

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST CPO COEHOORN - NIEUWE PLEIN - ARNHEM -

De ondergetekenden:

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

en

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

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

nemen het volgende in aanmerking:

1. Gemeente is eigenaar van een perceel grond gelegen in de wijk Coehoorn, nader aangegeven op de als **(bijlage 5)** bij deze overeenkomst gevoegde tekeningnummer **2019-GEO-00287**, hierna ook te noemen: de Kavel of het Verkochte
2. In de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk van 27 februari 2019 wordt deze Kavel aangegeven als een locatie voor de realisatie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) **(Bijlage 13)**.
3. De Gemeente heeft voor de verkoop van deze Kavel aan een CPO-groep de randvoorwaarden samengesteld en de Kavel middels openbare aanbesteding aangeboden, welke aanbesteding door Koper is gewonnen.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

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

4. Koper heeft aansluitend op de aanbesteding de Kavel in Reservering gekregen, welke reserveringstermijn thans afloopt. Gedurende de periode van deze Reservering is Koper tot een goedgekeurd Definitief Ontwerp gekomen. Aansluitend op deze Reserveringstermijn wensen partijen nu de nadere voorwaarden en afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van de Kavel schriftelijk in deze Overeenkomst vast te leggen.
5. Koper is bereid de nieuwbouw op het Verkochte te ontwikkelen en te realiseren en de daarvoor benodigde ondergrond van de Gemeente aan te kopen, een en ander onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden.
5. Op de koop zijn tevens de voorwaarden en bedingen van toepassing zoals opgenomen in de "Procedurale informatie verkoop en ontwikkeling bouwblok CPO Coehoorn 2, **Bijlage 2**), de "Procedurale informatie-Gunningsfase" d.d. (zie **Bijlage 3**) en de brief van de Gemeente aan Koper "Voornemen tot gunning" incl. bijlage "Onderbouwing scores" d.d. (zie **Bijlage 4**), opgesteld door de Gemeente. Deze drie bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze stukken en het in deze Overeenkomst bepaalde, prevaleert het in deze Overeenkomst bepaalde.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst met de bijbehorende bijlagen wordt verstaan onder:

- Bestemmingsplan: Het door de Raad ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie het Plangebied nog vast te stellen bestemmingsplan.
- Bouwprogramma/Bouwplan: Het binnen het Plangebied (op het Verkochte) door Koper te ontwikkelen en te realiseren (CPO) woonappartementen met bijbehorende collectieve (commerciële (plint)functies), alsmede de parkeervoorzieningen en inrichting van het overige terrein. et bijbehorende collectieve ruimtes.
- Bouwrijp maken: Het verrichten van alle werkzaamheden en aanbrengen van voorzieningen zodanig dat het Plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. 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 het beoogde gebruik), bodemsanering (conform de eisen van het terzake bevoegde overheidsgezag), vorenstaande in ieder geval tot **1 meter** onder maaiveld. Inclusief de aanleg van riolering, ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg, eventueel door middel van een tijdelijke bouwweg, en

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

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

met in de aangrenzende Openbare Ruimte gelegen aansluitmogelijkheden op de openbare nutsvoorzieningen.

- B.v.o. Bruto vloeroppervlakte gemeten volgens NEN 2580, NL 2007.
- College: College van burgemeester en wethouders van Arnhem.
- CPO Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwerpt en bouwt een georganiseerde groep burgers samen hun eigen woningen. Deze groep is zelf verantwoordelijk voor het hele proces, van ontwerp tot bouw van de woningen
- Kavel: het hierbij verkochte perceel grond als weergegeven op tekening nummer **2019-GEO-00287 (Bijlage 5)**
- Koopsom: De door Koper aan de Gemeente verschuldigde koopprijs als tegenprestatie voor de verkoop en levering van het Verkochte als nader omschreven in artikel 7.4.
- Kwaliteitsteam: Het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad, zijnde de commissie die is ingesteld door de Gemeente en maandelijks bijeenkomt, om de optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming in de Zuidelijke Binnenstad te bevorderen en bewaken, zowel qua stedenbouw, architectuur als inrichting van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden van de Zuidelijke Binnenstad - waaronder begrepen het Plangebied - evenals de onderlinge samenhang daartussen.
- Kavelpaspoort: Het pakket van op elkaar afgestemde uitgangspunten en randvoorwaarden van alle relevante disciplines dat dient als ontwerp kader voor het Bouwplan. Het kavelpaspoort 'Kavelpaspoort Plot 2 CPO- Coehoorn' maakt onderdeel uit van de "Procedurele informatie verkoop en ontwikkeling bouwblok Plot 2 CPO-Coehoorn" d.d. december 2019 (zie **Bijlage 1**),
- Omgevingsvergunning: Alle voor (een deel van) het Bouwprogramma benodigde vergunningen/ontheffingen.
- Onherroepelijke Omgevingsvergunning: Een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer open staan, dan wel een ingesteld bezwaar, eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of toegewezen en welke daarmee formele rechtskracht heeft verkregen.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- Ontvankelijke aanvraag: Een aanvraag voor een Omgevingsvergunning die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens behoort het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges.
- Openbare ruimte: Alle buiten het Plangebied gelegen gronden, zijnde de gronden met een openbaar karakter, die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming van de rechthebbende(n) is vereist en die eigendom van de Gemeente zijn of zullen worden.
- Overeenkomst: Onderhavige Koop-/realisatieovereenkomst.
- Plangebied: Het gebied met streep- en kruisarcering aangegeven op de kaart die als **(Bijlage 1)** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- Planning: Een tijdspad waarin o.a. wordt aangegeven welke werkzaamheden op welk moment gereed moeten zijn. Koper en Gemeente zullen gezamenlijk een Planning op hoofdlijnen opstellen.
- Project: Het binnen het Plangebied door Koper op het Verkochte te ontwikkelen en realiseren Bouwprogramma.
- Procedurele informatie; Procedure waarin de plannen van de inschrijvende CPO-groepen inhoudelijk worden beoordeeld door een commissie van deskundigen, volgens vooraf opgestelde beoordelingscriteria. Dit proces staat nader beschreven in de Procedurele Informatie Selectie CPO **(Bijlage 2)**.
- Raad: Gemeenteraad van Arnhem.
- Verkochte: De voor het Bouwprogramma benodigde ondergrond als weergegeven op de Verkooptekening die als **(Bijlage 5)** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst en verantwoordelijkheden van Partijen op hoofdlijnen

- 2.1 De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde verkoop en eigendomsoverdracht respectievelijk vestiging van zakelijke rechten.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 2.2 Koper ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Bouwprogramma op het Verkochte, onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst.

Artikel 3 **Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling**

- 3.1 Ter uitvoering van het bepaalde in deze Overeenkomst, zullen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project de volgende documenten door Partijen als uitgangspunt worden genomen:
- a. (onderdeel van **Bijlage 2**);
 - b. (zie **Bijlage 13** behorende bij deze Overeenkomst);
 - c. d. de overige in deze Overeenkomst opgenomen afspraken en kaders.
- Tevens dient Koper het bouwplan voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma ter goedkeuring voor te leggen aan het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (zie **Bijlage 6** "Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad; opzet en werkwijze d.d. augustus 2015").
- 3.2 Bij strijdigheid tussen de in artikel 3.1 sub a en sub b vermelde stukken, gaat de Nota van Uitgangspunten voor het andere document en bij strijdigheid tussen de in artikel 3.1 sub a, sub b en sub c vermelde stukken gaat de Overeenkomst voor de andere documenten.

Artikel 4 **Bouwprogramma**

- 4.1 Koper ontwikkelt voor eigen risico en rekening het volgende Bouwprogramma op het Verkochte, welk Bouwprogramma in overleg met de Gemeente evt. nog kan worden aangepast binnen de mogelijkheden die het Bestemmingsplan daarvoor biedt:
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
 - Minimaal 20 woonappartementen,
 - Minimaal 5 en maximaal 7 bouwlagen, inclusief werk-en/of collectieve ruimtes op de begane grond(BG);
 - Maximale bouwhoogte bedraagt **22 meter**, boven het begane grondpeil;
 - Parkeren en fietsvoorzieningen voor bewoners dienen inpandig gesitueerd te zijn;
 - Ten minste 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) op de begane grond (BG), wordt gebruikt ten behoeve van wonen;
 - Ten minste 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO) op de begane grond (BG), wordt gebruikt ten behoeve van bedrijven uit de creatieve sector.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Artikel 5 **Bestemmingsplan en vergunningen**

Bestemmingsplan

5.1 Partijen onderkennen dat het Project onder voorbehoud past binnen het nog te stellen bestemmingsplan voor het gebied. De Gemeente is inhoudelijk verantwoordelijk voor de benodigde planologische maatregelen. De basis hiervoor is doorgaan vanis voor het Project. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat een Bestemmingsplan voor het Project op basis van het door Koper op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst mogelijke haalbare termijn wordt vastgesteld.

Kwaliteitsteam

5.2 De Gemeente heeft een Kwaliteitsteam ingesteld, met onder meer als doel te bewerkstelligen dat de door Partijen in te dienen Ontvankelijke aanvragen voldoen aan de Nota van Uitgangspunten, welk Kwaliteitsteam Partijen ter zake gevraagd of ongevraagd kan adviseren. Partijen dragen er zorg voor dat tijdig aanvragen bij het Kwaliteitsteam worden ingediend, een en ander onder meer met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

Behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

5.3 De Gemeente behoudt, hetgeen door Koper nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en alle overige publiekrechtelijke handelingen en besluiten. Dit houdt in dat de verplichtingen ter zake van de Gemeente zijn aan te merken als een inspanningsverplichting en dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst.

Artikel 6 **Bouwrijp maken**

6.1 Het Bouwrijp maken van het Verkochte geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente, waarbij de Gemeente tevens zal voorzien in de directievoering en toezicht.

6.2 Op het moment van levering zal het Verkochte Bouwrijp zijn gemaakte en als zodanig, geschikt voor het beoogde gebruik, aan Koper worden geleverd.

Alle kosten betreffende het Bouwprogramma, die de nutsbedrijven c.q. de Gemeente verbinden aan de te maken aansluitingen komen voor rekening van Koper c.q. de kopers van de woningen.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 6.3 Bouwverkeer dient via door de Gemeente tijdig aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Koper voor eventuele schade aan eigendommen van de Gemeente en/of van derden welke door Koper of door onder haar verantwoordelijkheid vallende derden (zoals aannemers) wordt veroorzaakt.

Artikel 7 **Verkoop en eigendomsoverdracht**

- 7.1 De Gemeente verkoopt ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma aan Koper, die in koop aanneemt, het Verkochte, bestaande uit de percelen grond gelegen aan het Nieuwe Plein te Arnhem, kadastraal bekend Gemeente Arnhem **sectie P**, nummer **4625** (gedeeltelijk), met een totale oppervlakte van circa **851 m²**, een en ander zoals aangegeven op de Verkooptekening met tekeningnummer **2019-GEO-00287** die als (**Bijlage 5**) bij deze Overeenkomst is gevoegd en onder de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen en bedingen.
- 7.2 Over- of ondermaat van het Verkochte, na opmeting door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.
- 7.3 De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van (een van de) notaris(sen) van het kantoor Dirkzwager te Arnhem **binnen 6 maanden nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden** of zoveel eerder Partijen met elkaar overeenkomen. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering.
- 7.4 De Koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 1.452.000** incl. BTW en V.O.N.(€ 1.200.000 excl. BTW) bij een ontwikkeling tot 4000 m². Bij een ontwikkeling boven 4000 m² BVO wordt **€ 363,00** incl. BTW (€ 300,00 excl. BTW) extra gerekend per extra m² BVO. De maximale grondprijs bedraagt daarmee **€ 1.633.500,00** incl. BTW en V.O.N. (€ 1.350.000 excl. BTW) (*zegge: één miljoen zeshonderddrieëndertigduizendvijfhonderd euro*), bij een maximale bouwvolume van 4500 m² BVO, Deze koopsom is VON, excl. de kosten voor splitsing in appartementen. De splitsingskosten komen voor rekening van de koper.

Prijsspeil 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021

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

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

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

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

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

- 7.5 Binnen 1 maand na ondertekening van de Overeenkomst is Koper verplicht een bedrag van 10% van de Koopsom exclusief BTW aan de Gemeente te betalen als aanbetaling door storting van dit bedrag op rekeningnummer NL78BNGH 028.50.00.470 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van Gemeente Arnhem o.v.v. "Aanbetaling CPO Kavel Nieuwe Plein". Indien Koper conform de gestelde termijnen zoals genoemd in deze Overeenkomst het Verkochte afneemt en betaalt, zal deze aanbetaling exclusief BTW worden verrekend met de Koopsom.
- 7.6 Vanaf het moment dat Koper de Overeenkomst heeft getekend tot aan de datum dat het Bestemmingsplan onherroepelijk is, is Koper aan de Gemeente over de Resterende Koopsom (Koopsom minus de reeds gestorte aanbetaling van 10% van de Koopsom, exclusief BTW) geen maandelijkse rentevergoeding verschuldigd. Vanaf de datum dat het Bestemmingsplan onherroepelijk is tot aan het moment dat de Resterende Koopsom is voldaan, is Koper aan de Gemeente over de Resterende Koopsom (Koopsom minus de reeds gestorte aanbetaling, exclusief BTW) een maandelijkse rentevergoeding verschuldigd van 4% op jaarbasis.
Dit verschuldigde rentebedrag is kostenverhogend ten opzichte van de initiële bieding en dient door Koper te worden voldaan bij de notariële overdracht van het Verkochte en bij betaling van de Resterende Koopsom.
- 7.7 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting en de kosten van kadastrale inschrijving en inmeting, zijn voor rekening van de Gemeente.
Alle lasten en belastingen die van het Verkochte (zullen) worden geheven, zijn vanaf het tijdstip van risico-overgang voor rekening van Koper. De verrekening van deze kosten en lasten zal plaatsvinden bij de juridische levering van het Verkochte.
- 7.8 Alle kosten met betrekking tot het opsplitsen van een CPO gebouw in appartementsrechten, zijn voor rekening van Koper.
- 7.9 Waar volgens het Bouwprogramma de Openbare ruimte, eigendom van de Gemeente, zal worden gebouwd of waar algemene en/of centrale voorzieningen, leidingen of anderszins onder openbare grond dienen te worden aangelegd, zullen ter zake zodanige zakelijke rechten worden gevestigd als Partijen dit noodzakelijk achten. De vestiging van dergelijke rechten geschiedt voor rekening van Koper.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Artikel 8 **Juridische staat van het Verkochte**

- 8.1 De juridische levering van het Verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan.
- 8.2 De Gemeente 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 blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akten van levering (zie **Bijlage 7**). Het uitgevoerde kadastrale onderzoek gaat terug tot 1950 en is als (**Bijlage 8**) 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 9 **Feitelijke levering**

- 9.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, doch vrij van huur, pacht of enig ander gebruik.
- 9.2 Op het moment van levering zal het Verkochte Bouwrijp zijn gemaakt en als zodanig, geschikt voor het beoogde gebruik, aan Koper worden geleverd.
- 9.3 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.
- 9.4 Koper is aansprakelijk voor alle schade welke hij, dan wel voor hem werkzame personen, gedurende de realisatie aantoonbaar heeft (hebben) toegebracht aan gemeentelijke eigendommen.

Artikel 10 **Garanties Gemeente**

De Gemeente garandeert, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn haar tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

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

- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn vol-
daan;
- d. 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 11 Gebruik

- 11.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het in artikel 4 van deze Overeenkomst
omschreven Bouwprogramma en daarbij behorende parkeervoorzieningen, een en ander conform het
bepaalde in het nog op te stellen Bestemmingsplan voor dit Project.
- 11.2 Een ander gebruik dan onder lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke
toestemming van het College 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 12 Archeologie, Opsporen van Conventionele Explosieven en Bodemonderzoek

- 12.1 In het Plangebied zijn archeologische waarden te verwachten. Zie hiervoor de archeologisch onderzoek
in **(Bijlage 7) en (Bijlage 9)**.
- 12.2 Op verzoek van de Gemeente zullen Partijen nog nader in overleg treden over diepte en wijze van fun-
datie van de verschillende onderdelen van het Bouwprogramma in relatie tot de ondergrond en de om-
geving, met als doel dat de archeologische vondsten c.q. resten niet aangetast worden.
- 12.3 De Gemeente is jegens Koper nimmer aansprakelijk voor eventuele vertraging in de ontwikkeling en
realisatie van het Bouwprogramma als gevolg van hetgeen bepaald is in lid 1 en 2 van dit artikel in wel-
ke vorm en mate dan ook.
- 12.4 Door en voor rekening van de Gemeente is een na-oorlogsonderzoek uitgevoerd gedateerd 4 oktober
2017 naar de eventuele aanwezigheid van niet gedetoneerde explosieven uit de Tweede Wereldoorlog
in het Verkochte (zie **Bijlage 10**). Geconcludeerd kan worden dat het Verkochte niet meer verdacht is
op het voorkomen van CE en dat er derhalve bij graafwerkzaamheden ter plaatse van het Verkochte
geen aanvullende CE-maatregelen noodzakelijk zijn. Een garantie dat het Verkochte 100% explosie-
venvrij is, kan niet worden gegeven. Mocht er onverhoopt toch een verdacht object worden gevonden
dan dient Koper het protocol "Verdacht object gevonden, en dan? Eerste Hulp bij Explosieven
d.d. maart 2015" (zie **Bijlage 11**) te volgen.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 12.5 Indien tijdens de genoemde werkzaamheden daadwerkelijk explosieven worden aangetroffen die moeten worden geruimd, treden Partijen op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot onder meer afstemming van de werkzaamheden. De ruimingskosten zijn voor rekening van de Gemeente. Eventuele overige kosten die ten gevolge van de ruiming ontstaan, onder andere begrepen in de vertraging van de werkzaamheden et cetera zijn voor rekening van Koper.
- 12.6 De Gemeente staat ervoor in dat de bodemkwaliteit van het Verkochte ten tijde van de levering als bedoeld in artikel 7.3, conform de op dat moment geldende wettelijke normen, geschikt is voor het beoogde gebruik. De Gemeente heeft de nodige bodemonderzoeken laten uitvoeren en de rapportages van deze onderzoeken bij deze overeenkomst toegevoegd (**Bijlage 12**). De Gemeente is verantwoordelijk voor het Bouwrijp maken van het Verkochte tot 1 meter onder maaiveld, voor het overige in de diepere ondergrond is voor rekening en risico van de Koper. Gezien de locatie van het Verkochte, in het stedelijk gebied/stadscentrum, bevindt zich in de diepere grondlagen enige verontreiniging. Een dergelijke verontreiniging doet ook niet af aan de geschiktheid van het Verkochte voor het beoogde gebruik. 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.
- 12.7 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:
- 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.
- 12.8 De Gemeente is jegens Koper nimmer aansprakelijk voor eventuele vertraging in de ontwikkeling en realisatie van het **Bouwprogramma** als gevolg van hetgeen bepaald is in lid 6 en lid 7 van dit artikel in welke vorm en mate dan ook.
- 12.9 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.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 12.10 Voor zover aan de Gemeente bekend is, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septicetanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 12.11 De Gemeente heeft onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van asbest in het Verkochte. Eventueel aanwezige asbest in het Verkochte zal in het kader van het Bouwrijp maken op kosten van de Gemeente worden verwijderd.

Artikel 13 **Realisatie Bouwplan**

- 13.1 Koper is verplicht om de bebouwing op het Verkochte te realiseren conform de uitgangspunten zoals bepaald in artikel 3 lid 1 van deze Overeenkomst.
- 13.2 Koper verplicht zich het Bouwplan zodanig te realiseren dat wordt voldaan aan bouwen met behulp van trillingsarme fundatietechnieken ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving.
- 13.3 Koper streeft er naar de inrichting van de bouwplaats zo veel mogelijk op eigen terrein plaats te laten vinden. Bouwketen, bouwherken, bouwmaterialen etc. dienen binnen de erfgrnzen van het Plangebied geplaatst te worden. Afwijken hiervan is mogelijk maar Koper zal dit te allen tijde moeten overleggen met de Gemeente en met de kopers/eigenaren van de aangrenzende ontwikkellocaties.
- 13.4 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voordat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen.
- 13.5 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 de Gemeente te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.

Artikel 14 **Parkeren op eigen terrein**

- 14.1 Koper dient zorg te dragen, dat op het Verkochte het ingevolge eventuele publiekrechtelijke voorschriften vereiste aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd en als zodanig in stand wordt gehouden.
- 14.2 Voor het auto parkeren worden de gemeentelijke parkeernormen toegepast die beleidsmatig zijn vastgesteld. In de binnenstad komt dat, bij een gemengd woonprogramma, neer op gemiddeld 1 parkeerplaats per wooneenheid.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Koper dient zorg te dragen dat alle eigenaren - en/of bewoners van de nog te realiseren woonunits in het Plangebied tijdig op de hoogte gesteld worden dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeer-vergunning of bewonersabonnement.

- 14.3 Koper dient ervoor zorg te dragen dat de ontsluiting van de parkeervoorziening plaatsvindt via de Coehoornstraat, waarbij er een enkele gecombineerde in-/uitgang dient te worden gecreëerd van maximaal 5 meter breed. Daarbij mag er geen opstelruimte voor auto's buiten het Plangebied ontstaan, dat wil zeggen dat auto's niet mogen wachten op de rijbaan, fietspad en trottoir van de Coehoornstraat.
- 14.4 Koper dient er tevens zorg te dragen dat er voldoende ruimte wordt ingericht binnen het Plangebied voor het stallen van fietsen, alle soorten fietsen, voor alle eigenaren -en/of bewoners. Deze voorziening dient te worden gerealiseerd op maaiveld en dient eenvoudig en makkelijk toegankelijk te zijn. In deze voorziening dient tevens ruimte gecreëerd te zijn voor scootmobielen. De eventueel in de toekomst te realiseren laadvoorzieningen (elektrische laadpunten), dienen eveneens inpassend te worden gerealiseerd.

Artikel 15 Communicatie

Koper is zich er van bewust dat door de aanwezigheid van vele en diverse belanghebbenden (onder andere burgers, bedrijven, hulpdiensten, openbaar vervoer, bezoekers binnenstad) in de omgeving van het Plangebied het van belang is dat op een effectieve wijze wordt gecommuniceerd over de ontwikkeling van het Plangebied. De belanghebbenden dienen derhalve door Koper tijdig te worden geïnformeerd voor en tijdens de uitvoering van het Project en dient Koper serieus met klachten om te gaan.

Artikel 16 Keurzone Waterschap

Koper dient er rekening mee te houden dat het Plangebied zich bevindt nabij een primaire waterkering in de keurzone van het Waterschap Rijn en IJssel. Bij grondroerende werkzaamheden en bouwactiviteiten zal Koper hiervoor een vergunning moeten aanvragen bij het Waterschap. Koper dient er rekening mee te houden dat dit gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld de diepte en omvang van een eventueel aan te leggen kelder en/of wijze van funderen.

Artikel 17 Planning

- 17.1 Partijen zullen ter verzekering van een goede voortgang van de in deze Overeenkomst beschreven werkzaamheden een Planning als bijlage bij deze Overeenkomst voegen (**Bijlage 3**), welke Planning door Partijen gezamenlijk zal worden opgesteld uiterlijk voor 31 december 2018. Deze Planning legt op

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden ieder voor wat betreft zijn aandeel binnen het tijdschema te (doen) verrichten.

- 17.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat betreft zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen ter zake in alle redelijkheid zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen en zullen Partijen indien noodzakelijk in overleg de Planning aanpassen aan de nieuwe situatie.

Artikel 18 **Ontbinding Overeenkomst**

Indien de notariële overdracht van het Verkochte en betaling van de Resterende Koopsom niet binnen 6 maanden heeft plaatsgevonden nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, treden Partijen in nader overleg. Indien dat overleg naar het oordeel van de Gemeente niet tot een bevredigende afspraak leidt waarin met betrekking tot de levering van het Verkochte en betaling van de Resterende Koopsom een harde datum wordt overeengekomen, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst te ontbinden. De gedane aanbetaling van **10% van de koopsom**, exclusief BTW, vervalt dan aan de Gemeente. De betaalde rentevergoeding valt dan eveneens toe aan de Gemeente.

De Gemeente kan dan onder dezelfde voorwaarden een overeenkomst aangaan met de partij die als tweede is geëindigd in de tender.

Artikel 19 **Overdracht contractpositie**

- 19.1 Koper is niet, anders dan na uitdrukkelijke schriftelijke instemming van de Gemeente, gerechtigd om de op grond van deze Overeenkomst op haar rustende rechten en/of verplichtingen over te dragen aan of in te brengen in een andere partij of vennootschap. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. In dit kader wordt niet als "onredelijk" aangemerkt dat de positie van de Gemeente ten gevolge van de overdracht aantoonbaar verslechtert ten opzichte van de situatie dat de overdracht niet zou plaatsvinden. De rechtsopvolger dient de doelstellingen van de Gemeente, namelijk ontwikkeling in de vorm van CPO te onderschrijven. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen instemming voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de aan de opvolger van Koper uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen verplichtingen.
- 19.2 Indien en voor zover Koper haar rechten en verplichtingen, welke uit de Overeenkomst voortvloeien aan een derde wenst over te dragen, dient zij tenminste te waarborgen dat alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten door die derde worden aanvaard.

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Artikel 20 **Kettingbeding**

- 20.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van het College van Burgemeester en Wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte het bepaalde in de in artikelen **7, 8 en 9** alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk worden opgenomen in de notariële akte van levering, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van **€ 500.000,00** door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Arnhem en te betalen binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning van het College van Burgemeester en Wethouders van Arnhem met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 20.2 De in het eerste lid bedoelde aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste 30 dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethouders van Arnhem is opgeheven.
- 20.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

Artikel 21 **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

Indien meer dan één persoon optreedt als Koper dient daar waar in deze overeenkomst het woord "Koper" wordt gebruikt "Kopers" gelezen te worden. In dat geval geldt dat Kopers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het nakomen van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 22 **Faillissement**

- 22.1 Indien Koper haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, waardoor de uitvoering van de onderhavige overeenkomst in gevaar dreigt te komen, heeft de Gemeente het recht de Koper aan te zeggen dat zij deze overeenkomst onmiddellijk doet eindigen, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van de Gemeente vergoeding van kosten, schaden en interesten te eisen en zonder dat de Gemeente alsdan tot enige verdere vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm dan ook gehouden zal zijn.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

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

22.2 Bij beëindiging als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft de Gemeente het recht alle naar haar oordeel nuttige en noodzakelijke maatregelen te nemen om de bebouwing verder te effectueren en daarbij derden in te schakelen.

Artikel 23 **Boetebeding**

23.1 Bij niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van enige verplichting uit deze overeenkomst aan de Koper opgelegd, dan wel daaruit voortvloeiend, verbeurt de Koper voor iedere maand, dat hij in gebreke is, telkens een boete van € 25.000,00 ten bate van de Gemeente Arnhem, te betalen binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning van het College van Burgemeester en Wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

23.2 De in het eerste lid bedoelde aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper tenminste 30 dagen tevoren per aangetekende brief op de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd alsnog ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

23.3 Bij toepassing van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel wordt de maand gesteld op 30 dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 24 **Duur, aanpassing en beëindiging**

24.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

24.2 Deze overeenkomst kan alleen met wederzijdse instemming van Partijen worden gewijzigd.

24.3 Deze overeenkomst eindigt op het moment dat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst hebben voldaan.

24.4 Deze overeenkomst eindigt eveneens indien:

- a. Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
- b. De Gemeente op grond van artikel 18 de Overeenkomst ontbindt;
- c. Koper op grond van artikel 18 de Overeenkomst ontbindt;
- d. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd zoals bedoeld in lid 4 sub a, b en c van dit artikel, dan vervallen alle rechten en verplichtingen die Partijen jegens elkaar hebben.

Artikel 25 **Overleg en geschillen**

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente:

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

- 25.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst inclusief de bijlagen, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 25.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst tussen Partijen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.

Artikel 26 **Aanbestedingsrecht/staatssteunregels**

Partijen zullen in de uitvoering van de Overeenkomst handelen met inachtneming van de Europese aanbestedingsrichtlijnen, dan wel de nationale en Gemeentelijke aanbestedingsregels, alsmede met inachtneming van de staatssteunregels.

Artikel 27 **Bijlagen**

- 27.1 De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1:** Kavelpaspoort Plot 2 CPO- Coehoorn;
 - Bijlage 2:** Procedurele informatie verkoop en ontwikkeling CPO Coehoorn d.d. 20 februari 2020;
 - Bijlage 3:** Planning (wordt later aan de Overeenkomst gevoegd);
 - Bijlage 4:** Brief voornemen tot gunning incl. bijlage onderbouwing scores d.d.;
 - Bijlage 5:** Verkooptekening nummer 2019-GEO-00287 d.d. 1 november 2019 van het perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P, nummer 4625, met een totale oppervlakte van circa 581 m²,
 - Bijlage 6:** Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad; opzet en werkwijze d.d. augustus 2015;
 - Bijlage 7:** Inventariserend veldonderzoek, Plangebied Coehoorn Oost, d.d. februari 2020 van BAAC;
 - Bijlage 8:** Erfdienstbaarheden onderzoek ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P, nummer **045625** inzake de periode van 1 april 1950 t/m 20 maart 2020;
 - Bijlage 9:** Archeologisch bureauonderzoek, Arnhem Plangebied Coehoorn Oost, d.d. september 2019, van BAAC;
 - Bijlage 10:** Na-oorlogsonderzoek CE gedateerd **d.d.....**;
 - Bijlage 11:** Verdacht object gevonden, en dan? Eerste Hulp Bij Explosieven d.d. maart 2015;
 - Bijlage 12:** Verkennend bodem- en asbestonderzoek 'CPO Coehoorn' d.d. 23 januari 2020, van Grondslag;
 - Bijlage 13:** Gebiedsvisie 'Coehoorn Creatieve Wijk' d.d. 27 februari 2019;

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 VOORWAARDELIJKEOVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 27.2 Koper verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.
- 27.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

..... 2020

De Gemeente Arnhem / Verkoper,

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

..... 2020

Koper,

De heer/ mevrouw.

Paraaf Koper:

Paraaf Gemeente: