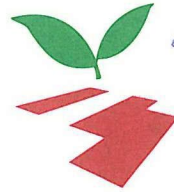




GEMEENTE



cc: archief  
cc:  
cc:  
**(5.1)(2)(e)**  
Lansingerland

**(5.1)(2)(e)**

**(5.1)(2)(e)**

**(5.1)(2)(e)**

Afdeling

**Ruimtelijke Ontwikkeling**

Postbus 1

2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie

**(5.1)(2)(e)**

Telefoon

(010) 800 40 00

E-mail

info@lansingerland.nl

Fax

(010) 800 40 01

Datum 14 juni 2012  
Ons kenmerk U12.22585  
Uw brief van

Onderwerp **Huurovereenkomst Tankstationlocatie  
Oudeland**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u een getekend exemplaar toekomen van de huurovereenkomst betreffende Tankstationlocatie Oudeland.

Ik wil u verzoeken om zorg te dragen voor het vestigen van het recht van opstal binnen één maand na ontvangst van de overeenkomst door de gemeente, zijnde vóór 1 juli 2012. De documenten hiervoor kunt u sturen aan mevrouw **(5.1)(2)(e)** van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via **(5.1)(2)(e)**@lansingerland.nl.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een vriendelijke groet,  
gemeente Lansingerland

**(5.1)(2)(e)**

**(5.1)(2)(e)**

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage(n): Huurovereenkomst en bijlagen

Huurovereenkomst  
Tankstationlocatie Oudeland

De ondergetekenden,

1. de gemeente Lansingerland, ten deze vertegenwoordigd door de heer (5.1)(2)(e), geboren te (5.1)(2)(e) op (5.1)(2)(e), kantoorhoudend te Berkel en Rodenrijs, hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Lansingerland en als zodanig handelend krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet en het mandaatbesluit van 3 januari 2007 laatstelijk gewijzigd op 12 januari 2011, hierna genoemd "De verhuurder",
2. Enviem Retail Real Estate B.V., gevestigd te Harderwijk, Ampèrestraat 5, 3846 AN Harderwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 08019181, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer (5.1)(2)(e), hierna te noemen: "De huurder",

**Artikel 1: Looptijd**

- 1.1 De Huurovereenkomst gaat in op de datum waarop de Huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend en eindigt twintig (20) jaar nadat het door De huurder op het gehuurde gerealiseerde Tankstation voor het publiek wordt opengesteld.
- 1.2 De datum waarop het Tankstation voor het publiek wordt opengesteld zal middels een aangetekende brief van De verhuurder aan De huurder worden vastgelegd. Het Tankstation wordt geacht voor het publiek te kunnen worden opengesteld nadat het gebruiksklaar is.
- 1.3 De huurder dient binnen 3 maanden nadat alle voor de bouw en exploitatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen onherroepelijk zijn verleend, een aanvang te nemen met de bouw van het Tankstation. Behoudens bijzondere onvoorziene omstandigheden dient het Tankstation binnen uiterlijk zes maanden na de aanvang van de bouw voor het publiek te worden opengesteld.
- 1.4 De Huurovereenkomst eindigt van rechtswege en enkel door het verstrijken van de in artikel 1.1 overeengekomen duur, zonder dat daartoe door een der partijen opzegging of nadere kennisgeving noodzakelijk is.

**Artikel 2: Bestemming en exploitatie**

- 2.1 Het Gehuurde zal bestemd zijn om te worden gebruikt voor het daarop door De huurder realiseren, (be)houden en exploiteren van een: a) onbemand- b) bemand motorbrandstofverkoopspunt, bedoeld voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met in achtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door De huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht, alsmede voor het machinaal of halfmachinaal (Doe-Het-Zelf) wassen van auto's.
- 2.2 De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De verhuurder het Gehuurde of het Tankstation geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door De verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van De verhuurder, (i) de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en (ii) de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet

langer is dan de duur van de (hoofd)huurovereenkomst en (iii) de beëindiging van de exploitatie-, respectievelijk onderhuurovereenkomst en de ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door De verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan. De huurder staat er jegens De verhuurder voor in dat het Tankstation zal worden geëxploiteerd conform de eisen die daaraan bij of krachtens wettelijke voorschriften, verleende (milieu)vergunningen, plaatselijke verordeningen en/of gebruiken en bestemmingsplannen alsmede conform deze huurvoorwaarden worden gesteld.

- 2.3 Gelet op het bepaalde in artikel 2.2 zal De huurder De verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal De huurder De verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren, onder opgave van de nieuwe gegevens als voornoemd.
- 2.4 Het is De huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van De verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven, anders dan het in exploitatie geven van het Tankstation zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door De verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 2.5 De huurder is niet bevoegd deze Huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren.
- 2.6 De huurder is bevoegd aan De verhuurder te verzoeken een derde in haar plaats van de Huurovereenkomst te doen stellen. Een dergelijk in-de-plaats-stellings verzoek dient middels een gezamenlijk schriftelijk verzoek van De huurder en deze bij De verhuurder te worden ingediend. Een dergelijk verzoek zal door De verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De verhuurder is gerechtigd dit verzoek af te wijzen indien de voorgestelde De huurder niet voldoende waarborgen biedt voor volledige nakoming van de Huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering van het Tankstation. De verhuurder is gerechtigd aan de in-de-plaats-stelling (financiële) voorwaarden te stellen.

### Artikel 3: Huurprijs

- 3.1 De door De huurder aan De verhuurder per kalenderjaar verschuldigde Huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het tankstation gerelateerde component (Huurcomponent B). De hoogte van Huurcomponent A en Huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
- 3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst € (5.1)(2)(f) (zegge: (5.1)(2)(f) ) euro exclusief omzetbelasting per jaar. Huurcomponent A is verschuldigd vanaf het moment dat het Tankstation voor het publiek wordt open gesteld.
- 3.3 Indien als gevolg van de datum van ingebruikname sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal Huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de Huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
- 3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation verkochte hoeveelheid motorbrandstoffen, met uitzondering van de in artikel 5.7 genoemde motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € (5.1)(2)(f) per liter exclusief omzetbelasting en wordt geheven voor het volumedoorzet boven (5.1)(2)(f) per kalenderjaar, met uitzondering van de brandstoffen genoemd in artikel 5.7.
- 3.5 De huurder doet aan De verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort verkochte motorbrandstof. Op verzoek van De verhuurder zal deze opgave door De huurder worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA) of account-administratieconsulent (AA).

- 3.6 Ter verificatie van de door De huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is De verhuurder of een door De verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. De huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
- 3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is De verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.7, gerechtigd om naar vrije keuze als Huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover De huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover De huurder in gebreke is.
- 3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks 'CPI Alle huishoudens', (2011 = 100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.

#### Artikel 4: Betaling

- 4.1 Betaling van de verschuldigde Huurpenningen geschiedt op factuurbasis waarbij Huurcomponent A jaarlijks vooruit en Huurcomponent B jaarlijks achteraf dient te worden betaald.
- 4.2 Facturen voor Huurcomponent A zullen door De Verhuurder voor 1 november van ieder kalenderjaar worden toegezonden en betaling daarvan dient door De verhuurder te zijn ontvangen voor 31 december van hetzelfde kalenderjaar. In het geval de factuur voor Huurcomponent A na 1 december wordt toegezonden dient betaling daarvan te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum. Voor het eerste (gebroken) kalenderjaar dient Huurcomponent A bij aanvang van deze Huurovereenkomst te zijn ontvangen door De verhuurder.
- 4.3 Facturen voor Huurcomponent B zullen De huurder jaarlijks worden toegezonden binnen circa één maand na ontvangst van de in artikel 3.5 bedoelde gegevens. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum. Indien, door welke oorzaak dan ook, deze factuur door De verhuurder op een later tijdstip wordt toegezonden, prejudicieert dat op generlei wijze aan de gebondenheid van De huurder om deze facturen binnen de hiervoor genoemde termijn te voldoen.
- 4.4 Alle betalingen door De huurder dienen te geschieden door overmaking van het verschuldigde bedrag op ten name van de gemeente Lansingerland o.v.v. het factuurnummer en "huur tankstation Braillestraat (ongen.) op bankrekeningnummer 28.51.27.640 ter attentie van de gemeente Lansingerland.
- 4.5 De huurder is verplicht alle andere bedragen die zij uit hoofde van de Huurovereenkomst is verschuldigd, zonder enige opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke De huurder op De verhuurder heeft of meent te hebben, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid, een en ander met uitzondering van het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van Huurprijs is uitgesloten.
- 4.6 Indien De huurder geheel of gedeeltelijk tekortschiet in haar uit hoofde van de Huurovereenkomst voortvloeiende betalingsverplichting(en), is zij in verzuim zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist en is De huurder gehouden tot vergoeding van een contractuele rente van twaalf (12) procent per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Gemeente de betaling te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van honderd Euro (€ 100,-).

