

BESTUURLIJK TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD VAN TOEPASSING

CONCEPT GRONDRESERVERINGSOVEREENKOMST

INZAKE EEN PERCEEL GROND OP BEDRIJVENPARK BOEZEM OOST TE
PIJNACKER

TUSSEN

DE
GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP

EN
<PM>

STATUS: CONCEPT 1.0
ZAAKNUMMER: 1530872
DATUM: <PM>

GRONDRESERVERINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de Gemeente Pijnacker-Nootdorp, gevestigd te 2641 EZ Pijnacker, Oranjeplein 1, postadres: Postbus 1, 2640 AA Pijnacker, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer B.D. Lugthart, zijnerzijds vertegenwoordigd door de heer B.J.P. van Straten, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <PM> met kenmerk 1530872, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

<PM>, gevestigd te <PM>, kantoorhoudende te <PM>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <PM>, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door <PM>, geboren op <PM>, hierna te noemen: "de Gegadigde",

de Gemeente en de Gegadigde, hierna tezamen ook te noemen: "Partijen";

OVERWEGENDE DAT:

- de Gemeente een duurzaam bedrijvenpark wil (doen) ontwikkelen en realiseren, genaamd Bedrijvenpark Boezem Oost, gelegen nabij de Katwijkerlaan te Pijnacker;
- de Gegadigde voornemens is een bouwplan voor een duurzaam bedrijfsgebouw te ontwikkelen, hierna te noemen: "het bouwplan", voor een hieronder nader aan te duiden Onroerende zaak gelegen op het bedrijvenpark Boezem Oost;
- de Gegadigde het bedrijfsgebouw na oplevering zelf in gebruik zal nemen;
- de Gegadigde zich bereid en in staat verklaart dit bouwplan te realiseren en de Gemeente zich bereid heeft verklaard het nader te noemen perceel onder de voorwaarden van deze overeenkomst ten behoeve van de Gegadigde en het bouwplan te reserveren;
- Partijen bekend zijn met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het "Didam"-arrest). De Gemeente een openbare selectieprocedure heeft gehouden tot het aangaan van deze overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende grondverkoop. De Gemeente bij verkoop van deze Onroerende zaak in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel handelt door het bieden van mededingingsruimte aan potentiële gegadigden. Partijen zich realiseren dat het betreffende arrest gevolgen kan hebben voor (de inhoud van) deze overeenkomst;
- de Gegadigde op <PM> een Inschrijving (Bijlage 1) heeft ingediend;
- de Gegadigde op <PM> een Presentatie (Bijlage 2) heeft gehouden;
- de Gegadigde voldoet aan alle door de Gemeente gestelde eisen en zijn Inschrijving op basis van de gehanteerde selectiecriteria als de hoogst gewaardeerde Inschrijving is aangemerkt;

- Partijen de afspraken over de grondreservering ten behoeve van de Onroerende zaak op bedrijvenpark Boezem Oost wensen vast te leggen.
- deze considerans een integraal onderdeel van deze overeenkomst vormt.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Omschrijving perceel en doel van de reservering

1. De Gemeente reserveert voor de Gegadigde:
een perceel grond (kavel 38A) gelegen aan de **Meenlandweg/Verlaatweg** te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie B, nummer 8828, ongeveer groot 3.190 m², zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening d.d. 18 september 2024, met kenmerk BOE-11-5035, met streeparcering is aangegeven, hierna te noemen: "het perceel" (Bijlage 3).
2. Deze reservering heeft ten doel de Gegadigde in de gelegenheid te stellen het onder artikel 4 van deze overeenkomst vermelde bouwplan ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor eigen rekening en risico (verder) te ontwikkelen en een omgevingsvergunning aan te vragen, een en ander conform het op 29 september 2016 door de raad van de Gemeente vastgestelde bestemmingsplan "Boezem Oost", het verkavelingsplan, het inrichtingsplan openbare ruimte en de Gemeentelijke bouwverordening. Voorts dient het bouwplan te (blijven) voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de selectieprocedure en de daarbij behorende documenten (Bijlage 4) en de door Gegadigde ingediende Inschrijving d.d. <PM> (Bijlage 1).

Artikel 2. Aard van de reservering

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze overeenkomst strekt de reservering niet verder dan dat de Gemeente het perceel niet aan derden zal aanbieden gedurende de in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst genoemde reserveringsperiode, en houdt de reservering geen recht van koop noch een voorkeursrecht van koop op het in artikel 1 lid 1 van deze overeenkomst omschreven perceel in.
2. De ontwikkeling van het in artikel 4 van deze overeenkomst genoemde bouwplan geschiedt voor rekening en risico van de Gegadigde. Indien deze reservering om welke reden dan ook eindigt of wordt ontbonden en niet resulteert in een koopovereenkomst, heeft de Gegadigde nimmer aanspraak op vergoeding van gemaakte kosten en eventuele schade als gevolg van het niet doorgaan van het bouwplan.

Artikel 3. Ingangsdatum en duur van de reservering

1. De reservering treedt in werking op 17 januari 2025 voor een periode van 6 maanden en eindigt derhalve op 16 juli 2025.

2. Indien om redenen, die niet aan de Gegadigde zijn toe te rekenen, de bouwplanontwikkeling en de vergunningprocedure langer duren dan Partijen voorzien, kan de Gemeente de reservering met een door haar te bepalen periode en eventueel nader te stellen voorwaarden verlenen, zulks uitsluitend op verzoek van de Gegadigde. De Gegadigde dient een dergelijk verzoek bij aangetekend schrijven te doen.

Artikel 4. Bouwplan en omgevingsvergunning

1. Het bouwplan dient te voldoen aan het onherroepelijke door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan “Boezem Oost” d.d. 29 september 2016, het verkavelingsplan en het inrichtingsplan openbare ruimte. Voorts dient het bouwplan te (blijven) voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de selectieprocedure en de daarbij behorende documenten (Bijlage 4) en aan de door Gegadigde ingediende Inschrijving d.d. <PM> (Bijlage 1).
2. De Gegadigde zal de Gemeente regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de bouwplanontwikkeling.
3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor de realisatie van het bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.

Artikel 5. Bouwrijp maken

1. De Gemeente heeft de Onroerende zaak reeds bouwrijp gemaakt.
 - a. Onder Bouwrijp wordt verstaan de staat waarbij: de Onroerende zaak ontsloten is op de openbare weg of via bouwstraten, op hoogte gebracht, vrij van oude kabels en leidingen. De Gemeente verzorgt de basis vuilwater rioolaansluiting van type HWA en DWA tot nabij de perceelsgrens van de Onroerende zaak. Indien later blijkt dat extra aansluitingen nodig zijn, zijn deze kosten voor rekening van de Gegadigde.
 - b. Onder op hoogte gebracht van de Onroerende zaak wordt verstaan: het ophogen en het consolideren van de grond, zodat een rekenkundige restzetting optreedt van maximaal 20 cm in 30 jaar.
 - Maaiveld van het perceel: betreft bestaande variabele hoogte conform bestaande situatie.
 - Toekomstige kruin Meenlandweg/Verlaatweg na definitieve aanleg: -4,00 NAP
 - Toekomstige aansluitende hoogte op de perceelsgrens: -3,95 NAP
 - Advies vloerpeilhoogte: voor elke meter die het bedrijfspand verder van de erfgrans af komt te liggen luidt het advies: 2 cm hoger dan – 3.95 NAP

Artikel 6. Nutsvoorzieningen en netwerkcongestie

1. De Gemeente heeft zorggedragen voor de aanleg van een basisnet voor de levering van elektriciteit. De Gegadigde dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting van de Onroerende zaak op het genoemde netwerk.

