

## KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVELS RODENBURGSTRAAT

VERSIE 23 november 2016

**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.**

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 volmacht besluit gemeente Arnhem 2016, documentnummer 2016.0.110.883, hierna te noemen: "**Verkoper**" of "**Gemeente**";
2. a. **de heer @@** geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een @@ met nummer @@, geldig tot @@;  
b. **mevrouw @@**, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een @@ met nummer @@, geldig tot @@, met elkaar gehuwd en beiden wonende @@ te @@ / beiden ongehuwd en niet als partner geregistreerd en beiden wonende @@ 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 project "kavels Rodenburgstraat" te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer @@, groot ca. @@ m<sup>2</sup> respectievelijk sectie O, nummer @@, groot ca. @@ m<sup>2</sup> (hierna te noemen: de "**Bouwkavel**" of het "**Verkochte**"), dat op de situatietekening, nummer 2016-GEO-@@, gedateerd @@ 2016, 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.

**Team Welstand en Monumenten:**

Dit team beoordeelt of uw Bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Welke eisen op dit vlak gesteld worden blijkt uit de vigerende Welstandsnota en de nadere verkoopvoorwaarden.

**Bestemmingsplan:**

Het Bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat", zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op 2 september 2016. Het volledige Bestemmingsplan inclusief plankaart is in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), ID NL.IMRO.0202.878-0201.

**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. Dit omvat 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 coördinatie van nutsleidingen. In de Bouwkavel blijven aanwezig (restanten van) kelders en funderingspalen c.a.

**College:**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

**Inrichtingsplan:**

Een tekening, bevattende het schetsontwerp van de inrichting van het binnenterrein achter de Bouwkavel, globaal gesitueerd ter plaatse van de voormalige Helstraat, zoals bijgevoegd als Bijlage 2 van deze Koopovereenkomst.

**Kavelcoördinator**

Vanuit de gemeente de contactpersoon voor koper voor zaken betreffende de Bouwkavel.

**Nadere Randvoorwaarden**

De nadere randvoorwaarden die van toepassing zijn op het bouwplan en de inrichting van de bouwkavel zoals opgenomen op bladzijde 10 tot en met 18 van de brochure "Rodenburgstraat - wonen in de binnenstad" d.d. oktober 2016 (Bijlage 3).

**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 Bouwbesluit, Bouwverordening en Bestemmingsplan. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.

**Onherroepelijke omgevingsvergunning:**

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

**Opstallen:**

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

**Projectgebied:**

Projectgebied kavels Rodenburgstraat, beslaande de elf aaneengesloten kavels en een deel van het achter de kavels gelegen (toekomstige) binnenterrein (globaal gesitueerd ter plaatse van de voormalige Helstraat), gelegen binnen het gebied omsloten door de Trans, Rodenburgstraat en Broerenstraat, in de Zuidelijke Binnenstad van Arnhem, zoals weergegeven op tekening, bijlage 4.

**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.

**Vooroverleg:**

Een toets van het Voorlopig Ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen. Onderdeel hiervan is de toetsing aan het Bestemmingsplan en door het Team Welstand en Monumenten aan de redelijke eisen van welstand.

**Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling**

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € **koopsom** (zegge: **koopsom euro**) inclusief 21% BTW.
- 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 een van de notarissen, of diens waarnemer, verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. te Arnhem, 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, gelegen 5 maanden na tekening koopovereenkomst**) 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. Verkoper heeft een inspanningsverplichting om de Bouwkavel uiterlijk (**datum als boven**) Bouwrijp en gereed voor levering te hebben. Overschrijding van deze termijn levert geen toerekenbare tekortkoming op.
- 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 Verkoper.
- 2.6 De zakelijke lasten van het jaar waarin de levering van het Verkochte plaatsvindt met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper vooraf betaalde reserveringsvergoeding, als overeengekomen in de Reserveringsovereenkomst, verrekend met de koopsom.

### **Artikel 3 Bestemming en gebruik**

#### **Kavel 1 tot en met 6**

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bouw van één woonhuis voor eengezinswonen, één en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat voor het Projectgebied van kracht is.

#### **Kavel 7 tot en met 11**

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bouw van één woonhuis voor eengezinswonen respectievelijk als parkeergelegenheid, één en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat voor het Projectgebied 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, doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Het uitgevoerde kadastrale onderzoek is als Bijlage 5 gevoegd bij deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze akte en van het erfdienstbaarhedenonderzoek en aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte en het erfdienstbaarhedenonderzoek. Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, 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. Het binnen het Projectgebied gelegen binnenterrein zal door gemeente worden, of inmiddels (deels) zijn, ingericht conform het Inrichtingsplan (Bijlage 2). 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 **PM - definitieve tekst volgt nog**  
*In verband met de herontwikkeling en vooruitlopend op de verkoop van gronden is in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de binnen het Projectgebied gelegen bouwkavels. Na sloop van de opstallen zal de onder de voormalige bebouwing gelegen grond nader worden onderzocht. Naar verwachting bevindt zich in de bovenlaag van de grond op enkele punten verontreinigingen. Deze worden verwijderd en de grond wordt voorzien van een leeflaag. De betreffende rapportages worden vervolgens als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd.*

*Gezien de locatie van de kavels, in het stedelijk gebied/stadscentrum, is het ook mogelijk dat zich in de diepere grondlagen enige verontreiniging bevindt. Dit is op voorhand niet te onderzoeken. Een dergelijke verontreiniging doet ook niet af aan de geschiktheid van de kavels voor gebruik "wonen". Er is echter een klein risico dat bij funderingswerkzaamheden op een plek waar zich net een dergelijke (punt)verontreiniging bevindt grond naar de oppervlakte wordt gehaald. Koper wordt geacht bekend te zijn met dit risico en daarmee samenhangende meerkosten.. Koper wordt op voorhand geadviseerd funderingswerkzaamheden door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer te laten uitvoeren.*

- 5.5 Bij eventueel hergebruik van grond dient Koper rekening te houden met de Nota Bodembeheer van de gemeente Arnhem of het Besluit bodemkwaliteit. Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen. De kosten van eventuele afvoer van grond komen geheel voor rekening van Koper, inclusief de eventuele extra stort- en verwerkingskosten.
- 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:
- 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
  - 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 kavelpeil en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten op zodanige wijze dat geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen.
- 5.9 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.

#### **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 coördinaten volgens de verkooptekening, welke als Bijlage 1 is bijgevoegd aan deze Koopovereenkomst. 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.

#### **Artikel 7 Garantieverklaringen van Verkoper**

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 hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, 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.
- 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 eisen als gesteld in de Nadere Randvoorwaarden, welke als Bijlage 3 bij onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd, de overige bepalingen uit deze Koopovereenkomst, alsmede aan de van toepassing zijnde wettelijke kaders, zoals het Bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening.



- 10.2 De ontwerpen voor de Opstallen worden vervaardigd door en voor rekening van Koper. Ontwerpen dienen te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel, zoals verstrekt aan Koper door de Kavelcoördinator na afsluiting van de Reserveringsovereenkomst.
- 10.3 Alvorens Koper een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)), dient een ontwerp van de te bouwen opstallen te zijn goedgekeurd door de Kavelcoördinator. Koper ontvangt uiterlijk drie weken na ontvangst van het ontwerp schriftelijk eventuele op- en aanmerkingen dan wel goedkeuring. De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient op basis van een goedgekeurd ontwerp te worden ingediend.
- 10.4 Koper is verplicht, na goedkeuring door de Kavelcoördinator, de aanvraag voor een omgevingsvergunning per omgaande in te dienen bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (via [www.omgevingsloket.nl](http://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.
- 10.5 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 nigerlei schade, kosten of rente.

#### **Artikel 11 Bouwen in de rij**

- 11.1 De op het Verkochte te bouwen eengezinswoning sluit op de zijdelingse kavelgrens aan op de op de naastgelegen bouw-kavel te bouwen eengezinswoning. Ten nutte en ten laste van de opstallen (hoofdbebouwing) op het Verkochte en die op de naastgelegen bouw-kavel wordt hierbij een erf-dienstbaarheid gevestigd, inhoudende de bevoegdheid om tegen de wederzijdse zijgevels aan te bouwen. De aldus ontstane woningscheidende muur wordt gezamenlijk eigendom van eigenaren van aaneengebouwde woningen (gemene muur).
- 11.2 Als na de bouw van de hoofdbebouwing op het Verkochte op de naastgelegen bouw-kavel nog geen opstallen zijn opgericht maakt koper aan de zijgevel grenzende aan die bouw-kavel voor eigen rekening en risico een tijdelijke- of wachtgevel (hierna: wachtgevel). De eigenaar van de naastgelegen bouw-kavel verwijdert in overleg met Koper deze wachtgevel ten behoeve van de bouw van de opstallen op dat bouw-kavel.

- 11.3 Als voorafgaand aan de start bouw op het Verkochte op de naastgelegen bouwkevel opstallen zijn opgericht welke - in afwachting van de bebouwing van het Verkochte - zijn voorzien van een wachtgevel, dan bouwt koper tegen de reeds opgerichte opstallen aan en verwijdert - in overleg met de eigenaar van het naastgelegen bouwkevel - voor eigen rekening en risico de aanwezige wachtgevel.
- 11.4 De eigenaar van de woning waaraan een vrijvallende zijgevel ontstaat werkt deze vrijvallende zijgevel af. Deze afwerking van de zijgevel dient aan de eigen woning te worden bevestigd en mag niet rusten op het buurpand. Ten nutte en ten laste van de opstallen (hoofdbebouwing) op het Verkochte en die op de naastgelegen bouwkevel wordt hierbij een erfdienstbaarheid gevestigd waardoor deze afwerking van de zijgevel maximaal 25 centimeter over de zijgrens met de aangelegen kavel mag uitsteken.
- 11.5 Ten nutte en ten laste van de opstallen (hoofdbebouwing) op het Verkochte en die op de naastgelegen bouwkevel wordt hierbij een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende de bevoegdheid om de fundering van het deel van de zijgevel van de woning ter plaatse van een uitstekende voorgevel of achtergevel over de kavelgrens te bouwen.

#### **Artikel 12 Realisatie Bouwplan**

- 12.1 Koper mag voor zijn risico starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning is verleend en het passeren van de notariële akte heeft plaatsgevonden.
- 12.2 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 12.3 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.

#### **Kavel 1 tot en met 7**

- 12.4 Koper is verplicht om de Opstallen aan te sluiten op het rioelstelsel. De aansluiting bevindt zich aan de achterzijde van de kavel.

#### **Kavel 8 tot en met 11**

- 12.4 Koper is verplicht om de Opstallen aan te sluiten op het rioelstelsel. De aansluiting bevindt zich aan de voorzijde van de kavel.

- 12.5 De dakbedekking van de te bouwen Opstallen dienen (gedeeltelijk) te bestaan uit een zogenaamd groen dak. De hemelwateropvangcapaciteit die met dit groene dak dient te worden gerealiseerd bedraagt minimaal 15 mm per m<sup>2</sup> kaveloppervlak. Overtollig hemelwater wordt separaat van het rioolwater bovengronds op het achter de kavel gelegen binnenterrein aangeboden.
- 12.6 Koper is verplicht om op de Bouwkavel trillingsarme fundatietechnieken toe te passen ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving.
- 12.7 Koper is bekend met het feit dat in de ondergrond van de kavel nog funderingsresten en resten van de voormalige kelders aanwezig zijn. Met de plaatsing van de nieuwe funderingspalen dient Koper rekening te houden met de aanwezigheid van deze resten. Koper zal deze resten niet verwijderen. Verkoper meet de funderingspalen in en stelt Koper een palenplan ter beschikking. Aan de inhoud van dit palenplan kunnen geen rechten worden ontleend.
- 12.8 Koper dient de inrichting van de bouwplaats op eigen terrein plaats te laten vinden. Bouwketen, bouwhekken, bouwmaterialen etc. dienen binnen de erfgrenzen op de Bouwkavel geplaatst te worden.
- 12.9 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](http://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.
- 12.10 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdát 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.
- 12.11 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.
- 12.12 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 13**      **Parkeren op eigen terrein**

13.1 Koper is verplicht op het Verkochte een parkeergelegenheid voor tenminste één auto aan te leggen en in stand te houden.

**Kavel 7 tot en met 11**: De parkeergelegenheid bevindt zich op het perceel op het binnenterrein.

13.2 Koper neemt bij doorverkoop van het Verkochte in de akte van levering als kettingbeding op dat de sub 1 genoemde bepaling dient te worden opgelegd aan en dient te worden aangenomen door de opvolgend koper.

### **Artikel 14**      **Erfdienstbaarheid binnenterrein**

#### **PM - definitieve tekst volgt nog**

*In dit artikel worden de bepalingen betreffende de te vestigen erfdienstbaarheid voor het binnenterrein als weergegeven op tekening Helstraat (bijlage 7) opgenomen. Deze opmaak van de exacte tekst ligt op dit moment nog bij de notaris.*

*Meer informatie over de erfdienstbaarheid:*

*De gemeente is eigenaar van de opstallen en het binnenterrein (voormalige Helstraat) welke gezamenlijk het blok Trans-Rodenburgstraat vormen. Dit gehele blok wordt verkocht aan derden, en wel in de volgende delen:*

- A toekomstige bebouwing aan de zijde van de Rodenburgstraat/Broerenstraat (PO kavels)*
- B toekomstige bebouwing aan de zijde van de Trans, inclusief het binnenterrein (voormalige Helstraat);*
- C bestaande pand aan de Broerenstraat;*
- D perceel op binnenterrein t.b.v. transformatorhuisje.*

*Het binnenterrein komt daarbij dus in eigendom van de toekomstige eigenaar van de kavels aan de Trans (B). Er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van de toekomstige eigenaar van de kavels aan de Trans (dienend erf) en ten behoeve van de (toekomstige) eigenaren van de delen A , C en D (heersend erf).*

*De erfdienstbaarheid zorgt ervoor dat de gerechtigden van het heersend erf hun eigendommen kunnen bereiken vanaf de openbare weg, over het binnenterrein. De kosten voor het beheer en onderhoud c.a. van het binnenterrein (de verhardingen, verlichting, groene elementen en het toegangshek, riolering t.b.v. PO kavels 1 tot en met 7) komen voor rekening van de hierboven genoemde delen A, B en C, elk voor 1/3<sup>e</sup> deel.*

## **Artikel 15 Vervreemding tijdens de bouw en zelfbewoning**

- 15.1 Koper is verplicht het Verkochte en de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing uitsluitend te gebruiken voor eigenbouw en zelfbewoning (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden). Het is niet toegestaan het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven, of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of anderszins in gebruik te geven aan een derde gedurende een periode van vijf jaar na de datum van oplevering van de woning ondertekening van de notariële akte van levering.
- 15.2 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.
- 15.3 Bij niet nakoming van het in het eerste lid bepaalde verbeurt Koper voor elke dag gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Verkoper is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 15.4 Verkoper kan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, ontheffing verlenen van het hiervoor in eerste lid bepaalde.
- 15.5 Voor de Koper gelden de volgende verplichtingen, welke verplichtingen in de akte van levering zullen worden opgenomen en waarbij zal worden bepaald dat de Koper bij doorverkoop van het Verkochte deze ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding dient op te leggen aan en te laten aannemen door de opvolgend koper:
1. De Koper die - tijdens de bouw of binnen een periode van vijf jaar nadat de akte van levering is getekend - over wenst te gaan tot vervreemding van het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen met vermelding van de reden voor de vervreemding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente.
  2. Onder vervreemding wordt begrepen: verkoop en levering, het anders dan incidenteel en al dan niet tegen vergoeding in gebruik geven van het Verkochte aan een derde.
  3. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.

4. De Gemeente zal toestemming verlenen, tenzij het vermoeden bestaat dat met de vervreemding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Verder dient de opvolgend eigenaar/gebruiker alle verplichtingen van de Koper ten aanzien van het Verkochte over te nemen.
  5. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals: ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.
- 15.6 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte binnen de genoemde vijfjaarstermijn moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd het verzuim ten genoegen van Verkoper is opgeheven.

#### **Artikel 16 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 partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 17 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 18 Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 18.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 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 19 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 20 Boetebepaling**

- 20.1 Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 20.2 Wanneer Koper in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 10 procent van de koopsom. Voor zover Verkoper schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De eventueel verbeurde boeten strekken niet in mindering op de schadevergoeding.
- 20.3 Bovendien is Verkoper, wanneer Koper in verzuim is, gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, behoudens voor zover ontbinding - gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim - in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Ontbinding geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief.

## **Artikel 21 Ontbindende voorwaarden**

- 21.1 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 onder de bij de grote geldverstrekkende 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.
- 21.2 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 22 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 23 Inschrijving Koopovereenkomst**

Partijen geven wel/geen<sup>1</sup> 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 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 24 Bijlagen**

- 24.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde, door partijen gewaarmerkte bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Verkooptekening: Rodenburgstraat verkoop kavel @@ d.d.14 oktober 2016 van gemeente Arnhem, cluster Interne Ondersteuning, tekeningnummer 2016-GEO-003@@
- Bijlage 2: Inrichtingsplan binnenterrein: "Helstraat basisindeling" d.d. 01.11.2016 van Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, tekeningnummer 1635.12.ON79

<sup>1</sup> S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is



- Bijlage 3: Nadere randvoorwaarden: Brochure "Rodenburgstraat - wonen in de binnenstad" d.d. oktober 2016
- Bijlage 4: Tekening Projectgebied kavels Rodenburgstraat d.d. 18 november 2016 van gemeente Arnhem, cluster Interne Ondersteuning, tekeningnummer 2016-GEO-00413.
- Bijlage 5: Erfdienstbaarhedenonderzoeken: resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden m.b.t. perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummer 7572, d.d. 10 juni 2016, resp. Arnhem, sectie O, nummer 8273, d.d. 30 september 2016.
- Bijlage 6: Rapportages bodem @@
- Bijlage 7: Tekening Helstraat; erfdienstbaarheid binnenterrein d.d. 13 oktober 2016 van gemeente Arnhem, cluster Interne Ondersteuning, tekeningnummer 2016-GEO-00358

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

24.3 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];

**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.