter gerealiseerd worden, met een maximaal oppervlak van 650 m².*



Figuur 6: fragment plankaart en legenda bestemmingsplan "Dichterswijk-West"

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten. Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het thans geldende bestemmingsplan maakt binnen een groot deel van het plangebied de oprichting mogelijk van gebouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. In de nieuwe situatie wordt deels hoger gebouwd, maar de footprint van de bebouwing is kleiner omdat het meer westelijk gelegen deel van het plangebied onbebouwd zal blijven. Door de deels hogere bouwhoogte kan sprake zijn van een nadelige beïnvloeding van het uitzicht, maar in voorkomende gevallen kan ook sprake zijn van een voordeel door het verkleinen van de footprint van de bebouwing. Bij de beoordeling van de clusters werken wij dit zonodig verder uit.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.