

CONCEPT-Projectovereenkomst Schuytgraaf Blokken B en C Veld 22b Buurt aan de Weide

Ondergetekenden,

De Gemeente Arnhem, , te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. 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, documentnr. 2016.0.008.951, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en:

@@@@ (naam Ontwikkelaar), te dezer zaken rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@, in zijn/haar hoedanigheid van @@@@, gevestigd aan @@@@ te @@@@, hierna te noemen "**Ontwikkelaar**",

Hierna gezamenlijk te benoemen "**partijen**".

Nemen het volgende in aanmerking:

- De Gemeente Arnhem heeft het Plangebied Schuytgraaf in ontwikkeling genomen.
- Daartoe is het bestemmingsplan Schuytgraaf vastgesteld. Het betreft een globaal bestemmingsplan dat voor een aantal locaties in het Plangebied nog moet worden uitgewerkt.
- Er is een Exploitatieplan voor Schuytgraaf vastgesteld. Onderhavige overeenkomst geldt tevens als een anterieure overeenkomst over grondexploitatie waarbij het kostenverhaal van de Gemeente is verdisconteerd in de koopsom, zodat Ontwikkelaar aan de Gemeente geen vergoedingen uit hoofde van het Exploitatieplan is verschuldigd.
- De hoofdinfrastructuur van het Plangebied Schuytgraaf is grotendeels gerealiseerd.
- De Gemeente hanteert bij het maken van afspraken met marktpartijen onderhavige Projectovereenkomst. In deze overeenkomst is sprake van een aantal resultaatsverplichtingen waaronder een aanbeting en een betaling van een rentevergoeding over de voorlopige grondprijs gedurende het ontwikkelingsproces van de Ontwikkelaar.

- Dat er een inschrijvingsprocedure heeft plaatsgevonden en middels de definitieve gunning onderhavige Projectovereenkomst tot stand is gekomen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities

Het Plangebied Schuytgraaf

De in ontwikkeling zijnde woonwijk in het gebied *Schuytgraaf* te Arnhem.

Het Project

Een specifiek voor ontwikkeling aangewezen deel, in dit geval de blokken B en C van veld 22b "Buurt aan de Weide" voor de ontwikkeling en realisatie van in totaal 50 grondgebonden woningen in het plangebied Schuytgraaf, gebaseerd op de proefverkaveling zoals opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" oktober 2015.

Het Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" oktober 2015

In het Ruimtelijk Raamwerk voor veld 22b "Buurt aan de Weide" staan de ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het dient als inspiratiekader voor de architecten en het beschrijft de uitgangspunten.

Bouwrijpe Grond

Grond die is aangelegd ten behoeve van de bebouwing en/of overige werken in het plangebied. Daaronder wordt ook verstaan bouwgeschikte grond.

De grond is:

- ontgaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken;
- ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg of door middel van een tijdelijke bouwweg;
- uiterlijk 20 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Ontwikkelaar, te voorzien van een aansluitmogelijkheid op de grens van het verkochte op het gemeentelijk riool, water en elektra. De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Ontwikkelaar kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;
- uiterlijk 20 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning en pas nadat de grond juridisch en feitelijk is geleverd aan Ontwikkelaar, te voorzien van aansluiting op grens van het verkochte op stadsverwarming.

De periode van 20 weken gaan lopen vanaf het moment dat beide aspecten een feit zijn geworden. Ontwikkelaar kan de aansluitmogelijkheid ook eerder krijgen, een en ander in goed overleg met de bouwcoördinator met als voorwaarde dat hier geen meerkosten voor de Gemeente aan verbonden zijn;

- ontdaan van bodemverontreiniging zover deze een belemmering vormt voor toekomstige bebouwing en geschikt voor het beoogde gebruik;
- ontdaan van kabels en leidingen zover deze een belemmering vormen voor toekomstige bebouwing;
- Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor een aansluiting op het netwerk ten behoeve van data-verkeer en voor de aansluitingen vanaf de grens van het verkochte op water, elektra en stadsverwarming.

Openbare Omgeving

De grond in eigendom van de Gemeente die te zijner tijd een openbaar karakter krijgt.

Kwaliteitsteam

Het team dat in opdracht van de Gemeente zorgt voor het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) van Schuytgraaf (zie **Bijlage 1** "Kwaliteitsteam Schuytgraaf, opzet en werkwijze d.d. november 2015.").

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

- 1.1 Deze overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden vast te leggen waaronder de Gemeente bereid is aan de Ontwikkelaar Bouwrijpe Gronden te verkopen waarbij Ontwikkelaar, alvorens de koop wordt gesloten, in de gelegenheid wordt gesteld een bouwplan te ontwikkelen voor de door de Gemeente aan hem te verkopen en leveren gronden in het Project.
- 1.2 Daarnaast heeft de overeenkomst tot doel de verhouding tussen partijen en de procesgang van de ontwikkeling van het door de Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico te ontwikkelen bouwplan, te beschrijven.

Artikel 2. Projectbeschrijving

- 2.1 De reserveringstekeningen opgenomen als **Bijlage 2**, geven indicatief aan welke gronden wordt gereserveerd voor de te ontwikkelen bouwplannen.

- 2.2. Het Project omvat de realisatie van 50 grondgebonden woningen in de blokken B (26 woningen) en C (24 woningen) van veld 22b zoals aangegeven in de **Bijlage 2** toegevoegde reserveringstekeningen met respectievelijk nummer 2015-SI-240951-211 d.d. 9 december 2015 en 2015-SI-240951-212 d.d. 9 december 2015. Het betreffen gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 3675, respectievelijk groot circa 4.238 m² en 4.156 m².
- 2.3 Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van het bestemmingsplan en het Ruimtelijk Raamwerk waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bouwplan zijn gedefinieerd.
Het Ruimtelijk Raamwerk met daarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in **Bijlage 3** van deze overeenkomst.
- 2.4 De Ontwikkelaar ontwikkelt een bouwplan binnen de hierna te noemen kaders:
- het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011;
- het Ruimtelijk Raamwerk;
- de overige in deze overeenkomst opgenomen afspraken en kaders.
- Indien de Ontwikkelaar afwijkt van bovengestelde kaders heeft dat uitdrukkelijk goedkeuring nodig van de Gemeente. Voorts zijn alle gevolgen dienaangaande, zoals een mogelijk aanpassing bestemmingsplan dan wel vertragingen die hiervan het gevolg kunnen zijn, voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, daaronder worden ook de meerkosten verstaan die de Gemeente ter zake zal moeten maken.
- 2.5 Ontwikkelaar zal gedurende het proces de eindprodukten uit de volgende ontwerpstappen in het architectonisch ontwerp via de Projectmanager Schuytgraaf aan het Kwaliteitsteam ter advisering voorleggen:
* Schetsontwerp (SO)
* Voorlopig Ontwerp (VO)
* Definitief Ontwerp (DO)
(zie hiervoor **Bijlage 1** "Kwaliteitsteam Schuytgraaf, opzet en werkwijze d.d. november 2015.")
- 2.6 1. Ontwikkelaar verplicht zich het bouwplan zodanig te realiseren dat wordt voldaan aan:
* *Kruipruimteloos bouwen, met uitzondering van het gevraagde in artikel 2.6.2.;*

** Bouwen met behulp van trillingsarme fundatietechnieken.
Hieronder wordt verstaan een techniek die geen schade en overlast
aan de omgeving veroorzaakt;*

**Hemelwater afvoer (HWA) bovengronds;*

2. Ontwikkelaar dient de afspraken tussen Nuon en de gemeente, zoals opgenomen in **Bijlage 4**, te aanvaarden;
De aanvullende afspraken die tussen Ontwikkelaar en Nuon kunnen worden gemaakt zijn ook voor wat betreft eventuele meerkosten geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

3. De Gemeente gaat er vanuit dat de Ontwikkelaar een complete woning ontwikkelt, inclusief sanitaire voorzieningen, keuken en eventueel een bergruimte in de tuin. Indien kopers dat wensen is het de Ontwikkelaar toegestaan om de woning casco uit te voeren.

4. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente, voordat de woningen in verkoop gaan, in de gelegenheid kennis te nemen van de concept verkoop informatie.

Artikel 3. Grondprijs

3.1 De voorlopige grondprijs voor het Project bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van de blokken B en C in veld 22b bedraagt € @@@@ (zegge: @@@@ euro) exclusief BTW, prijspeil 1 juni 2016. De voorlopige grondprijs zal door de Gemeente worden uitgedrukt in een vierkante meterprijs per blok, op basis van het aantal uitgeefbare vierkante meters per blok zoals aangegeven op de reserveringstekeningen.

3.2 De Ontwikkelaar verplicht zich tot een aanbetaling van € @@@@ (zegge: @@@@ euro) exclusief BTW, zijnde 10% van de voorlopige grondprijs, door Ontwikkelaar te betalen aan de Gemeente bij ondertekening van deze overeenkomst.

3.3 In plaats van de aanbetaling als bedoeld in artikel 3.2 kan Ontwikkelaar desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van Gemeente, een bankgarantie tot voormeld bedrag deponeren, afgegeven aan Gemeente, door een bank of verzekeraar als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden tot moment van ofwel beëindiging van deze overeenkomst als omschreven in artikel 9 ofwel tot moment dat partijen een koopovereenkomst hebben gesloten en voorts de

bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van Gemeente het bedrag van de garantie aan Gemeente zal uitkeren.

- 3.4 Bij ondertekening van deze Projectovereenkomst verplicht Ontwikkelaar zich tot betaling van een gefixeerd rentebedrag van € 75.000,00 exclusief BTW (zijnde een rentepercentage van 4%, gebaseerd op 9 maanden zoals bedoeld in artikel 9.1, op basis van de minimale grondprijs van € 2.500.000,00) zijnde een voorschot op de ontwikkeling.

Na de periode van 9 maanden is Ontwikkelaar over de voorlopige grondprijs een rentepercentage van 4% op jaarbasis verschuldigd tot het moment van notarieel transport en betaling. Deze rente wordt alleen toegepast op het openstaande deel van de voorlopige grondprijs, te weten de voorlopige grondprijs minus de aanbeting (waaronder ook wordt verstaan een bankgarantie zoals bedoeld in artikel 3.3) die reeds is gedaan. Het rentebedrag dient maandelijks vooraf op de eerste werkdag van de maand door Ontwikkelaar voldaan te worden door storting op rekeningnummer NL78BNGH 028.50.00.470 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van Gemeente Arnhem ovv "Rentebetaling blokken B en C veld 22b Buurt aan de Weide in Schuytgraaf". De Gemeente zal hiervoor een factuur verzenden. Bij doorgang van het Project zullen de eerste drie maanden van de rentebetaling in mindering worden gebracht op de bij notarieel transport te betalen grondprijs. Daarna zal deze rente niet worden verrekend en is dus kostenverhogend.

- 3.5 De definitieve grondprijs zal worden gebaseerd op de definitieve aantal vierkante meters uitgeefbare grond gebaseerd op de gegevens in de aanvraag omgevingsvergunning en op het definitieve programma. De definitieve grondprijs zal worden bepaald op basis van het aantal vierkante meters afgenomen grond maal de opgenomen grondprijzen in artikel 3.1. Indien op basis van de aanvraag omgevingsvergunning meer woningen worden gerealiseerd dan in artikel 7 is opgenomen, wordt voor elke extra woning de vierkante meter grondprijs met 1% verhoogd.

De definitieve grondprijs kan echter niet lager zijn dan de voorlopige grondprijs. In geval de voorlopige grondprijs hoger is, zal de voorlopige grondprijs gelden als definitieve grondprijs.

Jaarlijks wordt de grondprijs per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI (alle huishoudens). Voor het eerst op 1 januari 2018.