- 4.7 De huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

#### Artikel 5: Het Tankstation

- 5.1 De huurder is verplicht om op haar kosten en voor haar rekening en risico op het Gehuurde een Tankstation te realiseren overeenkomstig de termijnen zoals opgenomen in artikel 6 van het Uitgifte- en Inschrijfprotocol tankstationlocatie Oudeland (BIJLAGE 1 Biedboek) en met inachtneming van en rekening houdend met:
- 'Visienotitie Oudelandselaan' [juli 2010] (BIJLAGE 7A Biedboek);
  - 'Stedenbouwkundige en procesmatige randvoorwaarden benzineverkooppunt Oudeland' [augustus 2011] (BIJLAGE 7B Biedboek);
  - 'Civieltechnische uitgangspunten Bedrijvenpark Oudeland' (BIJLAGE 7C Biedboek);
  - 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland c.a.' (BIJLAGE 10 A en 10B Biedboek).
- Daar waar de recentere 'Stedenbouwkundige en procesmatige randvoorwaarden benzineverkooppunt Oudeland' [augustus 2011] inhoudelijk afwijkt van de Visienotitie Oudelandselaan [juli 2010], prevaleert eerstgenoemde.
- 5.2 De op het Tankstation aan te brengen merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke en algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van De verhuurder. Alle reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst en te voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid, met dien verstande dat:
- De verhuurder zich zal inspannen om met gebruikmaking van de conform het bestemmingsplan bedrijvenpark Oudeland aan het College van Burgemeester en Wethouders toekomstige bevoegdheden, een identificatiebord in de groenzone langs de Oudelandselaan mogelijk te maken, een en ander zoals aangegeven op de verhuur- en overzichtstekening (BIJLAGE 8 BIEDBBOEK). De maximale hoogte van dit identificatiebord bedraagt 3 m.+mv. Ter zake de daadwerkelijke realisatie hiervan wordt door De verhuurder aan De huurder geen garantie verstrekt.
  - De verhuurder met Mc Donalds Nederland is overeengekomen dat het De huurder, op nader tussen De huurder en Mc Donalds Nederland overeen te komen voorwaarden, is toegestaan een reclame-uiting aan te brengen op de door Mc Donalds Nederland te realiseren reclamemast langs de rotonde met de N471.
- 5.3 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
- 5.4 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
- 5.5 Het verkopen of uitstellen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van

(5.1)(2)(e)

verh

(5.1)(2)(e)

het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.

- 5.6 De huurder is verplicht om gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst op op het Tankstation tenminste één zogeheten 'alternatieve' brandstoffen aan het publiek verkoopbaar te stellen. Aard, type en samenstelling van deze 'alternatieve' brandstof zal op voorstel van De huurder in overleg met De verhuurder worden bepaald. Bij de huidige stand der techniek (2011) komen hiervoor onder meer onderstaande brandstoffen of energiedragers in aanmerking:
- Aardgas (CNG of LNG) / biogas ;
  - Biodiesel (B85, bij voorkeur tweede of derde generatie);
  - GTL (mits uitsluitend uit aardgas, biomassa, huishoudelijke of industriële afval- en restmaterialen is vervaardigd)
  - Bio-ethanol (E85, bij voorkeur tweede of derde generatie);
  - Elektriciteit
  - Waterstof

