



Ontwikkeling
Vastgoed

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 33 27

Fastned B.V.
t.a.v. [REDACTED]
James Wattstraat 77R
1097 DL Amsterdam

www.zwolle.nl

Behandeld door [REDACTED]
Datum 19 juni 2024
Onderwerp Besluit Woo verstrekken gegevens

Geachte [REDACTED]

Op 9 januari 2024 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om informatie over afspraken tussen de gemeente Zwolle en de pompstationhouders welke gebruik maken van gemeentelijke grond voor de verkoop van brandstoffen.

Derde-belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen over het openbaar maken van de documenten. Door derde-belanghebbenden zijn, binnen de daarvoor gegeven termijn, zienswijzen ingediend.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

1 Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Datum 19 juni 2024

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Gelet op deze zoekslag zijn de volgende documenten aangetroffen:

1. Ceintuurbaan 4 – huurovereenkomst
2. Oldeneelallee 99 – huurovereenkomst
3. Rieteweg 6 – huurovereenkomst
4. Hanekamp 97 – huurovereenkomst
5. IJsselallee 99 – huurovereenkomst
IJsselallee 99 – allonge
IJsselallee 99 – verlenging
6. Van Wevelinkhovenstraat 101 – huurovereenkomst
Van Wevelinkhovenstraat 101 - overname
7. Kleefstraat/Lippestraat kavel - huurovereenkomst
8. Kleefstraat - huurovereenkomst
9. Ceintuurbaan - bruikleenovereenkomst

Deze documenten zijn beoordeeld in het kader van voornoemde uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Woo.

2 Overwegingen

Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Wij besluiten de documenten zoals hierboven onder nummer 1 t/m 9 aan u te verstrekken en gedeeltelijk openbaar te maken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

Zienswijzen derde-belanghebbenden

Door derde-belanghebbenden zijn binnen de daarvoor gegeven termijn zienswijzen ingediend. In de zienswijzen verzoeken derde- belanghebbenden om de documenten niet openbaar te maken op grond van artikel 5.1 lid b, e en f van de Woo.

Na bestudering van de ingediende zienswijzen, zijn wij van oordeel dat er geen redenen zijn om de gevraagde gegevens niet aan u te verstrekken en gedeeltelijk openbaar te maken. Het belang bij het openbaar maken van die gegevens weegt naar onze mening niet op tegen het belang van de bescherming van de desbetreffende gegevens.

Datum 19 juni 2024

3 Openbaarmaking

Gelet op het voorgaande, is besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo gedeeltelijk openbaar te maken.

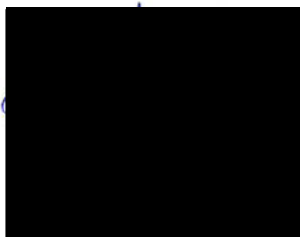
Er zijn in de documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Tevens zijn de huurprijzen weggelakt, omdat het openbaar maken van deze gegevens niet opweegt tegenover het economische en financiële belang van de gemeente. Dit kan in de toekomst de onderhandelingspositie van de gemeente beïnvloeden. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo. Ook kunnen dit concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens zijn op basis van artikel 5.1 tweede lid sub f Woo.

Wij wijzen u er op dat de documenten twee weken na de bekendmaking van dit besluit aan u worden verstrekt. Op deze wijze kunnen de derde-belanghebbenden, indien deze verstrekking van de documenten wensen te voorkomen, binnen twee weken (vóór 3 juli 2024) een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank Overijssel indienen.

Als de derde-belanghebbenden hier geen gebruik van maken dan zullen wij de betreffende documenten aan u verstrekken.

Vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,



dhr. B.G. van der Heiden
Afdelingshoofd Vastgoed

dank

Datum 19 juni 2024

Bijlagen

1. Ceintuurbaan 4 – huurovereenkomst
2. Oldeneelallee 99 – huurovereenkomst
3. Rieteweg 6 – huurovereenkomst
4. Hanekamp 97 – huurovereenkomst
5. IJsselallee 99 – huurovereenkomst
IJsselallee 99 – allonge
IJsselallee 99 – verlenging
6. Van Wevelinkhovenstraat 101 – huurovereenkomst
Van Wevelinkhovenstraat 101 - overname
7. Kleefstraat/Lippestraat kavel - huurovereenkomst
8. Kleefstraat - huurovereenkomst
9. Ceintuurbaan - bruikleenovereenkomst

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Fastned B.V.
James Wattstraat 77R
1097 DL Amsterdam

Aan: Gemeente Zwolle
T.a.v. Afhandeling WOO-verzoek
Lubeckplein 2
Zwolle, 8017 JZ

Onderwerp: Schriftelijk Verzoek (WOO) - Tankstationlocaties op gemeentegrond

Geachte,

Introductie Fastned

Fastned is een Nederlands bedrijf dat zich volledig richt op de ontwikkeling en exploitatie van snellaadstations voor elektrische voertuigen (EV's) in verschillende Europese landen. Fastned heeft sinds de oprichting een versnellende rol gespeeld in de opkomst van elektrische mobiliteit in Nederland en daarbuiten. Inmiddels bestaat het netwerk van Fastned uit meer dan 250 snellaadstations in verschillende Europese landen en is laadstress minder en minder een zorg van EV-rijders. Om efficiënt om te gaan met de openbare ruimte zijn de snellaadstations strategisch geplaatst langs snelwegen, drukke N-wegen en uitvalswegen in steden. Met onze stations zorgen wij ervoor dat een veelvoud aan auto's per dag kan laden met minimale inzet van de straat of openbare parkeerplekken. Fastned maakt namelijk gebruik van geavanceerde technologie en laadinfrastructuur, waardoor het mogelijk is om de accu's van elektrische auto's binnen enkele minuten op te laden en daarmee met minimale infrastructuur een maximaal aantal voertuigen te bedienen.

Doel van het informatieverzoek

Met deze brief geeft Fastned een toelichting op het gedane beroep op de Wet Open Overheid om informatie over de samenwerkingen tussen gemeenten en benzinestations te krijgen. Het formele informatieverzoek bevindt zich aan het eind van deze brief. Het doel van dit

informatieverzoek is om helderheid te verkrijgen omtrent de afspraken tussen gemeenten en pompstationhouders, met name betreffende het gebruik van gemeentelijke grond voor de verkoop van brandstoffen. Veel Nederlandse gemeenten werken samen met oliebedrijven door hun grond ter beschikking te stellen voor pompstations. De exacte voorwaarden van deze samenwerking zijn niet duidelijk, inclusief eventuele afspraken en contractuele wijzigingen rond de integratie van elektrische laadinfrastructuur. Ook ontbreekt inzicht in de duur van de toekenning van grond en de heruitgifteprocedure bij contractbeëindiging. Tegelijkertijd komt het voor dat pompstationhouders verlenging van hun contract aanvragen en krijgen wanneer zij snelladers (moeten) installeren op hun terrein, om zo de investering terug te verdienen.

De constructies en de onduidelijkheid hierover leidt tot een ongelijk speelveld op de markt voor snelladen. Nieuwe spelers en niet-oliegerelateerde partijen worden geconfronteerd met strikte regels bij aanbestedingen, over onder andere prijs, contractduur en esthetische aspecten van laadfaciliteiten. In tegenstelling tot de aanbestedingsregels kunnen pompstationhouders op gemeentegrond hun diensten zonder deze beperkingen aanbieden, vooral dankzij hun bestaande grondposities die zijn opgebouwd uit fossiele activiteiten. Bovendien worden strategische gemeentelijke grondposities in gevallen voor onbepaalde tijd vergeven aan commerciële partijen, terwijl de Europese mededingingsregels vragen om kortere contracten en meer toetredingskansen voor nieuwkomers, kleinere en gespecialiseerde partijen.

Door de overeenkomsten tussen pompstationhouders en gemeenten transparant te maken en deze gegevens te bundelen, wordt duidelijk in welke mate gemeentelijke grond beschikbaar wordt gesteld aan fossiele brandstofbedrijven en welke kansen gemeenten hebben om de overgang naar duurzame energie en mobiliteit te bevorderen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om deze transitie te versnellen door gemeentelijke grond niet langer enkel voor fossiele brandstofverkoop te gebruiken, vooral wanneer vergelijkbare activiteiten ook plaatsvinden op particuliere grond.

Het toekennen van gemeentelijke grond aan fossiele brandstofbedrijven voor pompstationexploitatie belemmert de overgang naar elektrisch vervoer. Fossiele bedrijven beschouwen snelladen vaak niet als hun kernactiviteit, terwijl "pure players" - partijen die zich uitsluitend richten op (snel)laadinfrastructuur en deze niet financieren met fossiele activiteiten - juist aanzienlijke impact kunnen hebben op dergelijke locaties.

Werkwijze

Fastned verzoekt om deze informatie via een WOO-verzoek, omdat maximale transparantie en minimale subjectieve beoordeling bij het openbaar maken van deze informatie door ons worden gewaardeerd. Bovendien zijn we van plan dit verzoek in te dienen bij alle gemeenten in Nederland, waardoor individuele contacten op korte termijn met elke gemeente onhaalbaar zijn. Op deze manier verwachten wij ook de meest uniforme informatievoorziening en uniform overzicht in de afspraken door het hele land te identificeren.

Informatieverzoek

Namens Fastned b.v., gevestigd aan de James Wattstraat 77R te Amsterdam, verzoek ik u met een beroep op de Wet Open Overheid mij afschrift te verstrekken van alle documenten waarover


u beschikt en die betrekking hebben op:

Alle contracten, en/of beschikkingen, en/of concessies en/of andere overeenkomsten dan wel afspraken (dan wel mondelinge afspraken) inclusief wijzigingen, addenda en verlengingen die ten grondslag liggen aan de relaties en/of samenwerkingen die u heeft met de verschillende benzinestations en/of brandstofverkooppunten en/of vergelijkbare aanbieders in uw gemeente.

Wat we nadrukkelijk niet vragen om ons toe te sturen is de correspondentie tussen de gemeente en de brandstofverkooppunten. **In het geval er geen benzinestations en/of brandstofverkooppunten met bovenstaande vorm van activiteit zijn op grond in bezit van de gemeente, verzoeken wij u dit per mail terug te koppelen en dit verzoek als afgehandeld te beschouwen.**

Graag vernemen wij binnen uiterlijk 4 weken van u.

Met vriendelijke groet,


Programmamanager lokale overheden




Projectmedewerker Public Affairs



HUUROVEREENKOMST PERCEEL ONBEBOUWDEGROND

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

betreffende Ceintuurbaan 4 (8024 AA) te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. Van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. Mevrouw M. Mesman, geboren op [redacted], wonende op de [redacted] en Mevrouw N. Mesman, geboren op [redacted], wonende op [redacted] wonende op [redacted] hierna zowel te samen als ieder afzonderlijk te noemen: "**Huurder**" anderzijds.

Huurder en de Gemeente hierna verder gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van een perceel grond plaatselijk bekend als Ceintuurbaan 4 (8024 AA) te Zwolle, groot ca. 609 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B nummer 7881 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 2 gehechte situatietekening met nummer 2020-002, d.d. 14-01-2020;
- het voornoemde perceel grond bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a.;
- Huurder onder de naam 'Smit & Co Brandstoffen' in juni 2002 als verhuurder een nieuwe onderhuurovereenkomst is aangegaan met Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V. voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a.

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

staande en gelegen aan de Ceintuurbaan 4 in Zwolle, overigens zonder dat Huurder zelf het perceel daartoe had gehuurd van de gemeente

- het voornoemde perceel grond thans feitelijk in gebruik is bij Shell en Shell voor het gebruik van het voornoemde perceel grond precariobelasting betaalt aan de gemeente Zwolle;
- Op het voornoemde perceel grond een tankstation met bijbehorende boven-, en ondergrondse opstallen en installaties is gerealiseerd (hierna te noemen: het "Tankstation");
- Partijen met elkaar overleg hebben gevoerd over het aangaan van een huurovereenkomst voor het gebruik van het betreffende perceel grond aan de Ceintuurbaan 4 door Huurder en daarover overeenstemming hebben bereikt, met daarbij als uitgangspunt dat Huurder, voor eigen rekening en risico, de door haar met Shell gesloten huurovereenkomst zal voortzetten;
- Shell dan wel huurder dan wel een of meer rechtsvoorgangers van huurder op en in het perceel voor eigen rekening en risico opstallen resp. installaties hebben aangebracht. Partijen beogen echter met de onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst te sluiten voor uitsluitend het terrein onbebouwde grond en niet voor de op het gehuurde aanwezige opstallen, en de overeengekomen huurprijs ook uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond, zodat het perceel grond bij het einde van de huur leeg en ontruimd en zonder brandstofgerelateerde bodemverontreiniging aan de gemeente dient te worden opgeleverd;
- Huurder met ingang van en gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen precariobelasting (meer) aan de Gemeente verschuldigd zal zijn;

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het Gehuurde

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur zal aannemen een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend als Ceintuurbaan 4 (8024 AA) te Zwolle, groot ca. 609 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B nummer 7881 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 2020-002, d.d. 14-01-2020, hierna te noemen: "het Gehuurde".

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [REDACTED] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

2. Huurtermijn

- 2.1 Deze huurovereenkomst is, onverminderd het bepaalde in artikel 14, aangegaan voor de duur van vijftien (15) jaren ingaande op 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2035. Huurder heeft het recht om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen per 31 maart 2027 met in achtneming van een opzegtermijn van 9 maanden. De opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot. De schriftelijk opzegging dient derhalve uiterlijk op 30 juni 2026 te zijn verzonden. Zonder opzegging loopt de huurovereenkomst door tot 31 december 2035.
- 2.2 Deze overeenkomst eindigt tegen de overeengekomen datum zonder dat daartoe door één der Partijen een (schriftelijke) opzegging of kennisgeving noodzakelijk is.

3. Bestemming, exploitatie en onderverhuur

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te (laten) gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkoopspunt.
- 3.2 Huurder is bevoegd om het Gehuurde en/of het Tankstation geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een derde feitelijk in exploitatie te geven mits Huurder garandeert dat de door haar af te sluiten onderhuurovereenkomst en/of exploitatieovereenkomst niet in strijd is of komt met de voorwaarden en bepalingen van deze huurovereenkomst. In elk geval dient Huurder te waarborgen dat de door haar te sluiten overeenkomst(en) gelijktijdig zullen eindigen per de beëindigingsdatum van deze huurovereenkomst en het grondperceel leeg en ontruimd aan de gemeente ter beschikking wordt gesteld.
- 3.3 Huurder is met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde bevoegd om het Gehuurde en het Tankstation naar eigen goeddunken te exploiteren of te laten exploiteren: geheel of gedeeltelijk, bemand of onbemand.
- 3.4 Het in exploitatie geven van het Gehuurde of het Tankstation aan een derde kan op generlei wijze ten gunste van deze derde jegens de Gemeente een zelfstandig huur- of gebruiksrecht ten aanzien het Gehuurde constitueren. Huurder blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente, zoals deze voortvloeien uit deze huurovereenkomst.
- 3.5 Het is huurder niet toegestaan op het verhuurde een laadstation voor elektrische auto's te plaatsen, zonder dat Verhuurder daar schriftelijk toestemming voor heeft gegeven.
- 3.6 Aan de schriftelijke toestemming in het vorige lid kan de Verhuurder voorwaarden verbinden.

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

4. Huurprijs en betaalperiode

- 4.1 De door Huurder aan de Gemeente per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet gerelateerde component (Huurcomponent B).
- Huurcomponent A bedraagt € [redacted] per m² x 609 m² zijnde € [redacted],-- (zegge: [redacted] euro per jaar).
 - Huurcomponent B is afhankelijk van de over de in het desbetreffende jaar afgeleverde hoeveelheid motorbrandstoffen en wordt berekend op de volgende wijze: € [redacted] (zegge: [redacted]) per 1 liter voor de omzet motorbrandstoffen of een gelijkwaardig equivalent aan elektriciteit per kalenderjaar.
- De totale huurprijs (Huurcomponenten A en B) komt met ingang van de in artikel 2.1 genoemde huurtermijn in de plaats van de precariobelasting die door de Gemeente bij Huurder in rekening werd gebracht voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst.
- 4.2 Huurder doet aan de Gemeente uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 31 maart van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Deze opgave is gespecificeerd naar soort motorbrandstof (o.a. Benzine, Diesel en LPG) en dient op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente te worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA).
- 4.3 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 5.2 is de Gemeente, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 20 werkdagen 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 Huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is.
- 4.4 Huurcomponent A en B worden jaarlijks, derhalve voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), korthedshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op meest recente tijdsbasis, door vermenigvuldiging van de laatst geldende huurprijs met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand juli voorafgaand aan de datum van aanpassing en de noemer het prijsindexcijfer van de maand juli van het direct daaraan voorafgaande jaar.
- 4.5 Een huurprijsaanpassing ingevolge dit artikel leidt nooit tot een lagere huurprijs dan de huurprijs voorafgaand aan het jaar ter zake waarvan een indexering plaatsvindt. 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.

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

5. Omzetbelasting

Verhuur van onbebouwde grond is op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, vrijgesteld van omzetbelasting. De gemeente zal geen omzetbelasting in rekening brengen.

6. Betaling

- 6.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt jaarlijks en op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum door overmaking van het verschuldigde bedrag naar het op de factuur vermelde bankrekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 6.2 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 6.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder na een deugdelijke ingebrekestelling met een daarin opgenomen hersteltermijn van 30 dagen in verzuim zijn.
- 6.4 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke handelsrente in de zin van artikel 6:119A Burgerlijk Wetboek vermeerderd met € 100,= (honderd euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

7. Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

8. Het Tankstation

- 8.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde inclusief het Tankstation en alle daartoe behorende bestaande en toekomstige boven-, en ondergrondse opstallen en installaties, in een goede en representatieve staat van onderhoud te (doen) houden.
- 8.2 De exploitatie van het Tankstation dient te geschieden in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gemeentelijke verordeningen en plaatselijke gebruiken.
- 8.3 Huurder is gerechtigd op eigen kosten de voor haar organisatie gebruikelijke reclame en/of naamsaanduidingen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen ten behoeve van zichzelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege, zoals onder meer de vigerende plaatselijke reclameverordening.
- 8.4 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient reclame- en andere verlichting, slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

- inbraak- of vandalismpreventie. Deze beperkingen gelden niet ten aanzien van openstelling middels onbemande 24-uurs voorzieningen.
- 8.5 Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan.
- 8.6 Huurder heeft te allen tijde het recht het Tankstation naar eigen inzicht te veranderen, te verbouwen, uit te breiden of in te krimpen, alles op zijn kosten en na verkregen vergunningen en goedkeuring van de betrokken overheidsinstanties.
- 8.7 De publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen op generlei wijze ondergeschikt worden gemaakt aan de bevoegdheid van Huurder als vermeld in artikel 8.6.
- 8.8 Het is huurder niet toegestaan rijwielen/wrakken te plaatsen op het Gehuurde, die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en het gebruik.

9. Staat van het Gehuurde

- 9.1 Het Gehuurde wordt aan huurder ter beschikking gesteld in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt inclusief de daarop aanwezige en al dan niet direct of indirect door Huurder gerealiseerde opstallen, tanks, leidingen en overige installaties en roerende of onroerende zaken.
- 9.2 Voor de milieu hygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd.
- 9.3 De Gemeente kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
- 9.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

10. Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

- 10.1 Voorafgaand aan de huurperiode worden de bij de Verhuurder bekende bodemrapportages die relevant zijn ter beschikking gesteld aan de Huurder. De huurder stemt nadrukkelijk in met de resultaten die daarin worden beschreven en beschouwen dit als uitgangspunt.
- 10.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal elke nieuwe brandstof gerelateerde verontreiniging terstond worden gemeld bij zowel het bevoegde gezag Wet bodembescherming als de Verhuurder. Rapportages van monitoring van het grondwater gedurende de huurperiode die bekend worden bij de Huurder dienen terstond overlegd te worden aan de Verhuurder.
- 10.3 Huurder is bij het einde van deze huurovereenkomst verplicht het Gehuurde leeg en ontruimd en ontdaan van alle in en/of aan het Gehuurde aangebrachte opstallen, funderingen, ondergrondse installaties, bestratingen, beplantingen en

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [REDACTED] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

vrij van puin en in geëgaliseerde staat op te leveren. Dit alles na overleg met de Verhuurder.

- 10.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van brandstaf gerelateerde bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig NEN 5740 dan wel daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, dient deze te worden gesaneerd. De sanering komt voor rekening van Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen een door de Gemeente in overleg met Huurder bepaalde termijn, ten genoegen van het bevoegde gezag en de Verhuurder te worden uitgevoerd.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 De Gemeente kan uit generlei hoofde door 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) 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. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken terzake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 11.2 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk, en vrijwaart de Gemeente 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 Gemeente, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. De Gemeente is gerechtigd om deze schades op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 7.4 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.
- 11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijzvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van gebreken, die niet toerekenbaar zijn aan de Gemeente, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gehuurde of van het complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade

Datum 14 april 2021

Ons kenmerk ZWVG [REDACTED].20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

aan de persoon of goederen van derden die op het Gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.

- 11.4 De Gemeente vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

12. Gedoogplicht

- 12.1 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Gemeente 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 moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. 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 naar algemeen maatschappelijk maatstaven redelijkerwijs niet voor rekening van Huurder behoort te komen
- 12.2 De Gemeente zal in de situaties als genoemd in artikel 12.1, vooraf in overleg treden met de Huurder en heeft daarbij de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 12.1 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.

13. Belastingen, heffingen e.d.

- 13.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte OZB voor het Tankstation, 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 met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 13.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de Gemeente worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens de Gemeente voldoen. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1 In het geval Huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

waarvan de Gemeente deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

- 14.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de Gemeente ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door Huurder van de uit hoofde van deze Huurovereenkomst op haar rustende verplichtingen.
- 14.3 Indien Huurder 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 is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 14.4 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente op grond van artikel 14.1 of een opzegging door de Gemeente op grond van artikel 14.3 zal het Gehuurde door Huurder op de door de Gemeente aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 worden opgeleverd.

15. Geschillenbeslechting en toepasselijk recht

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.
- 15.2 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Verklaring Partijen

Partijen verklaren dat deze huurovereenkomst zien op uitsluitend een terrein onbebouwde grond en niet op de op het Gehuurde aanwezige opstallen en dat ook de huurprijs uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond. Partijen verklaren dat zij met deze huurovereenkomst niet hebben beoogd een huurovereenkomst te sluiten die ziet op bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.

17. Bijzondere bepalingen

Bij het einde van de huur heeft Huurder geen enkel recht op voortzetting op dezelfde locatie of een vervangende locatie, een verlenging van de huurovereenkomst of een schadevergoeding in welke vorm dan ook.

18. Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.
Bijlage 1. Situatietekening 2020-002, d.d. 14-1-2020

Datum 14 april 2021
Ons kenmerk ZWVG [redacted] 20210414.001 Ceintuurbaan 4 Zwolle

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend: [redacted]

te Zwolle d.d. 28-04-2021

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle:
namens deze

Huurder

[redacted signature]

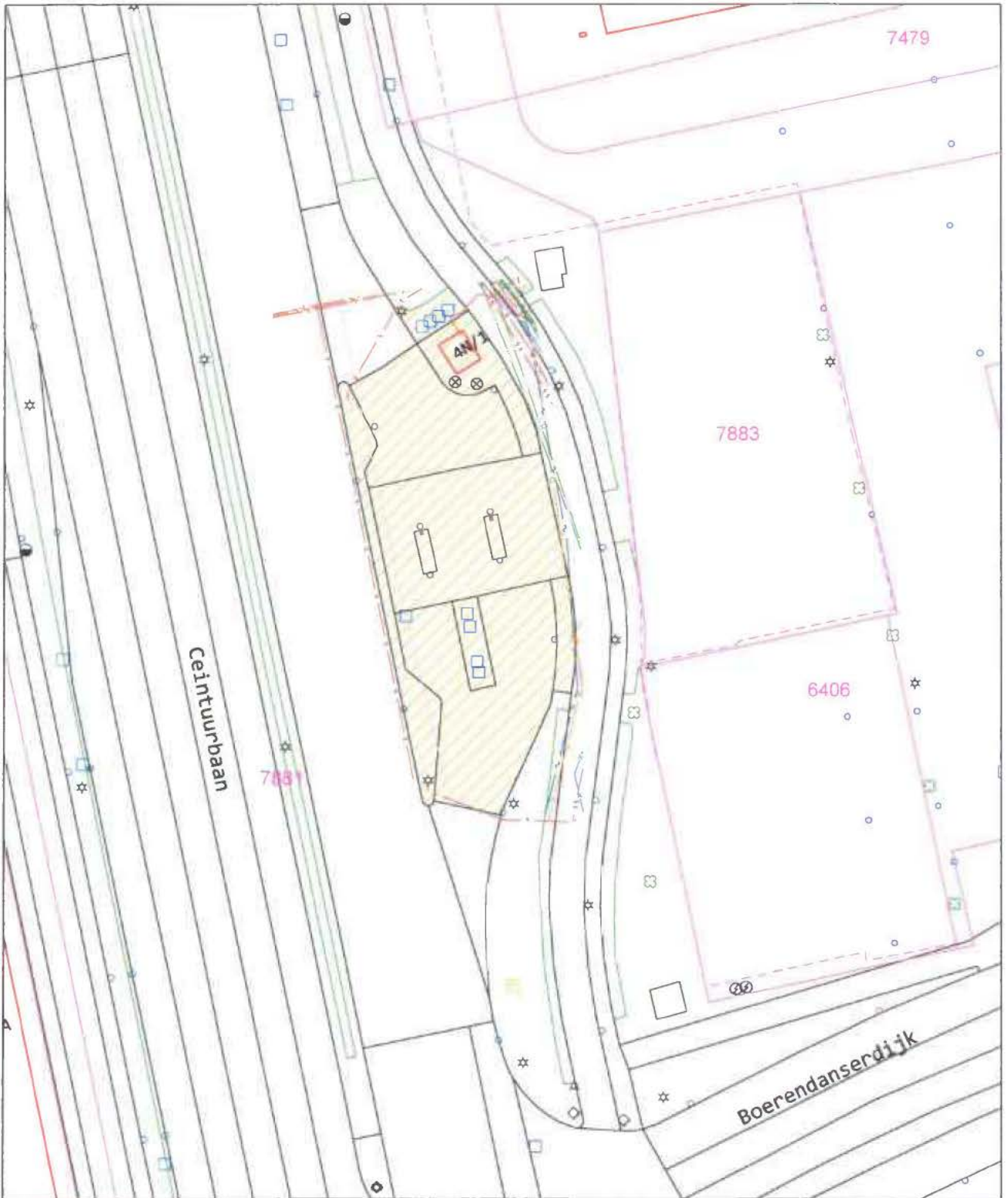
[redacted signature]

Dhr. B.G. van der Heiden
hoofd afdeling Vastgoed

Mevr. M. Mesman

[redacted signature]

Mevr. N. Mesman



—— BEBOUWING —— KANT VERHARDING —— KAVELGRENS 000 PERCEELGRENS + NR.
—— KANT WATER —— WATERSCHAPSKEUR --- HOOFD.BEBOUW.GRENS ☆ PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Zwolle

Verhuur grond (opp. ± 609 m²)

- Enexis laagspanning — KPN datatransport
- - Enexis middenspanning - - Ziggo datatransport
- Enexis gas lagedruk — Gemeente Zwolle riool vrijverval
- ⊗ Enexis gas hogedruk ~ Vitens water



Perc. nr.: ZLE-B-7881 ged.
 Geen inrit/uitrit
 Bij voorkeur inrit/uitrit

sectie: ZLE-B
 wijk: 40
 mut. datum: xxx
 schaal: 1: 500
 get.: [REDACTED]
 opdr.: [REDACTED]
 datum: 14-01-2020
 tek.nr.: 2020-002

Expertisecentrum Wijk en Beheermanagement Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111

Paraaf Huurder: [REDACTED]

Paraaf Gemeente: [REDACTED]

HUUROVEREENKOMST PERCEEL ONBEBOUWDE GROND

Datum 5 februari 2018

Ons kenmerk OWV-20180205

B -post



betreffende Oldeneelallee 99 (8013 NM) te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.N. Jager, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Haan tankstations B.V., statutair gevestigd te Oosterhout (Slotlaan 15, 4902 AD), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 59350709, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.A.A. de Haan in zijn hoedanigheid van algemeen directeur; hierna te noemen: "**Huurder**" anderzijds.

Huurder en de Gemeente hierna verder gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van een perceel grond plaatselijk bekend als Oldeneelallee 99 (8013 NM) te Zwolle, groot ca. 2.701 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie L, nummer 5111 (ged.), zoals weergegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 2017-055A, d.d. 20-03-2017 met mutatiedatum 3-4-2017;
- het voornoemde perceel grond bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het voornoemde perceel grond reeds onderdeel uitmaakt van een bestaande huurovereenkomst (d.d. 23 februari 2000) die is afgesloten tussen de Gemeente Zwolle en Esso B.V., welke per 27-2-2013 is overgezet op naam van Multi Energy B.V.;

Datum 5 februari 2018
Ons kenmerk OWV-20180205

- Multi Energy B.V. (voorheen Esso B.V.) op het voornoemde perceel grond een tankstation met bijbehorende boven-, en ondergrondse opstallen en installaties heeft gerealiseerd (hierna te noemen: het "Tankstation");
- voornoemde huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2001 en eindigt op 31 januari 2021;
- Multi Energy B.V. in 2015 is overgenomen door de onderneming van Huurder, De Haan tankstations B.V.;
- gezien de onlangs nieuw gemaakte afspraken tussen Huurder en de Gemeente Partijen per 1 februari 2021 een nieuwe huurovereenkomst willen aangaan op naam van De Haan tankstations B.V.;
- per de nieuwe ingangsdatum van deze overeenkomst (1 februari 2021) de huidige overeenkomst hiermee van rechtswege komt te vervallen;
- Partijen in dit kader een eenmalige entrance fee zijn overeengekomen voor een bedrag van in totaal € [REDACTED] .-. Betaling van dit bedrag zal in twee gelijke termijnen geschieden, waarvan een termijn verschuldigd is per 1 februari 2018 en de ander termijn verschuldigd is met ingang van de eerste dag van de nieuwe huurtermijn van 15 jaren.
- Partijen met de onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst beogen te sluiten voor uitsluitend het terrein onbebouwde grond en niet voor de op het gehuurde aanwezige opstallen en de overeengekomen huurprijs ook uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond;

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het Gehuurde

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur zal aannemen een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend als Oldeneelallee 99 (8013 NM) te Zwolle, groot ca. 2.701 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie L, nummer 5111 (ged.), zoals weergegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 2017-055A, d.d. 20-03-2017 met mutatedatum 3-4-2017, hierna te noemen: "**het Gehuurde**".



Datum 5 februari 2018
 Ons kenmerk OWV-20180205

2. Huurtermijn

- 2.1 Deze huurovereenkomst is, onverminderd het bepaalde in artikel 14, aangegaan voor de duur van vijftien (15) jaren ingaande op 1 februari 2021 en eindigend op 31 januari 2036.
- 2.2 Na ommekomst van de in artikel 2.1 genoemde periode, is Huurder gerechtigd deze overeenkomst met een periode van vijf (5) jaar te verlengen tegen gelijkblijvende voorwaarden. Tegen het einde van de verlengde huurperiode eindigt deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe nadere opzegging of kennisgeving vereist is.
- 2.3 Huurder dient de Gemeente uiterlijk één (1) jaar voorafgaand aan de termijn van vijftien jaar, derhalve uiterlijk voor 31 januari 2035, schriftelijk te berichten of zij gebruik maakt van de in artikel 2.2 genoemde verlengingsoptie. Bij gebreke van een tijdige schriftelijke kennisgeving eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat daartoe nadere opzegging vereist is.

3. Bestemming, exploitatie en onderverhuur

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt al dan niet inclusief een bijbehorende winkel c.a..
- 3.2 Huurder is bevoegd om het Gehuurde en/of het Tankstation geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een derde feitelijk in exploitatie te geven mits Huurder garandeert dat de door haar af te sluiten onderhuurovereenkomst en/of exploitatieovereenkomst niet in strijd is of komt met de voorwaarden en bepalingen van deze huurovereenkomst. In elk geval dient Huurder te waarborgen dat de door haar te sluiten overeenkomst(en) gelijktijdig zullen eindigen per de beëindigingsdatum van deze huurovereenkomst zodat desgewenst ontruiming plaats zal vinden. Huurder zal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aantonen dat aan het bepaalde in dit artikellid is voldaan.
- 3.3 Huurder is met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde bevoegd om het Gehuurde en het Tankstation naar eigen goeddunken te exploiteren of te laten exploiteren: geheel of gedeeltelijk, bemand of onbemand.
- 3.4 Het in exploitatie geven van het Gehuurde of het Tankstation aan een derde kan op generlei wijze ten gunste van deze derde jegens de Gemeente een zelfstandig huur- of gebruiksrecht ten aanzien het Gehuurde constitueren. Huurder blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente, zoals deze voortvloeien uit deze huurovereenkomst

4. Overdracht huurrechten

Huurder is niet bevoegd om deze overeenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Hieronder wordt in elk geval niet begrepen een overdracht binnen het concern waarvan Huurder deel uitmaakt. Deze toestemming zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden. De toestemming kan door de Gemeente in

Datum 5 februari 2018

Ons kenmerk OWV-20180205

ieder geval worden geweigerd indien er naar het exclusieve oordeel van de Gemeente ernstige bezwaren ten aanzien van de solvabiliteit of integriteit bestaan jegens de door Huurder voorgestelde partij of –in het geval van een rechtspersoon- ten aanzien van het concern waarvan deze partij onderdeel uitmaakt. De Gemeente is gerechtigd een externe organisatie te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Gemeente niet bindend.

5. Huurprijs

- 5.1 De door Huurder aan de Gemeente per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet gerelateerde component (Huurcomponent B).
- Huurcomponent A bedraagt € [redacted] per m², zijnde € [redacted] per jaar.
 - Huurcomponent B is afhankelijk van de over de in het desbetreffende jaar afgeleverde hoeveelheid motorbrandstoffen en wordt berekend op de volgende wijze:
 - o € [redacted] per 100 liter voor de omzet motorbrandstoffen per kalenderjaar;
- 5.2 Huurder doet aan de Gemeente uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 31 maart van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Deze opgave is gespecificeerd naar soort motorbrandstof (o.a. Benzine, Diesel en LPG) en dient op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente te worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA).
- 5.3 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 5.2 is de Gemeente, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 20 werkdagen 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 Huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is.
- 5.4 Huurcomponent A wordt jaarlijks en huurcomponent B wordt vijfjaarlijks, derhalve voor het eerst op 1 januari 2022 respectievelijk 1 januari 2026, aangepast aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), kortheidshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op meest recente tijdsbasis, door vermenigvuldiging van de laatst geldende huurprijs met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand juli voorafgaand aan de datum van aanpassing en de noemer het prijsindexcijfer van de maand juli van het direct daaraan voorafgaande jaar.



Datum 5 februari 2018
 Ons kenmerk OWV-20180205

- 5.5 Een huurprijsaanpassing ingevolge dit artikel leidt nooit tot een lagere huurprijs dan de huurprijs voorafgaand aan het jaar ter zake waarvan een indexering plaatsvindt. 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.
- 5.6 In aanvulling op de jaarlijkse huurprijs is door Huurder aan de Gemeente bij ondertekening van deze huurovereenkomst een eenmalige 'entrance fee' verschuldigd van € [REDACTED],- (zegge: [REDACTED] EURO). De Gemeente stuurt Huurder hiervoor een factuur welke binnen 30 dagen moet worden voldaan.
- 5.7 Alle bedragen genoemd in dit artikel zijn exclusief de daarover verschuldigde en door de Gemeente aan Huurder in rekening te brengen omzetbelasting.

Artikel 6 – Omzetbelasting

- 6.1 Partijen zijn ter zake van het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken partijen gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur.

Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:

- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 februari 2021;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend als Oldeneelallee 99;
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
 - Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - De Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 6.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief 21% omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 6.3 Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 6.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder, de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken

Datum 5 februari 2018

Ons kenmerk OWV-20180205

na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.

- 6.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslagpercentage gelijk aan het laatst betaalde omzetbelastingpercentage. Deze opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de tussen Huurder en de Gemeente overeengekomen huurprijs worden verhoogd met het algemeen geldende omzetbelastingpercentage voor de verhuur van het Gehuurde als ware belaste verhuur wel mogelijk. Indien Huurder aantoonbaar dat het aan de Gemeente te wijten is dat de belaste verhuur niet kan plaats vinden blijft aanpassing van de huurprijs zoals hiervoor bedoeld achterwege.

Ingeval de Gemeente het Gehuurde dan wel de onroerende zaak waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

7. **Betaling**

- 7.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt jaarlijks en op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum door overmaking van het verschuldigde bedrag naar het op de factuur vermelde bankrekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 7.2 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 7.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder na een deugdelijke ingebrekestelling met een daarin opgenomen hersteltermijn van 30 dagen in verzuim zijn.
- 7.4 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke handelsrente in de zin van artikel 6:119A burgerlijk Wetboek vermeerderd met € 100,= (honderd euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

8. **Het Tankstation**

- 8.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde inclusief het Tankstation en alle daartoe behorende bestaande en toekomstige boven-, en ondergrondse opstallen en



Datum 5 februari 2018
 Ons kenmerk OWV-20180205

installaties, in een goede en representatieve staat van onderhoud te (doen) houden.

- 8.2 De exploitatie van het Tankstation dient te geschieden in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gemeentelijke verordeningen en plaatselijke gebruiken.
- 8.3 Huurder is gerechtigd op eigen kosten de voor haar organisatie gebruikelijke reclame en/of naamsaanduidingen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen ten behoeve van zichzelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege, zoals onder meer de vigerende plaatselijke reclameverordening.
- 8.4 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient reclame- en andere verlichting, slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraak- of vandalismpreventie. Deze beperkingen gelden niet ten aanzien van openstelling middels onbemande 24-uurs voorzieningen.
- 8.5 Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan.
- 8.7 Huurder heeft te allen tijde het recht het Tankstation naar eigen inzicht te veranderen, te verbouwen, uit te breiden of in te krimpen, alles op zijn kosten en na verkregen goedkeuring van de betrokken overheidsinstanties.
- 8.8 De publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen op generlei wijze ondergeschikt worden gemaakt aan de bevoegdheid van Huurder als vermeld in artikel 8.7.
- 8.9 Het is Huurder niet toegestaan rijwielen/wrakken te plaatsen op het Gehuurde, die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en het gebruik.

9. Staat van het Gehuurde

- 9.1 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt inclusief de daarop aanwezige en al dan niet direct of indirect door Huurder gerealiseerde opstallen, tanks, leidingen en overige installaties en roerende of onroerende zaken.
- 9.2 Voor de milieu hygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd.
- 9.3 De Gemeente kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
- 9.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Datum 5 februari 2018

Ons kenmerk OWV-20180205

10. Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

- 10.1 Voorafgaand aan de huurperiode worden de bij de Gemeente bekende bodemrapportages die relevant zijn ter beschikking gesteld aan de Huurder. De Huurder stemt nadrukkelijk in met de resultaten die daarin worden beschreven en beschouwt dit als uitgangspunt.
- 10.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal elke nieuwe verontreiniging terstond worden gemeld bij zowel het bevoegde gezag Wet bodembescherming als de Gemeente. Rapportages van monitoring van het grondwater gedurende de huurperiode die bekend worden bij de Huurder dienen terstond overlegd te worden aan de Gemeente.
- 10.3 Huurder is bij het einde van deze huurovereenkomst verplicht het Gehuurde leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens 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.
- 10.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig NEN 5740 dan wel daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving. Dit onderzoek dient betrekking te hebben op alle stoffen die gedurende de huurperiode op het Gehuurde zijn gebruikt. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, dient deze te worden gesaneerd. De sanering komt voor rekening van Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen een door de Gemeente in overleg met Huurder bepaalde termijn, ten genoegen van het bevoegde gezag en de Gemeente te worden uitgevoerd.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 De Gemeente kan uit generlei hoofde door 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) 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, tenzij dergelijke vorderingen of aanspraken het gevolg zijn van toerekenbare handelingen of tekortkomingen van de Gemeente. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken terzake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 11.2 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk, en vrijwaart de Gemeente 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 Gemeente, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van

Datum 5 februari 2018

Ons kenmerk OWV-20180205

derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. De Gemeente is gerechtigd om deze schade op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 7.4 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.

- 11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van gebreken, die niet toerekenbaar zijn aan de Gemeente, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gehuurde of van het complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het Gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.
- 11.4 De Gemeente vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

12. Gedoogplicht

- 12.1 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Gemeente 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 moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. 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 naar algemeen maatschappelijk maatstaven redelijkerwijs niet voor rekening van Huurder behoort te komen.
- 12.2 De Gemeente zal in de situaties als genoemd in artikel 12.1, vooraf in overleg treden met de Huurder en heeft daarbij de inspanningsverplichting de gebruiksbependingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 12.1 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.

Datum 5 februari 2018
Ons kenmerk OWV-20180205

13. Belastingen, heffingen e.d.

- 13.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte OZB voor het Tankstation, 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 met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 13.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de Gemeente worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens de Gemeente voldoen. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1 In het geval Huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd deze huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de Gemeente deze huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
- 14.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de Gemeente ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door Huurder van de uit hoofde van deze huurovereenkomst op haar rustende verplichtingen.
- 14.3 Indien Huurder 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 is de Gemeente gerechtigd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 14.4 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente op grond van artikel 14.1 of een opzegging door de Gemeente op grond van artikel 14.3 zal het Gehuurde door Huurder op de door de Gemeente aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 worden opgeleverd.
- 14.5 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door Huurder vooruit betaalde huur zal door de Gemeente per de datum van beëindiging aan Huurder worden gerestitueerd.

Datum 5 februari 2018
 Ons kenmerk OWV-20180205

15. Geschillenbeslechting en toepasselijk recht

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.
- 15.2 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Verklaring Partijen

Partijen verklaren dat deze huurovereenkomst zien op uitsluitend een terrein onbebouwde grond en niet op de op het Gehuurde aanwezige opstallen en dat ook de huurprijs uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond. Partijen verklaren dat zij met deze huurovereenkomst niet hebben beoogd een huurovereenkomst te sluiten die ziet op bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.

17. Bijlage

De volgende bijlage maakt een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij wordt daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1. Situatietekening 2017-055A, d.d. 20-03-2017 met mutatedatum 03-04-2017

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

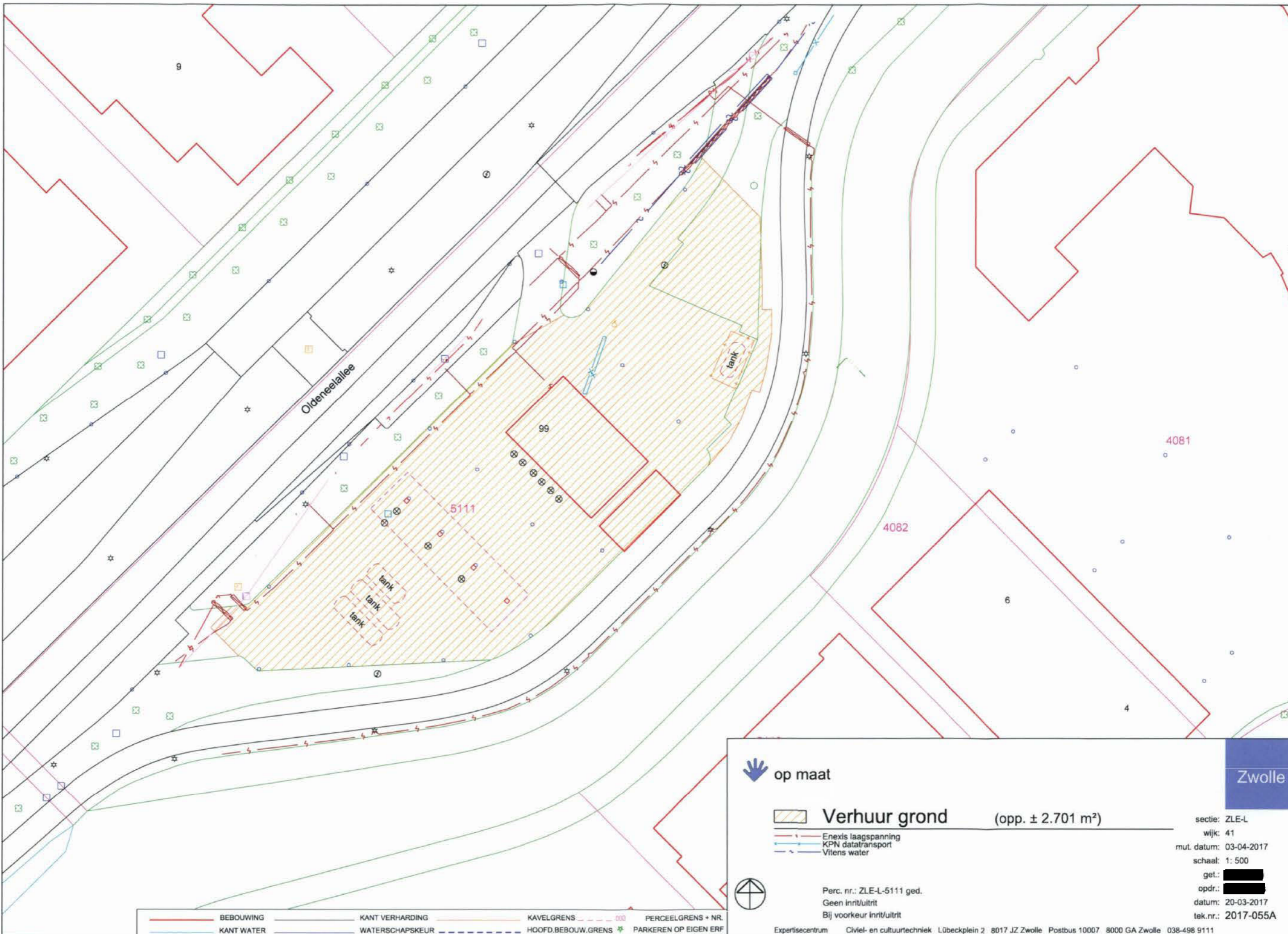
te Oosterhout d.d. 22 febr. 2018

De Gemeente Zwolle:
 namens deze

De Haan tankstations B.V.
 namens deze

 mw. A.N. Jager
 hoofd afdeling Vastgoed

 dhr. H.A.A. de Haan
 algemeen directeur



Paraaf Huurder: [REDACTED]

Paraaf Gemeente: [REDACTED]



HUUROVEREENKOMST PERCEEL ONBEBOUWDEGROND

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20170821

betreffende Rieteweg 6 (8011 AB) te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.N. Jager, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Haan tankstations B.V., statutair gevestigd te Oosterhout (Slotlaan 15, 4902 AD), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 59350709, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.A.A. de Haan in zijn hoedanigheid van algemeen directeur; hierna te noemen: "**Huurder**" anderzijds.

Huurder en de Gemeente hierna verder gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van een perceel grond plaatselijk bekend als Rieteweg 6 (8011 AB) te Zwolle, groot ca. 2.080 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie E nummer 5155 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 2 gehechte situatietekening met nummer 2017-056A, d.d. 20-03-2017 met mutatedatum 27-03-2017;
- het voornoemde perceel grond bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het voornoemde perceel grond door de Gemeente op basis van de gemeentelijke precario-regeling in gebruik is bij Multi Energy B.V.;
- Multi Energy B.V. op het voornoemde perceel grond een tankstation met

Datum 28 november 2017

Ons kenmerk OWV-20171121

bijbehorende boven-, en ondergrondse opstallen en installaties heeft gerealiseerd (hierna te noemen: het "Tankstation");

- Multi Energy B.V. in 2015 is overgenomen door de onderneming van Huurder- en Huurder sinds 2015 gebruiker is van het voornoemde perceel grond;
- Partijen met elkaar overleg hebben gevoerd om het bestaande gebruik van het betreffende perceel grond aan de Rieteweg om te zetten in een huurovereenkomst en daarover overeenstemming hebben bereikt;
- Partijen met de onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst beogen te sluiten voor uitsluitend het terrein onbebouwde grond en niet voor de op het gehuurde aanwezige opstallen en de overeengekomen huurprijs ook uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond;

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het Gehuurde

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur zal aannemen een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend als Rieteweg 6 (8011 AB) te Zwolle, groot ca. 2.080 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie E nummer 5155 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 2 gehechte situatietekening met nummer 2017-056A, d.d. 20-03-2017 met mutatedatum 27-03-2017, hierna te noemen: "**het Gehuurde**".

2. Huurtermijn

- 2.1 Deze huurovereenkomst is, onverminderd het bepaalde in artikel 14, aangaan voor de duur van tien (10) jaren ingaande op 1 januari 2018 en eindigend op 31 december 2027.
- 2.2 Deze overeenkomst eindigt tegen de overeengekomen datum zonder dat daartoe door één der Partijen een (schriftelijke) opzegging of kennisgeving noodzakelijk is.

3. Bestemming, exploitatie en onderverhuur

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt al dan niet inclusief een bijbehorende winkel c.a..
- 3.2 Huurder is bevoegd om het Gehuurde en/of het Tankstation geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een derde feitelijk in exploitatie te geven mits

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

Huurder garandeert dat de door haar af te sluiten onderhuurovereenkomst en/of exploitatieovereenkomst niet in strijd is of komt met de voorwaarden en bepalingen van deze huurovereenkomst. In elk geval dient Huurder te waarborgen dat de door haar te sluiten overeenkomst(en) gelijktijdig zullen eindigen per de beëindigingsdatum van deze huurovereenkomst zodat desgewenst ontruiming plaats zal vinden. Huurder zal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aantonen dat aan het bepaalde in dit artikellid is voldaan.

- 3.3 Huurder is met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde bevoegd om het Gehuurde en het Tankstation naar eigen goeddunken te exploiteren of te laten exploiteren: geheel of gedeeltelijk, bemand of onbemand.
- 3.4 Het in exploitatie geven van het Gehuurde of het Tankstation aan een derde kan op generlei wijze ten gunste van deze derde jegens de Gemeente een zelfstandig huur- of gebruiksrecht ten aanzien het Gehuurde constitueren. Huurder blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente, zoals deze voortvloeien uit deze huurovereenkomst

4. Overdracht huurrechten

Huurder is niet bevoegd om deze overeenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Hieronder wordt in elk geval niet begrepen een overdracht binnen het concern waarvan Huurder deel uitmaakt. Deze toestemming zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden. De toestemming kan door de Gemeente in ieder geval worden geweigerd indien er naar het exclusieve oordeel van de Gemeente ernstige bezwaren ten aanzien van de solvabiliteit of integriteit bestaan jegens de door Huurder voorgestelde partij of –in het geval van een rechtspersoon- ten aanzien van het concern waarvan deze partij onderdeel uitmaakt. De Gemeente is gerechtigd een externe organisatie te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Gemeente niet bindend.

5. Huurprijs

- 5.1 De door Huurder aan de Gemeente per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bedraagt € [REDACTED] -.
- 5.2 Het in artikel 5.1 genoemde bedrag is exclusief de daarover verschuldigde en door de Gemeente aan Huurder in rekening te brengen omzetbelasting.

Artikel 6 – Omzetbelasting

- 6.1 Partijen zijn ter zake van het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken partijen gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur.

Datum 28 november 2017

Ons kenmerk OWV-20171121

Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:

- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2018;
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend als Rieteweg 6;
- het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
- Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- De Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

- 6.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief 21% omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 6.3 Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 6.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder, de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.
- 6.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslagpercentage gelijk aan het laatst betaalde omzetbelastingpercentage. Deze opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de tussen Huurder en de Gemeente overeengekomen huurprijs worden verhoogd met het algemeen geldende omzetbelastingpercentage voor de verhuur van het Gehuurde als ware belaste verhuur wel mogelijk. Indien Huurder aantoonbaar het aan de Gemeente te wijten is dat de belaste verhuur niet kan plaats vinden blijft aanpassing van de huurprijs zoals hiervoor bedoeld achterwege. Ingeval de Gemeente het Gehuurde dan wel de onroerende zaak waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

7. **Betaling**

- 7.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum door overmaking van het verschuldigde bedrag naar het op de factuur vermelde bankrekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 7.2 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 7.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder na een deugdelijke ingebrekestelling met een daarin opgenomen hersteltermijn van 30 dagen in verzuim zijn.
- 7.4 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke handelsrente in de zin van artikel 6:119A burgerlijk Wetboek vermeerderd met EUR 100,= (honderd euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

8. **Het Tankstation**

- 8.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde inclusief het Tankstation en alle daartoe behorende bestaande en toekomstige boven-, en ondergrondse opstallen en installaties, in een goede en representatieve staat van onderhoud te (doen) houden.
- 8.2 De exploitatie van het Tankstation dient te geschieden in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gemeentelijke verordeningen en plaatselijke gebruiken.
- 8.3 Huurder is gerechtigd op eigen kosten de voor haar organisatie gebruikelijke reclame en/of naamsaanduidingen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen ten behoeve van zichzelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege, zoals onder meer de vigerende plaatselijke reclameverordening.
- 8.4 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient reclame- en andere verlichting, slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraak- of vandalismpreventie. Deze beperkingen gelden niet ten aanzien van openstelling middels onbemande 24-uurs voorzieningen.
- 8.5 Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan.
- 8.7 Huurder heeft te allen tijde het recht het Tankstation naar eigen inzicht te veranderen, te verbouwen, uit te breiden of in te krimpen, alles op zijn kosten en na verkregen goedkeuring van de betrokken overheidsinstanties.
- 8.8 De publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de

Datum 28 november 2017

Ons kenmerk OWV-20171121

Gemeente kunnen op generlei wijze ondergeschikt worden gemaakt aan de bevoegdheid van Huurder als vermeld in artikel 8.7.

- 8.9 Het is huurder niet toegestaan rijwielen/wrakken te plaatsen op het Gehuurde, die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en het gebruik.

9. Staat van het Gehuurde

- 9.1 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt inclusief de daarop aanwezige en al dan niet direct of indirect door Huurder gerealiseerde opstallen, tanks, leidingen en overige installaties en roerende of onroerende zaken.
- 9.2 Voor de milieu hygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd.
- 9.3 De Gemeente kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
- 9.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

10. Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

- 10.1 Voorafgaand aan de huurperiode worden de bij de Verhuurder bekende bodemrapportages die relevant zijn ter beschikking gesteld aan de Huurder. De huurder stemt nadrukkelijk in met de resultaten die daarin worden beschreven en beschouwen dit als uitgangspunt.
- 10.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal elke nieuwe verontreiniging terstond worden gemeld bij zowel het bevoegde gezag Wet bodembescherming als de Verhuurder. Rapportages van monitoring van het grondwater gedurende de huurperiode die bekend worden bij de Huurder dienen terstond overlegd te worden aan de Verhuurder.
- 10.3 Huurder is bij het einde van deze huurovereenkomst verplicht het Gehuurde leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens 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.
- 10.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig NEN 5740 dan wel daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving. Dit onderzoek dient betrekking te hebben op alle stoffen die gedurende de huurperiode op het Gehuurde zijn gebruikt. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, dient deze te worden gesaneerd. De sanering komt voor rekening van Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen een door de Gemeente in overleg met Huurder

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

bepaalde termijn, ten genoegen van het bevoegde gezag en de Verhuurder te worden uitgevoerd.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 De Gemeente kan uit generlei hoofde door 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) 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, tenzij dergelijke vorderingen of aanspraken het gevolg zijn van toerekenbare handelingen of tekortkomingen van de Gemeente. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken terzake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 11.2 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk, en vrijwaart de Gemeente 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 Gemeente, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. De Gemeente is gerechtigd om deze schades op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 7.4 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.
- 11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van gebreken, die niet toerekenbaar zijn aan de Gemeente, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gehuurde of van het complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het Gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.
- 11.4 De Gemeente vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

12. Gedoogplicht

- 12.1 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Gemeente 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 moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. 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 naar algemeen maatschappelijk maatstaven redelijkerwijs niet voor rekening van Huurder behoort te komen
- 12.2 De Gemeente zal in de situaties als genoemd in artikel 12.1, vooraf in overleg treden met de Huurder en heeft daarbij de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 12.1 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.

13. Belastingen, heffingen e.d.

- 13.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ voor het Tankstation, 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 met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 13.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de Gemeente worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens de Gemeente voldoen. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1 In het geval Huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de Gemeente deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
- 14.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

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

- 14.3 Indien Huurder 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 is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 14.4 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente op grond van artikel 14.1 of een opzegging door de Gemeente op grond van artikel 14.3 zal het Gehuurde door Huurder op de door de Gemeente aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 worden opgeleverd.
- 14.5 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door Huurder vooruit betaalde huur zal door de Gemeente per de datum van beëindiging aan Huurder worden gerestitueerd.

15. Geschillenbeslechting en toepasselijk recht

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.
- 15.2 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Verklaring Partijen

- 16.1 Partijen verklaren dat deze huurovereenkomst zien op uitsluitend een terrein onbebouwde grond en niet op de op het Gehuurde aanwezige opstallen en dat ook de huurprijs uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond. Partijen verklaren dat zij met deze huurovereenkomst niet hebben beoogd een huurovereenkomst te sluiten die ziet op bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.

17. Bijzondere bepalingen

- 17.1 Gelet op de door de Gemeente voorgenomen herontwikkeling van de nabij het Gehuurde gelegen IJsselhallen over circa 7 jaar, zijn Partijen overeengekomen dat Huurder jegens de Gemeente verplicht is om, als de Gemeente dat in verband met de herontwikkeling van de IJsselhallen wenst, na het einde van het 7^e huurjaar de LPG installatie op het Gehuurde te ontmantelen en te verwijderen.
- 17.2 De Gemeente is verplicht de Huurder schadeloos te stellen ten aanzien van gedeerde winst voor de periode vanaf het verwijderen van de LPG installatie tot het einde van de huurtermijn in verband met het ontmantelen van de LPG installatie.

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

18. Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

Bijlage 1. Situatietekening 2017-056A, d.d. 20-03-2017 met mutatedatum 27-03-2017


Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 7-12-2017

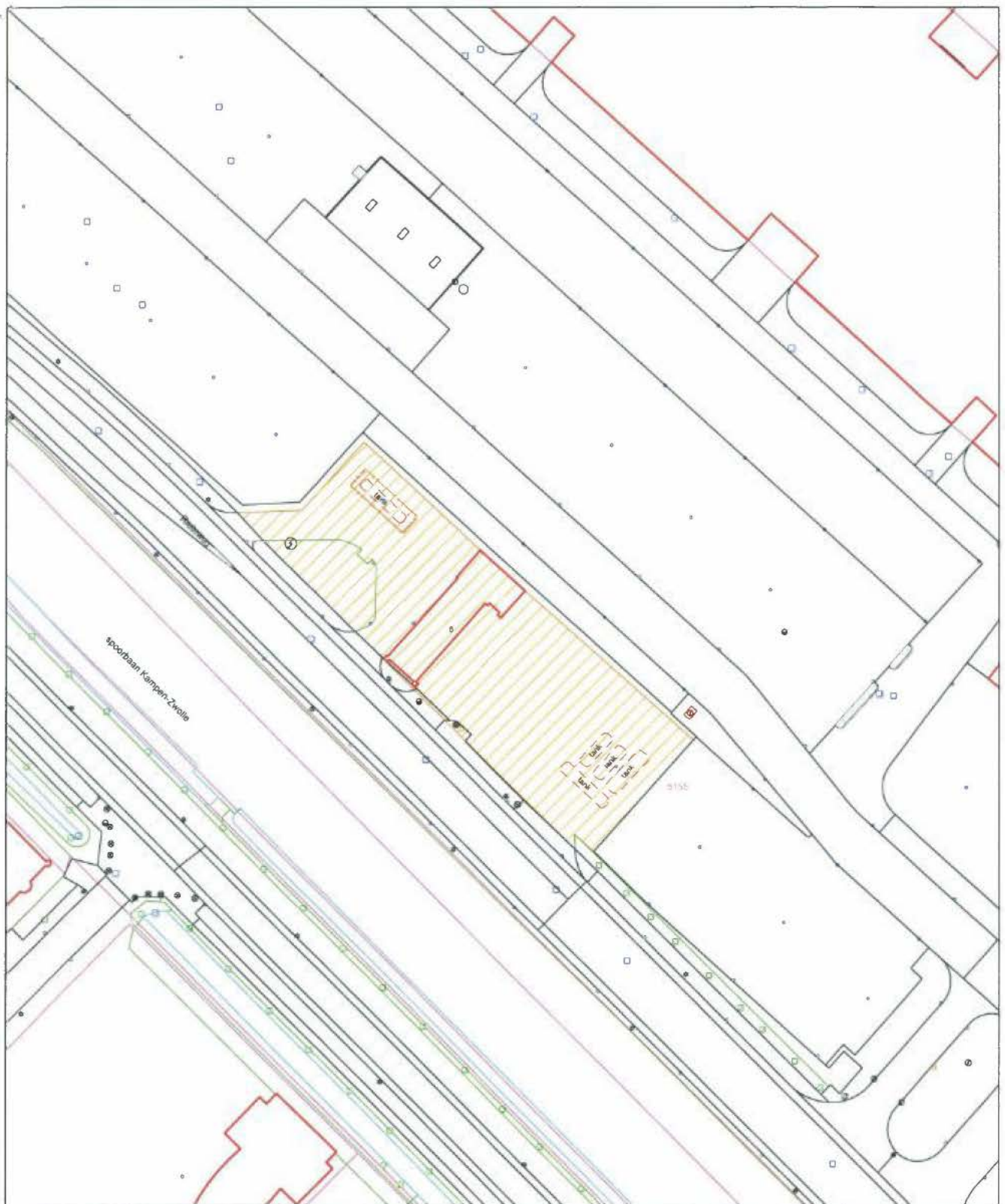
te Oosterhout d.d. 29 nov. 2017

De Gemeente Zwolle:
namens deze

De Haan tankstations B.V.
namens deze


mw. A.N. Jager
hoofd afdeling Vastgoed


dhr. H.A.A. de Haan
algemeen directeur



BEBOUWING	KANT VERHARDING	KAVELGRENS	PERCEELGRENS + NR.
KANT WATER	WATERSCHAPSKEUR	HOOFD.BEBOUW.GRENS	PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Zwolle

Verhuur grond (opp. ± 2.080 m²)

Enexis laagspanning	Vitens water	Gem. Zwolle riool vrij verval
Enexis gas lage druk	Eurofiber datatransport	KPN datatransport
Enexis gas hoge druk	Ziggo datatransport	

sectie: ZLE-E
 wijk: 14
 mut. datum: 27-03-2017
 schaal: 1: 1000
 get.:
 opdr.:
 datum: 20-03-2017
 tek.nr.: 2017-056A



Perc. nr.: ZLE-E-5155 ged.
 Geen inrit/uitrit
 Bij voorkeur inrit/uitrit

Expertisecentrum Civiel- en cultuurtechniek Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111

Paraaf Huurder:

Paraaf Gemeente

HUUROVEREENKOMST PERCEEL ONBEBOUWDE GROND

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20170821

B -post



betreffende Hanekamp 97 (8023 TG) te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.N. Jager, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Haan tankstations B.V., statutair gevestigd te Oosterhout (Slotlaan 15, 4902 AD), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 59350709, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.A.A. de Haan in zijn hoedanigheid van algemeen directeur; hierna te noemen: "**Huurder**" anderzijds.

Huurder en de Gemeente hierna verder gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van een perceel grond plaatselijk bekend als Hanekamp 97 (8023 TG) te Zwolle, groot ca. 862 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B nummer 7779 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als Bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 2017-057A, d.d. 21-03-2017 met mutatedatum 05-04-2017;
- het voornoemde perceel grond bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het voornoemde perceel grond door de Gemeente op basis van de gemeentelijke precario-regeling in gebruik is gegeven aan Multi Energy B.V.;

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

- Multi Energy B.V. op het voornoemde perceel grond een tankstation met bijbehorende boven-, en ondergrondse opstallen en installaties heeft gerealiseerd (hierna te noemen: het "Tankstation");
- Multi Energy B.V. in 2015 is overgenomen door de onderneming van Huurder- en Huurder sinds 2015 gebruiker is van het voornoemde perceel grond;
- Partijen met elkaar overleg hebben gevoerd om het bestaande gebruik van het betreffende perceel grond aan de Hanekamp om te zetten in een huurovereenkomst en daarover overeenstemming hebben bereikt;

Partijen met de onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst beogen te sluiten voor uitsluitend het terrein onbebouwde grond en niet voor de op het gehuurde aanwezige opstallen en de overeengekomen huurprijs ook uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond;

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het Gehuurde

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur zal aannemen een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend als Hanekamp 97 (8023 TG) te Zwolle, groot ca. 862 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B nummer 7779 (ged.),, zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als Bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 2017-057A, d.d. 21-03-2017 met mutatedatum 05-04-2017, hierna te noemen "het Gehuurde" .

2. Huurtermijn

- 2.1 Deze huurovereenkomst is, onverminderd het bepaalde in het tweede lid van dit artikel en het bepaalde in artikel 14, aangegaan voor de duur van vijftien (15) jaren ingaande op 1 januari 2018 en eindigend op 31 december 2032. Behoudens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel, eindigt deze overeenkomst tegen de overeengekomen datum zonder dat daartoe door één der Partijen een (schriftelijke) opzegging of kennisgeving noodzakelijk is.
- 2.2 De Gemeente is gerechtigd om deze huurovereenkomst bij ommekomst van het tiende huurjaar (2027) voortijdig te beëindigen indien dat naar het enkele en exclusieve oordeel van de Gemeente noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van infrastructurele werken dan wel (voorgenomen) uitvoering van een (gewijzigd) bestemmingsplan hetgeen niet kan worden gerealiseerd c.q. uitgevoerd bij voortdurend gebruik van het Gehuurde als tankstation tot 31 december 2032. Het besluit tot voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst als vorenbedoeld dient door de Gemeente voor het einde van het negende huurjaar, schriftelijk (brief, email of op alsdan in het zakelijk verkeer gebruikelijke



Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

wijze) aan Huurder te worden bericht.

3. Bestemming, exploitatie en onderverhuur

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt inclusief LPG en al dan niet inclusief een bijbehorende winkel, wasstraat c.a..
- 3.2 Huurder is bevoegd om het Gehuurde en/of het Tankstation geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een derde feitelijk in exploitatie te geven mits Huurder garandeert dat de door haar af te sluiten onderhuurovereenkomst en/of exploitatieovereenkomst niet in strijd is of komt met de voorwaarden en bepalingen van deze hoofdhuurovereenkomst. In elk geval dient Huurder te waarborgen dat de door haar te sluiten overeenkomst(en) gelijktijdig zullen eindigen per de beëindigingsdatum van de hoofdhuurovereenkomst zodat desgewenst ontruiming plaats zal vinden. Huurder zal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aantonen dat aan het bepaalde in dit artikellid is voldaan.
- 3.3 Huurder is met inachtneming van het overigens in dit artikel bepaalde bevoegd om het Gehuurde en het Tankstation naar eigen goeddunken te exploiteren of te laten exploiteren: geheel of gedeeltelijk, bemand of onbemand.
- 3.4 Het in exploitatie geven van het Gehuurde of het Tankstation aan een derde kan op generlei wijze ten gunste van deze derde jegens de Gemeente een zelfstandig huur- of gebruiksrecht ten aanzien het Gehuurde constitueren. Huurder blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente, zoals deze voortvloeien uit deze huurovereenkomst

4. Overdracht huurrechten

Huurder is niet bevoegd om deze overeenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Hieronder wordt in elk geval niet begrepen een overdracht binnen het concern waarvan Huurder deel uitmaakt. Deze toestemming zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden. De toestemming kan door de Gemeente in ieder geval worden geweigerd indien er naar het exclusieve oordeel van de Gemeente ernstige bezwaren ten aanzien van de solvabiliteit of integriteit bestaan jegens de door Huurder voorgestelde partij of –in het geval van een rechtspersoon- ten aanzien van het concern waarvan deze partij onderdeel uitmaakt. De Gemeente is gerechtigd een externe organisatie te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Gemeente niet bindend.

5. Huurprijs

- 5.1 De door Huurder aan de Gemeente per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bedraagt € [REDACTED]
- 5.2 Het in artikel 5.1 genoemde bedrag is exclusief de daarover verschuldigde en door de Gemeente aan Huurder in rekening te brengen omzetbelasting.

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

Artikel 6 – Omzetbelasting

- 6.1 Partijen zijn ter zake van het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken partijen gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2018
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend als Hanekamp 97;
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
 - Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - De Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 6.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief 21% omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 6.3 Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 6.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder, de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.
- 6.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslagpercentage gelijk aan het laatst betaalde omzetbelastingpercentage. Deze opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de tussen Huurder en de Gemeente overeengekomen huurprijs worden verhoogd met het algemeen geldende omzetbelastingpercentage voor de verhuur van het Gehuurde als ware belaste verhuur wel mogelijk. Indien Huurder aantoonbaar dat



Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

het aan de Gemeente te wijten is dat de belaste verhuur niet kan plaats vinden blijft aanpassing van de huurprijs zoals hiervoor bedoeld achterwege. Ingeval de Gemeente het Gehuurde dan wel de onroerende zaak waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

7. Betaling

- 7.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum door overmaking van het verschuldigde bedrag naar het op de factuur vermelde bankrekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 7.2 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 7.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder na een deugdelijke ingebrekestelling met een daarin opgenomen hersteltermijn van 30 dagen in verzuim zijn.
- 7.4 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke handelsrente in de zin van artikel 6:119A burgerlijk Wetboek vermeerderd met EUR 100,= (honderd euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

8. Het Tankstation

- 8.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde inclusief het Tankstation en alle daartoe behorende bestaande en toekomstige boven-, en ondergrondse opstallen en installaties, in een goede en representatieve staat van onderhoud te (doen) houden.
- 8.2 De exploitatie van het Tankstation dient te geschieden in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gemeentelijke verordeningen en plaatselijke gebruiken.
- 8.3 Huurder is gerechtigd op eigen kosten de voor haar organisatie gebruikelijke reclame en/of naamsaanduidingen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen ten behoeve van zichzelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege, zoals onder meer de vigerende plaatselijke reclameverordening.
- 8.4 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient reclame- en andere verlichting, slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraak- of vandalismpreventie. Deze beperkingen gelden niet ten aanzien van openstelling middels onbemande 24-uurs voorzieningen.
- 8.5 Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan.

- 8.7 Huurder heeft te allen tijde het recht het Tankstation naar eigen inzicht te veranderen, te verbouwen, uit te breiden of in te krimpen, alles op zijn kosten en na verkregen goedkeuring van de betrokken overheidsinstanties.
- 8.8 De publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen op generlei wijze ondergeschikt worden gemaakt aan de bevoegdheid van Huurder als vermeld in artikel 8.7.
- 8.9 Het is huurder niet toegestaan rijwielen/wrakken te plaatsen op het Gehuurde, die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en het gebruik.

9. Staat van het Gehuurde

- 9.1 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt inclusief de daarop aanwezige en al dan niet direct of indirect door Huurder gerealiseerde opstallen, tanks, leidingen en overige installaties en roerende of onroerende zaken.
- 9.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd.
- 9.3 De Gemeente kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
- 9.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

10. Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

- 10.1 Voorafgaand aan de huurperiode worden de bij de Verhuurder bekende bodemrapportages die relevant zijn ter beschikking gesteld aan de Huurder. De huurder stemt nadrukkelijk in met de resultaten die daarin worden beschreven en beschouwen dit als uitgangspunt.
- 10.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zal elke nieuwe verontreiniging terstond worden gemeld bij zowel het bevoegde gezag Wet bodembescherming als de Verhuurder. Rapportages van monitoring van het grondwater gedurende de huurperiode die bekend worden bij de Huurder dienen terstond overlegd te worden aan de Verhuurder.
- 10.3 Huurder is bij het einde van deze huurovereenkomst verplicht het Gehuurde leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens 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.
- 10.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig NEN 5740 dan wel daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving. Dit onderzoek dient



Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

betrekking te hebben op alle stoffen die gedurende de huurperiode op het Gehuurde zijn gebruikt. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, dient deze te worden gesaneerd. De sanering komt voor rekening van Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen een door de Gemeente in overleg met Huurder bepaalde termijn, ten genoegen van het bevoegde gezag en de Verhuurder te worden uitgevoerd.

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 De Gemeente kan uit generlei hoofde door 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) 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, tenzij dergelijke vorderingen of aanspraken het gevolg zijn van toerekenbare handelingen of tekortkomingen van de Gemeente. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken terzake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 11.2 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk, en vrijwaart de Gemeente 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 Gemeente, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. De Gemeente is gerechtigd om deze schades op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 7.4 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.
- 11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van het huurgenoet ten gevolge van gebreken, die niet toerekenbaar zijn aan de Gemeente, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gehuurde of van het complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het Gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.
- 11.4 De Gemeente vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

12. Gedoogplicht

- 12.1 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Gemeente 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 moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. 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 naar algemeen maatschappelijk maatstaven redelijkerwijs niet voor rekening van Huurder behoort te komen
- 12.2 De Gemeente zal in de situaties als genoemd in artikel 12.1, vooraf in overleg treden met de Huurder en heeft daarbij de inspanningsverplichting de gebruiksbependingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 12.1 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.

13. Belastingen, heffingen e.d.

- 13.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ voor het Tankstation, 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 met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 13.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de Gemeente worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens de Gemeente voldoen. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1 In het geval Huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de Gemeente deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
- 14.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de



Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OVV-20171121

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

- 14.3 Indien Huurder 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 is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 14.4 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente op grond van artikel 14.1 of een opzegging door de Gemeente op grond van artikel 14.3 zal het Gehuurde door Huurder op de door de Gemeente aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 worden opgeleverd.
- 14.5 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door Huurder vooruit betaalde huur zal door de Gemeente per de datum van beëindiging aan Huurder worden gerestitueerd.

15. Geschillenbeslechting en toepasselijk recht

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.
- 15.2 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Verklaring Partijen

16.1 Partijen verklaren dat deze huurovereenkomst zien op uitsluitend een terrein onbebouwde grond en niet op de op het Gehuurde aanwezige opstallen en dat ook de huurprijs uitsluitend betrekking heeft op de onbebouwde grond. Partijen verklaren dat zij met deze huurovereenkomst niet hebben beoogd een huurovereenkomst te sluiten die ziet op bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.

17. Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

Bijlage 1. situatietekening 2017-057A, d.d. 21-03-2017 met mutatedatum 05-04-2017;

voorstellen

Datum 28 november 2017
Ons kenmerk OWV-20171121

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 7-12-2017

De Gemeente Zwolle:
namens deze



mw. A.N. Jager
hoofd afdeling Vastgoed

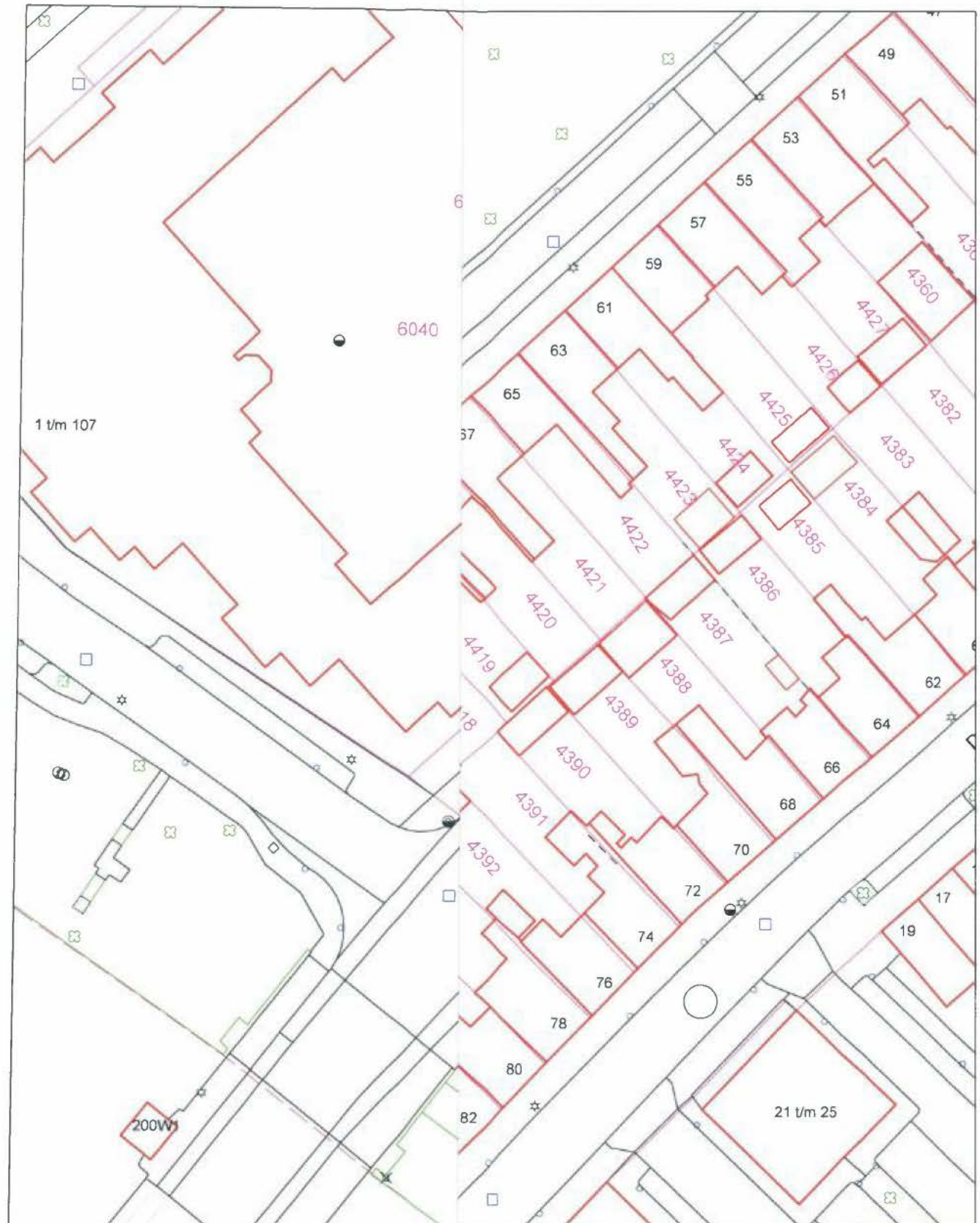
te Postebuurt d.d. 29 nov 2017

de Haan tankstations B.V.
namens deze



dhr. heer H.A.A. de Haan
algemeen directeur





Zwolle

(opp. ± 779 m²)
 (opp. ± 83 m²)
 gen

sectie: ZLE-B
 wijk: 12
 mut. datum: 05-04-2017
 schaal: 1: 500
 get.: XXXXXXXXXX
 opdr.: XXXXXXXXXX
 datum: 21-03-2017
 tek.nr.: 2017-057A

— BEBOUWING
 — KANT WATER

8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111

Paraaf Gemeente XXXXXXXXXX

ALLONGE

DOCUMENT REGISTRATIE

B -post



Datum 1 augustus 2013

16 AUG 2013

Ons kenmerk OW1211-0143

Deze allonge maakt deel uit van de oorspronkelijke tussen de Gemeente Zwolle en BP Europa SE - BP Nederland gesloten huurovereenkomst d.d. 29 februari 2012 welke betrekking heeft op een perceel grond gelegen aan de IJsselallee 1 te Zwolle.

Betreffende: huurovereenkomst onbebouwde grond gelegen aan de IJsselallee 1 te Zwolle (BP Europa SE – BP Nederland)

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.N. Jager, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en;

2. de Europese naamloze vennootschap: BP Europa SE - BP Nederland, statutair gevestigd te Hamburg (Bondsrepubliek Duitsland) mede kantoorhoudende Rivium Boulevard 310 te Capelle aan den IJssel (postadres: postbus 1131, 3000BC Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder dossiernummer: 24489071, te dezen handelend onder de naam BP Europa SE - BP Nederland, en te dezen krachtens volledige volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Muilerman in zijn hoedanigheid van CEO Branch Netherlands, BP- Europa SE - BP Nederland, hierna te noemen: "**Huurder**" anderzijds.

De Gemeente en Huurder hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaresse is van een perceel grond plaatselijk bekend IJsselallee 1 (8017 ZA) te Zwolle, groot ca .2904 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie P nummer 3326 (ged.), hierna verder aangeduid met "**het Gehuurde**";

Datum 1 augustus 2013
Oms kenmerk OW1211-0143

- het Gehuurde bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het Gehuurde door de Gemeente krachtens een huurovereenkomst ingaande 1 juli 1986 voor een eerste periode van 20 jaar aan Huurder heeft verhuurd en waarop sindsdien door Huurder een verkooppunt voor motorbrandstoffen is gerealiseerd (verder: "het Tankstation") dat door Huurder als zodanig wordt geëxploiteerd;
- Partijen deze huurovereenkomst aanvankelijk tweemaal middels aanvullende overeenkomsten voor een aansluitende periode van vijf (t/m juli 2011) respectievelijk 1 jaar (t/m 1 juli 2012) hebben verlengd;
- Partijen met ingang van 1 juli 2012 met elkaar een nieuwe huurovereenkomst zijn aangegaan (d.d. juli 2012 en met kenmerk OW1201-0394) voor de duur van tien (10) jaren ingaande op 1 juli 2012 en eindigend op 30 juni 2022.
- Huurder aan de Gemeente heeft aangegeven dat de wijze van facturering zoals opgenomen in artikel 7 nadere verduidelijking behoeft;
- Partijen daarop in minnelijk overleg de hierna genoemde aanvulling ten opzichte van de reeds gesloten huurovereenkomst zijn overeengekomen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 – Facturering

Artikel 7 inzake de betaling van de huurprijs zal worden aangevuld met een lid 5 luidende als volgt:

- 7.5 Op de in artikel 5 genoemde huurprijs wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast bestaande uit: een vaste huur voor component A betreffende de grond en een voorschot voor component B betreffende het aantal liters motorbrandstof. Jaarlijks per 1 januari wordt door de Gemeente op basis van de afzet van het aantal liters motorbrandstof van het daaraan voorafgaande jaar, voor het komende jaar het voorschotbedrag voor component B bepaald.

Artikel 2 – Overige bepalingen

Voor zover bij deze allonge niet is afgeweken van de in juli 2012 gesloten huurovereenkomst met kenmerk OW1201-0394 blijven alle voorwaarden en bepalingen van voornoemde huurovereenkomst onverkort van kracht.

Datum 1 augustus 2013
Ons kenmerk OW1211-0143

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 2 augustus 2013 te _____ d.d. 13-8-2013

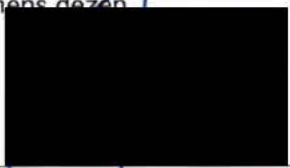
Capelle old Yssel

De Gemeente Zwolle:
namens dezen



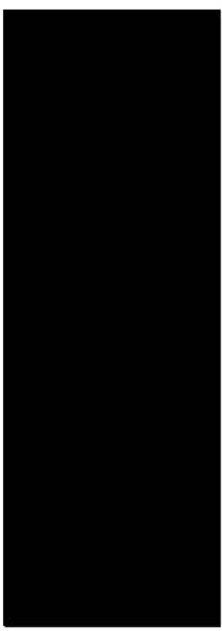
mw. A.N. Jager
Hoofd afdeling Vastgoed

Huurder: BP Europa SE – BP Nederland
namens dezen



dhr. H. Muilerman
CEO Branch Netherlands







OWV*

21580

HUUROVEREENKOMST PERCEEL ONBEBOUWDE GROND

DOCUMENT REGISTRATIE

Datum 29 februari 2012
 Ons kenmerk OW1201-0394

30 MEI 2012

B -post

**betreffende: IJsselallee 1 te 8017 ZA Zwolle****ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 6.4 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.S.C. Koelmans- Wolfkamp, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling;
 de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
 enerzijds.

en;

2. de Europese naamloze vennootschap: BP Europa SE, statutair gevestigd te Hamburg (Bondsrepubliek Duitsland) mede kantoorhoudende Rivium Boulevard 310 te Capelle aan den IJssel (postadres: postbus 1131, 3000BC Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder dossiernummer: 24489071, te dezen handelend onder de naam BP Europa SE – BP Nederland, en te dezen krachtens volledige volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Muilerman in zijn hoedanigheid van CEO Branch Netherlands,
 BP- Europa SE, hierna te noemen: "**Huurder**"
 anderzijds.

Huurder en de Gemeente hierna verder gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Gemeente eigenaresse is van een perceel grond plaatselijk bekend IJsselallee 1 (8017 ZA) te Zwolle, groot ca .2904 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie P nummer 3326 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 1 gehechte kaart, hierna verder aangeduid met "**het Gehuurde**";
- het Gehuurde bestemd is voor het gebruik en de exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het Gehuurde door de Gemeente krachtens een huurovereenkomst ingaande 1 juli 1986 voor een periode van 20 jaar aan Huurder wordt verhuurd en op het Gehuurde door Huurder een verkooppunt voor motorbrandstoffen is gerealiseerd (verder: "**het Tankstation**") dat door Huurder als zodanig wordt

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk OW1201-0394

geëxploiteerd;

- Partijen deze huurovereenkomst krachtens een aanvullende overeenkomst voor vijf jaar hebben verlengd tot 1 juli 2011 en aansluitend nog met een jaar hebben verlengd tot 1 juli 2012;
- de Gemeente voornemens was de huurrechten op het Gehuurde middels een openbare inschrijving uit te geven doch, waarbij de Gemeente de mogelijkheid heeft geboden om via een minnelijke weg tot overeenstemming te komen tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Partijen in het perspectief van deze mogelijke inschrijving met elkaar overleg hebben gevoerd over de mogelijke vernieuwing van de huurovereenkomst en terzake met elkaar overeenstemming hebben bereikt;
- gezien het reeds bestaande gebruik door Huurder van het Gehuurde en het daarop aanwezige tankstation, de onderhavige huurovereenkomst mogelijk kan worden aangemerkt als een overeenkomst ter zake van huur en verhuur van bedrijfsruimten (art. 7: 290 e.v. BW) en deze overeenkomst bepalingen bevat die mogelijk in strijd zijn met het dwingend rechtelijke karakter daarvan en partijen zich om deze reden middels een gezamenlijk verzoekschrift, zoals aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 1), tot de kantonrechter zullen wenden teneinde deze bedingen te laten goedkeuren.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde

De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan Huurder, gelijk Huurder het Gehuurde van de Gemeente in huur zal aannemen een perceel onbebouwde grond, plaatselijk bekend IJsselallee 1 (8017 ZA) te Zwolle, groot ca. 2904 m², kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie P nummer 3326 (ged.), zoals gespecificeerd weergegeven op de hieraan als bijlage 2 gehechte situatietekening (d.d. 20-2-2012, nummer 2012-024)

2. Huurtermijn

- 2.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien (10) jaren ingaande op 1 juli 2012 en eindigend op 30 juni 2022.
- 2.2 Na ommekomst van de in artikel 2.1 genoemde periode, is Huurder gerechtigd deze overeenkomst met een periode van tien (10) jaar te verlengen tegen gelijkblijvende voorwaarden. Tegen het einde van de verlengde huurperiode eindigt deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe nadere opzegging of kennisgeving vereist is.
- 2.3 Huurder dient de Gemeente uiterlijk één (1) jaar voorafgaand aan de eerste termijn van tien jaar, derhalve uiterlijk voor 30 juni 2021, schriftelijk te berichten of zij gebruik maakt van de in artikel 2.2 genoemde verlengingsoptie. Bij gebreke van een tijdige schriftelijke kennisgeving eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat daartoe nadere opzegging vereist is.

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk OW1201-0394

3. Bestemming, exploitatie en onderverhuur

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt met wasstraat, winkel c.a..
- 3.2 Huurder is bevoegd om het Gehuurde en/of het Tankstation geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan een derde feitelijk in exploitatie te geven mits Huurder garandeert dat in de door haar af te sluiten onderhuurovereenkomst en/of exploitatieovereenkomst niet in strijd is of komt met de voorwaarden en bepalingen van deze hoofdhurovereenkomst. In elk geval dient Huurder te waarborgen dat de door haar te sluiten overeenkomst(en) gelijktijdig zullen eindigen per de beëindigingsdatum van de hoofdhurovereenkomst zodat desgewenst ontruiming plaats zal vinden. Huurder zal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aantonen dat aan het bepaalde in dit artikellid is voldaan
- 3.3 Het in exploitatie geven van het Gehuurde of het Tankstation aan een derde kan op generlei wijze ten gunste van deze derde jegens de Gemeente een zelfstandig huur- of gebruiksrecht ten aanzien het Gehuurde constitueren. Huurder blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen jegens de Gemeente, zoals deze voortvloeien uit deze overeenkomst

4. Overdracht huurrechten

Huurder is niet bevoegd om deze overeenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Hieronder wordt in elk geval niet begrepen een overdracht binnen het concern waarvan huurder deel uitmaakt. Deze toestemming zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden. De toestemming kan door de Gemeente in ieder geval worden geweigerd indien er naar het exclusieve oordeel van de Gemeente ernstige bezwaren ten aanzien van de solvabiliteit of integriteit bestaan jegens de door Huurder voorgestelde partij of –in het geval van een rechtspersoon- ten aanzien van het concern waarvan deze partij onderdeel uitmaakt. De Gemeente is gerechtigd een externe organisatie te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Gemeente niet bindend.

5. Huurprijs en eenmalige entrance fee

- 5.1 De door Huurder aan de Gemeente per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet gerelateerde component (Huurcomponent B).
- Huurcomponent A bedraagt EUR [redacted] per m²;
 - Huurcomponent B is afhankelijk van de over de in het desbetreffende jaar afgeleverde hoeveelheid motorbrandstoffen en wordt berekend op de volgende wijze:
 - o EUR [redacted] per 100 liter voor de omzet motorbrandstoffen tot-en-met 5.000 m³ per kalenderjaar;
 - o EUR [redacted] per 100 liter voor de omzet motorbrandstoffen boven

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

5.000 m³ per kalenderjaar.

- 5.2 Huurder doet aan de Gemeente uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 31 maart van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Deze opgave is gespecificeerd naar soort motorbrandstof (o.a. Benzine, Diesel en LPG) en dient op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente te worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA).
- 5.3 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 5.2 is de Gemeente, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 20 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 6.4, 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 Huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is.
- 5.4 Huurcomponent A wordt jaarlijks en huurcomponent B wordt vijfjaarlijks, derhalve voor het eerst op 1 januari 2013 respectievelijk 1 januari 2018, aangepast aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), kortheidshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op meest recente tijdsbasis, door vermenigvuldiging van de laatst geldende huurprijs met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand juli voorafgaand aan de datum van aanpassing en de noemer het prijsindexcijfer van de maand juli van het direct daaraan voorafgaande jaar.
- 5.5 Een huurprijsaanpassing ingevolge dit artikel leidt nooit tot een lagere huurprijs dan de huurprijs voorafgaand aan het jaar ter zake waarvan een indexering plaatsvindt. 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.
- 5.6 In aanvulling op de jaarlijkse huurprijs is door Huurder aan de Gemeente bij ondertekening van deze huurovereenkomst een eenmalige 'entrance fee' verschuldigd van EURO [REDACTED] (zegge: [REDACTED]).
- 5.7 Alle bedragen genoemd in dit artikel zijn exclusief de daarover verschuldigde en door de Gemeente aan Huurder in rekening te brengen omzetbelasting.

Artikel 6 – Omzetbelasting

- 6.1 Partijen zijn ter zake van het gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken partijen gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van

Datum 29 februari 2012
 Ons kenmerk OW1201-0394

een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:

- de ingangsdatum van belaste verhuur is
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend als.....
- het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
- Huurder verklaart dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- De Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

- 6.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief 19% omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 6.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder, de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.
- 6.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslagpercentage gelijk aan het laatst betaalde omzetbelastingpercentage. Deze opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
 Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de tussen Huurder en de Gemeente overeengekomen huurprijs worden verhoogd met het algemeen geldende omzetbelastingpercentage voor de verhuur van het gehuurde als ware belaste verhuur wel mogelijk. Indien Huurder aantoont dat het aan de Gemeente te wijten is dat de belaste verhuur niet kan plaatsvinden blijft aanpassing van de huurprijs zoals hiervoor bedoeld achterwege.
 Ingeval de Gemeente het gehuurde dan wel de onroerende zaak waarvan het gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts



Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

7. Betaling

- 7.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen alsmede de eenmalige 'entrance fee' geschiedt op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur. De factuur voor huurcomponent B zal na ontvangst van de in artikel 5.2 bedoeld opgave worden toegezonden. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum door overmaking van het verschuldigde bedrag naar het op de factuur vermelde bankrekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 7.2 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 7.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder na een deugdelijke ingebrekestelling met een daarin opgenomen hersteltermijn van 30 dagen in verzuim zijn.
- 7.4 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke handelsrente in de zin van artikel 6:119A burgerlijk Wetboek vermeerderd met EUR 100,= (honderd euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

8. Het Tankstation

- 8.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde inclusief het Tankstation en alle daartoe behorende bestaande en toekomstige boven-, en ondergrondse opstallen en installaties, in een goede en representatieve van onderhoud te (doen) houden.
- 8.2 De exploitatie van het Tankstation dient te geschieden in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gemeentelijke verordeningen en plaatselijke gebruiken.
- 8.3 Huurder is gerechtigd op eigen kosten de voor haar organisatie gebruikelijke reclame en/of naamsaanduidingen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen ten behoeve van zichzelf, zulks met inachtneming van de terzake geldende voorschriften van overheidswege, zoals onder meer de vigerende plaatselijke reclameverordening.
- 8.4 De Gemeente zal de benodigde privaot- en publiekrechtelijke medewerking verlenen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van een extra prijzen- en/of identificatiepaal ('PI-sign') op een door partijen in gezamenlijk overleg te bepalen locatie aan de noordzijde van de IJsselallee. Realisatie extra prijzen- en/of identificatiepaal kan door de Gemeente worden geweigerd indien zwaarwegende ruimtelijke, verkeerskundige of andere algemeen maatschappelijke belangen zich daartegen verzetten en aan deze bezwaren niet middels aanvullende regels of voorschriften tegemoet kan worden gekomen. De aan de Gemeente toebehorende grond ten behoeve van deze prijzen- en/of identificatiepaal zal op een revisietekening van Bijlage 1 worden aangegeven en wordt geacht onderdeel uit te maken van het Gehuurde.

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk OW1201-0394

- behoudens indien dit onverenigbaar is met de precarioverordening van de gemeente Zwolle. Indien Huurder verplicht zal zijn tot enige (precario-)betaling, zal dit bedrag door de Gemeente in mindering worden gebracht op de huurprijs.
- 8.5 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient reclame- en andere verlichting, slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraak- of vandalismpreventie. Deze beperkingen gelden niet ten aanzien van openstelling middels onbemande 24-uurs voorzieningen.
- 8.6 Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan
- 8.7 Huurder heeft te allen tijde het recht het Tankstation naar eigen inzicht te veranderen, te verbouwen, uit te breiden of in te krimpen, alles op zijn kosten en na verkregen goedkeuring van de betrokken overheidsinstanties.
- 8.8 De publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen op generlei wijze ondergeschikt worden gemaakt aan de bevoegdheid van Huurder als vermeld in artikel 8.7.
- 8.9 Het is huurder niet toegestaan rijwielen/wrakken te plaatsen op het Gehuurde, die niet in overeenstemming zijn met de bestemming en het gebruik.

9. Staat van het Gehuurde

- 9.1 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt inclusief de daarop aanwezige en al dan niet direct of indirect door Huurder gerealiseerde opstallen, tanks, leidingen en overige installaties en roerende of onroerende zaken.
- 9.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd. Als indicatie voor de "nulsituatie" gelden de onderzoeksrapporten: IMD/MA99/4830/17751, 5/10/1999 en 110404/CB0/000140.615, 21/8/2000.
- 9.3 De Gemeente kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
- 9.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van deze huurovereenkomst bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

10. Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

- 10.1 Huurder is bij het einde van deze huurovereenkomst verplicht het Gehuurde leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens 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 Gemeente schriftelijk aan Huurder mededeelt dat voornoemde opstallen, ondergrondse installaties, bestrating of beplantingen geheel of gedeeltelijk niet verwijderd dienen te worden. De Gemeente zal Huurder uiterlijk één (1) jaar voor het einde van deze huurovereenkomst bij aangetekende brief in

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

- kennis stellen van hetgeen geheel of gedeeltelijk aanwezig kan blijven. Huurder dient het Gehuurde voorts vrij van huur, gebruik en exploitatie op te leveren.
- 10.2 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van motorbrandstof gerelateerde bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig NEN 5740 dan wel daarvoor in de plaats komende wet- of regelgeving. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat deze verontreiniging uit een oogpunt van urgentie dient te worden gesaneerd, komt deze sanering voor rekening van Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen een door de Gemeente in overleg met Huurder bepaalde termijn, naar de inzichten van Huurder, doch ten genoegen van het bevoegde gezag te worden uitgevoerd. Hierbij zal leidend zijn de algemene uitgangspunten, die van Overheidswege worden gehanteerd bij dergelijke saneringen en het toekomstig gebruik van het Gehuurde als Tankstation niet wordt beperkt. Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien er geen sprake is van een aan de opslag en/of verkoop van motorbrandstoffen gerelateerde verontreiniging of Huurder bewijst dat de alsdan geconstateerde verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van Huurder, zijn personeel dan wel personen of zaken die Huurder onder zijn toezicht heeft of waarvan Huurder verantwoordelijk is, is ontstaan.
- 10.3 Na het einde van de Huurovereenkomst heeft Huurder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen, ondergrondse installaties, bestratingen en beplantingen die zij op verzoek van de Gemeente 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 voor wat betreft de aanvangsinvesteringen en tussentijdse vervangingsinvesteringen worden uitgegaan van een afschrijving naar een restwaarde van 10% met een afschrijftermijn van 15 jaar. De hoogte van de genoemde investeringen dient door Huurder te worden onderbouwd middels afschriften van de oorspronkelijke facturen.
- 10.4 De Gemeente is gerechtigd de door haar verschuldigde vergoeding als bedoeld in artikel 10.3 in mindering te brengen op en te verrekenen met hetgeen zij uit hoofde van de Huurovereenkomst van Huurder te vorderen heeft, daaronder begrepen de ter zake van deze vorderingen door de Gemeente te maken kosten. De vergoeding is niet verschuldigd zolang het Gehuurde niet geheel ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld.
- 10.5 Indien het Gehuurde na beëindiging van deze huurovereenkomst door de Gemeente opnieuw als tankstationlocatie zal worden uitgegeven is 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.

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk OW1201-0394

11. Aansprakelijkheid

- 11.1 De Gemeente kan uit generlei hoofde door 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) 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, tenzij dergelijke vorderingen of aanspraken het gevolg zijn van toerekenbare handelingen of tekortkomingen van de Gemeente. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken terzake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 11.2 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk, en vrijwaart de Gemeente 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 Gemeente, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is, tenzij dergelijke aanspraken het gevolg zijn van toerekenbare handelingen of tekortkomingen van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om deze schades op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 7.4 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.
- 11.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van het huurgenot ten gevolge van gebreken, die niet toerekenbaar zijn aan de Gemeente, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.
- 11.4 Huurder 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 de Gemeente hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen (financiële) voorwaarden. Indien een dergelijke plicht leidt tot een investering die redelijkerwijs niet kan worden terugverdiend in de resterende looptijd van de overeenkomst, plegen partijen redelijk overleg over een praktische oplossing.
- 11.5 De Gemeente vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

12. Gedoogplicht

- 12.1 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Gemeente 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 moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. 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 naar algemeen maatschappelijk maatstaven redelijkerwijs niet voor rekening van Huurder behoort te komen
- 12.2 De Gemeente zal in de situaties als genoemd in artikel 12.1, vooraf in overleg treden met de Huurder en heeft daarbij de inspanningsverplichting de gebruiksbepalingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 12.1 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat zij bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.

13. Belastingen, heffingen e.d.

- 13.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ voor het Tankstation, 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 met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 13.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de Gemeente worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens de Gemeente voldoen. Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.
- 13.3 Over de verschuldigde huurprijs zal door de Gemeente aan Huurder omzetbelasting in rekening worden gebracht. De Gemeente opteert derhalve voor met omzetbelasting belaste verhuur en Huurder stemt daarmee in. Huurder garandeert de Gemeente dat hij het Gehuurde zal gebruiken binnen de grenzen van het bepaalde in artikelen 3 en 7 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.
- 13.4 zie artikel 6 deze is geredigeerd naar laatste stand van zaken mbt tot opteren voor btw belaste verhuur

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1 In het geval Huurder één of meerdere van haar uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de Gemeente deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

- 14.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de Gemeente ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door Huurder van de uit hoofde van deze Huurovereenkomst op haar rustende verplichtingen.
- 14.3 Indien Huurdersurveillance 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 is de Gemeente gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen.
- 14.4 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door de Gemeente op grond van artikel 14.1 of een opzegging door de Gemeente op grond van artikel 14.3 zal het Gehuurde door Huurder op de door de Gemeente aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 worden opgeleverd.
- 14.5 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door Huurder vooruit betaalde huur zal door de Gemeente per de datum van beëindiging aan Huurder worden gerestitueerd.

15. Geschillenbeslechting en toepasselijk recht

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.
- 15.2 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16. Opschortende voorwaarde

- 16.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de kantonrechter op basis van het gezamenlijk door Partijen in te dienen verzoekschrift ex artikel 7:291 B.W. vooraf haar goedkeuring aan deze overeenkomst heeft verleend.
- 16.2 Wordt de goedkeuring van de kantonrechter zoals bedoeld in artikel 16.1 niet verleend zullen partijen met elkaar in overleg treden om te kijken of, en zo ja op welke wijze er alsnog goedkeuring kan worden verkregen dan wel de door Partijen beoogde overeenkomst langs andere weg kan worden bereikt.
- 16.3 Indien partijen na onderling overleg er niet uitkomen en deze overeenkomst derhalve niet wordt aangegaan zal dit worden vastgelegd middels een per

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk OW1201-0394

aangetekende post verzonden schriftelijke mededeling van de Gemeente aan Huurder. De Gemeente is in dat geval verplicht tot restitutie van de reeds door Huurder krachtens artikel 5.6 betaalde 'entrance fee'.

17. Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

Bijlage 1. goedkeuring kantonrechter..... d.d.

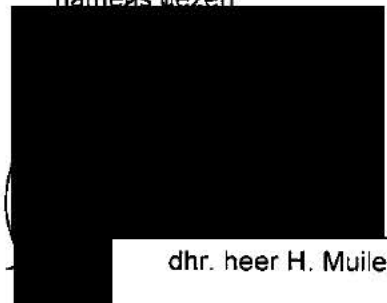
Bijlage 2. situatietekening nr. 2012-024 d.d. 20-2-2012

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te Copelle oldysse d.d. 23/5/2012

De Gemeente Zwolle:
namens dezen

BP Europe SE - BP Nederland:
namens dezen



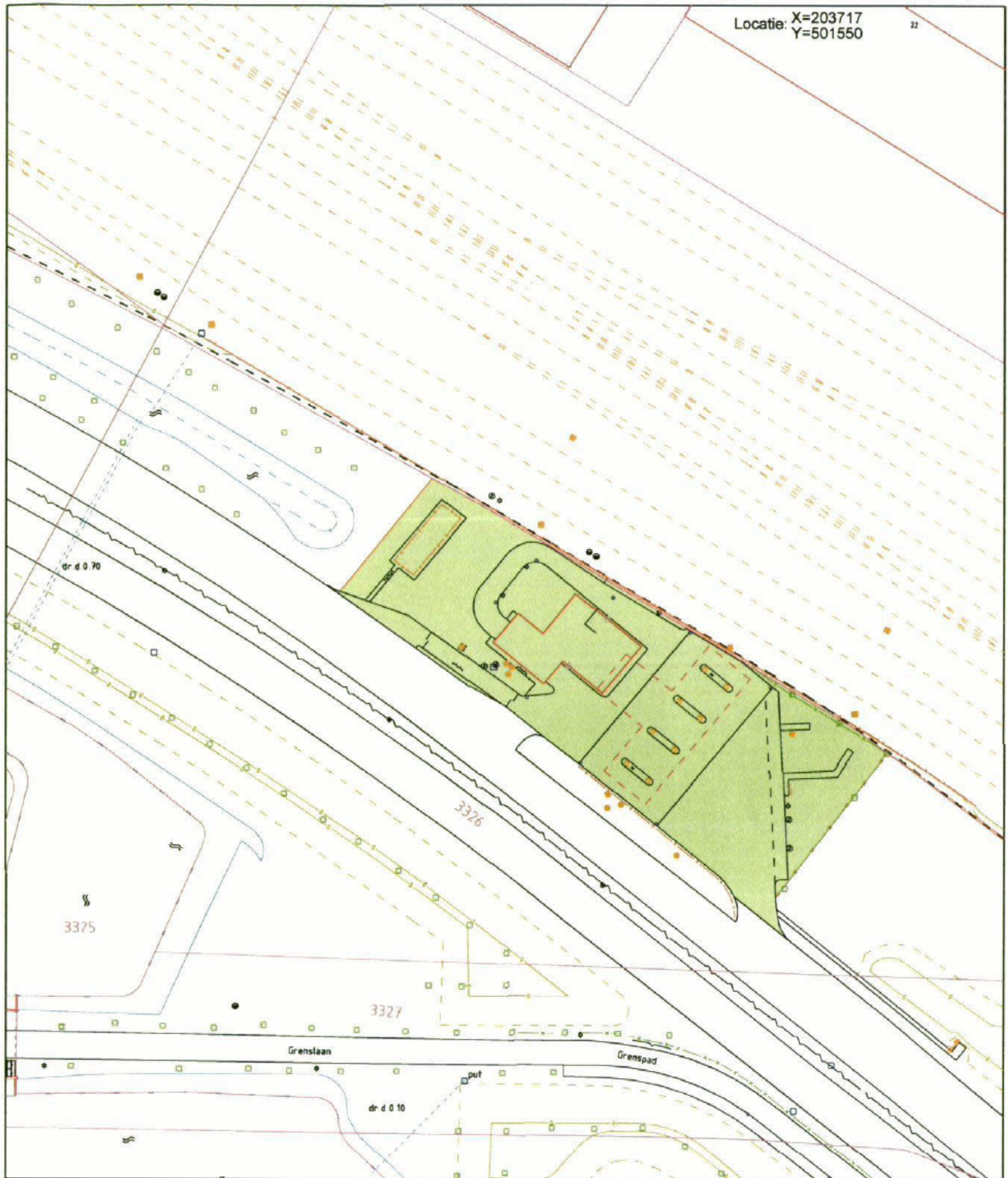
mw. E.S.C. Koelmans-Wolfkamp

dhr. heer H. Mulierman



Locatie: X=203717
Y=501550

11



	BEBOUWING		KANT VERHARDING		KAVELGRENS		PERCEELGRENS + NR.
	KANT WATER		WATERSCHAPSKEUR		HOOFD. BEBOUW. GRENS		PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Zwolle

Verhuur grond BP (opp. ± 2904 m²)

sectie: ZLE-P
 wijk: 13
 mut. datum: xxx
 schaal: 1: 1000
 get.:
 opdr.:
 datum: 20-02-2012
 tek.nr.: 2012-024



Perc. nr.: ZLE-P-3326 ged.
 Geen inrit/uitrit
 Bij voorkeur inrit/uitrit

Vastgoed

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

BP Europa SE - BP Nederland
t.a.v. [REDACTED]
d' Arcyweg 76
Havennummer 6425
3198 NA ROTTERDAM

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 25 67
[REDACTED]@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk OW2120-AV
Behandeld door [REDACTED]
Datum 2 juli 2021
Onderwerp Verlenging huurovereenkomst tankstation BP
IJsselallee 1 te Zwolle

Locatie ID – NL01/OC 12 X
Systeemcontract # - NL01/OC 12 X 0001

Geachte [REDACTED]

Op 21 juni 2020 hebben wij van u een digitale versie van de door u aangetekend verzonden brief met dagtekening 20 mei 2021 ontvangen. De brief betreft de verlenging van de huurovereenkomst tankstation BP IJsselallee 1 te Zwolle.

De gemeente Zwolle en BP Europa SE hebben voor een perceel grond aan de IJsselallee 1 in Zwolle ten behoeve van een BP tankstation een huurovereenkomst afgesloten met kenmerk OW1201-0394 d.d. 29 februari 2012 en een allonge met kenmerk OW1211-0143 d.d. 1 augustus 2013. De huurovereenkomst eindigt op 30 juni 2022.

In de brief door ons ontvangen en gedateerd 20 mei 2021 geeft u aan gebruik te maken van de verlengingsoptie die in artikel 2.2 geboden wordt.

Wij bevestigen hierbij dat bovengenoemde huurovereenkomst is verlengd van 1 juli 2022 en eindigt op 30 juni 2032.

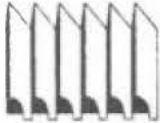
Voor het overige blijven de huurovereenkomst (kenmerk OW1201-0394 d.d. 29 februari 2012) en de allonge (kenmerk OW1211-0143 d.d. 1 augustus 2013) onverkort van toepassing.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



dhr. B.G. van der Heiden
hoofd afdeling Vastgoed



gemeente zwolle

H U U R O V E R E E N K O M S T

De Burgemeester van Zwolle, krachtens het bepaalde in artikel 78, lid 1, Gemeentewet de gemeente vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 april 1988, afd. Grondbedrijf, nr. 132813 genomen op grond van het besluit van de raad van de gemeente Zwolle, d.d. 6 juni 1974, nr. 220/74.77280, gelet op de gunstige adviezen van de Commissie Financiën en Economische Zaken d.d. 1 juli 1987 en 27 april 1988; hierna te noemen "verhuurder"

en de mede ondergetekende(n): J. Meinema, Directeur Wegverkeer ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende Texaco Petroleum Maatschappij, gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen "huurder",

overwegende dat bij besluit van de raad dezer gemeente d.d. 8 augustus 1966 nr. 246/23311 aan de NV Caltex Petroleum Maatschappij (Nederland) gevestigd te Den Haag, toestemming is verleend voor het gebruik van voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond op de hoek van de Middelweg en de Van Wevelinkhovenstraat te Zwolle, ten behoeve van het stichten en hebben van een benzinestation annex quickservicebedrijf, zulks voor de tijd van twintig jaar, ingaande op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen datum en overigens onder door Burgemeester en Wethouders nader vast te stellen voorwaarden en bepalingen;

dat Burgemeester en wethouders bij hun besluit d.d. 19 september 1967, de ingangsdatum hebben bepaald op 1 oktober 1967 en het gebruik op basis van de verleende precariovergunning dus een einde neemt op 30 september 1987;

dat huurder de exploitatie van het gestichte verkooppunt met toebehoren wenst te continueren;

verklaren te zijn overeengekomen,

dat verhuurder aan huurder verhuurt, gelijk deze in huur aanneemt, een perceel grond met toebehoren, gelegen aan de Van Wevelinkhovenstraat te Zwolle, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7683 ter grootte van ongeveer 805 m², zoals nader met een grijze kleur aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening A-87014, zulks onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- Oogmerk verhuuring 1. Deze overeenkomst wordt aangegaan met het oogmerk dat de huurder een verkooppunt voor motorbrandstoffen op het gehuurde exploiteert c.q. blijft exploiteren.
- Ingang huur 2. De huur gaat in op 1 oktober 1987.
- Huurtermijn 3. De huur geschiedt voor een termijn van 20 jaren. Verhuurder zal huurder gedurende het laatste jaar van de looptijd van deze overeenkomst in de gelegenheid stellen een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan betreffende het onderhavige object onder de door verhuurder te stellen voorwaarden, tenzij het algemeen belang zich verzet tegen de aanwezigheid van een motorbrandstofleveringsinstallatie op dit terrein, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
- Tussentijdse beëindiging 4. 1. De gemeente verkrijgt na verloop van de eerste periode van 10 jaar het recht om indien de gemeente uit een oogpunt van openbaar belang de beschikking over de grond dient te hebben, de overeenkomst tussentijds te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, zonder tot enige andere schadeloosstelling gehouden te zijn dan het hierna onder 2. omschrevene.
2. Bij tussentijdse beëindiging zal de gemeente aan de huurder het nog niet afgeschreven gedeelte van de stichtingskosten van de door de huurder opgerichte opstallen uitkeren. Tot de stichtingskosten zullen niet worden gerekend de kosten van de aangebrachte reclames en van de losse, door de huurder mee te nemen inventaris of gereedschappen. Tot de opstallen worden niet gerekend de benzine- en andere pompen en de tanks. Mocht omtrent de vaststelling van het bedrag der uitkering geen overeenstemming worden bereikt, dan zal dit bedrag worden bepaald door drie in onderling overleg en voor gezamenlijke rekening te benoemen deskundigen.
- Huurprijs 5. 1. De huurprijs per jaar is gelijk aan de som van de componenten a en b (huurprijs = a + b), zoals deze componenten in lid 2 respectievelijk lid 3 van deze bepaling worden omschreven, een en ander onverminderd het gestelde in lid 4 van dit artikel.
2. De component a is gekoppeld aan de aard en omvang van het door het verkooppunt in beslag genomen perceel grond. Ze bedraagt op jaarbasis voor het jaar 1987 [REDACTED] per m², exclusief B.T.W., per jaar. Voor de jaren volgend op 1987 wordt deze huurprijscomponent per 1 januari van ieder jaar aangepast aan het verloop van het prijsindexcijfer door vermenigvuldiging van het laatstverschuldigde componentsbedrag met een breuk, waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand oktober voorafgaande aan de datum van aanpassing en de noemer is het prijsindexcijfer van de maand oktober van het direct daaraan

voorafgaande jaar met dien verstande, dat het componentsbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag; onder het prijsindexcijfer wordt ten dezen verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in de maandstatistiek van de binnenlandse handel gepubliceerde 'Prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie; reeks voor werknemersgezinnen met in 1980 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1980 = 100)'

Indien in enig jaar door het C.B.S. een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het C.B.S. zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het C.B.S. geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

3. De component b is gekoppeld aan de in het desbetreffende jaar op het verkooppunt aangeleverde hoeveelheid motorbrandstof. Ze bedraagt [REDACTED] exclusief B.T.W. per liter.

Per 1 januari 1992 en vervolgens telkens om de vijf jaren wordt dit componentsbedrag 'b' op dezelfde wijze als voorzien onder 5.2. (mutatis mutandis) aangepast aan het verloop van het prijsindexcijfer met dien verstande dat het laatst verschuldigde componentsbedrag vermenigvuldigd wordt met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand oktober van het direct aan de bijstelling voorafgaande jaar en de noemer is het prijsindexcijfer van de maand oktober 1986 en vervolgens van de maand oktober van het direct aan de vorige aanpassing van dit componentsbedrag voorafgaande jaar.

4. Indien de huurprijs bedoeld in lid 1 van dit artikel berekend over het eerste volle kalenderjaar meer bedraagt dan het laatstelijk op jaarbasis verschuldigde bedrag aan precario + f [REDACTED] wordt op jaarbasis als maximaal verschuldigde huurprijs de som van de laatste twee bedragen in rekening gebracht. Voor de berekening van de maximaal verschuldigde huurprijs in de volgende jaren wordt de maximaal over het aan dat jaar voorafgaande jaar verschuldigde huurprijs telkens met f [REDACTED] verhoogd, althans tot het jaar waarin de aldus berekende maximaal verschuldigde huurprijs meer zou gaan bedragen dan de huurprijs bedoeld in lid 1 van dit artikel.

6. 1. Het onder 5.3. omschreven totaalbedrag van de afgeleverde hoeveelheid motorbrandstof zal door huurder, gespecificeerd naar soort, telkenjare schriftelijk, aan de directeur van de dienst Openbare Werken te Zwolle worden medegedeeld en wel uiterlijk binnen één maand na afloop van het kalenderjaar, voor de eerste maal in 1989 over het vanaf 1 oktober 1987 verstreken huurtijdvak.
 2. Onverminderd het onder 6.1. vermelde verbindt huurder zich het gemeentebestuur of diens gemachtigden op hun verzoek inzage te verlenen in de administratie van het verkooppunt, voor zover zulks nodig is ter controle van de aangeleverde hoeveelheid motorbrandstof;
 3. Huurder verplicht zich overigens te allen tijde aan de verhuurder alle gewenste inlichtingen te verschaffen welke nodig zijn ter bepaling van de onder 5.3. bedoelde prijscomponent, onder meer door medewerking te verlenen aan een accountantsonderzoek door een door de gemeente aan te wijzen deskundige.
7. Indien huurder, ondanks aanmaning, in gebreke blijft de onder 6.1. omschreven opgave te verstrekken, zal verhuurder ter zake van de onder 5.3. bedoelde prijscomponent gerechtigd zijn een bedrag te vorderen dat verhuurder heeft berekend naar de onder 5.3. omschreven maatstaf over een door hem te schatten hoeveelheid aan in het betreffende jaar geleverde motorbrandstof.

Betaling

8. 1. De huursom moet zonder korting of schuldvergelijking worden voldaan binnen een maand na de datum van verzending van de betreffende nota over het voorgaande jaar door storting of overschrijving op rekening nummer 45.90.34.200 van de gemeente Zwolle bij de AMRO-bank te Zwolle, onder vermelding 'bestemd voor de Algemene Dienst'.
 2. Met ingang van het tweede jaar van exploitatie moet door huurder per 1 maart, 15 mei, 15 augustus en 15 november een vierde gedeelte van de laatst vastgestelde huursom bij voorschot voor het lopende jaar worden voldaan; afrekening van dit voorschot zal plaatsvinden aan de hand van de onder 6.1. omschreven opgave en dient te worden voldaan als aangegeven onder 8.1.
9. Indien aan verhuurder blijkt, dat bij de opgave, als omschreven onder 6.1., door huurder een te lage opgave is verstrekt van het bedrag ter berekening van de huurprijs, zal huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren, gelijk aan het dubbele van het te weinig betaalde bedrag.

10. Huurder zal bij niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van zijn betalingsverplichtingen steeds door enkel tijdsverloop in gebreke zijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
 11. Onverminderd de rechten van verhuurder, voortvloeiende uit het bepaalde onder 28, zal huurder bij niet tijdige betaling van de huursom over de achterstallige bedragen de wettelijke rente verschuldigd zijn.
- Oplevering
gehuurde
12. De grond met toebehoren wordt verhuurd in de staat waarin deze zich op de ingangsdatum van de huur bevindt. Gedurende de huurtermijn is de huurder economisch eigenaar van de tot het verkooppunt behorende inrichting.
- Aanleg, in-
richting,
uiterlijk
aanzien
13. Uitbreidingen of wijzigingen van het verkooppunt met alles wat daartoe behoort zowel boven- als ondergronds en de bouw van de daartoe behorende opstallen behoeven de voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, onverminderd hun bevoegdheden ter uitvoering van de Woningwet en eventuele andere op dit werk van toepassing zijnde (publiekrechtelijke) wettelijke voorschriften, zoals de Hinderwet en provinciale of gemeentelijke verordeningen.
- Onderhoud
14. De huurder is verplicht het verkooppunt met alles wat daartoe behoort zoals opstallen, bestratingen, beplantingen en dergelijke behoorlijk te onderhouden zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.
- Gemeentelijke
voorzieningen
15. De vernieuwing aansluiting van het verkooppunt op de riolering, indien noodzakelijk, dient eveneens ten genoegen van de gemeente door en op kosten van de huurder te geschieden. De kosten van het onderhoud van deze aansluiting zijn ten laste van de huurder.
- Exploitatie
16. De huurder is gerechtigd op het verkooppunt ten behoeve van gebruikers van motorvoertuigen motorbrandstoffen, water en lucht te verstrekken. Eveneens is verkoop van aan het autoverkeer verwante artikelen toegestaan. De verkoop van andere artikelen zoals gebruikelijk bij vergelijkbare punten is in principe toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen deze verkoop echter beperken wanneer door deze verkoop de reeds bestaande distributievoorzieningen verstoord worden dan wel de openbare orde verstoord zou kunnen worden. Herstellingen aan motorvoertuigen anders dan kleine voorzieningen, mogen bij het verkooppunt niet worden uitgevoerd.
Wassen, doorspuiten en doorsmeren van motorvoertuigen is toegestaan mits dit geschiedt in een daarvoor ingericht gebouwde gedeelte van het verkooppunt.
Voor het overige is het verboden op het gehuurde terrein motorvoertuigen te stallen of te parkeren of toe te staan dat dit geschiedt.

Het verkooppunt moet van zonsondergang tot zonsopgang behoorlijk zijn verlicht zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

De exploitatie van het verkooppunt dient ook overigens geheel ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te geschieden. De op de exploitatie van het verkooppunt van toepassing zijnde wettelijke voorschriften dienen te worden nageleefd.

Reclame

17. Het aanbrengen van reclame op het gehuurde en aan de daarop gestichte opstallen is, onverminderd het gestelde in publiekrechtelijk voorschriften zoals de Verordening Landschapsschoon Overijssel 1973 (provinciaal blad 1973, nummer 169 en 1978, nummer 193), slechts met schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders geoorloofd.

Deze reclame mag slechts betrekking hebben op het eigen bedrijf van de huurder. Andere reclame is niet toegestaan.

Verkeer

18. De exploitatie van het verkooppunt dient zodanig te geschieden dat geen hinder of gevaar voor het verkeer ontstaat.

Burgemeester en Wethouders kunnen dienaangaande aanwijzingen geven, welke door de huurder stipt dienen te worden opgevolgd. Zonodig kunnen Burgemeester en Wethouders het aanbrengen door de huurder van de nodige voorzieningen binnen een door hen te bepalen termijn voorschrijven. De kosten van het aanbrengen van die voorzieningen zijn ten laste van de huurder.

Onderverhuur

19. Het is de huurder toegestaan de exploitatie van het verkooppunt door een derde te doen geschieden.

Aan de hiervoor bedoelde toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden. In elk geval blijft de huurder aansprakelijk voor het nakomen van de overeenkomst.

Bij overtreding van het in eerste en tweede zin bepaalde verbeurt de huurder een boete van f 100.000,-- onverminderd het onder 28 bepaalde en het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen.

Openbare werken

20. De huurder moet zonder op enige vergoeding aanspraak te hebben gedogen het hebben of leggen van de nodige - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders - rioleringen, buizen en leidingen in het verhuurde alsmede het onderhouden, herstellen, vernieuwen of verleggen daarvan.

De huurder moet voorts zonder op enige vergoeding aanspraak te hebben gedogen het van gemeentewege aanbrengen en hebben van een stadsplattegrond, verkeerstekens en lichtmasten te behoeve van het verkeer. De huurder zal te allen tijden aan door of vanwege Burgemeester en Wethouders aan te wijzen personen toegang tot het verhuurde en medewerking moeten verlenen in verband met de bedoelde werken.

De gemeente zal wat betreft planning en uitvoering, de

werkzaamheden opzetten met inachtneming van de zorgvuldigheidsregels welke omvat worden met het begrip bestuurscompensatie.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het uitvoeren of de aanwezigheid van de onder dit artikel omschreven werken, zal, zulks ter keuze van Burgemeester en Wethouders, of voor rekening van de gemeente worden vergoed, of van gemeentewege worden hersteld.

Indien Burgemeester en Wethouders, in verband met de uitvoering van de bedoelde werken verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt nodig achten, moet de huurder op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken.

Indien de huurder niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurder te doen uitvoeren.

Schade aan openbare werken

21. Alle werken of eigendommen van de gemeente, welke ten gevolge van of in verband met het aanleggen, exploiteren, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of ten gevolge van het opruimen van het verkooppunt met al wat daartoe behoort, zowel boven- als ondergronds, mochten worden beschadigd, zullen ten genoegen van de gemeente door en op kosten van de huurder worden hersteld. De kosten daarvan dient huurder terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden. Indien de huurder na aanmaning in gebreke blijft, kan de gemeente zelf repareren op kosten van de huurder.

Vrijtekening

22. De huurder doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de gemeente zou kunnen doen gelden wegens schade door welke oorzaak dan ook ontstaan aan de krachtens deze overeenkomst aanwezige onderdelen van het verkooppunt en hij vrijwaart de gemeente voor alle vorderingen welke derden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade welke met het aanleggen, exploiteren, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of opruimen van het verkooppunt met al wat daartoe behoort, zowel onder- als bovengronds, in enigerlei verband staat. De aansprakelijkheid van de gemeente ingevolge artikel 1588 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten. Afsluitingen van wegen, voor welk doel ook, zal de huurder nimmer jegens de gemeente enige aanspraak op schadevergoeding in welke vorm ook, geven.

Lasten en belastingen

23. Alle lasten en belastingen welke wegens of in verband met het specifieke karakter van het gebruik van het verhuurde van de gemeente geheven zullen worden zijn ten laste van de huurder, welke verplicht is op eerste aanzegging van of namens de Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen een gelijk bedrag als dat van die belasting aan de gemeente te vergoeden.

- Controle op naleving 24. De huurder is verplicht aan Burgemeester en Wethouders of hun gemachtigden te allen tijde toegang te verlenen tot het gehuurde en de daarop gestichte opstallen in verband met de controle op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.
- Zekerheid stellen 25. Burgemeester en Wethouders kunnen zonodig, namelijk indien de gedragingen van de huurder daartoe aanleiding geven, tot zekerheid van de nakoming door de huurder van de verplichtingen uit de overeenkomst voortvloeiende het stellen door de huurder van onderpand of van een bankgarantie tot tenminste de reële waarde van de jaarlijkse huurprijs eisen.
De gemeente is zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst bevoegd op dat onderpand te verhalen al hetgeen door de huurder ingevolge de huurovereenkomst verschuldigd mocht zijn.
Indien tot verhaal als hiervoor bedoeld wordt overgegaan, dient de huurder er zorg voor te dragen dat het resterende bedrag binnen veertien dagen tot het oorspronkelijke bedrag van het onderpand wordt aangevuld.
Indien een bankgarantie wordt gesteld dient de gemeente onherroepelijk te worden gemachtigd tot verhaal overeenkomstig het bepaalde in de tweede en derde zin.
- Borg(en) 26. Indien Burgemeester en Wethouders daartoe aanleiding aanwezig achten kunnen zij vorderen dat door de huurder tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een of meer borgen worden gesteld, die afstand moeten doen van de voorrechten van uitwinning en schuldsplitsing.
- Ontruiming 27. Bij beëindiging van de huur is de huurder verplicht op zijn kosten binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn de brandstofpompen, tanks, leidingen, verlichtingsinstallaties en verder toebehoren van het verkooppunt zowel boven- als ondergronds alsmede de bestratingen, pompeilanden, beplantingen en dergelijke te verwijderen en de opstallen te amoveren en het terrein in bebouwbare toestand op te leveren, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, zonder aanspraak te kunnen doen gelden op enige schadevergoeding.
Indien de huurder in gebreke is aan zijn verplichtingen ter zake te voldoen, vervallen de opstallen en andere voorzieningen in en op het gehuurde zonder schadevergoeding aan de gemeente en is de gemeente bevoegd een en ander te verrichten op kosten van de huurder.
- Beëindiging 28. Bij niet-prompte voldoening van de huur op de verschijndagen, bij overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming van een of meer voor de huurder uit deze huurovereenkomst of de wet voortvloeiende verplichtingen, bij faillissement van of aanvraag om surséance van betaling door de huurder kunnen Burgemeester en Wethouders onverminderd het recht der gemeente op vergoeding

van kosten, schaden en interessen, zonder dat enige formele ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, de huur onmiddellijk door één enkele aanzegging beëindigen. Tot deze beëindiging zal niet worden overgegaan, indien de huurder binnen een maand na schriftelijke sommatie door Burgemeester en Wethouders alsnog zijn verplichtingen nakomt.

Maken Burgemeester en Wethouders van de bevoegdheid tot onmiddellijke beëindiging geen gebruik, dan zijn zij bevoegd de huurder bij elke nalatigheid of overtreding een boete op te leggen van f 10.000,-- voor elk geval en elke dag, dat de nalatigheid of de verboden toestand voortduurt. De huurder is verplicht de opgelegde boete op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders te voldoen.

In geval van ontbinding, alsmede wanneer Burgemeester en Wethouders in plaats van ontbinding nakoming der overeenkomst wensen, is de huurder verplicht tot vergoeding van kosten, schaden en interessen.

De huurder zal in gebreke zijn door het enkel verloop van de bepaalde termijn of door het enkel feit van de overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming.

29. Indien het verkooppunt naar de normen van Texaco niet meer voldoende rendabel is, zullen burgemeester en wethouders meewerken aan de totstandkoming van een ontbindingsovereenkomst.

Na de totstandkoming hiervan is de gemeente geheel vrij, naar eigen goeddunken, te beschikken over het perceel. Op de wijze van oplevering is het gestelde in voorwaarde 27 van overeenkomstige toepassing.

30. Partijen zullen de overeenkomst in geval van onvoorziene omstandigheden te goeder trouw nakomen.

Rotterdam

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te ~~AMSTERDAM~~/Zwolle op

Huurder,



Texaco Petroleum Company (Nederland) B.V.
Winnab 118
3012 CP Rotterdam

17 maart 1988

Verhuurder,

de Burgemeester
e,



19 MEI 1988



Texaco
Nederland B.V.

Weena-Zuid 156
3012 NC Rotterdam
Postbus 735
3000 AS Rotterdam
Telefoon: 010-40 33 400
Telefax: 010-40 33 588
Fax: 010-40 33 588

Rotterdam, 21 juli 1999

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Zwolle
Postbus 538
8000 AM ZWOLLE

Opzake/zaak:

CSC/EGB

Uitbreiding:

Doorkiesnummer

010 - 403 3416

Tekst/omschrijving:

Overdracht exploitatie Gebr. Yildirim, Van Wevelinkhovenstraat te Zwolle

Geacht College,

Hiermee berichten wij u dat wij voornemens zijn medio augustus 1999 het exploitatierecht alsmede de opstallen en alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien van onze locatie "Sporthal" aan de Van Wevelinkhovenstraat 101 te Zwolle, over te dragen aan de Gebr. Yildirim te Zwolle. Zij zijn reeds onze huurders met betrekking tot bovenvermelde zaken.

Mede gezien de AMvB aanpassing die in de maand augustus zijn beslag zal krijgen en het nieuwe contract dat vanaf 1 augustus 1999 van kracht is tussen Texaco Nederland B.V. en de Gebr. Yildirim, verzoeken wij u, indien u akkoord gaat met deze overdracht, het tweede exemplaar van deze brief te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Zodra wij uw akkoord hebben, kunnen wij de formele zaken met de Gebr. Yildirim afhandelen.

Uw bevestiging zien wij graag zo spoedig mogelijk tegemoet.

Hoogachtend,
Texaco Nederland B.V.

Voor akkoord:
Gemeente Zwolle


W. Verschoof
Manager Resale

College van Burgemeester en
Wethouders
namens dezen;
sectiehoofd Vastgoed afd. Ontwikkeling sector Stadsbeheer

c.c. Gebr. Yildirim

Behandeld door: 




Postbus 22, 8060 AA Hasselt (O) Randweg 1, 8061 RW Hasselt (O). Tel: 038
www.sallandolie.nl

28/1/2011

bezonden
naar Salland
+ kopie naar
Yildirim

document registratie
18 JAN 2011

Gemeente Zwolle
Afdeling Vastgoed
t.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Inkomende Post



post 00001051

Hasselt, 7 januari 2011

Betreft: huurovereenkomst Van Wevelinkhovenstraat 101, Zwolle

Geachte mevrouw [redacted]

Tussen Gemeente Zwolle en Yildirim Holding B.V. is een huurovereenkomst van kracht voor het tankstation aan bovengenoemd adres. Deze huurovereenkomst werd oorspronkelijk gesloten tussen de Gemeente Zwolle en Texaco Petroleum Maatschappij. Met toestemming van uw College zijn de rechten en plichten van Texaco medio augustus 1999 overgedragen aan Yildirim.

Zoals bij u bekend huurt Salland Oil het tankstation inmiddels een aantal jaren van Yildirim. Gedurende die jaren wordt het tankstation geëxploiteerd onder Salland Oil's Firezone-formule. Yildirim en Salland Oil hebben inmiddels besloten dat het met het oog op een efficiënte exploitatie en rechtstreekse communicatie met de gemeente de voorkeur verdient om de rechten en plichten van Yildirim aan Salland Oil over te dragen zodat Salland Oil het tankstation rechtstreeks van uw Gemeente huurt.

Mede namens Yildirim verzoekt Salland Oil u dan ook om uw goedkeuring ten aanzien van deze indeplaatsstelling voorzover het betreft bovenbedoelde huurovereenkomst en de daaraan verbonden afspraken. De indeplaatsstelling zou dan bij voorkeur per 1 januari 2011 van kracht moeten worden. Het spreekt voor zich dat Salland Oil per die datum dan alle rechten en plichten die voor Yildirim uit de huurovereenkomst voortvloeien van Yildirim overneemt.

Wilt u zo vriendelijk zijn ten blijke van uw instemming met bovenbedoelde indeplaatsstelling het bijgevoegde exemplaar van deze brief voor akkoord getekend te retourneren?

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

Directeur

Akkoord:
Gemeente Zwolle

namens College van
E.S.C. Koelmans-W

[redacted signature]

Wethouders

28/1/11



HUUROVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN,

1. De gemeente Zwolle, op grond van onderdeel 6.4.3 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Y.E. Verver, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling, hierna te noemen de **verhuurder**,

EN

2. Salland Olie Maatschappij B.V., kantoorhoudende te Hasselt, Randweg 1, 8061 RW, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.W. Groen, directeur, ingeschreven bij het Handelsregister van Kamer van Koophandel regio Zwolle (inschrijfnummer 05085654), hierna te noemen **huurder**,

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Algemeen

- 1.1 Verhuurder verhuurt tijdelijk aan huurder, gelijk huurder tijdelijk van verhuurder in huur aanvaardt: een perceel grond ter grootte van circa 4.000 m², gelegen aan de Kleefstraat 7 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie X nummer 478, 468 en 563 ged. en nummer 477 geheel, hierna gezamenlijk te noemen '**het gehuurde**'. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening nr. 2007-304.

2. Looptijd en verzoekschrift Kantonrechter

- 2.1 De huurovereenkomst gaat in op de datum waarop het Tankstation voor het publiek wordt opengesteld en eindigt twintig (20) jaar nadien, derhalve gaat de overeenkomst in op 1 juni 2007.
- 2.2 De huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de in artikel 2.1 overeengekomen duur en zonder dat daartoe door een der partijen opzegging noodzakelijk is.
- 2.3 Huurder zal zonodig medewerking verlenen aan een gezamenlijk in te dienen verzoek ex artikel 291 e.v. BW., aan de kantonrechter tot verkrijging van goedkeuring ter zake de afwijking van de wettelijke beëindigingregeling zoals vermeld in artikel 2.2 en huurder machtigt verhuurder hierbij om mede namens huurder de daartoe strekkende procedure bij de kantonrechter aanhangig te maken.

3. Huurprijs

- 3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bedraagt € [redacted] (euro) exclusief omzetbelasting.
- 3.2 De huurprijs is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Voor 2007 bedraagt de huur derhalve € [redacted] exclusief omzetbelasting.
- 3.3 De huurprijs wordt jaarlijks 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 Consumentenprijsindexcijfer (Cpi) (2006 = 100), met dien verstande dat het nieuwe componentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde componentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig 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.

4. Betaling

- 4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt jaarlijks vooruit op basis van een door verhuurder aan huurder toe te zenden factuur.
- 4.2 Facturen zullen door verhuurder voor 1 december van ieder kalenderjaar worden toegezonden en betaling daarvan dient te geschieden voor 31 december van hetzelfde kalenderjaar.
- 4.3 Alle betalingen door huurder dienen te geschieden door overmaking van het verschuldigde bedrag op bankrekeningnummer 28.50.97.431 ten name van de gemeente Zwolle, centrale administratie o.v.v. Huur Tankstationlocatie Hessenpoort.
- 4.4 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van huurprijs is uitgesloten.
- 4.5 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal huurder reeds door tijdsverloop in verzuim zijn. Een nadere ingebrekestelling is daartoe, ongeacht de oorzaak van niet tijdige of niet volledige nakoming, nimmer vereist.
- 4.6 Huurder is, vanaf het moment waarop zij ter zake haar betalingsverplichting in gebreke is, over het verschuldigde bedrag een boete verschuldigd ter hoogte van vigerende wettelijke rente vermeerderd met € 5.000,= (vijfduizend euro) voor iedere dag dat deze situatie voortduurt.

5. Bestemming en exploitatie

- 5.1 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede het, met in achtname van het bepaalde in artikelen 6.4, 6.5 en 6.6, ter verkoop aanbieden van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht. Verkoop van producten en diensten buiten deze ruimte en het uitoefenen van andere activiteiten, met uitzondering van het (machinaal) wassen van auto's, is niet toegestaan.
- 5.2 Huurder is gerechtigd om het Tankstation door een derde te laten exploiteren. Huurder staat er jegens 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 deze huurovereenkomst worden gesteld.
- 5.3 Huurder zal verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren (naam, adres, woonplaats, telefoon- en faxnummer). Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren onder opgave van de nieuwe gegevens als voornoemd.
- 5.4 Het in exploitatie geven aan een derde kan op generlei wijze en titel ten gunste van deze derde jegens verhuurder enig zelfstandig huurrecht ten aanzien het gehuurde constitueren.
- 5.5 Het is huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van 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 dit artikel. Aan het verlenen van dergelijke toestemming kunnen door verhuurder voorwaarden worden verbonden.

6. Het Tankstation

- 6.1 Huurder is verplicht om op het gehuurde een tankstation te realiseren met inachtneming van de beeldkwaliteitseisen zoals deze gelden voor het bedrijventerrein Hessenpoort in het algemeen (BIJLAGE 6 'Biedboek Inschrijving Brandstoffenverkooppunt Hessenpoort Zwolle') en zoals geformuleerd in de notitie Beeldkwaliteit Brandstofverkooppunt Hessenpoort (BIJLAGE 7 'Biedboek Inschrijving Brandstoffenverkooppunt Hessenpoort Zwolle').
- 6.2 In algemene zin geldt dat het Tankstation een representatieve uitstraling moet hebben. De bij tankstations in het algemeen gebruikte vormen kunnen evenwel richtinggevend voor het ontwerp en vormgeving. De architectuur van het tankstation dient te worden bepaald in overleg met het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle.
- 6.3 Buiten de (bemande) 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 uren voorzieningen gebruik willen maken.
- 6.4 De grootte van de tot Tankstation behorende winkelruimte mag maximaal 100 m² b.v.o. bedragen.



- 6.5 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. Het bepaalde in dit artikel prejudicieert in generlei opzicht aan eventueel in de toekomst door het bestuur van de gemeente Zwolle vast te stellen algemeen geldende voorschriften ter zake vorenbedoelde verkoopactiviteiten.
- 6.6 Het verkopen, uitstellen of aanprijzen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan.

7. Oplevering/ Milieuhygiënische staat

- 7.1 Het gehuurde is aan huurder bouwrijp opgeleverd op een hoogte aansluitend op de naastliggende weg. Het gehuurde is ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting van het Tankstation op de openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, aardgas en waterleiding). De aansluitpunten daartoe alsmede voor de afvoer van hemelwater en vuilwater bevinden zich in de direct aangrenzende openbare gebieden.
- 7.2 De aansluiting op de riolering geschiedt van gemeentewege doch op kosten van huurder.
- 7.3 In het kader van de voor het Tankstation benodigde bouwvergunning zal door huurder een nulonderzoek moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen van NEN 5740. Mocht uit dit nulonderzoek blijken dat het gehuurde zodanig is verontreinigd dat daarvoor een saneringsplicht bestaat, dan zal deze sanering door en voor rekening van de gemeente Zwolle worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit nulonderzoek, respectievelijk het na vorenbedoelde van gemeentewege uitgevoerde sanering op te stellen evaluatierapport, zijn bepalend voor de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt.
- 7.4 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook, met uitzondering van eventuele verontreinigingen welke uit het in het vorige lid bedoelde nulonderzoek blijken.
- 7.5 Huurder aanvaardt het gehuurde in de juridische staat waarin het zich ten tijde van de datum van de inschrijving (22 september 2006) bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

8. Belastingen e.d.

- 8.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, 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 voor rekening van huurder.
- 8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen waaronder het eigenaargedeelte W.O.Z., heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schade, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.
- 8.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 8.4 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 8.5 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

9. Aansprakelijkheid

- 9.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door 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 bouw (toekomstige verbouwingen en amovering daaronder begrepen) of de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken ter zake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het gehuurde migrerende bodemverontreiniging (grond en/of grondwater) tenzij -blijkens het in 7.3 genoemde milieurapport- deze bodemverontreiniging reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was.
- 9.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die ten gevolge van de bouw (toekomstige verbouwingen en amovering daaronder begrepen) en de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is.
- 9.3 Verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten van huurder te herstellen. Deze kosten dienen door huurder te worden voldaan binnen 10 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.6 is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van haar assuradeuren.
- 9.4 In het geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd of aangepast dient huurder daaraan, in gezamenlijk overleg, haar medewerking te verlenen. Huurder dient de aanleg en aanwezigheid hiervan te gedogen zonder dat zij aanspraak kan maken op vergoeding van hierdoor geleden schade tenzij deze schade redelijkerwijs niet voor haar rekening kan komen of indien sprake is van een algemeen geldende compensatieregeling dan wel het genot van het gehuurde in ernstige mate blijvend wordt aangetast.
- 9.5 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 9.4, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

10. Oplevering bij einde overeenkomst

- 10.1 De huurder is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht het gehuurde in behoorlijke toestand ten genoegen van verhuurder op te leveren, met handhaving, voor zover de verhuurder dat wenst, van opstallen en beplantingen. Huurder is verplicht de opstallen en beplantingen waarvan verhuurder geen handhaving wenst, weg te nemen.
- 10.2 Huurder is voorts jegens verhuurder verplicht om het gehuurde (bodem en grondwater) op beëindigingsdatum in dezelfde milieutechnische staat op te leveren zoals beschreven in het in 7.3 genoemde milieurapport ('nulmeting'). Als bewijs hiervan dient door huurder op de beëindigingsdatum aan verhuurder een door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau opgesteld onderzoeksrapport te worden overgelegd.
- 10.3 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de in 10.1 en 10.2 omschreven opleveringsverplichtingen zal 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. Huurder kan zich niet van haar opleveringsverplichtingen disculperen als gevolg van de omstandigheid dat zij het Tankstation door een derde heeft laten exploiteren.
- 10.4 Voor iedere dag dat huurder in gebreke is ten aanzien van een van haar opleveringsverplichtingen, is huurder aan verhuurder een boete verschuldigd van € 5.000,= (vijfduizend euro) per dag, onverminderd de gehoudenheid van huurder om aan haar opleveringsverplichting te voldoen.
- 10.5 Het in 10.4 genoemde boetebedrag wordt geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 3.3.



- 10.6 Na het einde van de huurovereenkomst heeft de voormalige huurder recht op vergoeding van de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen die overeenkomstig de wensen van verhuurder zijn achtergelaten. De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald overeenkomstig artikel 4 van de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen. Verhuurder is gerechtigd de door haar verschuldigde vergoeding in mindering te brengen op hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder te vorderen heeft. De vergoeding is niet verschuldigd zolang het gehuurde niet geheel ter vrije beschikking van verhuurder is gesteld.
- 10.7 Het bepaalde in artikel 10.6 is niet van toepassing ingeval van ontbinding en/of tussentijdse beëindiging.

11. Ontbinding en tussentijdse beëindiging

- 11.1 Indien een of meerdere voor de realisatie en exploitatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen niet worden verleend of in gerechtelijke procedures van bezwaar en beroep tot in hoogste instantie wordt/worden vernietigd dan wel sprake is van een niet meer voor beroep vatbare beslissing en diensgevolge het Tankstation niet kan worden gerealiseerd, is huurder gerechtigd om binnen 10 werkdagen na de betreffende uitspraak, de huurovereenkomst te ontbinden, tenzij de oorzaak van het niet verlenen of de vernietiging is gelegen in omstandigheden die huurder kunnen worden aangerekend, zoals onder meer:
- het indienen van onjuiste of onvolledige vergunning- of ontheffingsaanvragen;
 - niet verschoonbare termijnoverschrijdingen of andere fouten van procedurele aard door huurder;
 - het niet of niet tijdig instellen van beroep of bezwaar tegen een negatief besluit op een ingediende vergunning- of ontheffingsaanvraag.
- 11.2 Een door huurder krachtens artikel 11.1 ingestelde ontbinding dient te geschieden middels een aan verhuurder gericht aangetekend schrijven met vermelding van de gronden waarop de ontbinding wordt ingeroepen.
- 11.3 In het geval huurder haar uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens verhuurder niet nakomt en huurder, ondanks een in de ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn van één maand op voornoemde wijze in gebreke blijft, is verhuurder gerechtigd om zonder enige verdere aankondiging en rechterlijke tussenkomst de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst in te roepen.
- 11.4 In het geval huurder surseance van betaling aanvraagt dan wel onderwerp is van een verzoek tot faillietverklaring en dit verzoek niet binnen één maand is afgewezen, is verhuurder gerechtigd om zonder verdere ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst in te roepen.
- 11.5 Het bepaalde in artikel 11.2 is (mutatis mutandis) van overeenkomstige toepassing op door verhuurder in te roepen ontbinding.
- 11.6 In het geval van ontbinding op grond van 11.3 of 11.4 zal het gehuurde door huurder op de door verhuurder aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en opgeleverd. 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.

12. Overige bepalingen

- 12.1 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.
- 12.2 Huurder is verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
- 12.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
- 12.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
- 12.5 Huurder is verplicht om verhuurder of haar 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 huurder er jegens verhuurder voor in dat deze verplichting door haar exploitant zal worden nagekomen.

- 12.6 De aansluiting van het gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door verhuurder op kosten van huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.5 is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
- 12.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

13. Geschillenbeslechting

- 13.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de kantonrechter te Zwolle

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend door:

De huurder:

De verhuurder:

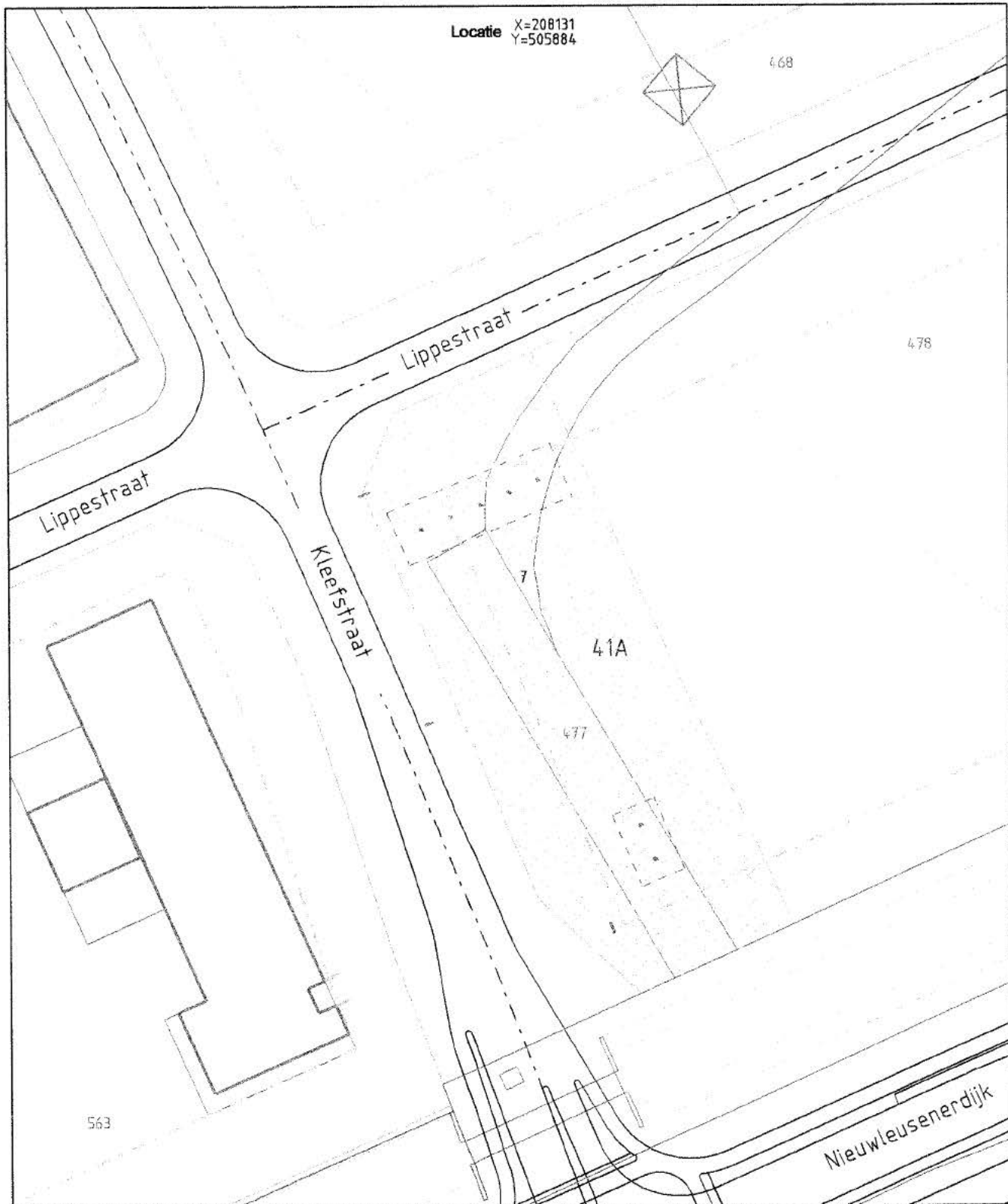

Saa... pij B.V.,
de heer P.W. Groen,
directeur.

Gemeente Zwolle,
mevrouw Y.E. Verver,
hoofd Vastgoed.

Bijlage:

- Situatietekening 2007-304 d.d. 19-07-2007

Locatie X=208131
Y=505884



-----	BEBOUWING	-----	KANT VERHARDING	-----	KAVELGRENS	-----	600	-----	PERCEELGRENS + NR.
-----	KANT WATER	-----	WATERSCHAPSKEUR	-----	HOOFD.BEBOUW.GRENS	-----		-----	PARKEREN OP EIGEN ERF



op maat



Verhuur grond

(opp. ± 4000 m2)

Zwolle



Perc. nr.: ZLK-X-468ged,477,478ged,563ged.

Geen Inrit/Uitrit

Bij voorkeur Inrit/Uitrit

sectie: ZLK-X

blad nr.: xxx

wijk: 40

schaal: 1:1000

get.: [redacted]

opdr.: [redacted]

datum: 19-07-2007

tek.nr.: 2007-304

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

B-post



Betreffende: kavel 41 D aan de Kleefstraat / Lippestraat op het bedrijventerrein Hessenpoort te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.N. Jager, hoofd van de afdeling Vastgoed; de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds.

en:

2. de besloten vennootschap: Pitpoint.LNG B.V., statutair gevestigd te Nieuwegein, en aldaar kantoorhoudende Gelderlandhaven 4 te 3433 PG, (postadres: postbus 1388, 3430 BJ Nieuwegein) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 52313069, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W. Drijver ~~in zijn hoedanigheid van~~ *en de heer* ~~alleen/zelfstandig bevoegd bestuurders;~~ *M.B. Vinke als gezamenlijk bevoegde directie;* Pitpoint.LNG B.V., hierna te noemen: "**Huurder**", anderzijds.

De Gemeente en Huurder hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente op de hoek van de Kleefstraat / Lippestraat te Hessenpoort een perceel onbebouwde grond verhuurd aan Salland Olie ten behoeve van de exploitatie van een brandstofverkoopspunt welke locatie kadastraal gezien bekend is als Gemeente Zwollerkerspel, Sectie X, nummers 477, 642, 721 en 828;
- Huurder (voorheen genaamd LNG 24 B.V.) op basis van de huurovereenkomst d.d. 20 december 2011 met kenmerk OW1110-0578 en daarop volgende allonge d.d. 10 juni 2015 met kenmerk OW150130/EM/01 sinds 2012 een perceel grond huurt van de Gemeente ten behoeve van de oprichting en exploitatie van een tijdelijke LNG installatie;
- er in dit verband medio 2013 ook ten behoeve van een (tijdelijk) opstalrecht is gevestigd voor het hebben en houden van voornoemde LNG installatie op de door haar van de Gemeente gehuurde locatie op Hessenpoort;

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

- Huurder voornemens is de thans aanwezige tijdelijke installatie te vervangen door een definitieve LNG installatie, partijen daartoe medio 2015 met elkaar in overleg zijn getreden hoe zij dit vorm zouden kunnen geven en de daarbij gemaakte afspraken hebben vastgelegd in een wederzijds getekende brief d.d. 9 juli 2015 met kenmerk OWV.EM.150119.01 (Bijlage 3);
- als onderdeel van de gemaakte afspraken partijen zijn overeengekomen dat er met het oog op de gewenste situatie er met ingang van 1 januari 2016 een nieuwe huurovereenkomst zal worden gesloten welke in de plaats zal treden voor de hiervoor genoemde tijdelijke huurovereenkomst en de daarbij behorende allonge.
- partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities waaronder zij een nieuwe huurovereenkomst wensen aan te gaan en partijen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 – Object van de overeenkomst

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanneemt en aanvaardt een perceel onbebouwde grond gelegen nabij de Lippestraat te Zwolle, uitmakende een aaneengesloten gedeelte van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwollerkerspel, sectie X, nummers 716 (ged.) en 828 (ged.), ter grootte van ongeveer 112 m², zoals nader schetsmatig met kruisarcering is weergegeven op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte en door partijen geparafeerde situatietekening met nummer 2011-243H met mutatedatum 16 juni 2015, hierna te noemen "het gehuurde".

Artikel 2 – Huurprijs

- 2.1 De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2016 tegen een huurprijs bestaande uit twee componenten. Jaarlijks zal Huurder aan de Gemeente een vaste som van € [REDACTED] (ex BTW) verschuldigd zijn,
- 2.2 Naast de in artikel 2.1 genoemde huurprijs is de Huurder een (schade) vergoeding verschuldigd in verband met het gegeven dat het hebben van een LNG installatie op het gehuurde tot gevolg heeft dat er planologisch rekening gehouden moet worden met een risicocontour die de bestaande bouwmogelijkheden en het gebruik van de omliggende gronden beperkt. Partijen hebben in onderling overleg de (schade)vergoeding vastgesteld op een bedrag van € [REDACTED] (ex BTW).
- 2.3 Gelet op de looptijd van deze overeenkomst zijn partijen overeengekomen dat Huurder hiervan 50% onder aftrek van een gedeeltelijke huurverrekening in elf jaarlijkse termijnen van € [REDACTED] (ex BTW) aan de Gemeente zal voldoen.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

E.e.a. zoals conform de financiële berekening, welke als Bijlage 4 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Artikel 3 – Omzetbelasting

- 3.1 Partijen zijn terzake van het gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken partijen gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2016
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde een onroerende zaak plaatselijk bekend nabij de Lippestraat
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
 - Huurder verklaart dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - de Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 3.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief 21% omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 3.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium);
- 3.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur wordt voldaan, dient Huurder, de Gemeente daarvan binnen vier (4) kalenderweken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift daarvan aan haar belastinginspecteur.
- 3.5 Ingeval de Gemeente het gehuurde dan wel de onroerende zaak waarvan het gehuurde deel uitmaakt, vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

Artikel 4 – Aard van het gebruik

- 4.1 Huurder is gehouden het gehuurde uitsluitend te gebruiken ten behoeve van een tijdelijke inrichting als vulstation voor LNG in aansluiting op het naastgelegen brandstoffencentrum van Salland Olie aan de Kleefstraat.
- 4.2 Het is Huurder niet toegestaan de aard, inrichting of bestemming van het gehuurde op enigerlei wijze te veranderen of anderszins te wijzigen.
- 4.3 Huurder zal zich hierbij gedragen naar de bepalingen van de wet, plaatselijke verordeningen, voorschriften van de overheid en nutsbedrijven alsmede de gebruiken omtrent huur en verhuur.
- 4.4 Bij het gebruik van het gehuurde zal Huurder geen overlast of hinder aan gebruikers van naburige percelen bezorgen.
- 4.5 Het is Huurder zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan:
1. op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken anders dan het voorgenomen en in deze overeenkomst bepaalde gebruik van het gehuurde met zich meebrengt;
 2. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
 3. het gehuurde, het terrein en de toegangswegen voor fabricage-, montage-, of reparatiewerkzaamheden te gebruiken, of om aldaar olie te verversen;
 4. wrakken en/of niet verkeerswaardige voertuigen op het gehuurde te stallen.
- 4.6 Huurder verbindt zich tegenover de Gemeente het gehuurde niet te bebouwen anders dan met de tijdelijke installatie welke benodigd is voor de tijdelijke inrichting als vulstation voor LNG. Bij overtreding van dit verbod is Huurder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 500,-- verschuldigd, voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

Artikel 5 – Huurtermijn en opzegging

- 5.1 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 11 jaar , ingaande op 1 januari 2016 en eindigende op 31 december 2026
- 5.2 Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt uitsluitend plaats door één der partijen tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf (12) maanden, behoudens de hierna in de leden 4 t/m 6 genoemde gevallen.
- 5.3 De opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploot.
- 5.4 Indien Huurder ondanks schriftelijke aanmaningen tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst is de Gemeente gerechtigd deze huurovereenkomst overeenkomstig de in artikel 7:231 BW genoemde procedure te ontbinden.



Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

- 5.5 De Gemeente is gerechtigd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:
1. de doelstellingen van de Huurder ingrijpend worden gewijzigd;
 2. de organisatie van Huurder wordt ontbonden,
 3. Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend dan wel de wet schuldsanering natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard;
 4. Huurder fuseert met een andere rechtspersoon, tenzij de Gemeente voor deze overgang schriftelijk heeft bevestigd daartegen geen bezwaar te hebben, de Gemeente zal niet op onredelijke gronden bezwaar maken.
- 5.6 Huurder en de Gemeente zijn gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand indien:
1. wet- en/of regelgeving van kracht wordt waaruit blijkt dat het gebruik van het LNG-vulpunt niet langer is toegestaan of slechts onder eisen waardoor handhaving van het voor Huurder of de Gemeente niet langer redelijk en billijk zal zijn.
 2. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op het moment dat de huur overeenkomst tussen Huurder en Salland Olie, dan wel diens rechtsopvolger voor het medegebruik van het naastgelegen brandstofverkooppunt eindigt dan wel de huurovereenkomst tussen de Gemeente en Salland Olie voor de huur van het terrein van het brandstofverkooppunt eindigt.

Artikel 6 – Huurbetaling

- 6.1 De huurprijs en de overige vergoedingen van artikel 2 zullen door de Huurder jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan op rekening NL02BNGH02850366467, ten name van gemeente Zwolle, centrale administratie, postbus 10007, 8000 GA Zwolle, met dien verstande, dat de verschuldigde huurprijs uiterlijk op de vervaldag voor het betreffende /jaar door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Voor de betaling van de huurprijs en overige vergoedingen ontvangt de Huurder een factuur.
- 6.2 Bij de betaling van de huurprijs en/of overige vergoedingen mag geen korting of schuldvergelijking worden toegepast.
- 6.3 Bij nalatigheid in de betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,-- onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7 – Huurprijsaanpassing

- 7.1 De Gemeente is gerechtigd de huurprijs en overige vergoedingen als bedoeld in artikel 2, jaarlijks per 1 januari te herzien, voor het eerst per 1 januari 2017 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijs-indexcijfer (CPI) reeks alle

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

- huishoudens.
- 7.2 De huur zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van huurherziening en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat het huurbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 7.3 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaats hebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.
- 7.4 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van lid 1 van dit artikel is de Gemeente bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 januari 2021 en vervolgens steeds na een periode van tenminste vijf (5) jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt zij de Huurder daarvan door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, uiterlijk twee (2) maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan daarvan in kennis.

Artikel 8 – Gehuurde/ aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde volkomen te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen. Door de feitelijke ingebruikname van het gehuurde door Huurder wordt het gehuurde, geacht te zijn aanvaard in een goede staat van onderhoud. Gedurende de huurtijd zal Huurder voor eigen rekening en risico, het gehuurde alsmede de daarbij behorende erfafscheidingen en verhardingen en eventuele oevervoorzieningen en sloten voor zover deze aan het gehuurde grenzen in een verzorgde en goede onderhoudstoestand dienen te houden, zulks ten genoegen van de Gemeente.

Artikel 9 – Onderverhuur

Het is Huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen.

Artikel 10 – Lasten en belastingen

Met uitzondering van de eigenaarlasten zijn alle lasten, die op het gehuurde zijn of worden gelegd, voor rekening van Huurder. Indien de Gemeente wegens het gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is Huurder verplicht deze belasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien (14) dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

Artikel 11 – Schade en aansprakelijkheid

- 11.1 Huurder is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
- 11.2 Huurder vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake van het gebruik en onderhoud van het gehuurde, eventuele opstal(len) en/of opstanden en afscheidingen, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Gemeente dienaangaande.
- 11.3 Huurder vrijwaart de Gemeente tegen boetes/ dwangsommen die de Gemeente worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
- 11.4 Met betrekking tot het geen door één der partijen in strijd met de bepalingen van de wet of deze overeenkomst is geschied of nagelaten, is de benadeelde partij gerechtigd dit, na schriftelijke aanzegging, op kosten van de andere partij ongedaan c.q. in orde te maken.
- 11.5 Gemis van huurgenot, voortvloeiende uit enige handeling door of namens de Gemeente in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.
- 11.6 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

Artikel 12 – Toegang van de Gemeente

- 12.1 Indien de Gemeente een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten en/of werkzaamheden op het gehuurde wil (laten) uitvoeren is Huurder verplicht de Gemeente of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen. In noodgevallen is de Gemeente gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden.
- 12.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde en na opzegging van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder enige vergoeding, na voorafgaande mededeling door de Gemeente of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Hij zal de gebruikelijke "te huur" of "te koop" borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Artikel 13 – Milieu

- 13.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennend en beperkt aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van Hessenpoort, kavels 39, 39 A, 40 en 41", d.d. 13 juni 2005 door EcoReest, opgesteld in opdracht van de Gemeente Zwolle, waarin de toestand

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

- van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. Dit rapport is door Huurder opvraagbaar bij de Gemeente. Het rapport d.d. 13 juni 2005 en het aanvullende bodemonderzoek door Huurder gelden, na overeenstemming als "nulsituatie".
- 13.2 Wanneer tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - in het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had en vastgelegd in de "nulsituatie", worden aangetroffen, dan dient Huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is hij ten opzichte van Gemeente aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van noodzakelijke maatregelen.
- 13.3 Het gestelde onder lid 1 is niet van toepassing, indien Huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, of dat zij een omstandigheid betreft die Huurder niet kan worden toegerekend.

Artikel 14 – Ontruiming

- 14.1 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen is Huurder bij het einde van de huur verplicht om het gehuurde op dat tijdstip, ten genoegen van de Gemeente, geheel ontruimd te vrijer beschikking van de Gemeente te stellen in de staat die de Gemeente mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.
- 14.2 Indien Huurder na schriftelijke aanmaning daartoe niet voldoet aan het hiervoor in lid 1 gestelde, is de Gemeente gerechtigd om het gehuurde voor rekening en risico van de Huurder te (doen) ontruimen, onverminderd Gemeentes aanspraak op vergoeding van verdere schaden, kosten en interesten.

Artikel 15 – Gedoogplichten

- 15.1 Huurder moet, zonder recht op vergoeding, gedogen dat op, in, aan of boven het gehuurde gedogen dat door de Gemeente en/of nutsbedrijven op, in, aan of boven het gehuurde zoveel en zodanige voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd als de Gemeente nodig acht. Omtrent de plaats en de wijze waarop dergelijke voorzieningen worden aangebracht, zal overleg met Huurder plaatsvinden.
- 15.2 Na uitvoering van de onder lid 1 bedoelde werkzaamheden zullen uitsluitend de gegraven sleuven en opengemaakte bestrating worden gedicht; alle andere benodigde werkzaamheden zullen door en voor rekening van de Huurder worden uitgevoerd. Huurder zal in een dergelijk geval nimmer enige aanspraak op schadevergoeding kunnen maken, hoe ook genaamd.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

Artikel 16 – Oudheidkundige vondsten

- 16.1 Indien Huurder voorwerpen aantreft in de grond die van hoge ouderdom of archeologische waarde schijnen, dient Huurder onmiddellijk de Gemeente hiervan in kennis te stellen. Graafwerk in de omgeving van de vondst dient onmiddellijk te worden gestaakt. De eventueel hierdoor ontstane belemmering in het gebruik het gehuurde kan op generlei wijze worden verhaald op de Gemeente.
- 16.2 De gevonden voorwerpen dienen maximaal vier (4) weken voor nader deskundig onderzoek of verwijdering beschikbaar te blijven in de toestand, waarin zij in de bodem worden aangetroffen.
- 16.3 De vondsten zijn en blijven eigendom van de Gemeente.

Artikel 17 – Adreswijziging

Indien Huurder verhuist, dient hij de Gemeente onverwijld schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan de Gemeente het aanvankelijke adres van Huurder als juiste adres mag aanmerken.

Artikel 18 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen

Artikel 19 – Beheerder

In geval door de Gemeente een beheerder is of wordt aangesteld zal Huurder zich omtrent alle met deze overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan. Totdat de Gemeente anders meedeelt, treedt als beheerder op: de afdeling Vastgoed van de Gemeente Zwolle.

Artikel 20 – Boetebepaling

Indien Huurder zich, na door de Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in deze huurovereenkomst opgenomen artikelen en/of voorschriften verbeurt Huurder aan de Gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag voor elke dag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 22 – Overige bepalingen

- 22.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van Huurder zijnde postbus 1388, 3430 BJ Nieuwegein.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

- 22.2 Alle in voorliggende overeenkomst genoemde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst geldt de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.
- 22.3 Eventuele wijzigingen of aanvullingen op deze huurovereenkomst hebben slechts rechtskracht indien deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en vastgelegd.

Artikel 23 – Afspraken omtrent feitelijke aanpassing terrein en opstalrecht

Huurder zal na ondertekening van deze overeenkomst de navolgende acties in gang Zetten en uitvoeren:

- 1 zij zal een door haar aan te wijzen notaris zo spoedig mogelijk opdracht geven om het thans bestaande opstalrecht voor de tijdelijke LNG installatie aan te passen naar de omvang en situering van de definitieve LNG installatie waarbij wordt aangepast naar definitieve oppervlakte van 149 m² zoals schetsmatig met streep en kruisarcering is aangegeven op de als (Bijlage 1) bijgevoegde situatietekening met nummer 2011-243H met mutatedatum 16 juni 2015. Alle kosten voor deze aanpassing komen voorrekening van Huurder;
2. Nadat zij de definitieve LNG installatie heeft geplaatst zal zij ook voor haar rekening en kosten het bestaande hekwerk in overleg met de gemeente en de eventuele nieuwe eigenaar van het naastgelegen terrein op de nieuwe erfgrans laten plaatsen.

Artikel 24 – Salland Olie Maatschappij B.V.

Bij deze overeenkomst wordt als (Bijlage 2) gevoegd een brief van Salland Olie Maatschappij B.V. (hierna: Salland Olie) waarin zij verklaart in te stemmen met de oprichting van een LNG-vulpunt op het verhuurde. Deze instemming wordt aan deze overeenkomst gehecht omdat Salland Olie van de gemeente Zwolle het direct naastgelegen terrein huurt (kadastraal bekend als een gedeelte van de percelen Zwollerkerspel, sectie X, nummers 477, 642, 721 en 828) en daarmee een direct belang heeft bij de oprichting van het tijdelijke LNG-vulpunt. Ten eerste zullen voertuigen die gebruik zullen maken van het LNG-vulpunt voor de toegang en bereikbaarheid van het vulpunt gebruik moeten maken van het perceel van Salland Olie. Ten tweede zijn er veiligheidsrisico's verbonden aan de oprichting en het gebruik van het LNG-vulpunt welke gedeeltelijk het perceel van Salland Olie raken. Tot slot is Salland Olie in deze brief gevraagd te verklaren dat zij in principe bereid is een gedeelte van haar perceel ter beschikking te stellen voor de oprichting van een permanent LNG-vulpunt op het perceel van Salland Olie.

Artikel 25 – toepassing recht en forumkeuze

- 25.1 Op deze overeenkomst in Nederlands recht van toepassing.
- 25.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Zwolle bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

Artikel 26 – Vernietigbaarheid overeenkomst

Indien een deel van onderhavige overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 27 – Bankgarantie

- n.v.t. -

Artikel 28 – Omgang, indien benodigde vergunning niet wordt verkregen

- 28.1 Het is partijen genoegzaam bekend dat de Gemeente, met het oog op de door Huurder gewenste definitieve LNG installatie, haar medewerking heeft verleend aan de Huurder gewenste planologisch bestemming. De door Huurder gewenste aanpassing van het gehuurde met het onherroepelijk worden van de 2^{de} partiële herziening op het bestemmingsplan Hessenpoort per 21 juli 2016 ook definitief is geworden. Huurder in dit verband ook een nieuwe omgevingsvergunning heeft aangevraagd, doch dat deze vergunning op het moment van het sluiten van deze overeenkomst nog niet is afgegeven.
- 28.2 Indien onverhoopt mocht blijken dat de door Huurder gewenste omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan wel slechts tegen voor Huurder onaanvaardbare gronden door Huurder kan worden verkregen, treden partijen met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 28.3 Hierbij zullen partijen zich gezamenlijk beraden over de wijze waarop de thans gemaakte (financiële) afspraken geheel of gedeeltelijk aangepast dienen te worden, zodat er voor beide partijen weer financieel gezien weer aanvaardbaar zijn.

Artikel 29 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

- Bijlage 1: Situatietekening met kenmerk 2011-243H d.d. 16 juni 2015;
Bijlage 2: Brief Salland Olie Maatschappij B.V. d.d. 7 december 2011;
Bijlage 3: Wederzijds getekende brief d.d. 9 juli 2015 met kenmerk OWV.150119.01;
Bijlage 4: Financiële berekening inzake vergoeding en verrekening eerste termijn.

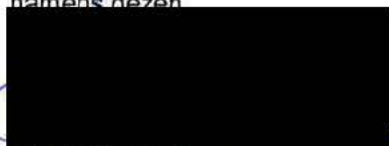
voorstellen

Datum 21 oktober 2016
Ons kenmerk OW1608-002

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 7-1-2017

De Gemeente Zwolle:
namens dezen




mw. A.N. Jager
Hoofd afdeling Vastgoed

te Nieuweleer d.d. 21-11-16

Huurder: Pitpoint.LNG B.V.
namens dezen

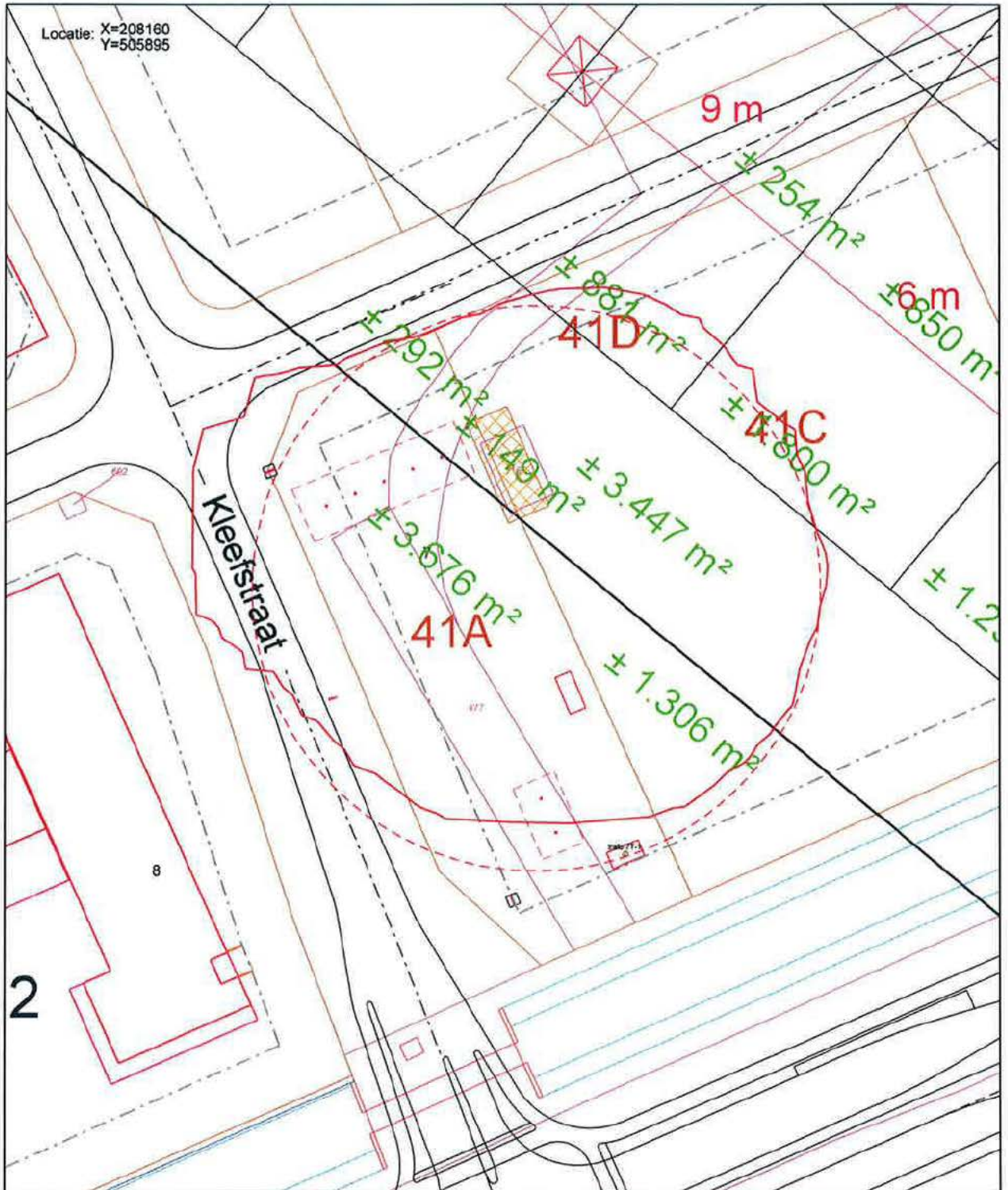


dh
Di



dh. M.B. Vink
Directeur

Locatie: X=208160
Y=505895



BEBOUWING	KANT VERHARDING	KAVELGRENS	PERCEELGRENS + NR.
KANT WATER	WATERSCHAPSKEUR	HOOFD.BEBOUW.GRENS	PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

	Verhuur grond	(opp. ± 112 m ²)
	Recht van opstal	(opp. ± 149 m ²)

Zwolle

sectie: ZLK-X
wijk: 40
mut. datum: 16-06-2015
schaal: 1: 1000
get.:
opdr.:
datum: 06-09-2011
tek.nr.: 2011-243H



BIJLAGE: I

Paraaf voor gezien & akkoord
Huurder

Gemeen

Expertisecer

18 9111

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Salland Olie Maatschappij B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 22
8060 AA HASSELT



Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 24 16
Fax (038) 498 23 16
[REDACTED]@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk OW1111-0411
Behandeld door [REDACTED]
Datum 7 december 2011
Onderwerp Verhuur naastgelegen perceel voor LNG Vulpunt
Hessenpoort te Zwolle

Geachte heer [REDACTED]

Met deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om een perceel grond gelegen naast uw brandstoffenpunt aan de Kleefstraat op het bedrijventerrein Hessenpoort te Zwolle te verhuren aan Ballast Nedam voor de oprichting van een LNG-vulpunt.

U heeft in een telefonisch gesprek met [REDACTED] van de afdeling Vastgoed al aangegeven op de hoogte te zijn van deze plannen en daarmee te kunnen instemmen.

Er zijn aan de huurovereenkomst met Ballast Nedam enkele aspecten verbonden waarvoor wij graag u formele instemming ontvangen. Wij vragen u deze instemming te verlenen door het ondertekenen van één exemplaar van deze brief en deze door middel van bijgevoegde antwoordenvolpoe aan ons te retourneren.

Wij behoeven uw instemming met de volgende feiten:

- Voertuigen die gebruik willen maken van voornoemd LNG-vulpunt zullen dit vulpunt benaderen via het perceel - kadastraal bekend als Zwollerkerspel, sectie X, nummers 477, 642, 679 en 683 (gedeeltelijke percelen) - dat u voor uw brandstoffenpunt huurt van de gemeente Zwolle (hierna: uw perceel), ook het vullen van het voertuig met LNG zal gebeuren vanaf uw perceel. Salland Olie verklaart hiermee in te stemmen.
- De aanwezigheid en het gebruik van het LNG-vulpunt brengt veiligheidsrisico's met zich mee. Deze risico's zijn door middel van veiligheidscontouren weergegeven (zie bijgevoegde tekening met ons kenmerk 2011-242 A d.d. 8 november 2011). Deze veiligheidscontouren lopen gedeeltelijk over het perceel dat u huurt van de gemeente Zwolle. Momenteel worden deze veiligheidsrisico's verder onderzocht en het is derhalve mogelijk dat de grootte van de contouren of de mate van de risico's nog zullen wijzigen. Salland Olie verklaart bekend te zijn met de aanwezige risico's en de kans dat deze nadelig zullen wijzigen. Overigens is een onevenredige

BIJLAGE: 2

helder

Datum 7 december 2011
Ons kenmerk OW1111-0411

nadelige wijziging van de risico's voor beide partijen grond om de huurovereenkomst met Ballast Nedam op te zeggen. Wij gaan er tevens van uit dat u bekend bent met de aard van de risico's, wanneer u hierover meer informatie wilt dan kunt u zich wenden tot [REDACTED]

- Ballast Nedam zal het naastgelegen perceel slechts tijdelijk huren voor een inrichting als LNG-vulpunt en zal daarna een permanent LNG-vulpunt oprichten op het perceel dat u thans van de gemeente Zwolle huurt. Ballast Nedam heeft aangegeven dat u van dit voornemen reeds op de hoogte bent. Salland Olie verklaart dat zij bereid is om in onderling overleg te kijken naar plaatsing van een permanente oprichting van een LNG-vulpunt ter plaatse van het door haar gehuurde brandstoffenpunt? Voor dit LNG-vulpunt zal dan een aparte huurovereenkomst worden gesloten en een opstalrecht worden gevestigd.

De door u ondertekende brief zal als bijlage gevoegd worden bij de overeenkomst die Ballast Nedam met de gemeente Zwolle zal sluiten voor de tijdelijke huur van de benodigde gronden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer deze brief nog vragen uwerzijds onbeantwoord laat, neemt u dan contact op met [REDACTED] via de in het briefhoofd vermelde gegevens.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,
namens dezen,

b.a.

[REDACTED]

Esther Koelmans - Wolfkamp
hoofd afdeling Vastgoed

Akkoord

[REDACTED]

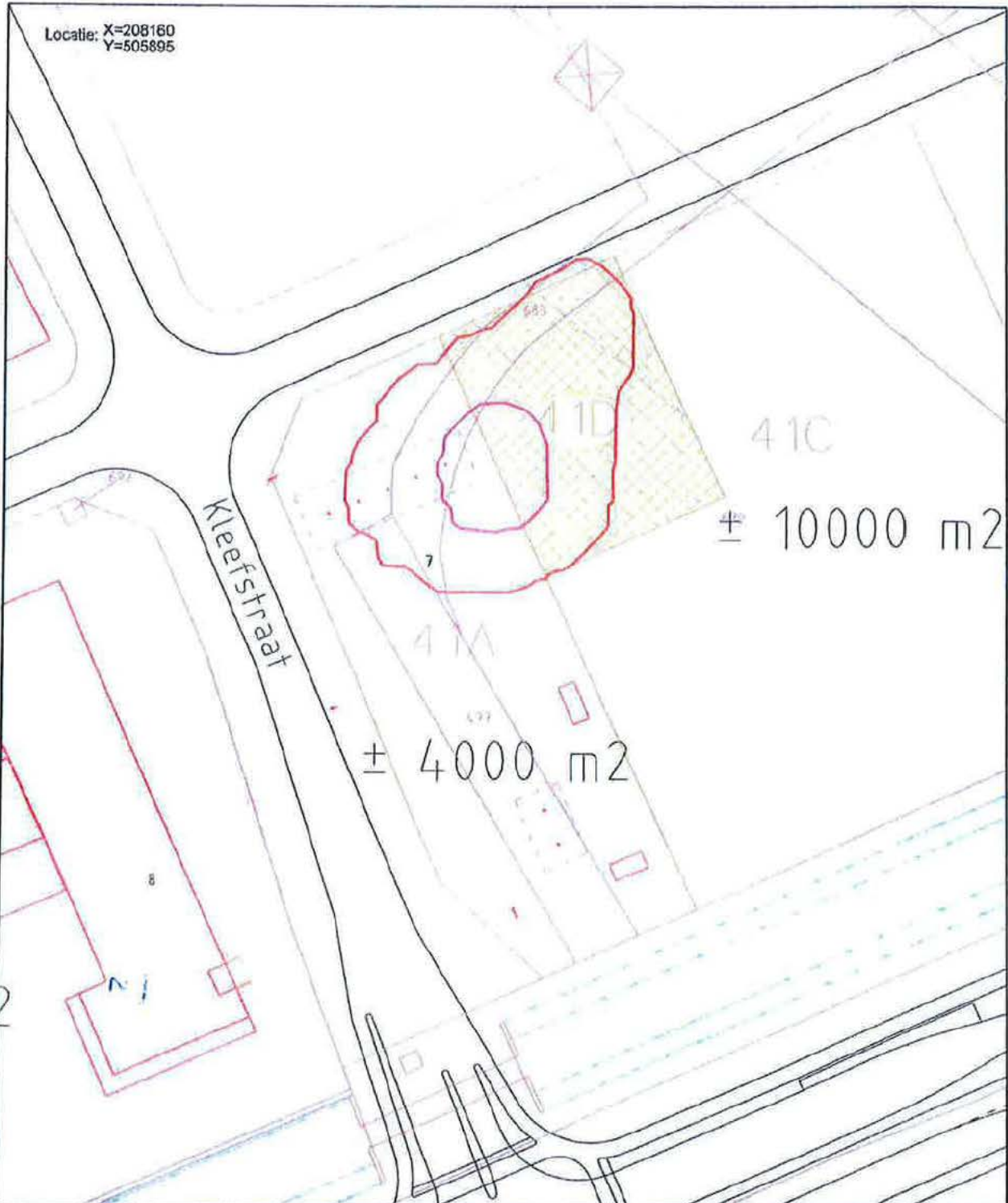
directeur

/h

Maatschappij B.V.

Bijlage: tekening met kenmerk 2011-243 A, d.d. 8 november 2011

Locatie: X=208160
Y=505895



	BEBOUWING		KANT VERHARDING		KAVELGRENS		PERCEELGRENS + NR.
	KANT WATER		WATERSCHAPSKEUR		HOOFD.BEBOUW.GRENS		PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Zwolle

Verhuur grond (opp. ± 1569 m2)

- contour 1.0 10-5 /jr
- contour 1.0 10-6 /jr



Geen Inrit/Vulrit
Bij voorkeur Inrit/Vulrit

sectie: ZLK-X
wijk: 40
mut datum: 08-11-2011
schaal: 1: 1000
get.:
opdr.:
datum: 06-09-2011
tek.nr.: 2011-243A



Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

LNG24 B.V.
t.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 1033
3439 LM NIEUWEGEIN

Ontwikkeling
Vastgoed

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 466 2206
[REDACTED]@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Ons kenmerk **OWV. [REDACTED]150119.01**
Behandeld door [REDACTED]
Datum **9 juli 2015**
Onderwerp **Afspraken inzake kavel 41D op bedrijventerrein Hessenpoort**

Geachte heer [REDACTED]

Per 1 februari 2012 huurt LNG24 B.V. (hierna verder LNG24) middels een tijdelijke huurovereenkomst met kenmerk OW1110-0578, kavel 41D op het bedrijventerrein Hessenpoort van de gemeente Zwolle. Hierin is bepaald dat de huurovereenkomst zonder wederzijdse opzegging per 31 januari 2015 stilzwijgend wordt voortgezet, met aansluitende perioden van telkens één jaar. Naar aanleiding van overleg met de heren [REDACTED] van LNG24 is afgesproken om de bestaande huurovereenkomst middels een allonge aan te passen en te verlengen tot 1 januari 2016. Dit in afwachting van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van een nieuwe LNG installatie.

De huidige omgevingsvergunning is per 4 november 2014 aangepast, waarbij in de huidige situatie sprake is van een verkleining van de risicocontour. Afgesproken is om de te huren oppervlakte, vanaf de ingangsdatum van de gewijzigde omgevingsvergunning, gedurende de duur van de verlenging aan te passen aan de verkleinde risicocontour. Het gehuurde omvat per 4 november 2014 derhalve een kavel van 1.397 m² in plaats van 1.569 m². De allonge op de tijdelijke huurovereenkomst is inmiddels door LNG24 ondertekend en aan de gemeente Zwolle verzonden. Na ontvangst door de gemeente Zwolle zal deze namens het college van burgemeester en wethouders mede worden ondertekend, waarna u één door beide partijen getekend exemplaar retour ontvangt. Het andere exemplaar is bedoeld voor onze eigen administratie.

Naast het aanpassen van de lopende omgevingsvergunning en het verlengen en aanpassen van de tijdelijke huurovereenkomst, is ook het aanvragen van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van de definitieve (grotere) LNG installatie besproken. Thans wordt voorzien dat hierdoor de bestaande risicocontour aanzienlijk zal worden vergroot, hetgeen ook een bestemmingsplan wijziging vergt. Wij bevestigen hierbij dat overeengekomen is dat deze kosten ad [REDACTED], exclusief BTW, e.e.a. met in achtneming van de voorwaarden en bepalingen zoals genoemd in de als bijlage 1

BIJLAGE: 3

Paraaf voor gezien & akkoord
Huurder

Gemeente [REDACTED]

bijgevoegde "offerte bestemmingsplan Hessenpoort herziening LNG (Kleefstraat 7)", voor rekening komen van LNG24.

Het vergroten van de risicocontour heeft een negatief effect op de waarde van de naastgelegen gemeentelijke kavels 41C en D. In het kader hiervan zijn een aantal nadere afspraken gemaakt die in deze brief worden bevestigd. U ontvangt deze brief daarom in tweevoud, met het verzoek om één exemplaar voor akkoord getekend aan ons te retourneren.

Bevestiging gemaakte afspraken ten aanzien van definitieve installatie.

Door mede ondertekening van deze brief verklaart u, dat LNG24 instemt met de volgende afspraken en voorwaarden, welke zullen gelden vanaf het moment dat op basis van een nieuwe omgevingsvergunning, de realisatie (zijnde de start van de werkzaamheden overeenkomstig de meldingsplicht van de vergunning) van de nieuwe definitieve LNG installatie is aangevangen. Daartoe zullen de volgende afspraken worden vastgelegd in een nieuwe huurovereenkomst:

- a. Het gehuurde zal conform de als bijlage 2 bijgevoegde tekening met nummer 2011-243H, met mutatedatum 16 juni 2015, ca. 112 m² omvatten. Waarbij ook het thans bestaande opstalrecht op kosten van LNG24 zal worden aangepast aan de nieuwe situatie.
- b. De vaste component van de jaarlijkse huurprijs van het gehuurde zoals bedoeld in sub a zal 5% van de alsdan geldende verkoopprijs p/m² bedragen, exclusief B.T.W., en zal net als de huidige tijdelijke huurovereenkomst jaarlijks worden herzien aan de hand van het door het CBS gepubliceerde CPI Index alle huishoudens. De betaling van de huurprijs en de hierna in sub f bedoelde vergoeding zal met ingang van 1 januari 2016 voor het eerst geschieden en jaarlijkse worden voldaan, telkens te voldoen per 1 januari.
- c. Ten aanzien van de nog als bedrijventerrein door de gemeente Zwolle te verkopen grond dat in de risicocontour ligt, waardoor er minder bouw mogelijkheden zijn op deze grond, waardoor deze niet meer voor de volledige waarde kan worden verkocht, betaald LNG24 B.V. een vergoeding voor de schade die wordt veroorzaakt door aanpassing van de LNG installatie, alsmede het doorlopen van de noodzakelijke wijziging(sbevoegdheid) met betrekking tot het bestemmingsplan zoals bovenvermeld.
- d. De looptijd van de nieuwe huurovereenkomst zal tijdelijk zijn, met een einddatum die gelijk is aan de einddatum van de huurovereenkomst van LNG24 met Salland Olie, inzake kavel 41, waarmee deze aldus zal eindigen op 31 december 2026.
- e. Ook Salland Olie en de Gemeente hebben ten aanzien van het brandstofverkooppunt een huurovereenkomst afgesloten, welke per 31 mei 2027 af loopt. Daarna zal de gemeente Zwolle een nieuwe concessie voor het brandstofverkooppunt op Hessenpoort in de markt zetten. Hierbij zullen de zittende partijen, zijnde Salland Olie en LNG24, los van andere partijen als eerste worden benaderd om te kijken of de huidige situatie, met een nieuwe prijs, onder de nieuwe concessie kan worden voortgezet. De gemeente Zwolle behoudt zich bij de uitgifte van de nieuwe concessie de volledige vrijheid voor om de daarbij te hanteren uitgangspunten en randvoorwaarden te bepalen.



- f. Gezien de tijdelijkheid van de huurovereenkomst voor de nieuwe LNG installatie, vinden partijen het niet juist om LNG24 de gehele schade ten behoeve van kavel 41C en D door te berekenen. Partijen hebben in onderling overleg de schade vastgesteld op (afgerond) € [redacted] – exclusief B.T.W., waarvan LNG24 [redacted] dient te voldoen over de huurperiode tot en met 31 december 2026.
De vergoeding van de schade zal met ingang van 1 januari 2016 voor het eerst geschieden en in 11 jaarlijkse delen van € [redacted] exclusief B.T.W., worden voldaan, telkens te voldoen per 1 januari. Het jaarlijks verschuldigde deel van de overeengekomen vergoeding zal per 1 januari 2017 jaarlijks, ten opzichte van het voorgaande jaar, worden geïndexeerd aan de hand van het door het CBS gepubliceerde CPI Index alle huishoudens.
- g. Met betrekking tot de overeengekomen vergoeding voor de schade zoals bedoeld in sub f, zijn partijen overeengekomen dat de per 4 nov 2014 betaalde huurvergoedingen voor de risicocontour hierop in mindering zullen worden gebracht.
- h. De resterende [redacted] van de schade zal per 1 juli 2027 ineens in rekening worden gebracht bij de eventuele nieuwe concessiehouder per 1 juli 2027. Indien LNG24 per 1 juli 2027 geen LNG installatie meer op/nabij het brandstofverkoop punt aan de Kleefstraat 7 te Hessenpoort exploiteert, zal de resterende [redacted] van de schade niet meer aan LNG24 toegerekend kunnen worden.

Wij verwachten hiermee de gemaakte afspraken correct te hebben weergegeven en verzoeken u bij akkoord een exemplaar van deze brief, mede ondertekend, aan ons te retourneren. Hiervoor vindt u een antwoordenvolpette bijgesloten.

Indien u eventueel nog vragen of opmerkingen heeft, verzoeken wij u contact op te nemen met de heer [redacted] (@zwolle.nl) van onze afdeling Vastgoed.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
mw. A.N. Jager
hoofd Vastgoed

Voor akkoord getekend,
namens LNG24 B.V.

[redacted]
de heer E. Kemink
directeur LNG24 B.V.

[redacted]
dhr. T.H. Lambers
directeur LNG24 B.V.

Ons kenmerk OWA 50119.01
Datum 9 juli 2015

Bijlagen:

1. *Kopie offerte bestemmingsplan Hessenpoort herziening LNG (Kleefstraat 7), d.d. 16 december 2014*
2. *Tekening met nummer 2011-243H, met mutatedatum 16 juni 2015*
3. *Antwoordenvelop.*

ondernemend

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

OWP

T.a.v. [REDACTED]

Stadskantoor

Löbeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (036) 498 23 96

[REDACTED]@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Behandeld door [REDACTED]

Datum

16 december 2014 / ECR-4033

Onderwerp

offerte bestemmingsplan Hessenpoort herziening
LNG (Kleefstraat 7)

Beste [REDACTED]

1. Inleiding

LNG24 is sinds februari 2012 exploitant van de LNG-installatie op en naast het brandstofverkooppunt van Salland Olie op bedrijventerrein Hessenpoort (Kleefstraat 7). De huidige installatie betreft een tijdelijke, waarvan de doorzet capaciteit recentelijk is uitgebreid van 1.000 m³ naar 6.000 m³/jr. (ca. 2,5 mln kg).

De bijbehorende risicocontour is onder invloed van de huidige regels ietwat kleiner geworden. De tijdelijke huurovereenkomst is hierop aangepast. Inmiddels bereidt LNG24 een aanvraag voor een permanente installatie voor, met een verruiming van de doorzet naar 15.500 m³/jr. De verruiming van de risicocontour past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Hiervoor zal een herzieningsprocedure moeten worden gevoerd.

2. Vraagstelling

Je hebt mij gevraagd een offerte uit te brengen voor het maken van een herziening van het bestemmingsplan.

3. Randvoorwaarden

- Het bestemmingsplan zal worden opgesteld aan de hand van het handboek Bestemmingsplannen Zwolle.
- Het beantwoorden van eventuele zienswijzen en behandeling van een eventueel beroep en/of verzoek om voorlopige voorziening is niet in deze offerte meegenomen. Worden er zienswijzen ingediend dan worden de kosten van het beantwoorden en de verwerking ervan afzonderlijk in rekening gebracht bij de opdrachtgever.
- Voor het maken van het bestemmingsplan dient de nieuwe risicocontour digitaal door LNG24 te worden aangeleverd.

4. Aanpak

Nadat de opdracht formeel is verleend, en de opdrachtnummers zijn ontvangen, zal een start gemaakt worden met de genoemde werkzaamheden.

bijlage I

ondernemend

Datum 16 december 2014

5. Te leveren producten/verrichten diensten

- Het opstellen van planregels, een toelichting en plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan.
- Zo nodig inhoudelijke afstemming met de opdrachtgever.
- Begeleiding van de bestemmingsplanprocedure tot en met de vaststelling door de gemeenteraad (exclusief beantwoording van zienswijzen). Ook met een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State is geen rekening gehouden. Deze kosten komen ten laste van het budget ruimtelijke plannen.

6. Terugkoppeling naar opdrachtgever

Gezien de beperkte omvang van het plangebied is het niet zinvol om een periodiek overleg te plannen. Je wordt tussentijds wel geïnformeerd over de stand van zaken en je kunt hier eveneens zelf naar informeren

7. Prijs

De kosten van het bestemmingsplan bedragen € [redacted] excl. BTW

Indien naar aanleiding zienswijzen of politieke besluitvorming aanpassingen van het plan of nader onderzoek nodig zijn, wordt met de opdrachtgever overlegd op welke wijze deze aanpassingen in het plan worden ingebracht en wordt - indien nodig en/of gewenst - een separate offerte aan de opdrachtgever voorgelegd.

Deze offerte geldt tot een half jaar na uitbrengen ervan. Wanneer niet binnen een half jaar opdrachtverlening plaatsvindt, kunnen geen rechten meer worden ontleend aan hetgeen is opgenomen in deze offerte, waaronder de aangegeven onderzoeken en bedragen. Heeft u vragen naar aanleiding van deze offerte? Neemt u dan gerust contact op met de projectverantwoordelijke medewerker [redacted]

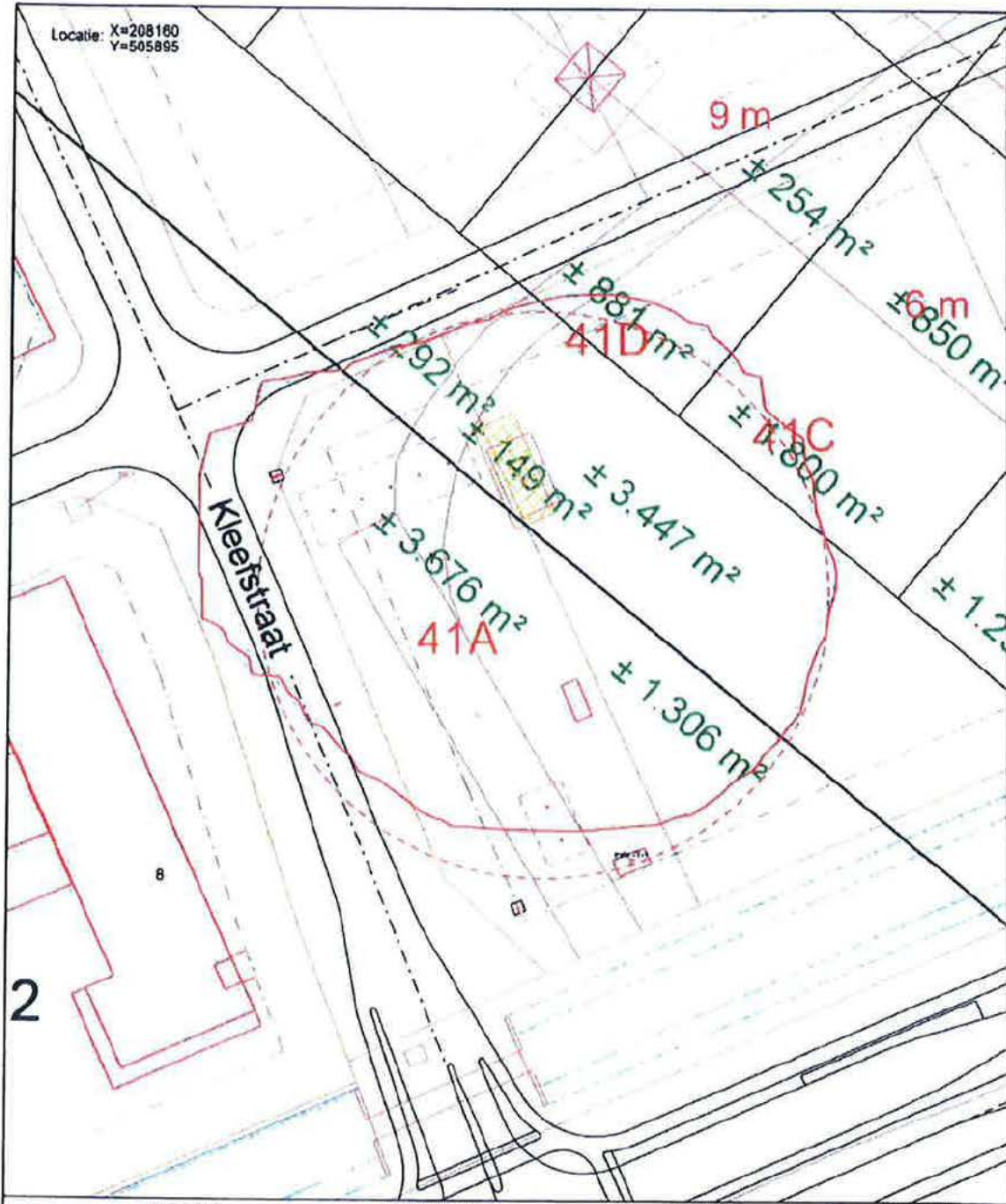
Indien u akkoord gaat met deze offerte, verzoek ik u deze en de bijbehorende opdrachtbon bij wijze van akkoord door te sturen naar Opdrachtgever/Opdrachtnemer (mailbox van AFF)

Zwolle, 26/05/2015

Met vriendelijke groet,

[redacted]
afdelingshoofd

Locatie: X=208160
Y=505895



--- BEBOUWING --- KANT VERHARDING --- KAVELGRENS --- PERCEELGRENS + NR
--- KANT WATER --- WATERSCHAPSKEUR --- HOOFD BEBOUW.GRENS --- PARKEREN OP EIGEN ERF



op maat

- Verhuur grond (opp. ± 112 m²)
- Recht van opstal (opp. ± 149 m²)

--- contour 10-10-8 jr



Geen Inrit/Witrit
Bij voorkeur Inrit/Witrit

Zwolle

sectie: ZLK-X
wijk: 40
mut datum: 16-06-2015
schaal: 1: 1000
get: XXXXXXXXXX
opdr: XXXXXXXXXX
datum: 06-09-2011
tek.nr.: 2011-243H

bijlage II



900021

BRUIKLEENOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. de gemeente Zwolle, gevestigd te Zwolle, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Y.E. Verver, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling, handelende ter uitvoering van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen **de uitlener**, en
2. Esso Nederland B.V., Graaf Engelbertlaan 75, 4837 DS Breda, te dezen vertegenwoordigd door de heren mr. P. Huisman en H. Benne, in hun hoedanigheid van bestuurders van Esso Nederland B.V., hierna te noemen **de bruiklener**,

hierna gezamenlijk aangeduid als "partijen":

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1

De uitlener geeft met ingang van 1 januari 2007 aan bruiklener in gebruik een perceel grond gelegen aan de noordzijde van de locatie van het nieuw op te richten tankstation van Esso aan de Ceintuurbaan te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummers 6307 (ged.) en 6208 (ged.), met een totale oppervlakte van circa 209 m², zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde situatietekening nr. 2004-142 C en onder de volgende voorwaarden en bepalingen.

Artikel 2

Aard van het gebruik

De bruiklener is gehouden de grond uitsluitend te gebruiken voor het hebben van een ondergrondse LPG-opslagtank conform de eisen zoals die gesteld in de ter zake verleende vergunningen.

Artikel 3

bruikleentermijn en opzegging

Het recht van bruikleen wordt aangegaan voor onbepaalde tijd behoudens een wederzijdse bevoegdheid tot beëindiging van het gebruik met inachtneming van een schriftelijke opzegtermijn van zes maanden.

Artikel 4

bruikleenverg.

Voor het recht van bruikleen is de bruiklener aan de uitlener geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 5

Gebruikte/ aanvaarding

De bruiklener verklaart het perceel volkomen te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
De bruiklener heeft het perceel aanvaard door het in gebruik nemen daarvan. Gedurende de bruikleenperiode zal de bruiklener het perceel voor eigen rekening onderhouden.

03/02/06

paraaf uitlener

Reclame;
wijzigingen

Artikel 6

- a. Het is bruiklener niet toegestaan het perceel van bestemming te veranderen of anderszins te wijzigen, dan wel bouwsels of getimmeren van enige blijvende aard of aan enige vergunning onderhevig te realiseren.
- b. Het is bruiklener niet toegestaan op het perceel (zichtbaar vanaf de openbare weg) reclames of dergelijke aan te brengen.
- c. Van het bepaalde in dit artikel onder lid a en b kan uitsluitend het College van Burgemeester en Wethouders van Zwolle ontheffing verlenen. Deze ontheffing heeft slechts rechtskracht indien zij door de gemeente Zwolle schriftelijk wordt verleend. Aan de hiervoor bedoelde ontheffing kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 7

Onderbruikleen

Het is bruiklener verboden het perceel geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in bruikleen, gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen.

Artikel 8

Lasten en
belastingen

Partijen nemen voor hun rekening alle lasten, welke volgens de wet en plaatselijk gebruik op bruiklener en uitlener rusten.

Onderhoud

Artikel 9

Bruiklener neemt voor zijn rekening het totale onderhoud van het perceel. De uitlener zal geen onderhoudskosten voor haar rekening nemen. Onder het onderhoud wordt tevens gerekend: het onderhoud van de grond en hekwerken.

Artikel 10

Beëindiging

De uitlener is bevoegd met onmiddellijke ingang de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen, indien:

- a. de doelstellingen van de bruiklener ingrijpend worden gewijzigd;
- b. de organisatie van bruiklener ontbonden wordt, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
- c. bruiklener ondanks schriftelijke aanmaning handelt in strijd met enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting of verplichtingen voortvloeiende uit de ter zake van het tankstation verleende vergunningen.

Artikel 11

Na afloop van de gebruikperiode zoals genoemd in artikel 3 zal de bruiklener de grond in de oorspronkelijke staat, geheel ontruimd ter vrije beschikking stellen van de gemeente, tenzij omtrent de oplevering anders mocht worden overeen gekomen.

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle/Breda d.d. 07-12-2006 6

De uitlener

Dhr. P. Huisman

Dhr. H. Bene

Mw. Y. F.

paraaf [redacted]

03/02/06

paraaf [redacted]