- 3.6 De aansluitkosten voor riolering maken deel uit van de grondprijs.

Artikel 4. Projectorganisatie

- 4.1 De Gemeente wijst voor het begeleiden van het Project een projectleider aan. De projectleider zal in overleg met de Ontwikkelaar het Project begeleiden, het proces waar mogelijk versnellen en ervoor zorgen dat er snel en adequaat door de Gemeente wordt ingespeeld op vragen van de Ontwikkelaar.
- 4.2 De projectleider is enig aanspreekpunt voor de Ontwikkelaar namens de Gemeente.

Artikel 5 Procesbeschrijving

- 5.1 De projectleider stelt voor dit Project een planning van de procesgang met specifieke deelproducten, op die wordt besproken en in onderling overleg door Partijen wordt vastgesteld.
- 5.2 In het proces worden de volgende producten onderkend in de ontwikkeling van het Project door de Ontwikkelaar:
- Schetsontwerp opstal
 - Voorlopig ontwerp opstal
 - Definitief ontwerp opstal
 - Aanvraag omgevingsvergunning
- 5.3 Per fase zal het door Ontwikkelaar vervaardigde document als bedoeld in **artikellid 5.2**, door de Gemeente beoordeeld worden.
- 5.4 De beoordeling genoemd onder **artikellid 5.3** zal plaatsvinden op basis van het genoemde in artikel 2.4, 2.5 en 2.6.
- 5.5 Alle kosten die samenhangen met het opstellen van de producten in het kader van de ontwikkeling zoals in dit artikel genoemd, waaronder ook de leges, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De kosten van de gemeentelijke inzet ten behoeve van het Project zijn voor rekening van de Gemeente, met inachtneming van het gestelde in **artikellid 2.4**.
- 5.6 De Openbare Omgeving wordt door de Gemeente aangelegd en bekostigd. De aanleg van het trottoir direct gelegen aan de verkochte percelen start na de oplevering van de verkochte percelen en pas nadat de Gemeente volledig kan beschikken over het in te richten terrein. De aanleg van de rijbaan en de resterende openbare omgeving is afhankelijk van de planning en voortgang van de resterende bouwgronden.

Artikel 6. Planning

- 6.1 Zoals in het vorige artikel benoemd stelt de projectleider een planning op die door partijen wordt vastgesteld.
- 6.2 De planning bestaat in ieder geval uit de volgende stappen:
- Ondertekening projectovereenkomst
 - SO opstal gereed
 - VO opstal gereed
 - DO opstal gereed
 - Ondertekenen koopovereenkomst
 - Aanvraag omgevingsvergunning
 - Levering
- 6.3 Zo nodig kan de planning in overleg tussen Ontwikkelaar en projectleider worden gefaseerd.
- 6.4 Voor de ontwikkelperiode tussen ondertekening projectovereenkomst en de datum indiening omgevingsvergunning wordt een maximale periode genomen van 12 maanden.

Artikel 7. Bouwprogramma

Het Project bestaat uit het volgende voorlopige bouwprogramma:
Op basis van het in het Ruimtelijk Raamwerk opgenomen proefverkaveling kunnen er in het Project 50 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Artikel 8. Grondoverdracht en betaling

De koopovereenkomst wordt uiterlijk door partijen getekend bij indiening van de omgevingsvergunning voor de beoogde bouw en hierin wordt de grondoverdracht en betaling van de definitieve grondprijs verder geregeld. Uitgangspunt hierbij is de model koopovereenkomst Schuytgraaf zoals aangehecht in **Bijlage 5**.

Artikel 9. Ontbinding

- 9.1 De Ontwikkelaar is tot negen maanden na ondertekening van deze overeenkomst, bevoegd deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de Gemeente, indien hij het betreffende project niet wenst te realiseren en de betreffende grond niet wenst af te nemen.

In geval de Ontwikkelaar gebruik maakt van deze bevoegdheid wordt de gedane aanbetaling van 10% van de voorlopige grondprijs terugbetaald aan Ontwikkelaar. In geval de Ontwikkelaar de overeenkomst ontbindt zoals in dit lid omschreven, valt het reeds betaalde gefixeerd rentebedrag ad. € 75.000,00 exclusief BTW toe aan de Gemeente en wordt derhalve niet terugbetaald.

- 9.2 In het geval de Ontwikkelaar op de wijze benoemd in het voorgaande artikel afziet van realisering van het Project verliest de Ontwikkelaar alle rechten op koop en eigendomsverkrijging van de grond en op bouwvolume in het betreffende Project en zullen deze rechten ook niet elders in het Plangebied Schuytgraaf gecompenseerd worden.
- 9.3 Indien de Ontwikkelaar na het in **artikellid 9.1** genoemde moment afziet van realisering van het Project, dan wel niet binnen 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning heeft ingediend bij de Gemeente, treden partijen in nader overleg. Indien dat overleg alsnog ertoe leidt dat de Ontwikkelaar afziet van realisering van het Project of naar het oordeel van Partijen niet tot een bevredigende afspraak leidt ten aanzien van de datum waarop dan wel een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, dan wel een harde datum met betrekking tot de levering van de gronden wordt overeengekomen, kan de Gemeente nakoming vorderen van deze overeenkomst, dan wel heeft de Gemeente het recht de overeenkomst eenzijdig zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. In voorkomend geval vervalt de gedane aanbetaling van 10% aan de Gemeente, de eventueel betaalde rente en nog verschuldigde rente valt aan de Gemeente toe en verliest de Ontwikkelaar alle rechten op bouwvolume in het betreffende Project en zullen deze rechten ook niet elders in het Plangebied Schuytgraaf gecompenseerd worden.
- 9.4 Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren, kan de Gemeente deze overeenkomst per direct eenzijdig ontbinden zonder gerechtelijke tussenkomst.

Artikel 10. Procedure Wro, Woningwet en andere publiekrechtelijke medewerking

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

Artikel 11. Overige voorwaarden.

- 11.1 In **Bijlage 5** is een koopovereenkomst Schuytgraaf van de Gemeente Arnhem aangehangen die als model zal worden gebruikt. De Ontwikkelaar heeft kennis genomen van deze bijlage en accepteert door ondertekening van deze overeenkomst de voorwaarden ter zake vastgelegd.
- 11.2 Uitgiftegrenzen
De reserveringstekening, zoals bedoeld in **artikel 2.1.**, geeft indicatief aan welke gronden worden gereserveerd voor de ontwikkeling van het bouwplan c.q. bouwplannen. Bij het aangaan van de koopovereenkomst wordt de definitieve uitgiftetekening met uitgiftegrenzen aan de overeenkomst gevoegd.
De uiteindelijke inmeting door het Kadaster geeft geen reden tot wijziging van de koopsom door een eventueel afwijkende maatvoering.
- 11.3 Erfdienstbaarheden
De Ontwikkelaar en/of koper (zijnde eindgebruiker) zal bij de koopovereenkomst medewerking verlenen aan de vestiging van erfdienstbaarheden ten laste van het in eigendom te verkrijgen perceel grond die de Gemeente nodig acht voor het goed functioneren van het gebied overeenkomstig de planopzet.
- 11.4 Milieukundig onderzoek
In het Plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. Deze rapportage zal aan de notariële akte van eigendomsoverdracht gehecht worden. Uit de rapportage blijkt dat de grond geschikt is voor de realisering van het voorgenomen bouwprogramma als bedoeld in **artikel 7**.

- 11.5 De Ontwikkelaar zegt toe de Gemeente op verzoek te informeren over het verloop van de verkoop van de woningen (verkoopresultaten, kenmerken kopers etc.).
- 11.6 Ten behoeve van de gezamenlijke promotie dient de Ontwikkelaar per woning € **350,-** (zegge: driehonderd vijftig euro) exclusief BTW aan de Gemeente beschikbaar te stellen. Deze vergoeding per woning is door Ontwikkelaar verschuldigd aan de Gemeente op het moment van levering van de grond.
Van het bedrag van € 350,00 exclusief BTW per woning zal de Gemeente de helft besteden aan promotie voor het Plangebied Schuytgraaf algemeen en de andere helft besteden aan promotie specifiek voor veld 22b, waaronder in ieder geval het ontwikkelen van een algemene huisstijl voor veld 22b "Buurt aan de Weide", het ontwikkelen en beheren van een algemene website, het plaatsen van promotieborden en vlaggen in de huisstijl langs de relevante invalswegen, het verzorgen van een flyer en het genereren van publiciteit (redactioneel en middels advertenties) in de locale media. Deze activiteiten zijn gericht op promotie van veld 22b in zijn geheel en niet op de individuele projecten van de marktpartijen. De Gemeente voert de regie over deze activiteiten en pleegt daarover periodiek overleg met Ontwikkelaar.
- 11.7 De Ontwikkelaar verplicht zich om overleg te voeren over het plaatsen van reclameborden op de door Ontwikkelaar te verwerven grond. De plaatsing behoeft schriftelijke toestemming van de Gemeente, onverlet de hiervoor benodigde vergunningen. Hiervoor is de Ontwikkelaar verantwoordelijk.
- 11.8 De Gemeente voert de bouwcoördinatie in het Plangebied Schuytgraaf en Ontwikkelaar dient derhalve voor de realisatie van het Project zich te wenden tot de bouwcoördinator van Schuytgraaf voor het maken van afspraken over o.a. planning werkzaamheden, de bouwplaatsinrichting. De gegevens van de bouwcoördinator van Schuytgraaf staan vermeldt in het Protocol Schouw (zie **Bijlage 6**).

Artikel 12. Overdracht van rechten.

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, met uitzondering van de verkoop van de woningen aan de eindgebruiker.

Artikel 13. Einde van de overeenkomst

- 13.1 De onderhavige overeenkomst is tussen partijen aangegaan voor de duur van de ontwikkeling van het bouwplan voor het benoemde project, eindigt na oplevering van de woningen aan de kopers, blijft derhalve ook van kracht na ondertekening van de koopovereenkomst tussen partijen en na de juridische eigendomsoverdracht.
- 13.2 De overeenkomst kan, naast het gestelde in **artikel 9**, uitsluitend schriftelijk tussentijds met wederzijds goedvinden van partijen worden beëindigd ofschoon het doel ervan nog niet geheel is gerealiseerd.
- 13.3 Overigens kan deze overeenkomst worden beëindigd ingevolge het gestelde in **artikelleden 9.1, 9.3 en 9.4**.

Artikel 14. Externe communicatie

Partijen maken afspraken over de communicatie. Daaronder wordt mede verstaan het naar buiten brengen van de plannen, het met de buurt communiceren over de plannen. Zie voor overige marketing en promotie-activiteiten het gestelde in artikel 11.6.

Artikel 15. Geschillen

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 16. Bijlagen

Bijlage 1 / Kwaliteitsteam Schuytgraaf opzet en werkwijze d.d. november 2015

Bijlage 2 / Reserveringstekeningen blokken B en C d.d. 9 december 2015

Bijlage 3 / Het Ruimtelijk Raamwerk veld 22b "Buurt aan de Weide" d.d. oktober 2015

Bijlage 4 / Afspraken tussen Nuon en de gemeente incl. bijlagen d.d. 7 mei 2003

Bijlage 5 / Model Koopovereenkomst Schuytgraaf d.d. 31 mei 2016

Bijlage 6 / Protocol Schouw d.d. 30 november 2015

Alle bijlagen bij deze overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst.

Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst gaat het bepaalde in de overeenkomst voor, met uitzondering van de voorwaarden in de standaard koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud te

..... (plaats) op (datum);

De gemeente Arnhem

.....
De burgemeester van de gemeente Arnhem,
Namens deze,
Mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom
Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed

.....
De heer G.E. Elfrink
Wethouder

Naam Ontwikkelaar

.....
(.....)
(Functie)