

## **HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSTERREIN TEN BEHOEVE VAN PROEFBORING**

De gemeente Boxtel, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, hierna te noemen "de gemeente" dan wel "verhuurder";

en

Brabant Resources B.V., gevestigd te (3032 AC) Rotterdam, c/o Maas Trust, Hofplein 20, NL – KvK 24480611 ten deze vertegenwoordigd door de heer Mark Miller, hierna te noemen "Brabant Resources" dan wel "huurder";

### **Overwegende:**

Dat bij besluit van de Minister van Economische Zaken van 13 oktober 2009, kenmerk ET/EM/9179798, aan Cuadrilla Resources Limited een vergunning voor de opsporing van Koolwaterstoffen in de provincie Noord Brabant is verleend (hierna te noemen "opsporingsvergunning Noord Brabant", welke vergunning op 22 april 2010 is overgedragen aan Brabant Resources B.V.;

Dat huurder voornemens is een proefboring naar koolwaterstoffen te doen in de gemeente Boxtel;

Dat huurder als boorlocatie haar oog heeft laten vallen op een perceel grond op bedrijventerrein Vorst dat eigendom is van de gemeente Boxtel;

Dat het de bedoeling is om op het perceel tijdelijk een boorinstallatie (mijnbouwinstallatie) te plaatsen teneinde te kunnen onderzoeken of op de locatie koolwaterstoffen kunnen worden gewonnen;

Dat huurder naast de huurprijs bereid is de gemeente een vergoeding te betalen voor goodwill die ten gunste van de Boxtelse bevolking moet komen;

Dat vorenvermeld gebruik niet zonder het volgen van een planologische procedure kan worden toegestaan en dat de gemeente (als inspanningsverplichting) een dergelijke procedure heeft opgestart.

### **Komen het volgende overeen:**

#### **1. Ontbinding**

Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien burgemeester en wethouders hun goedkeuring aan deze overeenkomst onthouden.

## **2. Omschrijving gehuurde, huurtermijn en huurprijs**

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 15 en 16 van deze overeenkomst verhuurt de gemeente aan huurder met ingang van 1 januari 2011 tot 25 november 2014, overeenkomstig de geldigheidsperiode van de opsporingsvergunning, een perceel grond ter grootte van ongeveer 11.038 m<sup>2</sup> op bedrijventerrein Vorst, een en ander als aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening nummer 11 - L - 004 tegen een huurprijs van € 122.522,- (zegge: eenhonderdtweeëntwintigduizendvijfhonderdtweeëntwintig euro) per jaar; de huurprijs dient jaarlijks bij vooruitbetaling te worden voldaan zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking voor of op de eerste van de maand, voor het eerst per 1 januari 2011 door overschrijving naar de rekening van de gemeente; De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2012 worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumentenprijsindex werknemers laag – Index 2006 = 100).

## **3. Additionele vergoedingen**

Naast deze huurprijs zal huurder eenmalig aan verhuurder betalen een bedrag van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro) als "goodwill" betaling. Van dit bedrag is € 20.000,- reeds betaald bij de officiële toestemming tot het onderzoeken van de locatie en € 80.000,- zal worden betaald binnen 1 maand na het verlenen van de (bouw-)vergunning. Daarnaast zal huurder aan verhuurder een extra vergoeding betalen van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) binnen 1 maand na het verlenen van de (bouw-)vergunning. Tevens zal huurder als co-sponsor de onafhankelijke studie "energie neutrale gemeente" ondersteunen tot een maximum van € 25.000,- en daarvoor aan verhuurder betalen een maximum bijdrage van € 10.000,- per kalenderjaar. Laatstgenoemde bijdrage zal voor de eerste maal worden betaald binnen 1 maand na het verlenen van de (bouw-)vergunning. De vervolgbetalingen zullen – met inachtneming van het vorenstaande - plaatsvinden binnen 1 maand nadat verhuurder daarom heeft verzocht in de opvolgende kalenderjaren..

Huurder zal aan verhuurder een bijdrage verstrekken van € 54.000,- (zegge: vierenvijftig duizend euro) in de kosten van een door verhuurder te realiseren groenzone. Deze bijdrage zal worden betaald binnen 1 maand na het verlenen van de (bouw-)vergunning.

## **4. Verlenging huurtermijn**

Indien de opsporingsvergunning wordt verlengd zal op verzoek van huurder de huurtermijn voor dezelfde periode worden verlengd onder gelijke condities als in artikel 2 van deze overeenkomst vermeld, Bij verlening van een winningsvergunning zullen partijen onderhandelen over een eventuele verlenging, van de huurtermijn onder nader tussen partijen overeen te komen condities.

## **5. Onderverhuur**

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder onder te verhuren of op andere wijze aan derden in gebruik te geven.

## **6. Ontsluiting terrein en bouwverkeer**

Huurder is bekend met het feit dat het terrein nog niet via definitieve wegen is ontsloten. Eventuele tijdelijke ontsluitingswegen zullen door en voor rekening van huurder worden aangelegd en na afloop van de huur weer worden verwijderd, tenzij partijen alsnog anders overeenkomen. Het verkeer dient zich af te wikkelen via rotonde Vorst. Hiervoor mag huurder voor zijn rekening een tijdelijke bouwweg aanleggen vanaf de rotonde Vorst.

Indien de weg, vanwege ontwikkelingen zoals het bouwrijp maken op bedrijventerrein Vorst, ter plaatse niet kan blijven liggen zal, in overleg tussen partijen, de weg door huurder worden verwijderd of worden verplaatst. Als de weg niet meer wordt gebruikt dient huurder de weg per direct te verwijderen (tenzij partijen alsnog anders overeenkomen) en dient het terrein in de oorspronkelijke staat te worden hersteld.

Het ontwerp en de uitvoeringswijze van de tijdelijke weg en een eventuele alternatieve route dient vooraf ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

#### **7. Nutsvoorzieningen en riolering**

Het is huurder bekend dat er geen nutsvoorzieningen op (en in de directe omgeving van) het terrein aanwezig zijn. Eventuele door huurder gewenste nutsvoorzieningen zullen door en voor rekening van huurder worden aangelegd en na afloop van de huur weer worden verwijderd, tenzij partijen alsnog anders overeenkomen.

#### **8. Toegestaan gebruik en aanlegpeil**

Het te verhuren terrein mag worden gebruikt voor het uitvoeren van een proefboring naar koolwaterstoffen, zulks met inachtneming van de vereiste publiekrechtelijke vergunningen; Huurder zal het boorterrein verhard met vloeistofdicht asphalt. De wegen en het parkeerterrein worden verhard met (gecertificeerd) puin, overeenkomstig de eisen van de gemeente. Het aanlegpeil van de verharding wordt in overleg met de gemeente bepaald. Huurder zorgt voorafgaand aan de aanleg voor een hoogtemeting van het bestaande terrein. Huurder dient er voor te zorgen dat door dit gebruik geen bodemverontreiniging ontstaat. Op het terrein wordt door huurder een vloeistofdichte put voor afvalwater gerealiseerd. Tijdens de werkzaamheden worden alle vaste afvalstoffen en vloeistoffen opgevangen en afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie. Vrijkomende grond bij de aanleg van de locatie dient te worden afgevoerd door en voor rekening van huurder. De kwaliteit van de grond is door bodemonderzoek vastgesteld en aan huurder bekend.

#### **9. Planologische procedure en vergunningen**

Partijen zijn ermede bekend dat het door huurder voorgestane gebruik niet past binnen de vigerende bestemming. Partijen zullen zich inspannen de benodigde procedures tot een goed einde te brengen.

Indien en voorzover voor de aanleg, realisatie en gebruik van de in deze overeenkomst bedoelde (bouw-)werken publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en/of goedkeuringen zijn vereist, dan verleent de gemeente, voorzover de gemeente het bevoegde gezag is en binnen het kader van de ter zake geldende voorschriften haar medewerking tot verkrijging daarvan, een en ander onder de gebruikelijke voorwaarden. Dit geldt ook voor de administratief-juridische afwikkeling van het bestemmingsplan. De gemeente is niet aansprakelijk indien ondanks de daartoe te verrichten inspanningen, de gewenste vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen niet of niet tijdig verleend kunnen worden.

#### **10. Aansprakelijkheid huurder en verzekering**

Huurder is aansprakelijk voor schade die hij veroorzaakt aan eigendommen (en verstoring van bedrijfsprocessen) van derden. Huurder dient voor aanvang van de werkzaamheden een verzekering af te sluiten en deze gedurende de gehele huurperiode in stand te laten. Schade tengevolge van de aanlegwerkzaamheden en schade ten gevolge van de boorwerkzaamheden die mogelijk ontstaat aan eigendommen en bedrijfsprocessen van derden dient verzekerd te zijn.

#### **11. Waterberging**

Tijdens het uitvoeren van werkzaamheden waarbij verontreinigd water kan ontstaan, zoals boren, fraccen en testen, wordt het water gezuiverd en/of afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie. Na uitvoering van de werkzaamheden wordt afstromend water van de vloeistofdichte verharding geloosd op het oppervlakte water. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat dit zal worden toegestaan door het waterschap De Dommel en dat dit, in relatie tot waterberging op bedrijventerrein Vorst, geen problemen zal oproepen. Indien op enig moment blijkt dat dit wel het geval is zal huurder op eigen terrein zorgen voor een waterberging van minimaal 125 m<sup>3</sup>. Deze waterberging vraagt een ruimtebeslag van ruim 300 m<sup>2</sup>

#### **12. Bodemverontreiniging**

Voor rekening van huurder zal voor aanvang van de huurovereenkomst een bodemonderzoek worden uitgevoerd overeenkomstig de NEN norm (0 opname). Na afloop van de werkzaamheden zal wederom voor rekening van de huurder een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd. Beide rapporten dienen aan de gemeente beschikbaar te worden gesteld. Eventuele verontreinigingen van bodem en grondwater die zijn ontstaan in de tussenliggende periode worden gezien als verontreinigingen ten gevolge van de werkzaamheden van huurder en zullen door en voor rekening van huurder worden gesaneerd.

#### **13. Plaatsen opstallen en onderhuur**

Op het gehuurde terrein mogen door huurder geen opstallen en bouwwerken worden opgericht of geplaatst, anders dan noodzakelijk voor de proefboring naar koolwaterstoffen. Evenmin is het huurder toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk aan anderen in onderhuur of gebruik te geven.

#### **14. Zakelijke lasten en belastingen**

De met betrekking tot het verhuurde terrein en de zich daarop bevindende opstallen te heffen zakelijke lasten en belastingen zijn voor rekening van huurder.

#### **15. Ontbinding en nakoming**

Indien huurder enige bepaling van deze (huur-)overeenkomst ondanks aanmaning bij aange tekende brief niet naleeft is de gemeente naar haar keuze bevoegd:

- hetzij ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen
- hetzij van huurder nakoming, voorzover mogelijk, te vorderen, alsmede een boete van
- € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) ter zake van iedere overtreding met dien verstande dat indien de door de gemeente geleden of te lijden schade groter is dan het bedrag van de totale boete, de gemeente bevoegd is boven de boete verdere schadevergoeding van huurder te vorderen.

De gemeente is bevoegd ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen indien huurder, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt.

#### **16. Tussentijdse beëindiging overeenkomst**

De overeenkomst is aangegaan voor de periode van 1 januari 2011 tot 25 november 2014. Huurder heeft het recht deze overeenkomst na 1 januari 2013 met een opzegtermijn van 2 maanden te beëindigen indien de boring naar koolwaterstoffen niet succesvol is. Het bepaalde in artikel 18 van deze overeenkomst is daarbij van toepassing.

**17 Aansprakelijkheid gemeente**

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goed van huurder of van derden, behalve wanneer deze schade uitsluitend optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde, voorzover de gemeente terzake grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven.

Evenmin is de gemeente aansprakelijk voor schade die voor huurder direct of indirect voortvloeit uit gebeurtenissen, welke intreden zonder dat de gemeente terzake daarvan grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven en welke afbreuk doen aan het rustig genot van het gehuurde voor huurder.

**18. Ontruiming bij einde huur**

Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht het terrein ontruimd van opstallen, verharding, afrasteringen en ondergrondse infrastructuur op te leveren, zoveel mogelijk in de toestand waarin het terrein zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft huurder geen recht op vergoeding van kosten in verband met eventueel aangebrachte verbeteringen of veranderingen die met toestemming van verhuurder aanwezig blijven.

**19. Controle verhuurder**

Huurder is verplicht, indien dit door de gemeente wordt verlangd, de door de gemeente aan te wijzen personen op het gehuurde terrein en in de op dit terrein aanwezige opstallen toe te laten, zodat deze zich kunnen overtuigen of huurder aan zijn verplichtingen bij de wet op bij deze overeenkomst opgelegd behoorlijk is nagekomen.

**20. Bankgarantie**

Huurder is verplicht voor aanvang van de werkzaamheden een onherroepelijke bankgarantie af te geven voor een bedrag van € 250.000,- (zegge: tweehonderdenvijftigduizend euro). Deze garantie dient in stand te blijven totdat huurder aan alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst heeft voldaan. De gemeente kan een beroep doen op deze garantie voor de kosten van ontruiming van het perceel en voor de kosten van herstel van eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging.

**21. Kosten overeenkomst**

Alle kosten van deze overeenkomst en van de tenuitvoerlegging daarvan komen voor rekening van huurder.

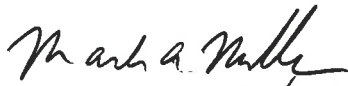
**22. Geschillen**

Partijen zullen zich inspannen deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren en zullen daartoe bij onvoorziene omstandigheden tijdig overleg plegen, alvorens tot enigerlei actie over te gaan. Alle geschillen die desondanks tussen partijen ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de gewone rechter te 's-Hertogenbosch.

**Aldus overeengekomen en getekend te Boxtel op**

Huurder,

De Gemeente,

  
Mark Miller, 3/30/11  
Directeur

  
De burgemeester,



## GRONDVERHUUR

	VAN PERCEEL TE VERHUREN	BTL00 SECTIE. N OPPERVLAKTE CA.	NR. 799 9713 M2
	VAN PERCEEL TE VERHUREN	BTL00 SECTIE. N OPPERVLAKTE CA.	NR. 1112 346 M2
	VAN PERCEEL TE VERHUREN	BTL00 SECTIE. E OPPERVLAKTE CA.	NR. 3175 99 M2
	VAN PERCEEL TE VERHUREN	BTL00 SECTIE. E OPPERVLAKTE CA.	NR. 3176 880 M2

registratienr.:

11-1-004

schaal:

1 : 2500

datum:

27-01-2011

getekend: cb

ontwerper: \*

gewijzigd:

gewijzigd:

formaat: A4

file:

*gemeente*

**BOXTTEL**

*afd. Wonen en Milieu Geo*

Postbus 10000 5280 DA Boxtel

Telefoon:(0411)655911 Telefax:(0411)655225

E-mail: gemeente@boxtel.nl