#### **Artikel 6: Aanvaarding, milieuhygiënische staat van het Gehuurde**

- 6.1 De huurder kent het Gehuurde en aanvaardt het Gehuurde in bouwrijpe staat, zoals gedefinieerd in de als BIJLAGE 3 Biedboek opgenomen 'Definitie bouwrijpe staat'. Deze bijlage wordt als bijlage B aan de Huurovereenkomst gehecht.
- 6.2 Bepalend voor de milieukundige staat waarin het Gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt zijn de uitkomsten en resultaten van het in mei 2011 door RPS te Leerdam in opdracht van De verhuurder uitgevoerde milieukundig bodemonderzoek (rapportnummer NC11120300/001), opgenomen onder BIJLAGE 3C Biedboek. Dit rapport wordt als bijlage C aan de Huurovereenkomst gehecht.
- 6.3 De verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele schade, daaronder begrepen bedrijfs-, en/of stagnatieschade, als gevolg van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook, met uitzondering van eventuele verontreinigingen welke uit het in het vorige lid bedoelde nulonderzoek blijken, en behoudens het geval sprake is van gebreken die De verhuurder bij het aangaan van de Huurovereenkomst kende of behoorde te kennen.
- 6.4 De huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich ten tijde van de datum van de inschrijving op 1 november 2011 bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, (beperkt zakelijke)rechten, lusten en lasten.
- 6.5 De vermelding in de Huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het Gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat deze hieraan hoeft te beantwoorden. De huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.

#### **Artikel 7: Zakelijke lasten, (omzet)belasting, parkmanagement**

- 7.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaargedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen vanaf 1 januari 2013 voor rekening van De huurder.
- 7.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd, zal De huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens De verhuurder voldoen. De huurder vrijwaart De verhuurder voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.
- 7.3 Over de verschuldigde Huurprijs zal door De verhuurder aan De huurder omzetbelasting in rekening worden gebracht. De verhuurder opteert derhalve voor met omzetbelasting belaste Verhuur en De huurder stemt daarmee in. De huurder garandeert De verhuurder dat hij het

Gehuurde zal gebruiken binnen de grenzen van het bepaalde in artikelen 2 en 5 voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

- 7.4 Met betrekking tot de met omzetbelasting belaste Verhuur geldt verder het volgende:
- a. De huurder is verplicht aan De verhuurder op diens eerste verzoek een door De huurder ondertekende verklaring uit te reiken, dat hij het Gehuurde gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Voorts is De huurder aan het einde van elk kalenderjaar verplicht aan De verhuurder een door De huurder ondertekende verklaring uit te reiken dat hij het Gehuurde over het afgelopen kalenderjaar al dan niet heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig, of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Bij wijziging of intrekking van (artikel 15 van) de Wet op de omzetbelasting 1968 treedt het daarvoor in de plaats komende wettelijke voorschrift voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel in de plaats.
  - b. De huurder verleent onherroepelijke volmacht aan De verhuurder om mede namens De huurder een verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de Verhuur van het Gehuurde aan de bevoegde fiscale autoriteit(en) te richten. De huurder zal voorts desverzocht dit verzoek binnen acht dagen nadat hij dit daartoe van De verhuurder ontvangen zal hebben, mede-ondertekenen en weer aan De verhuurder doen toekomen, onverminderd de bevoegdheid van De verhuurder tot gebruikmaking van de in deze bepaling vermeldde onherroepelijke volmacht.
- 7.5 De huurder is ermee bekend dat ten behoeve van parkmanagement op het bedrijvenpark Oudeland de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (verder: 'Stichting PMBO') is opgericht. De Stichting PMBO biedt een vast basispakket gericht op beveiliging, het beheer, het onderhoud van het openbaar gebied en de bewegwijzering op het bedrijvenpark Oudeland. De huurder aanvaardt door deze overeenkomst uitdrukkelijk en als eigen verplichting om aan alle regels zoals door de Stichting PMBO te voldoen. De verplichte jaarlijkse contributie verband houdend met het vaste dienstenpakket en die geldt voor alle eigenaren van percelen op het bedrijvenpark Oudeland zal door De verhuurder aan de Stichting PMBO worden voldaan en wordt geacht te zijn inbegrepen in de huurprijs.

#### **Artikel 8: Aansprakelijkheid De verhuurder; gedoogplicht De huurder**

- 8.1 De verhuurder kan uit generlei hoofde door De huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) en die direct of indirect in verband staan met of een gevolg zijn van de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het Gehuurde. De huurder vrijwaart De verhuurder voor alle aanspraken ter zake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende (brandstof gerelateerde) bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 8.2 De huurder is jegens De verhuurder aansprakelijk, en vrijwaart De verhuurder voor alle aanspraken ter zake van derden, voor alle directe en indirecte schade die ingevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van De verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of De huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is.
- De verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten van De huurder te herstellen. Deze kosten dienen door De huurder te worden voldaan binnen 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.5 is van overeenkomstige toepassing in geval De huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.

- 8.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens De verhuurder op, in, bij, aan of onder het Gehuurde palen, kabels, leidingen, buizen, schakelkasten, armaturen, sleuven, goten en andere voorwerpen en/of andere infrastructurele werken of voorzieningen of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient De huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. De huurder dient dit te gedogen zonder dat zij aanspraak kan maken op een vermindering van de huurprijs en/of vergoeding van schade. Dit lijdt slechts uitzondering voor het geval waarin de schade van zodanige aard en omvang is dat deze schade redelijkerwijze niet voor rekening van De huurder behoort te komen.
- 8.4 De verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 8.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor De huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huursters als gevolg van de in artikel 8.3 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van de Huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
- 8.5 Huurster heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van alle op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij Verhuurster haar daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen (financiële) voorwaarden.

#### Artikel 9: Oplevering bij einde overeenkomst

- 9.1 De huurder is bij het einde van de Huurovereenkomst verplicht het Gehuurde in de oorspronkelijke staat, leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens De huurder op, in en/of aan het Gehuurde aangebrachte opstallen, funderingen, ondergrondse installaties, bestratingen, beplantingen en vrij van puin en in geëgaliseerde staat op te leveren, tenzij De verhuurder wenst dat voornoemde opstallen, ondergrondse installaties, bestrating of beplantingen geheel of gedeeltelijk niet ongedaan gemaakt dienen te worden. De verhuurder zal De huurder uiterlijk één jaar voor het einde van de Huurovereenkomst bij aangetekende brief in kennis stellen van hetgeen geheel of gedeeltelijk aanwezig kan blijven. De huurder dient het Gehuurde voorts vrij van huur, gebruik en exploitatie op te leveren.
- 9.2 Na het einde van de Huurovereenkomst heeft De huurder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen, ondergrondse installaties, bestratingen en beplantingen die zij met schriftelijke toestemming van De verhuurder op het Gehuurde heeft achtergelaten. Voor de vaststelling van de waarde van de nog aanwezige opstallen c.s. als bedoeld in de vorige volzin, zal worden uitgegaan van de getaxeerde waarde van in het economisch verkeer, zulks te berekenen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De taxatie zal worden uitgevoerd door een door De verhuurder en De huurder gezamenlijk aan te wijzen deskundige op het gebied van tankstations. De verhuurder is gerechtigd de door haar verschuldigde vergoeding in mindering te brengen op en te verrekenen met hetgeen zij uit hoofde van de Huurovereenkomst van De huurder te vorderen heeft, daaronder begrepen de ter zake van deze vorderingen door De verhuurder te maken kosten. De vergoeding is niet verschuldigd zolang het Gehuurde niet geheel ter vrije beschikking van De verhuurder is gesteld. Indien het Gehuurde na beëindigingsdatum door De verhuurder opnieuw als tankstationlocatie zal worden uitgegeven is De huurder verplicht alle medewerking te verlenen die redelijkerwijs van haar verwacht mag teneinde een goede overdracht van de locatie te garanderen en de discontinuïteit van de exploitatie van het Tankstation tot een minimum te beperken.
- 9.3 De huurder is jegens De verhuurder verplicht er voor zorg te dragen dat op de beëindigingsdatum van de Huurovereenkomst de bodem en grondwater van het Gehuurde in dezelfde of vergelijkbare milieutechnische staat wordt opgeleverd zoals beschreven in het in artikel 6.3 genoemde milieurapport ('nulmeting'). Als bewijs hiervan dient door De huurder op de beëindigingsdatum van de Huurovereenkomst een door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau opgesteld onderzoeksrapport aan De verhuurder te worden overgelegd. Indien uit voornoemd onderzoeksrapport volgt dat ten opzichte van de nulmeting op, onder en/of in het Gehuurde sprake is van een verontreiniging van de bodem en/f het grondwater, dient De huurder alle uit deze verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is De huurder ten opzichte van De verhuurder aansprakelijk voor alle kosten die verband houden met het opheffen

(5.1)(2)(e)

verf

(5.1)(2)(e)

h



van die verontreiniging en/of het treffen van saneringsmaatregelen. De huurder vrijwaart De verhuurder ter zake tegen alle aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties. De verhuurder vrijwaart De huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek. Vorenbedoelde verplichting van De huurder geldt niet indien De verhuurder en De huurder voor het einde van de Huurovereenkomst schriftelijk overeenstemming bereiken over een andere wijze van aanpak van de sanering.

- 9.4 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van haar uit hoofde van dit artikel omschreven opleveringsverplichtingen zal De huurder onmiddellijk en enkel door tijdsverloop in verzuim zijn. Een nadere ingebrekestelling is daartoe, ongeacht de oorzaak van niet tijdige of niet volledige nakoming, niet vereist. De huurder kan zich niet van haar opleveringsverplichtingen disculperen als gevolg van de omstandigheid dat zij het Tankstation door een derde heeft laten exploiteren.
- 9.5 Indien De huurder in gebreke blijft, is De verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van De huurder zonder dat daartoe een rechterlijke machtiging is vereist en blijft de huurprijs verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn getroffen en het Gehuurde in de overeengekomen staat is opgeleverd, een en ander onverminderd het recht van De verhuurder op vervangende en aanvullende schadevergoeding. De huurder dient alle medewerking te verlenen die redelijkerwijs van haar verwacht mag worden met het oog op de continuering van de exploitatie van het Tankstation.

#### Artikel 10: Opzegging en ontbinding

- 10.1 De huurder is gerechtigd de Huurovereenkomst op te zeggen indien een of meerdere voor de realisatie en exploitatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen niet worden verleend of in bestuursrechtelijke procedures van bezwaar en (hoger) beroep, tot in hoogste instantie wordt/worden vernietigd, dan wel sprake is van een niet meer voor (hoger) beroep vatbare beslissing en dientengevolge het Tankstation niet kan worden gerealiseerd. De huurder komt deze opzeggingsbevoegdheid evenwel niet toe indien en voor zover de oorzaak van het niet verlenen van vergunning, ontheffingen/of andere overheidstoestemmingen en/of de vernietiging daarvan is gelegen in omstandigheden die De huurder kunnen worden aangerekend dan wel krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van De huurder dienen te komen.
- Tot deze omstandigheden rekenen Partijen onder meer:
- het indienen van onjuiste en/of onvolledige vergunning- en/of ontheffingsaanvragen; niet verschoonbare termijnoverschrijdingen en/of andere fouten van procedurele aard door of namens De huurder;
  - het niet en/of niet tijdig instellen van bezwaar, beroep en/of hoger beroep tegen een negatief besluit op een ingediende vergunning- en/of ontheffingsaanvraag.
- Een opzegging als bedoeld in dit artikel dient te geschieden binnen 30 werkdagen na het verloop van de in de eerste volzin genoemde termijn respectievelijk binnen 30 werkdagen na de betreffende gerechtelijke uitspraak en met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. De verhuurder kan, in het geval De huurder op basis van het bepaalde in dit artikel de Huurovereenkomst opzegt, uit generlei hoofde aansprakelijk worden gesteld voor eventueel door De huurder dientengevolge geleden of te lijden kosten, schaden of nadelen.
- 10.2 In het geval De huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens De verhuurder niet tijdig en/of niet volledig nakomt en De huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is De verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door De huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door De verhuurder worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de De verhuurder deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
- 10.3 De huurder verbindt zich ertoe aan De verhuurder te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten , waaronder ook begrepen incassokosten, die voor De verhuurder

ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door De huurder van de uit hoofde van deze Huurovereenkomst op haar rustende verplichtingen.

