

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

RESERVERINGS OVEREENKOMST CPO COEHOORN - NIEUWE PLEIN - ARNHEM -

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020 d.d. 27 november 2019, zaaknummer 421939, (handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2018), hierna te noemen: "**de Gemeente of Verkoper**";

en

2. @@@@ gevestigd aan de@@, @@@ te @@@, , ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd @@@@, hierna te noemen: "**Aspirant-koper**";

Ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

nemen het volgende in aanmerking:

1. Gemeente is eigenaar van een perceel grond gelegen in de wijk Coehoorn, nader aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde reserveringstekening, hierna ook te noemen: "de Kavel" of "het Verkochte"
2. In de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk van 27 februari 2019 wordt deze Kavel aangegeven als een locatie voor de realisatie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (**bijlage 3**).
3. Om dit te kunnen realiseren heeft de Gemeente voor de verkoop van deze Kavel aan een CPO-groep randvoorwaarden opgesteld. De Kavel is vervolgens middels openbare inschrijving aangeboden.

Paraaf Aspirant-koper:

1/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

4. Aspirant-koper heeft de inschrijving gewonnen en krijgt thans aansluitend op de inschrijving de Kavel in Reservering.
5. Deze Reservering houdt in dat Aspirant-koper gedurende de Reserveringstermijn exclusiviteit geniet ten aanzien van de mogelijkheid om vermelde Kavel te kopen. Aspirant-koper onderzoekt gedurende deze periode van Reservering of het haalbaar en wenselijk is de betreffende Kavel te kopen, en komt gedurende de Reservering tot een goedgekeurd Definitief Ontwerp passend binnen de bij de inschrijving gestelde eisen aan de te bouwen opstallen.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst met de bijbehorende bijlagen wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Het door de Raad ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied nog vast te stellen bestemmingsplan.

Bouwprogramma/Bouwplan:

De binnen het Plangebied (op het Verkochte) door Aspirant-koper te ontwikkelen en te realiseren woonappartementen en commerciële (plint)functies, alsmede de parkeervoorzieningen en inrichting van het eventuele overige terrein.

Bouwrijp maken: Het verrichten van alle werkzaamheden en aanbrengen van voorzieningen zodanig dat het Projectgebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit omvat in hoofdzaak verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik), bodemsanering (conform de eisen van het terzake bevoegde overheidsgezag), vorenstaande in ieder geval tot 1 meter onder maaiveld. Inclusief de aanleg van riolering, ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg, eventueel door middel van een tijdelijke bouwweg, en met in de aangrenzende Openbare Ruimte gelegen aansluitmogelijkheden op de openbare nutsvoorzieningen.

College: College van burgemeester en wethouders van Arnhem.

Kavel of Verkochte: het perceel grond in de wijk Coehoorn dat middels deze Reserveringsovereenkomst in Reservering wordt uitgegeven en welke is weergegeven op de als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde reserveringstekening

Koopsom: De door Koper aan de Gemeente verschuldigde koopprijs als tegenprestatie voor de verkoop en levering van het Verkochte

Koopovereenkomst: De af te sluiten koopovereenkomst voor de verkoop van de Kavel (**bijlage 7**)

Paraaf Aspirant-koper:

2/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- Kwaliteitsteam:** Het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad, zijnde de commissie die is ingesteld door de Gemeente en maandelijks bijeenkomt, om de optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming in de Zuidelijke Binnenstad te bevorderen en bewaken, zowel qua stedenbouw, architectuur als inrichting van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden van de Zuidelijke Binnenstad - waaronder begrepen het Plangebied - evenals de onderlinge samenhang daartussen.
- Omgevingsvergunning:**
Alle voor (een deel van) het Bouwprogramma benodigde vergunningen/ontheffingen.
- Onherroepelijke Omgevingsvergunning:**
Een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer open staan, dan wel een ingesteld bezwaar, eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of toegewezen en welke daarmee formele rechtskracht heeft verkregen.
- Ontvankelijke aanvraag:**
Een aanvraag voor een Omgevingsvergunning die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens behoort het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges.
- Openbare ruimte:** Alle buiten het Plangebied gelegen gronden, zijnde de gronden met een openbaar karakter, die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming van de rechthebbende(n) is vereist en die eigendom van de Gemeente zijn of zullen worden.
- Overeenkomst:** Onderhavige Reserveringsovereenkomst.
- Plangebied:** Het gebied Coehoorn Centraal zoals aangegeven op de kaart die als **(Bijlage 6)** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- Project:** Het binnen het Plangebied door Aspirant-koper op het Verkochte te ontwikkelen en realiseren Bouwprogramma.
- Raad:** Gemeenteraad van Arnhem.
- Reservering/Reserveringsovereenkomst:**
Overeenkomst waarbij Partijen overeenkomen dat de Aspirant-koper gedurende een in de overeenkomst bepaalde periode exclusiviteit geniet ten aanzien van de mogelijkheid het onderhavige object in eigendom te verkrijgen.
- Reserveringstermijn:**
de in de Reservering overeengekomen termijn waarvoor de middels Reservering verkregen exclusiviteit geldt.

Paraaf Aspirant-koper:

3/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Programma van Eisen:

De Programma van Eisen " Locatie CPO Coehoorn" met daarin opgenomen de randvoorwaarden ten behoeve van de verkoop van de Kavel, welke onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst (**Bijlage 5**)

Artikel 2 **Doel van de overeenkomst**

- 2.1 De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot reservering voorafgaand aan de verkoop en eigendomsoverdracht respectievelijk vestiging van zakelijke rechten van het perceel grond gelegen binnen het project Coehoorn Centraal te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie **P**, nummer **4625** (gedeeltelijk), groot ca. **851 m²** (hierna te noemen : "de Kavel" of "het Verkochte"). De Kavel is op tekening nummer **2019-GEO-00287**, gedateerd 1-11- 2019 met arcering schetsmatig aangegeven en als (**Bijlage 1**) bij deze Reserveringsovereenkomst gevoegd. Aspirant-koper wordt hiermee, alvorens de koop wordt gesloten, in de gelegenheid gesteld een Bouwplan te ontwikkelen voor de door de Gemeente aan hem te verkopen en leveren Kavel
- 2.2 Daarnaast heeft de overeenkomst tot doel de verhouding tussen partijen en de procesgang van de ontwikkeling van het door de Aspirant-koper voor zijn rekening en risico te ontwikkelen Bouwplan, te beschrijven.

Artikel 3 **De reservering, kosten en duur**

- 3.1 Gemeente houdt de Kavel vrij voor Aspirant-koper gedurende de Reserveringstermijn. Aspirant-koper heeft gedurende deze looptijd het exclusieve recht op koop van de Bouwkavel. Deze reservering is persoonlijk en niet overdraagbaar aan derden.
- 3.2 Aspirant-koper is aan Gemeente een bedrag van €5.000, = (zegge: vijfduizend euro) als Reserveringsvergoeding verschuldigd. Aspirant-koper ontvangt hiervoor van de Gemeente een factuur. Zonder tijdige betaling van de Reserveringsvergoeding komt deze Reserveringsovereenkomst niet tot stand.
- 3.3 De Reserveringsvergoeding wordt gerestitueerd indien een koopovereenkomst tot stand komt voor de Bouwkavel door verrekening met de koopsom van de Bouwkavel.
- 3.4 De Reserveringstermijn eindigt:
- 18 maanden na totstandkoming van deze Reserveringsovereenkomst;
 - of zoveel eerder, als de Reserveringsovereenkomst wordt ontbonden conform hetgeen omschreven in artikel 4;
 - of zoveel eerder, als de Koopovereenkomst tussen partijen is getekend;
 - indien Aspirant-koper door middel van een aangetekend schrijven aan de Gemeente verklaart de Reserveringsovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van de Kavel. De Re-

Paraaf Aspirant-koper:

4/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

serveringsvergoeding blijft in dat laatste geval handen van de Gemeente als vergoeding van de door de Gemeente gemaakte kosten.

- 3.5 Indien deze Reserveringsovereenkomst is beëindigd zonder dat tussen Partijen een Koopovereenkomst is gesloten is Gemeente met betrekking tot de Kavel vrij in haar handelen.

Artikel 4 Voortgang en tussentijdse ontbinding Reservering

- 4.1 Aspirant-koper dient binnen **6 maanden** na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst bij de Gemeente een Schetsontwerp in.
- 4.2 Indien Aspirant-koper binnen deze periode van **6 maanden** geen Schetsontwerp bij de Gemeente heeft ingediend, of indien (de voortgang van) het ontwerp naar mening van de Gemeente niet voldoet, dan treden Partijen in nader overleg.
- 4.3 Gemeente kan vervolgens besluiten de reservering aansluitend met (maximaal drie maal) één maand te verlengen teneinde Aspirant-koper de gelegenheid te bieden alsnog een Schetsontwerp van voldoende kwaliteit te vervaardigen en in te dienen. Na elke maand treden Partijen hierover in een overleg over de voortgang en de kwaliteit.
- 4.4 Indien op enig tijdstip binnen deze termijn blijkt dat de voortgang omtrent het Schetsontwerp of de kwaliteit van het ingediende Schetsontwerp naar oordeel van de Gemeente niet bevredigend is, of indien uiterlijk zes maanden na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst nog geen door de Gemeente goedgekeurd Schetsontwerp is ingediend, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden.
- 4.5 Na indiening van een goedgekeurd Schetsontwerp wordt de Reserveringsovereenkomst met maximaal zes maanden verlengd, binnen welke termijn Aspirant-koper goedkeuring van de Gemeente dient te verkrijgen op het Voorlopig Ontwerp. Gedurende deze termijn overleggen Partijen regelmatig over de voortgang en de kwaliteit van het Voorlopig Ontwerp.
- 4.6 Indien na deze periode van zes maanden blijkt dat geen goedgekeurd Voorlopig Ontwerp tot stand is gekomen heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden.
- 4.7 Na indiening van een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp wordt de Reserveringsovereenkomst met maximaal zes maanden verlengd, binnen welke termijn Aspirant-koper goedkeuring van de Gemeente dient te verkrijgen op het Definitief Ontwerp. Gedurende deze termijn overleggen Partijen regelmatig over de voortgang en de kwaliteit van het Definitief Ontwerp.
- 4.8 Indien na deze periode van zes maanden blijkt dat geen goedgekeurd Definitief Ontwerp tot stand is gekomen heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden.

Paraaf Aspirant-koper:

5/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 4.9 Op het moment dat het Definitief Ontwerp is goedgekeurd wordt de Koopovereenkomst ondertekent en eindigt de reserveringstermijn.
- 4.10 Bij ontbinding van de Overeenkomst door de Gemeente in situaties als sub 4.4, 4.6 en 4.8 genoemd doet de Gemeente schriftelijk mededeling van beëindiging van de Reserveringsovereenkomst. De betaalde Reserveringsvergoeding blijft in handen van de Gemeente als gedeeltelijke vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten.
- 4.11 Beoordeling van de kwaliteit van het Schets-, Voorlopig- of Definitief Ontwerp door het Kwaliteitsteam maakt onderdeel uit van de gemeentelijke toetsing. Instemming van het Kwaliteitsteam op het ontwerp is een voorwaarde voor het verkrijgen van goedkeuring op een ontwerp.
- 4.12 Binnen 3 maanden na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst dient Aspirant-koper een financieringstoets te overleggen aan Gemeente. De financieringstoets dient te worden uitgevoerd door een bank of financieel intermediair en bevat de verklaring dat financiering van het project (aankoop van de ondergrond én realisatie van het te bouwen opstallen) voor Aspirant-koper haalbaar is.

De financieringstoets is een enkel document dat in ieder geval de volgende onderdelen omvat:

- naam en adresgegevens elk lid van de CPO-groep
- de hoogte van het bedrag dat elk lid minimaal kan financieren
- naam, handtekening en contactgegevens van de financieel adviseur/adviseur van de bank.

- 4.13 Binnen 3 maanden na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst dient Aspirant-koper zogenaamde achtervang te hebben geregeld voor de afzet van de te bouwen opstallen waarvoor onverhoopt geen afnemer (meer) is. Binnen deze zelfde periode dient Aspirant-koper Gemeente daarvan op de hoogte te stellen.
- 4.14 Gemeente kan te allen tijde, doch in ieder geval bij wijzigingen in de samenstelling van de CPO groep, verzoeken om een geactualiseerde financieringstoets en actuele gegevens met betrekking tot de achtervang. Aspirant-koper zal deze gegevens direct aan Gemeente verstrekken.
- 4.15 Indien Aspirant-koper na deze sub 4.12 en sub 4.13 genoemde periode van drie maanden of op enig tijdstip later in het reserveringstraject op verzoek van de Gemeente niet kan aantonen dat
- financiering van het Project haalbaar is middels een financieringstoets;
 - afdoende achtervang is geregeld;

heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden. De betaalde Reserveringsvergoeding blijft in handen van de Gemeente als vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten.

Paraaf Aspirant-koper:

6/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Artikel 5 Koopsom

- 5.1 De Koopsom van het Verkochte bedraagt € **1.452.000** incl. BTW en V.O.N. (€ 1.200.000 excl. BTW) bij een ontwikkeling tot 4000 m². Bij een ontwikkeling boven 4000 m² BVO wordt € **363,00** incl. BTW (€ 300,00 excl. BTW) extra gerekend per extra m² BVO.
De maximale grondprijs bedraagt daarmee € **1.633.500,00** incl. BTW en V.O.N. (€ 1.350.000 excl. BTW) (zegge: één miljoen zeshonderddrieëndertigduizendvijfhonderd euro), bij een maximale bouwvolume van 4500 m² BVO, Deze koopsom is VON, excl. de kosten voor splitsing in appartementen.
De splitsingskosten komen voor rekening van de koper.

Prijspeil 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht om de koopsom per 1 januari 2021 aan te passen overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld.

Partijen gaan uit van levering van het Verkochte als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968.

De Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een fiscaal zo gunstig mogelijke overdracht van het Verkochte, mits daar voor de Gemeente geen nadelige gevolgen in welk opzicht dan ook aan zijn verbonden.

- 5.2 De koopsom wordt uiterlijk op het moment van levering van het Verkochte voldaan.

Artikel 6 Ontwerp

- 6.1 Het ontwerp voor te realiseren bebouwing dient onder meer te voldoen aan de van toepassing zijnde wettelijke kaders, zoals het (nog vast te stellen) Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- 6.2 De van toepassing zijnde randvoorwaarden zijn opgenomen in:
a. het Programma van Eisen (**Bijlage 5**);
b. de overige in deze Overeenkomst opgenomen afspraken en kaders.
- 6.3 Het ontwerp voor de te realiseren bebouwing wordt vervaardigd door en voor rekening van Aspirant-koper en dient te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel, zoals aan Aspirant-koper wordt verstrekt door de Kavelcoördinator uiterlijk na afsluiting van de Reserveringsovereenkomst.
- 6.4 Aspirant-koper dient het bouwplan voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma ter goedkeuring voor te leggen aan het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (zie **Bijlage 8** "Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad; opzet en werkwijze d.d. augustus 2015").

Paraaf Aspirant-koper:

7/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 6.5 Bij strijdigheid tussen de in lid 2 van dit artikel sub a. en sub b. vermelde stukken, gaat de Overeenkomst voor de andere documenten.

Artikel 7 **Projectorganisatie**

- 7.1 De Gemeente én de Aspirant-koper wijzen voor het begeleiden van het proces beiden een coordinator aan. Deze coordinatoren begeleiden in overleg met elkaar het proces, en sturen waar mogelijk op continuïteit en waar nodig en mogelijk versnellen van het proces. De coordinator van de gemeente zorgt ervoor dat er snel en adequaat door de Gemeente wordt ingespeeld op vragen van de Aspirant-koper.
- 7.2 De coordinatoren van Partijen stellen voor de looptijd van de Reservering een overlegschema op. In dit overleg wordt informatie uitgewisseld en de voortgang van het project, de samenstelling en het eventuele verloop van de groepsopbouw van de CPO-groep, de benodigde financieringstoets en regeling van achtervang en eventueel overige aan te leveren stukken et cetera besproken.
- 7.3 De contactpersoon van de gemeente is enig aanspreekpunt voor de Aspirant-koper namens de Gemeente.

Artikel 8 **Indienen aanvraag omgevingsvergunning**

Een voor behandeling ontvankelijke voor de beoogde bouw benodigde omgevingsvergunning dient uitterlijk bij ondertekening van de koopovereenkomst te worden ingediend. Uitgangspunt hierbij is de concept koopovereenkomst (**Bijlage 7**).

Artikel 9 **Bestemmingsplan**

- 9.1 De procedure voor de wijziging van het Bestemmingsplan is inmiddels door en voor rekening en risico van de gemeente in gang gezet waarbij de Kavel een gemengde bestemming zal krijgen (woonbestemming met op de begane grond de mogelijkheid voor niet-woningbouwfuncties, zoals nader omschreven in het Programma van Eisen "Locatie CPO Coehoorn (**Bijlage 5**).
- 9.2 De Gemeente is inhoudelijk verantwoordelijk voor de benodigde planologische maatregelen. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Bestemmingsplan met betrekking tot de Kavel op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn wordt vastgesteld.
- 9.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel c.a.. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke

Paraaf Aspirant-koper:

8/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

lijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de realisatie van het Project.

- 9.4 Indien gedurende de looptijd van deze Reserveringsovereenkomst blijkt dat de voor de Kavel ten behoeve van de realisatie als CPO locatie benodigde aanpassing van het Bestemmingsplan geen doorgang vindt omdat het Bestemmingsplan bijvoorbeeld als gevolg van ingediende en gegrond verklaarde zienswijzen niet definitief kan worden verklaard treden Partijen met elkaar in overleg over de ontbinding van deze overeenkomst. De betaalde Reserveringsvergoeding blijft in handen van de Gemeente als vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten.

Artikel 10 **Overige voorwaarden.**

Aspirant-koper verplicht zich om overleg te voeren over het plaatsen van reclameborden op de door Aspirant-koper te verwerven grond. De plaatsing behoeft schriftelijke toestemming van de Gemeente, onverlet de hiervoor benodigde vergunningen. Hiervoor is de Aspirant-koper verantwoordelijk.

De samenstelling van de CPO-groep dient te allen tijde uit minimaal 10 particuliere huishoudens te bestaan, welke voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van hun eigen wooneenheid ter hand nemen.

Aspirant-koper moet op verzoek van Verkoper een lijst overleggen met de namen van minimaal 10 particuliere (toekomstige) huishoudens.

Het niet voldoen aan deze eis is voor Verkoper een reden om de reserveringsovereenkomst te beëindigen.

Artikel 11 **Overdracht van rechten.**

- 11.1 Zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het niet toegestaan om uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen over te dragen aan derden, te vervreemden of te bezwaren.
- 11.2 Aspirant-koper kan Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade welke Aspirant-koper lijdt of zal lijden als gevolg van het door de Gemeente uitoefenen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, ontleend aan deze Reserveringsovereenkomst.
- 11.3 Aspirant-koper vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van, moeilijkheden met en schadevorderingen van derden, welke het gevolg zijn van het uitoefenen van gemeentelijke bevoegdheden, taken en verplichtingen.

Artikel 12 **Geschillen**

Paraaf Aspirant-koper:

9/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Arnhem.

Artikel 13 **Bijlagen**

13.1 De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.

Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1: Reserveringstekening **2019-GEO-00287** van De Connectie/Gemeente Arnhem, d.d. 1-11-2019

Bijlage 2: Procedurele informatie Selectie CPO - verkoop plot 2 Coehoorn incl. bijlagen d.d. 20-02-2020;

Bijlage 3: Gebiedsvisie 'Coehoorn Creatieve Wijk' d.d. 27 februari 2019

Bijlage 4: Brief voornemen tot gunning incl. bijlage onderbouwing scores d.d.;

Bijlage 5: Programma van Eisen "Locatie CPO Coehoorn";

Bijlage 6: Kavelpaspoort Plot 2 CPO- Coehoorn;

Bijlage 7: (concept) koopovereenkomst;

Bijlage 8: Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad; opzet en werkwijze d.d. augustus 2015:

13.2 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.

13.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

d.d. 2020

De Gemeente Arnhem/Verkoper,

de Burgemeester van de Gemeente Arnhem,
namens deze,
Mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom

Paraaf Aspirant-koper:

10/11

Paraaf Gemeente:

CONCEPT TER BESPREKING. AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -OOK GEEN VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed

d.d..... 2020

Aspirant-koper,

CONCEPT

Paraaf Aspirant-koper:

11/11

Paraaf Gemeente: