



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVELS VELD 22A SCHUYTGRAAF

VERSIE 24 maart 2016

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. Peerenboom -Van der Graaf, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 2016 genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016, documentnummer 2016.0.008.951, hierna te noemen: "**Verkoper**";
2. a. **de heer/mevrouw ##**, geboren te ## op ##, zich legitimerend met een ## met nummer ##, geldig tot ##;
or
b. **rechtspersoon ##**, KvK nummer # , vertegenwoordigd door ## te ##, hierna te noemen: "**Koper**";

hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan Koper, die hierbij koopt van Verkoper, het perceel grond gelegen in het Plangebied Schuytgraaf te Arnhem, Voorzieningsveld 22a, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 03449 (gedeeltelijk), groot ca. ## m² (hierna te noemen: de "**Bouwkavel**" of het "**Verkochte**"), dat op de situatietekening, nummer ##, gedateerd ##, met arcering schetsmatig is aangegeven, welke tekening als Bijlage 1 bij deze Koopovereenkomst is gevoegd.

Op deze Koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1 Definities

Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Deze afdeling van de gemeente Arnhem is onderdeel van het cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed en treedt op als verkopende partij. Op deze afdeling is ook de **Kavelcoördinator** werkzaam. De Kavelcoördinator is voor Koper de contactpersoon vanuit de gemeente voor zaken betreffende de Bouwkavel.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

**Bestemmingsplan:**

Het Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-02 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op 26 mei 2015, nummer 2015.0.035.277. Het volledige Bestemmingsplan inclusief plankaart is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, ID NL.IMRO.0202.834-0301.

Bouwcoördinator:

Door de gemeente aangestelde persoon die gedurende de realisatie van het Bouwplan en de voorbereiding hiervan als taak heeft de onderlinge afstemming van de uitvoeringswerkzaamheden van diverse aannemers en instanties.

Bouwplan:

Het Voorlopig Ontwerp (VO) respectievelijk Definitief Ontwerp (DO) voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen, een en ander zoals bedoeld in artikel 52 van de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (de SR 1997).

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omfattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen bestaande opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), bodemsanering (conform de eisen van het terzake bevoegde overheidsgezag), terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen en coördinatie van nutsleidingen.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

Kwaliteitsteam Schuytgraaf:

Het Kwaliteitsteam Schuytgraaf bewaakt de essenties van het planconcept en de beeldkwaliteit van Schuytgraaf. Namens het Team Welstand & Monumenten wordt de kwaliteit van het bouwplan door het Kwaliteitsteam Schuytgraaf getoetst.

Nadere Randvoorwaarden:

De randvoorwaarden die van toepassing zijn op het Bouwplan en de inrichting van de Bouwkavel, zoals opgenomen in het Kavelpaspoort, welke als Bijlage 2 aan onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd.

Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA):

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij deze dienst dient Koper de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan onder andere het Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor bouwen waartegen, binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening door de gemeente, geen bezwaar is ingediend.

Openbaar gebied:

De delen van het Plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot Bouwkavels.

Opstallen:

De te realiseren bebouwing op de Bouwkavel en waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt of is ingediend bij gemeente.

Plangebied:

Plangebied Schuytgraaf overeenkomstig het gebied volgens het Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-02.

Start bouw:

De datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden van de Opstallen op de Bouwkavel, waaronder wordt verstaan de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering c.q. het aanbrengen van de funderingspalen.

Inrichtingsplan:

Een tekening, bevattende de nadere uitwerking van de inrichting van het Openbaar gebied van het betreffende veld (bijlage 3). De definitieve inrichting, voor wat betreft de parkeerplaatsen, inritten van de kavels, de straatverlichting en dergelijk, wordt door de Gemeente bepaald aan de hand van de definitieve ligging van de Bouwkavels.

Vooroverleg:

Om een indicatie te krijgen of het voorgenomen ontwerp voldoet aan de eisen voor een omgevingsvergunning kan bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem een Vooroverleg omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor het aanvragen van een Vooroverleg bent u leges verschuldigd. Het tarief kunt u terugvinden in de legesverordening van de gemeente Arnhem.

Stedenbouwkundige:

De stedenbouwkundig supervisor voor Schuytgraaf namens de gemeente. De Stedenbouwkundige bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van Schuytgraaf en toetst het bouwplan namens het Kwaliteitsteam Schuytgraaf.

Woonrijp maken:

Het inrichten van het Openbaar gebied omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden, huisnummering, straatverlichting, brandkranen en eventuele bodempassages, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet eerder start met Woonrijp maken dan op het moment dat de opstallen in het Plangebied zijn opgeleverd.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



Team Welstand & Monumenten

Deze ambtelijke commissie beoordeelt of uw Bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Welke eisen op dit vlak gesteld worden blijkt uit de Welstandsnota 2015.

Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € ## (zegge: ##) K.K. exclusief 21% BTW. Dit is € 250,- excl. BTW per vierkante meter.
- 2.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 4 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat hij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte en met betrekking tot de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 2.3 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van #####, hierna te noemen "de notaris". De koopsom inclusief omzetbelasting wordt door Koper voldaan voor het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
- 2.4 Indien de notariële akte van levering niet op **[datum invullen (5 maanden)]** is gepasseerd, dan is Koper aan Verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis over de koopsom inclusief 21% omzetbelasting, vanaf deze datum tot aan het moment van passeren van de notariële akte van levering, te voldoen gelijktijdig met het voldoen van de koopsom. De rente over de koopsom zal bij Koper niet in rekening worden gebracht voor de periode dat Verkoper aanwijsbaar schuldig is aan de vertraging.
- 2.5 De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte en het kadastrale recht alsmede de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.
- 2.6 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper vooraf betaalde reserveringsvergoeding van € 500,-, zoals overeengekomen in de Reserveringsovereenkomst d.d. #####, verrekend met de koopsom of waarborgsom. De extra reserveringsvergoeding of de vergoeding voor het verlengen van de reserveringsovereenkomst wordt niet vergoed.

Artikel 3 Bestemming en gebruik



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat voor het Plangebied van kracht is.
- 3.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming – financiële - voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

Artikel 4 Juridische levering

- 4.1 De juridische levering van het Verkochte geschiedt onvoorwaardelijk, vrij van beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan, vrij van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van opstal gevestigd ten behoeve van NV Nuon Warmte, gevestigd te Amsterdam, doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 4.2 De door Verkoper opgegeven lasten en beperkingen met betrekking tot het gebruik van de Bouwkavel zullen in de notariële akte van levering worden opgenomen. Terzake van de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen zullen de nodige beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, dan wel kettingbedingen worden gevestigd respectievelijk opgenomen, een en ander zoals nader uitgewerkt in de concept Algemene Akte (Bijlage 4). Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Feitelijke levering en staat van het Verkochte

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering (de juridische levering), of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, doch vrij van gebruiksrechten en aanspraken.
- 5.2 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.3 De Bouwkavel zal bij levering, voor rekening en risico van Verkoper Bouwrijp zijn gemaakt, een en ander overeenkomstig de door de gemeente opgestelde bestekken en tekeningen Bouw- en Woonrijp maken, conform het gestelde in het Bouwplaatsreglement (Bijlage 5). Het Openbaar gebied in het Plangebied zal door gemeente worden ingericht. De definitieve inrichting, voor wat betreft de openbare parkeerplaatsen, inritten van de kavels, de straatverlichting en dergelijke, wordt door de Gemeente bepaald aan de hand van de definitieve ligging van de Bouwkavels en zal gefaseerd uitgevoerd worden.

Overigens zijn de Bouwkavels die Verkoper levert aan de Koper bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving.

- 5.4 De Bouwkavel zal bij levering, geschikt zijn voor het gebruik waartoe de desbetreffende Bouwkavel blijkens het Bouwplan bestemd is, zulks overeenkomstig de ten tijde van de levering terzake geldende milieuwet en regelgeving.
- 5.5 Bij de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal Verkoper een bodemonderzoeksrapport beschikbaar stellen. Deze onderzoeksrapporten zullen ook ten tijde van de schouw aanwezig zijn. Koper verklaart bij ondertekening van het proces-verbaal van opname kennis te hebben genomen van de onderzoeksrapporten. Het bodemonderzoeksrapport is opgemaakt ten behoeve van de verkoop van de bouwkavel. Voor het toetsen van het rapport aan het beoogd gebruik van de kavel zal de ODRA leges in rekening brengen.
- 5.6 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
 - a. niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
 - b. voor de Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.
- 5.7 In het Verkochte zijn op het moment van levering geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 5.8 Koper aanvaardt het Verkochte met het door Verkoper aangegeven peil van het Openbaar gebied en is gehouden daar met het kavelpoel en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten op zodanige wijze dat geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen en de bovengrondse afvoer van hemelwater is gegarandeerd.
- 5.9 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.
- 5.10 Koper is zich bewust van het feit dat het gebied waar het Verkochte in is gelegen een wijk in aanbouw is en dat er derhalve mogelijke aanpassingen en wijzigingen worden aangebracht op het Inrichtingsplan. Koper verklaart nu en voor alsdan geen aanspraak te maken (dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden) op schadevergoeding of enige andere vergoeding hoe ook genaamd, dan wel bezwaar te maken op aanpassingen op voormeld Inrichtingsplan.

Artikel 6 Schouw, inmeting en over- en ondermaat

- 6.1 Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering en hoogteligging akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een proces verbaal opgesteld. Het ondertekende proces verbaal van schouw wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
- 6.2 Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd, een en ander overeenkomstig de maatvoering volgens het Inrichtingsplan, welke als Bijlage 3 is bijgevoegd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw.
- Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van de Bouwkavel tussen Verkoper en Koper vast.
- 6.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.
- 6.4 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in deze Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, wordt niet tussen Partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 10m² bedraagt van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag groter is dan € 2.500,- exclusief BTW.
- Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de Koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het Verkochte. Het te verrekenen bedrag wordt vermeerderd met de verschuldigde belastingen.
- 6.5 Verrekening op grond van het gestelde in lid 4 van dit artikel kan zowel door Koper als door de Gemeente gevorderd worden door schriftelijk aan de wederpartij bekend te maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Het recht om een verrekeningvordering aanhangig te maken vervalt zes maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

Artikel 7 Garantieverklaringen van Verkoper



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de Gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat zij aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 9 Waarborgsom, bankgarantie

- 9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door Koper uiterlijk één maand na de totstandkoming van de Koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening, een bedrag van 10% van de koopsom inclusief omzetbelasting.
- 9.2 In plaats van storting van de in lid 1 bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien één maand voor het verlopen van de geldigheidstermijn van de bankgarantie het Registergoed niet aan Koper is geleverd, dan zal telkens verlenging van de garantie met zes maanden plaats dienen te vinden.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

- 9.3 De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze Koopovereenkomst, in laatste instantie met de koopsom worden verrekend.
- 9.4 De door de notaris ontvangen rente over de waarborgsom wordt aan Koper vergoed.
- 9.5 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd, danwel de gedeponeerde bankgarantie door Verkoper worden ingevorderd.

Artikel 10 Ontwerp

- 10.1 Het door Koper te realiseren Bouwplan dient te voldoen aan:
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden: Regels voor het bouwen, Materiaalgebruik, Kappen, Rooilijn en Erfafscheidingen zoals opgenomen in het Kavelpaspoort welke als Bijlage 2 bij onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd;
 - de overige bepalingen uit deze Koopovereenkomst;
 - de van toepassing zijnde wettelijke kaders, zoals het Bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening.
- 10.2 Het ontwerp voor de Opstallen wordt vervaardigd door en voor rekening van Koper. Het ontwerp dient te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel, zoals verstrekt aan Koper door de Kavelcoördinator na afsluiting van de Reserveringsovereenkomst en na de definitieve aanwijzing van de Bouwkavel door de Gemeente.
- 10.3 Koper is verplicht de aanvraag voor een omgevingsvergunning per omgaande in te dienen bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (via www.omgevingsloket.nl). Koper is verplicht om alles te doen om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en voorts alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient zodanig compleet te zijn dat de Omgevingsdienst Regio Arnhem deze als een ontvankelijke aanvraag kan verklaren, opdat de vergunning tijdig kan worden verleend.
- 10.4 Partijen zullen, ingeval bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Het niet of niet tijdig verlenen van - respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen op basis van het in dit artikel beschrevene geeft op zich geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

Artikel 11 Realisatie Bouwplan

- 11.1 Koper mag voor zijn risico starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning is verleend en het passeren van de notariële akte heeft plaatsgevonden.
- 11.2 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 11.3 Uiterlijk acht weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Koper verplicht om een aanvang met de bouwwerkzaamheden (Start bouw) te hebben gemaakt. De bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk ononderbroken te worden voortgezet. Indien niet voldaan wordt aan deze datum Start bouw is Koper een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de bouwwerkzaamheden later opstart dan op voornoemde datum te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 11.4 Koper is verplicht om de Bouwkavel en de bijbehorende Opstallen aan te sluiten op het rioolstelsel, overeenkomstig het Bestemmingsplan en het Waterhuishoudingsplan en op het drainagesysteem van het veld. Het hemelwater wordt separaat van het rioolwater bovengronds naar de westzijde afgevoerd naar het oppervlaktewater. Van belang zijn hierbij de definitieve peilmaten in het plangebied.
- 11.5 De grondwerkzaamheden binnen het Plangebied Schuytgraaf geschieden op basis van een gesloten grondbalans. De opleverhoogte van de Bouwkavel is daarop afgestemd. De mogelijkheid tot het bouwen van kruipruimten (met uitzondering van de sleuf voor de leidingen van NV Nuon Warmte) kelders en souterrains is in verband met de gesloten grondbalans uitgesloten. Levering van nieuwe grond voor de Bouwkavel van buiten het Plangebied is niet toegestaan. Bij overtreding hiervan dient de nieuw geleverde grond door Koper voor eigen kosten te worden verwijderd. Daarnaast is Koper eenduizend euro (€ 1.000,00) boete verschuldigd aan Verkoper te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Bouwcoördinator van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Het vervangen van een beperkte laag tuingrond ten behoeve van tuinwerkzaamheden (aanbrengen teelaarde en/of zand) is toegestaan, mits de overtollige grond wordt aangeboden aan de gemeente.
- 11.6 De exacte locatie van de uitleggers voor de diverse kabels en leidingen wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de definitieve ligging van de Bouwkavel. De exacte locatie van de uitlegger van de Nuon Warmteleiding ten behoeve van de Bouwkavel wordt tijdens de bouw van de Opstallen in overleg met Nuon warmte bepaald. De aansluitingen op de warmteleiding, de riolering (DWA), de drainage en de bovengrondse afvoer van het hemelwater dienen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de Koper te worden aangegeven.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



- 11.7 Koper is verplicht om op de Bouwkavel trillingsarme fundatietechnieken toe te passen ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving.
- 11.8 Koper heeft de verantwoordelijkheid een Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan) op te stellen voor zijn eigen werkterrein. Koper is verplicht voor Start bouw een exemplaar hiervan bij de Bouwcoördinator aan te leveren.
- 11.9 Door de Bouwcoördinator gegeven aanwijzingen dienen door de Koper en/of door deze ingeschakelde derden te worden opgevolgd. Koper is gehouden zich te houden aan de door de Bouwcoördinator aangegeven routing van het bouwverkeer. Het is Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken voor (tijdelijke) opslag van (bouw)materiaal en (bouw) materieel. Koper is verplicht de bepalingen uit het Bouwplaatsreglement (Bijlage 5) na te leven. Bij oneigenlijk gebruik van het Openbaar gebied en /of aan het Verkochte grenzende percelen ten behoeve van opslag, zoals hiervoor beschreven, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per overtreding per dag. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De boete laat onverlet de vergoeding van ten gevolge van de overtreding ontstane schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Voorts is het Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken als parkeervoorziening, behoudens ten behoeve van het laden en lossen van bouwmaterialen.
- 11.10 Bij overeenkomst van 30 september 2002 zijn tussen de NV NUON Projectbureau Bijzondere Nieuwbouwlocaties (thans NV Nuon Warmte), de Gemeente en de GEM Schuytgraaf CV onder meer afspraken gemaakt met betrekking tot de aanleg en instandhouding van een warmte-infrastructuur en de levering van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater in het Plangebied Schuytgraaf en de levering van een Elektriciteitsnet en levering van CO2 neutrale elektriciteit binnen het Plangebied. Koper is verplicht het bepaalde in de in Bijlage 6 opgenomen onderdelen van voornoemde overeenkomst in acht te nemen en na te leven.
- 11.11 Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven (zie hiervoor www.aansluitingen.nl). Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van Koper.
- 11.12 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen.
- 11.13 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het Openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de

plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.