2. Het is Gegadigde bekend dat op bedrijvenpark De Boezem Oost sprake is van een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk dit geldt voor de teruglevering van stroom door bedrijven met een aansluiting > 3x80 Ampère (Bijlage 5).
3. De Gemeente heeft telecombedrijven al gestimuleerd telecomnetwerken op het bedrijvenpark aan te leggen, zodat de Gegadigde op het moment dat zijn bebouwing opgeleverd en gereed voor gebruik is, hierop in verhouding goedkoper kan aansluiten dan bij een losse aanvraag. De Gemeente is voor de aanleg niet verantwoordelijk en is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele vertragingen in de aanleg en evenmin voor het niet goed en niet deugdelijk aanleggen van deze telecomnetwerken. Indien er geen netwerk wordt aangelegd, kan de Gegadigde te allen tijde een aansluiting aanvragen, met dien verstande dat hij de volledige kosten dan voor zijn rekening moet nemen.
4. De Gegadigde dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting op het netwerk voor water.

Artikel 7. Duurzaamheid en leidraad

1. Partijen zijn overeengekomen dat bij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan van de Gegadigde:
 - a. alleen hout zal worden toegepast dat voldoet aan het FSC-keurmerk. Om te voldoen aan het keurmerk zal de Gegadigde een FSC-projectcertificering dan wel een FSC-bedrijfscertificering aanvragen;
 - b. geen zware metalen, zoals zink, koper en lood, zullen worden toegepast als deze in contact kunnen komen met regen en/of vocht;
 - c. de GPR Gebouw-methode (versie 4.1) voor utiliteitsbouw/bedrijfsgebouwen zal worden toegepast. De GPR-scores voor de modules zullen minimaal een 7 zijn;
 - d. voldaan wordt aan de eisen voor een bijna energieneutraal gebouw (BENG).
2. De Gegadigde verklaart dat hij de 'Leidraad Q-team bedrijvenparken Heron en Boezem Oost', d.d. februari 2023 (Bijlage 6), met betrekking tot de (werk)procedure tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het pand op het perceel, van de Gemeente ontvangen heeft en met de inhoud hiervan bekend is. De Gegadigde dient te voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in bovengenoemde leidraad. Voorts dient het bouwplan van Gegadigde ook te (blijven) voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de selectieprocedure en de daarbij behorende documenten (Bijlage 4) en aan de door Gegadigde ingediende Inschrijving d.d. <PM> (Bijlage 1) en de daarbij behorende Presentatie (Bijlage 2).

Artikel 8. Parkmanagement

1. De Gegadigde zal lid worden van de nog op te richten vereniging, die zich bezig zal houden met het parkmanagement op het bedrijvenpark.
2. De hoogte van de door Gegadigde te betalen jaarlijkse bijdrage aan de in lid 1 genoemde vereniging is nog niet bekend. De verwachting is dat de jaarlijkse bijdrage bij aanvang tussen de € 0,10 en € 1,35 per m² excl. BTW bedrijfskavel ligt.
3. De Gemeente zal de Gegadigde betrekken bij het opstellen van de statuten van de in lid 1 genoemde vereniging.

4. De Gemeente zal na de oplevering van het pand, een bedrijfsbord in het openbaar gebied laten plaatsen, nabij de (hoofd)entree van het perceel van Gegadigde. De Gegadigde zal hiervoor bij de juridische levering van het perceel een bedrag van € 1.200,- excl. BTW (prijspeil 1 januari 2022) aan de Gemeente betalen. De Gegadigde dient zelf zorg te dragen voor het hebben, houden, in standhouden en eventueel vervangen van het bedrijfsbord.

Artikel 9. Reserveringsvergoeding

1. De Gegadigde is direct na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt als volgt bepaald: 2 % van de door de partijen overeengekomen grondprijs van € <PM> (zegge: <PM> euro) exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (prijspeil 1 juli 2024), zulks op basis van 12 maanden, derhalve € <PM> (zegge: <PM> euro) exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting per jaar en vermeerderd met een vast bedrag aan administratiekosten ad € 450,00.
2. De Gegadigde dient de reserveringsvergoeding per maand en vooraf door middel van de door de Gemeente toegezonden factuur binnen de daarop genoemde vervaldatum onder vermelding van “reserveringsvergoeding Bedrijvenpark Boezem Oost/<PM>” aan de Gemeente te voldoen.
3. Indien de Gegadigde niet binnen de op de factuur genoemde vervaldatum de reserveringsvergoeding heeft betaald, is de Gegadigde na een ingebrekestelling conform artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vanaf de vervaldatum een schadevergoeding verschuldigd zijnde de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag.
4. De Gegadigde blijft de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 9, eerste lid van deze overeenkomst verschuldigd aan de Gemeente als zij besluit tot aankoop over te gaan. Deze reserveringsvergoeding wordt, indien en voor zover de Gegadigde een koopovereenkomst zal sluiten betreffende het perceel, dan ook niet verrekend met de daarin opgenomen koopsom. De Gegadigde erkent en aanvaardt dit.

Artikel 10. Ontbinding respectievelijk eindiging van rechtswege

1. Deze overeenkomst wordt door de Gemeente door middel van een schriftelijke, buitengerechtelijke verklaring ontbonden, in de volgende gevallen:
 - a. bij het niet of niet tijdig voldoen door de Gegadigde aan enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst;
 - b. bij surséance of faillissement van de Gegadigde.
2. Deze overeenkomst kan door de Gegadigde om welke reden dan ook worden ontbonden door middel van een schriftelijke, buitengerechtelijke verklaring met inachtneming van een termijn van een maand.
3. In geval van ontbinding bestaat er geen verplichting tot restitutie van de inmiddels betaalde reserveringsvergoeding.
4. In geval van ontbinding om welke reden dan ook heeft de Gegadigde geen recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten.
5. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege:

- a. indien en zodra de Gemeente met de Gegadigde voor het verstrijken van de duur van deze overeenkomst een koopovereenkomst is aangegaan ten behoeve van de verkoop van het perceel waarop deze overeenkomst betrekking heeft;
 - b. op het moment dat de in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst gemelde periode is verstreken zonder dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen behoudens verlenging.
6. Indien de overeenkomst eindigt op grond van het hiervoor in lid 5 onder b van dit artikel bepaalde bestaat er geen verplichting tot restitutie van de inmiddels betaalde reserveringsvergoeding.

Artikel 11. Verkoop

1. Tenzij daartegen ernstige bezwaren bestaan, welke betrekking hebben op het handelen en/of nalaten van de Gegadigde in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst, zal de Gemeente aan de Gegadigde door middel van het voorleggen van de koopovereenkomst, twee weken voor het verstrijken van de termijn zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst een grondaanbieding doen, indien en zodra de Gegadigde aan alle bepalingen en verplichtingen op grond van deze overeenkomst dan wel die hieruit voortvloeien is nagekomen ende omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van het bouwplan volledig en ontvankelijk is ingediend. Deze koopovereenkomst dient binnen 2 weken na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning te zijn ondertekend. Mocht de Gegadigde niet binnen vier weken gereageerd hebben en de in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst gemelde termijn is verstreken vervalt de grondaanbieding. En staat het de gemeente vrij om het perceel aan een andere partij te verkopen.
2. De Gemeente kan op het moment als bedoeld in lid 1 van dit artikel ervoor kiezen de Gegadigde voor te stellen de looptijd van deze overeenkomst te verlengen in plaats van een grondaanbieding te doen.
3. Het is de Gegadigde bekend dat de grondprijs voor het perceel bedraagt € <PM>,- (<PM> euro) (prijsspeil 1 juli 2024) € <PM> per m² exclusief BTW bedraagt. De kosten die voortvloeien uit de overdracht, bijvoorbeeld notaris- en kadasterkosten, zijn voor rekening van de Gegadigde. De koopprijs zal jaarlijks voor het eerst per 1 januari 2026 worden verhoogd met een percentage van 2 % per jaar.
4. In de koopovereenkomst c.q. akte van levering voor het pand zullen de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp worden opgenomen c.q. zal hiernaar verwezen worden. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 7).

Artikel 12. Overdracht derden

Deze grondreservering is op naam gesteld van de Gegadigde en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden, waaronder wordt verstaan overdracht van de onderneming van de Gegadigde, overdracht van aandelen van de Gegadigde dan wel de vennootschap die de feitelijke macht over de Gegadigde uitoefent en vervanging van aandeelhouders of vennoten van de Gegadigde dan wel de rechtspersoon die de feitelijke macht over de Gegadigde uitoefent. De Gegadigde dient de Gemeente hiervan binnen 4 weken schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan aan haar eventuele toestemming nadere voorwaarden of bepalingen verbinden.

Artikel 13. Gebruik perceel

De Gegadigde mag op geen enkele wijze feitelijk gebruik maken van het gereserveerde perceel. Het is de Gegadigde wel toegestaan een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek uit te (laten) voeren, mits hij de Gemeente minimaal twee weken van tevoren hiervan in kennis heeft gesteld en de Gemeente hem hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 14. Mededingingsruimte, voorbehoud en vrijwaring

1. Partijen verklaren zich bewust van het bestaan, de betekenis en (potentiële) gevolgen van het Didam-arrest. De Gemeente acht dat zij door middel van een passende selectieprocedure ten behoeve van de verkoop van de onroerende zaak voldoende mededingingsruimte heeft geboden en acht verkoop van de onroerende zaak aan de Gegadigde derhalve in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onverminderd het bepaalde in de rest van dit artikel.
2. Gegadigde is zich desalniettemin bewust van de mogelijkheid dat derden rechtsmiddelen kunnen aanwenden tegen de voorgenomen verkoop van het perceel aan Gegadigde. De Gemeente zal in dat geval daartegen verweer voeren. De Gemeente informeert Gegadigde daarover terstond. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter haar publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheid voor zover deze laatste wordt beheerst door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ter zake van het voeren van procedures als genoemd in dit artikel heeft de Gemeente in het licht van dit voorbehoud een inspanningsverplichting. Dat brengt met zich dat indien rechtsmiddelen dan wel andere maatregelen van derden mochten leiden tot vertraging bij de levering van het perceel of de vaststelling dat deze overeenkomst en de eventueel daarop volgende verkoop van het perceel aan Gegadigde op grond van een onherroepelijk rechterlijk oordeel niet in stand kan blijven, de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, jegens Gegadigde niet aansprakelijk zal zijn voor de daaruit voortvloeiende schade van Gegadigde en/of derden, tenzij er ter zake sprake is van bewuste roekeloosheid of grove schuld aan de zijde van de Gemeente.
3. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een Partijen bindende afspraak, voor het geval deze overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Artikel 15. Bibob-onderzoek

1. De Gemeente kan besluiten om, met inachtneming van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), een onderzoek naar de Gegadigde te starten. De Gegadigde zal aan het Bibob-onderzoek meewerken en de voor het onderzoek benodigde informatie aan de Gemeente verstrekken.
2. De Gemeente kan deze overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van gevaar dat deze overeenkomst c.q. onderhavige transactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van gevaar dat in of met het perceel waar deze overeenkomst c.q. onderhavige transactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Gegadigde in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze overeenkomst c.q. de onderhavige transactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Gegadigde heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - f. de Gegadigde heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- de begrippen 'gevaar' en 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Bijlagen:

De volgende Bijlagen maken een onlosmakelijk geheel uit van deze overeenkomst:

1. Inschrijving d.d. <PM>;
2. Presentatie d.d. <PM>;
3. Reserveringstekening d.d. 18 september 2024;
4. Documentatie selectieprocedure;
5. Brief Stedin d.d. <PM>;
6. Leidraad Q-team bedrijvenparken Heron en Boezem Oost, d.d. februari 2023;
7. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Plaats: Pijnacker
Datum:<PM>

Plaats: <PM>
Datum: <PM>

de Gemeente:

de Gegadigde:

B.J.P. van Straten

<PM>