

Voorlopige tekst met de basis voor de bijzondere erfpachtsvoorwaarden voor de grond van ZuiderDuineN. Deze tekst is nog in bewerking bij de gemeente en kan nog wijzigingen ondergaan. Aan deze tekst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

BIJZONDERE VOORWAARDEN BIJ UITGIFTE
ONTWIKKELVELD C1 (locatie ZuiderDuineN)

1. Bestemming en gebruik

- 1.1 Ontwikkelveld C1 is bestemd voor de in het Bouwprogramma opgenomen functies: maximaal 61 appartementen, waarvan 38 koopwoningen en 23 huurwoningen (totaal maximaal 6.750m² gbo) en maximaal 1.600 m² bvo commerciële voorzieningen, inclusief parkeervoorzieningen op eigen terrein (waarvan in ieder geval de parkeerplaatsen voor de woningen in een gebouwde voorziening).
- 1.2 De gronden en de opstallen op Ontwikkelveld C1 mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.
- 1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de Uitgiftetekening zijn aangegeven.
- 1.4 De opstallen mogen een maximale hoogte in meters hebben zoals aangegeven op de Uitgiftetekening.

2. Realisatie Bouwplan en start Bouw

- 2.1 Schouten is verantwoordelijk voor de aanvraag van alle noodzakelijke vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen die van overheidswege benodigd zijn voor en samenhangen met het Bouwplan in de ruimste zin van het woord, en de bebouwing, of aanpassing van de bebouwing, van de grond. Het niet dan wel niet tijdig verkrijgen van de nodige vergunningen komt te allen tijde voor rekening en risico van Schouten.
- 2.2 Schouten zal de nutsbedrijven direct na ondertekening van deze Overeenkomst in kennis stellen van het Bouwplan. De tijdige aansluiting door de nutsbedrijven en de daarmee gepaard gaande kosten komen voor de duur van deze Overeenkomst voor rekening en risico van Schouten.
- 2.3 Conform de planning maakt Schouten een aanvang met de realisatie van het Bouwplan, indien en zodra er sprake is van een Onherroepelijke

omgevingsvergunning en de juridische levering in eeuwigdurende afgekochte erfpacht van Ontwikkelveld C1 heeft plaatsgevonden. Indien Schouten eerder dan de Onherroepelijke omgevingsvergunning wil aanvangen met de realisatie van het Bouwplan, dan is dit toegestaan doch niet eerder dan de juridische levering van Ontwikkelveld C1. De gemeente zal in dit geval meewerken aan de juridische levering van Ontwikkelveld C1 aan Schouten.

- 2.4 Schouten zal de realisatie van het Bouwplan aanvangen uiterlijk zes maanden na de Transportdatum.
- 2.5 Schouten zal zich optimaal inspannen om vanaf de start van de bouw de bouwwerkzaamheden tot aan de voltooiing van het Bouwplan zoveel mogelijk in een constante bouwstroom te doen (laten) uitvoeren.
- 2.6 Schouten garandeert de Gemeente dat de voltooiing van het Bouwplan zal plaatsvinden binnen twee en een half jaar na aanvang van de realisatie van het Bouwplan als bedoeld in voornoemd lid.

3. In- en uitrit

- 3.1 Het maken van een in- of uitrit aan de grens van Ontwikkelveld C1 naar en van de openbare weg is voor rekening van Schouten, waarbij Schouten rekening dient te houden met het bepaalde in art. 2.1 van de Bijzondere voorwaarden.

4. Bodemonderzoek

- 4.1 In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 wordt bodemonderzoek verricht waarvan de onderzoeksresultaten in een voor te bereiden bodemkwaliteitsverklaring zullen worden neergelegd. De bodemkwaliteitsverklaring zal aan de akte van vestiging wordt gehecht.
- 4.2 De bodemkwaliteitsverklaring zal aangeven dat Ontwikkelveld C1 geschikt is voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.

5. Verplichtingen inzake de bodem

- 5.1 Schouten verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring en opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.
- 5.2 Schouten is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een

gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de Gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de Gemeente van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan € 50.000,00.

- 5.3 Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.
- 5.4 Schade aan kabels en leidingen, veroorzaakt door Schouten, komt vanzelfsprekenderwijs voor haar rekening, ongeacht of het schade betreft die hij aanbrengt binnen of buiten het uit te geven perceel. Voor zover de Gemeente zich garant heeft gesteld voor deze schade, is Schouten onverminderd aansprakelijk. Wanneer in dat laatste geval de Gemeente door netbeheerders wordt aangesproken op grond van een garantstelling, zal de Gemeente Schouten aanspreken om de door Gemeente voldane kosten van Schouten vergoed te krijgen.

6. Openbare voorzieningen

- 6.1 Indien door de realisatie van het Bouwplan openbare voorzieningen, zoals omliggende verharding en/of bestrating zijn geroerd, zal Schouten in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop Schouten, op haar kosten, zal zorgdragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating.

7. Nutsvoorzieningen en aansluitingen

- 7.1 Schouten zal vergunningen aanvragen voor de aanleg van kabels en leidingen en het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven, e.e.a. overeenkomstig **Bijlage @** bouw- en woonrijp maken en de wettelijke eisen; alle nutsvoorzieningen en aansluitingen binnen het aan Schouten uit te geven Ontwikkelveld C1 zijn voor rekening van Schouten.

- 7.2 De aansluitingen van de kabels, leidingen en nutsvoorzieningen als zodanig zijn voor rekening en risico van Schouten.

8. Voorgenomen splitsing

- 8.1 Schouten is voornemens het erfpachtrecht direct na vestiging van het erfpachtrecht te splitsen. Zij zal de Gemeente een goed te keuren concept-splitsingsakte doen toekomen. De Gemeente zal, aan de hand van een (concept-)splitsingsakte met toebehoren, op voorhand bekijken of de in artikel 20.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 bedoelde vrijstelling van het splitsingsverbod namens Burgemeester en Wethouders verleend kan worden. De in artikel 20.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 bedoelde vrijstelling van het splitsingsverbod wordt verleend bij het besluit namens Burgemeester en wethouders om deze Overeenkomst aan te gaan. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht c.q. tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten, is Schouten per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht c.q. appartementsrecht aan de Gemeente verschuldigd:
- a) een bedrag aan splitsingskosten; en
 - b) een bedrag aan beheerkosten.

Bovengenoemde splitsings- en beheerkosten worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders bij besluit vastgesteld. Voor 2016 zijn de splitsingskosten vastgesteld op € 142,- per (appartements-)recht, de beheerkosten op € 26,- per (appartements-)recht per jaar en de afkoop beheerkosten op € 215,- per (appartements-) recht. Over de in dit artikel genoemde bedragen wordt geen BTW in rekening gebracht.

9. Suppletie

- 9.1 De Grondwaarde is berekend aan de hand van de in artikel 1.1. van deze Bijzondere voorwaarden genoemde bestemming en het daar voorgeschreven gebruik. Schouten kan conform artikel 16.4. van de AB 1986 herz. 1993/2008 ontheffing vragen van (o.a.) de verplichting om Ontwikkelveld C1 overeenkomstig de bestemming als aangegeven in art. 1.1. van de Bijzondere voorwaarden te gebruiken. Aan het verlenen van de in artikel 16.4 beschreven ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden, waaronder een herziening van de grondwaarde. In het geval Schouten ontheffing verkrijgt voor wijziging van de bestemming in de zin dat de thans voor verhuur bestemde appartementen uitgepond (i.e. verkocht) kunnen worden en derhalve de bestemming als koopappartement verkoop krijgen, kunnen dus daaraan financiële voorwaarden worden verbonden.