- 11.14 De bouwwerkzaamheden aan de Bouwkavel van Koper en het daarvoor benodigde bouwverkeer dienen de werkzaamheden in verband met het Woonrijp maken door de gemeente niet te verstoren. Bij verstoring van de werkzaamheden verband houdende met het Woonrijp maken zal de hieruit voortvloeiende schade voor Verkoper op de Koper worden verhaald. Het is Koper niet toegestaan om met zwaar bouwverkeer gebruik te maken van Woonrijp gemaakt gebied. Koper dient hiervoor de aanwijzingen van de Bouwcoördinator op te volgen. Koper casu quo door deze ingeschakelde derden wordt verzocht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bouwverkeer van beperkte zwaarte en omvang.
- 11.15 Uiterlijk achtenzeventig (78) weken na Start bouw dienen de Opstallen te zijn gerealiseerd, opgeleverd en bewoond. Indien niet voldaan wordt aan deze uiterste oplevertermijn is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per dag dat Koper de Opstallen later oplevert dan voornoemd moment. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Koper is verplicht voor de feitelijke oplevering de datum van oplevering schriftelijk aan de Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie te melden.

Artikel 12 Vervreemding tijdens de bouw

- 12.1 De Koper mag niet dan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, tot overdracht in eigendom of economische eigendom van het Verkochte overgaan, dan wel tot het vestigen van beperkte rechten hierop, alvorens de te realiseren bebouwing opgeleverd is.
- 12.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



Artikel 14 Faillissement

Indien de Koper vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is Verkoper bevoegd deze Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillenregeling

15.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij Partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation overeenkomen.

Artikel 16 Publiekrechtelijke toestemmingen

Verkoper blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Verkoper onverminderd de bevoegdheid zal

hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke verplichtingen. Uit de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van de gemeente Arnhem of van een ander overheidsorgaan vereist is.

Artikel 17 Boetebepaling

17.1 Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van onderhavige Koopovereenkomst:

- a. verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente tot het moment van nakoming dan wel eventuele ontbinding als hierna bedoeld onder b. een onmiddellijk opeisbare boete van 0,3% van de koopsom per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.
- én**
- b. heeft de Gemeente het recht de koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de



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(ze) overeenkomst aan te gaan.

koopsom, met een minimum van € 10.000,-, als boete en schadevergoeding zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de koopovereenkomst.

- 17.2 De boetes genoemd in artikel 17.1 gelden niet voor die bepalingen waarvoor bij de bepaling zelf in een boete is voorzien.
- 17.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 17.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 18 Ontbindende voorwaarden

- 18.1 Deze Koopovereenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden kunnen worden als Koper niet uiterlijk vier weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de Bouwkavel en het Bouwplan onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan Verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen.
- 18.2 Op vervulling van een in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan Verkoper. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de derde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de Verkoper te zijn.

Artikel 19 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Koper en Verkoper is getekend en door het College is bekrachtigd. In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke- overeenkomst komt tot stand zolang het College niet heeft besloten om de desbetreffende Koopovereenkomst aan te gaan.

Artikel 20 Inschrijving Koopovereenkomst

Partijen geven wel/geen¹ opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een

¹ S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Indien de Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving tevens voor rekening van Koper.

Artikel 21 Bijlagen

21.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde, door partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Verkooptekening, nummer ##, d.d. ##
- Bijlage 2: Kavelpaspoort
- Bijlage 3: Stedebouwkundigmaatplan
- Bijlage 4: Algemene akte veld 22
- Bijlage 5: Bouwplaatsreglement Schuytgraaf, versie d.d. 24 oktober 2012.
- Bijlage 6: Relevante bepalingen uit 'Overeenkomst Nuon-GEM-Gemeente Arnhem', versie 24 oktober 2012.

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

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Koper,

Getekend te _____ op _____ 201....

..... [naam];

..... [naam];



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(ze) overeenkomst aan te gaan.



Verkoper,

Getekend te _____ op _____ 201....

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens deze,
mevrouw drs. E.W.M. Peerenboom-van der Graaf,
Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed.

CONCEPT