- 10.4 Indien De huurder:
- a. surseance van betaling heeft aangevraagd, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard en/of om toepassing van de wettelijke schuldsanering heeft verzocht of de toepasselijkheid van de wettelijke schuldsanering wordt uitgesproken;
  - b. op enigerlei wijze het vrije beheer en de beschikking over zijn vermogen verliest;
  - c. een rechtspersoon is, en de rechtspersoon wordt ontbonden,  
is De verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 10.5 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door De verhuurder op grond van artikel 10.2 of een opzegging door De verhuurder op grond van artikel 10.4 zal het Gehuurde door De huurder op de door De verhuurder aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en in de overeengekomen staat, zoals in artikel 9 omschreven worden opgeleverd. De verhuurder is gerechtigd om te vorderen dat de opstallen en ondergrondse installaties en overige onderdelen van het Tankstation die aard- en nagelvast verbonden zijn, blijven staan, zulks evenwel met uitzondering van: afleverpompen, reclame- en identificatiematerialen, winkelinventaris en -inrichting, autowasapparatuur, compressoren e.d.
- 10.6 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door De huurder vooruit betaalde huur zal door De verhuurder per de datum van beëindiging aan De huurder worden gerestitueerd.

#### Artikel 11: Tussentijdse beëindiging algemeen belang

- 11.1 De verhuurder is bevoegd de Huurovereenkomst tussentijds, met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, tussentijds door opzegging te doen eindigen. De verhuurder zal van deze opzeggingsbevoegdheid enkel en alleen gebruik kunnen maken indien De verhuurder, naar haar oordeel, het Gehuurde noodzakelijk is voor doeleinden van algemeen belang en onder gelijktijdige aanbieding aan Huurster van nadeelcompensatie doch slechts indien en voorzover het door Huurster geleden nadeel niet uit andere hoofde wordt vergoed. De hoogte van de in de vorige volzin bedoelde nadeelcompensatie zal worden berekend overeenkomstig de berekeningsmethode bij onteigening op basis van huur vermeerderd met het pro rata de resterende looptijd van de Huurovereenkomst te berekenen deel van de door De huurder in het kader van de inschrijving aan De verhuurder betaalde *entrance fee*. Opzegging zal onder meer noodzakelijk geacht zijn in het algemeen belang, indien De verhuurder wenst over te gaan tot de aanleg van infrastructurele werken die niet met handhaving van het Gehuurde kunnen worden aangelegd.
- 11.2 Indien de de huurder De verhuurder op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel tot een tussentijdse opzegging overgaat, zal De verhuurder aan De huurder een schadeloosstelling betalen. De schadeloosstelling wordt door Partijen in onderling overleg vastgesteld. Indien zij daarover geen overeenstemming bereiken, zal de schadeloosstelling worden vastgesteld door drie deskundigen.
- 11.3 De partij die ten behoeve van de vaststelling van de schadeloosstelling wenst over te gaan tot de aanwijzing van deskundigen, brengt de andere partij daarvan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om te kiezen voor de beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. De andere partij wordt geacht in te stemmen met beslechting van het geschil bij bindend advies indien men de termijn van een maand ongebruikt laat verstrijken.
- 11.4 De deskundigen worden, binnen een maand nadat is komen vast te staan dat het geschil bij bindend advies zal worden beslecht, door Partijen aangewezen in onderling overleg. Indien zij hierover binnen een maand geen overeenstemming bereiken, zijn partijen verplicht binnen een maand nadien elk een eigen deskundige aan te wijzen, welke deskundigen vervolgens gehouden zijn binnen een maand na hun aanwijzing gezamenlijk een derde deskundige aan te wijzen, welke als voorzitter zal fungeren.

(5.1)(2)(e)

vert

huu

(5.1)(2)(e)

- 11.5 De deskundigen onderwerpen zich aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
- 11.6 Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde van de door hen uitgebrachte adviezen als het vast te stellen bedrag.
- 11.7 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
- 11.8 De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door Partijen ieder voor de helft gedragen.
- 11.9 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Door De huurder vooruit betaalde huur zal door De verhuurder per de datum van beëindiging aan De huurder worden gerestitueerd.

#### **Artikel 12: Overige bepalingen; gebruiksvoorschriften**

- 12.1 De huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden. De huurder is jegens De verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart De verhuurder ter zake aanspraken van derden.
- 12.2 In het verlengde van het vorige artikellid is De huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op en of aan het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
- 12.3 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen en ontheffingen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
- 12.4 De huurder is verplicht om De verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de Huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclusuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat De huurder er jegens De verhuurder voor in dat deze verplichting door zijn exploitant zal worden nagekomen.
- 12.5 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van De verhuurder te worden gerealiseerd in overeenstemming met hetgeen is opgenomen in 'Stedenbouwkundige en procesmatige randvoorwaarden benzineverkooppunt Oudeland' (BIJLAGE 7C Biedboek). Door en voor rekening van De verhuurder worden, tot aan de grens van het Gehuurde, de aansluitingen op de openbare weg aangelegd. Alle overige noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van De huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door De verhuurder op kosten van De huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.6 en 4.7 zijn van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
- 12.6 De huurder dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting van het Tankstation op de openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas, waterleiding e.d.). De aansluitpunten daartoe alsmede voor de afvoer van hemelwater en vuilwater bevinden zich in de direct aangrenzende openbare gebieden. De aansluiting op de riolering geschiedt van gemeentewege doch op kosten van De huurder.
- 12.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de bouwvergunning behorende ontwerptekeningen.

- 12.8 Het is De huurder niet toegestaan:
- a. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van het opslaan en verkopen van L.P.G.;
  - b. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van reparaties aan motorvoertuigen, tenzij het kleine reparaties en/of servicediensten betreft;
  - c. het Tankstation voor een langere periode dan veertien dagen geheel of gedeeltelijk voor het publiek te sluiten en/of gesloten te houden, behoudens schriftelijke toestemming van ;
  - d. handelingen te verrichten of na te laten als gevolg waarvan het Gehuurde en de omgeving daarvan wordt of kan worden beschadigd dan wel wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
  - e. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van de verkoop van alcoholische dranken
- 12.9 De verhuurder kan ontheffing verlenen van het in artikel 12.8 bepaalde, voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en kan aan deze ontheffing (financiële) voorwaarden verbinden.

#### Artikel 13: Afhankelijk opstalrecht

- 13.1 Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de losse grond en anderzijds de daarop nog te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande, ten laste van de De verhuurder en ten gunste van De huurder, een afhankelijk zakelijk recht van opstal te vestigen overeenkomstig de Modelovereenkomst opgenomen als BIJLAGE 3D van het Biedboek waarmee De huurder zich onverkort en onvoorwaardelijk akkoord heeft verklaard. Deze modelakte wordt als bijlage D aan de Huurovereenkomst gehecht.
- 13.2 De vestiging van het afhankelijk recht van opstal vindt plaats ten overstaan van mr. (5.1)(2)(e) notaris bij het kantoor Caminada Notarissen, Kerkweg 7 te Nootdorp, of diens plaatsvervanger.
- 13.3 De kosten verbonden aan de vestiging van het recht van opstal als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening van De verhuurder.

#### Artikel 14: Geschillenbeslechting

Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze Huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Tot de Huurovereenkomst behoren vier bijlagen, te weten:

Bijlage A: Verhuur- en overzichtstekening van de locatie  
(Bijlage 8 Biedboek)

Bijlage B: Definitie bouwrijpe staat  
(conform Bijlage 3B Biedboek)

Bijlage C: Milieukundig bodemonderzoek (rapportnummer NC11120300/001)  
(conform bijlage 3C Biedboek)

Bijlage D: Modelovereenkomst vestiging huurafhankelijk opstalrecht  
(conform Bijlage 3D Biedboek)

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Lansingerland

Op 29-5-2012

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

verhu  
(5.1)(2)(e)

hu  
(5.1)(2)(e)