

CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST LOCATIE BOUWEN AAN DE TRANS

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.

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, 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, zoals nadien gewijzigd, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van , hierna te noemen: "**de Gemeente of Verkoper**";
- en
2. **(Naam en adresgegevens koper)**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@, handelend in zijn/haar hoedanigheid van @@@@, hierna te noemen: "**Koper**";

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

nemen het volgende in aanmerking:

1. Het plangebied Trans (Plangebied), nader aangegeven op de kaart met rode omlijning welke als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd, is één van de deelgebieden die behoren tot het project Zuidelijke Binnenstad.
2. Het Plangebied grenst aan de volgende twee ontwikkellocaties:
 - De ontwikkeling en realisatie van 10 kavels in de vorm van Particulier Opdrachtgeverschap gelegen aan de Rodenburgstraat/hoek Broerenstraat;
 - Het te verkopen pand Broerenstraat/Nieuwstraat bestaande uit 17 appartementen met op de begane grond 5 commerciële (winkel)ruimten.
3. De Gemeente heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied het bestemmingsplan "Bouw-blok Trans-Broerenstraat" op 18 juli 2016 vastgesteld en het bestemmingsplan is onherroepelijk. Daar-

Paraaf Koper:

1/18

Paraaf Gemeente:

naast heeft de Gemeente ook de Nota van uitgangspunten Ontwikkeling stedelijk bouwblok Trans/Rodenburgstraat/Nieuwstraat/Broerenstraat juli 2016 opgesteld (zie **Bijlage 2**), welke dient als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.

4. Het Plangebied omvat de ontwikkeling en realisatie van circa 9 grondgebonden koopwoningen aan de Trans-zijde en een commerciële plint met daarboven circa 9 koopappartementen of circa 3 stadswoningen aan de Nieuwstraat-zijde alsmede de parkeervoorzieningen en inrichting van het overige terrein (het Verkochte).
5. De Gemeente heeft middels een verkoop bij inschrijving het Plangebied te koop aangeboden. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.
6. 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. De Gemeente is bereid de Openbare ruimte te (doen) ontwikkelen en realiseren. Onderdeel van de door de Gemeente te realiseren Openbare ruimte is het bovengronds halen van de Jansbeek vanuit de Beekstraat via de Broerenstraat en de Nieuwstraat de Rijn in.
7. Op de koop zijn tevens de voorwaarden en bedingen van toepassing als opgenomen in de Verkoopprocedure Bouwen aan de Trans d.d. 18 mei 2017, opgesteld door de Gemeente (zie **Bijlage 3**) en het in de daarbij gevoegde bijlagen en de Algemene Inschrijvingsvoorwaarden, opgesteld door Dirkzwager advocaten & notarissen d.d. 18 mei 2017 (zie **Bijlage 4**). Beiden 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 van het Plangebied vastgestelde bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat".
Bouwprogramma:	Het binnen het Plangebied (op het Verkochte) door Koper te ontwikkelen en te realiseren circa 9 grondgebonden koopwoningen aan de Trans-zijde en commerciële ruimten op de begane grond met daarboven circa 9 koopappartementen of circa 3 stadswoningen aan de Nieuwstraat-zijde, alsmede de parkeervoorzieningen en inrichting van het overige terrein.
Bouwrijp maken:	Het verrichten van alle werkzaamheden en aanbrengen van voorzieningen zodanig dat het Plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik, inhoudende dat het

Paraaf Koper:

2/18

Paraaf Gemeente:

geschikt is om het Bouwprogramma te realiseren. 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), terreinophoging, aanleg van riolering, ontsloten en bereikbaar vanaf de openbare weg, eventueel door middel van een tijdelijke bouwweg, en met in de aangrenzende Openbare Ruimte gelegen aansluitmogelijkheden op de openbare nutsvoorzieningen.

B.v.o.	Bruto vloeroppervlakte gemeten volgens NEN 2580, NL 2007.
College:	College van burgemeester en wethouders van Arnhem.
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.
Nota van Uitgangspunten:	De Nota van uitgangspunten Ontwikkeling stedelijk bouwblok Trans/Rodenburgstraat/Nieuwstraat/Broerenstraat juli 2016 (zie Bijlage 2) is het pakket van op elkaar afgestemde uitgangspunten en randvoorwaarden van alle relevante disciplines dat dient als ontwerp kader voor het bouwplan.
Omgevingsvergunning:	Alle voor (een deel van) het Bouwprogramma benodigde vergunningen/ontheffingen.
Onherroepelijke Omgevingsvergunning:	Een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer open staan, dan wel een ingesteld bezwaar, eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of toegewezen en welke daarmee formele rechtskracht heeft verkregen.
Ontvankelijke aanvraag:	Een aanvraag voor een Omgevingsvergunning die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens behoort het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges.

Paraaf Koper:

3/18

Paraaf Gemeente:

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 Koopovereenkomst.
Partijen:	De ondergetekenden 1 en 2 tezamen.
Plangebied:	Het gebied met rode omlijning aangegeven op de kaart die als Bijlage 1 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Project:	Het binnen het Plangebied door Koper op het Verkochte te ontwikkelen en realiseren Bouwprogramma.
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 het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde verkoop en eigendomsoverdracht respectievelijk vestiging van zakelijke rechten.
- 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. Bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat".
 - b. Nota van Uitgangspunten Stedelijk Bouwblok Trans/Rodenburgstraat/Nieuwstraat/Broerenstraat;
 - c. 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").

Paraaf Koper:

4/18

Paraaf Gemeente:

- 3.2 Bij strijdigheid tussen de in artikel 3.1 sub a en sub b vermelde stukken, gaat het Bestemmingsplan 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:
- Circa 9 grondgebonden koopwoningen aan de Trans-zijde;
 - Commerciële ruimten op de begane grond aan de Nieuwstraat-zijde;
 - Circa 9 koopappartementen of circa 3 stadswoningen boven de commerciële plint aan de Nieuwstraat-zijde;
 - bij de woningen/appartementen/commerciële ruimten behorende parkeervoorzieningen;
- 4.2 De Gemeente ontwikkelt voor eigen rekening en risico buiten het Plangebied de Openbare ruimte.

Artikel 5 **Bestemmingsplan en vergunningen**

Bestemmingsplan

- 5.1 Er is reeds sprake van een nieuwe planologische grondslag voor het Project; het Bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat" is vastgesteld en onherroepelijk.

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.

- 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 de Trans en Nieuwstraat te Arnhem, kadastraal bekend Gemeente Arnhem sectie O, nummers 8876 en 8882, met een oppervlakte van resp. circa 1.488 m² en circa 574 m², een en ander zoals aangegeven op de Verkooptekeningen met nummers 2016-GEO-00345 en 2016-GEO-358 die als **Bijlage 5** bij deze Overeenkomst zijn 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, **uiterlijk 1 december 2017**, of zoveel eerder of later 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 € @@@@@ kosten koper en exclusief de daarover nog verschuldigde BTW. Partijen gaan uit van levering van het Verkochte als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968.

Paraaf Koper:

6/18

Paraaf Gemeente:

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.

- 7.5 De Koopsom wordt uiterlijk op het moment van levering van het Verkochte voldaan.
Indien levering en daarmee de betaling van het Verkochte later plaatsvindt dan op de uiterste datum als bedoeld in artikel 7.3, is Koper aan de Gemeente over de verschuldigde Koopsom een rente verschuldigd ter hoogte van 4% op jaarbasis, te rekenen vanaf het moment van het verstrijken van bedoelde uiterste datum tot aan het moment dat de totale Koopsom wordt voldaan. Deze rente dient achteraf in één keer te worden voldaan indien en zodra de levering en betaling van het Verkochte plaatsvindt.
- 7.6 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 Koper.
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.
- 7.7 Waar volgens het Bouwprogramma de Openbare ruimte, eigendom van de Gemeente, zal worden overbouwd 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 met het oog op die overbouwing of aanleg noodzakelijk achten. De vestiging van dergelijke rechten geschiedt voor rekening van Koper.

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, hypotheek en inschrijvingen daarvan.
- 8.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt dat wel sprake is van een wezenlijk zwaardere belasting, heeft Koper het recht onder opgaaf van redenen, aan de Gemeente mede te delen dat zij die zwaardere belasting niet aanvaardt.

Paraaf Koper:

7/18

Paraaf Gemeente:

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;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- 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 conform het bepaalde in het bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat".
- 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.).

Paraaf Koper:

8/18

Paraaf Gemeente:

Artikel 12 **Archeologie, Opsporen van Conventionele Explosieven en Bodemonderzoek**

- 12.1 Het Plangebied wordt door de Gemeente beschouwd als een archeologische locatie. Het Plangebied is door de Gemeente archeologisch onderzocht (zie bijgaand rapport Programma van Eisen Archeologische Begeleiding sloop en Definitief Onderzoek (opgraving) Helstraat/Turfstraat d.d. 11 april 2017, **Bijlage 7**). In het Plangebied zijn archeologische vondsten c.q. resten aanwezig waarvan is besloten om deze te laten zitten.
- 12.2 Op verzoek van de Gemeente zullen Partijen nog nader in overleg treden over diepte en wijze van fundatie van de verschillende onderdelen van het Bouwprogramma in relatie tot de ondergrond en de omgeving, 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 welke vorm en mate dan ook.
- 12.4 Door en voor rekening van de Gemeente is een (historisch) onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van niet gedetoneerde explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het Verkochte.
- 12.5 Koper zal bij eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden alle zorgvuldigheid in acht nemen en rekening houden met de eventueel naar aanleiding van het in artikel 12.4 bedoelde explosievenonderzoek aangegeven risico's, randvoorwaarden, aanwijzingen, conclusies en dergelijke (zie hiervoor **Bijlage 8**).
- 12.6 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 tengevolge van de ruiming ontstaan, onder andere begrepen in de vertraging van de werkzaamheden etcetera zijn voor rekening van Koper.
- 12.7 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, derhalve geschikt voor de realisatie van het Bouwprogramma. De Gemeente heeft hiervoor al nodige bodemonderzoeken laten uitvoeren en de rapportages van deze onderzoeken zijn als **Bijlage 9** bij deze overeenkomst gevoegd. In de bovenlaag van de ondergrond van het Verkochte bevonden zich op enkele punten verontreinigingen. Deze verontreinigingen zijn verwijderd en de ondergrond van het Verkochte is voorzien van 1 meter leeflaag. De ondergrondse olietank op het Verkochte is in opdracht en voor rekening van de Gemeente gesaneerd.
De Gemeente zal voor de juridische levering van het Verkochte nog een aanvullend onderzoek verrichten waarbij de diepere ondergrond nog in kaart wordt gebracht. De betreffende rapportage van dit onderzoek zal als bijlage bij deze Koopovereenkomst worden gevoegd en voor het moment van juridische levering aan Koper worden overlegd.

Paraaf Koper:

9/18

Paraaf Gemeente:

Gezien de locatie van het Verkochte, in het stedelijk gebied/stadscentrum, is het mogelijk dat zich in de diepere grondlagen enige verontreiniging bevindt. Een dergelijke verontreiniging doet ook niet af aan de geschiktheid van het Verkochte 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.

- 12.8 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.
- 12.9 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 7 en lid 8 van dit artikel in welke vorm en mate dan ook.
- 12.10 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.

Artikel 13 **Realisatie Bouwplan**

- 13.1 Koper is verplicht om de te realiseren bebouwing op het Verkochte aan te sluiten op het rioolstelsel. De aansluiting bevindt zich voor de bebouwing aan de Trans-zijde, aan de voorzijde-Trans en voor de bebouwing aan de Nieuwstraat-zijde ook aan de Trans.
- 13.2 De dakbedekking van de te realiseren bebouwing op het Verkochte 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 m² kaveloppervlak. Overtollig hemelwater wordt separaat van het rioolwater bovengronds aan de voorzijde van de te realiseren bebouwing op het Verkochte aangeboden. Dit betekent voor de bebouwing aan de Trans-zijde aan de voorzijde-Trans en voor de bebouwing aan de Nieuwstraat aan de voorzijde-Nieuwstraat.

Paraaf Koper:

10/18

Paraaf Gemeente:

- 13.3 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.
- 13.4 Koper dient de inrichting van de bouwplaats op eigen terrein plaats te laten vinden. Bouwketen, bouwhekken, bouwmaterialen etc. dienen binnen de erfgrenzen van het Plangebied geplaatst te worden. Een en ander in overleg met de kopers/eigenaren van de aangrenzende ontwikkellocaties.
- 13.5 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.
- 13.6 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstellen 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**

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.

Artikel 15 **Stadsverwarming, kwalitatieve verplichting**

- 15.1 Koper is verplicht om de te realiseren bebouwing op het Verkochte op de stadsverwarming aan te sluiten en aangesloten te houden. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden nadat Koper met N.V. Nuon Warmte te Amsterdam daartoe contracten heeft afgesloten. Indien Koper of diens rechtsopvolger onder bijzondere titel de te realiseren bebouwing op het Verkochte geheel of gedeeltelijk verhuurt, zal warmtelevering via de stadsverwarming eerst plaatsvinden, nadat de betreffende huurder met N.V. Nuon Warmte te Amsterdam daartoe contracten heeft afgesloten.
- 15.2 De kosten met betrekking tot het aansluiten van de te realiseren bebouwing op het Verkochte op de stadsverwarming zijn voor rekening van Koper.
- 15.3 Koper of diens rechtsopvolger onder bijzondere titel zal het nalaten om de te realiseren bebouwing op het Verkochte anders te verwarmen dan door middel van stadsverwarming. In het bijzonder zal Koper of diens rechtsopvolger onder bijzondere titel het nalaten gebruik te maken van de te realiseren bebouwing op het Verkochte door middel van gas. Koper en Gemeente komen dit bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zodat de rechtsopvolgers van Koper alsmede degenen die van de rechthebbende een gebruik van Verkochte zullen verkrijgen tevens zijn verbonden.

Paraaf Koper:

11/18

Paraaf Gemeente:

- 15.4 Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen bepalingen verbeurt de Koper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een boete van tien procent (10%) van de alsdan vast te stellen waarde van de te realiseren bebouwing op het Verkochte en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag ten bate van de Gemeente voor elke dag dat de genoemde verplichting niet nagekomen wordt.
- 15.5 Bij elke vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of de vestiging van beperkte rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente, verschuldigd door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die verzuimt voornoemde bepalingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen.
Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning.

Artikel 16 **Erfdienstbaarheid weg Helstraat**

- 16.1 De Gemeente en Koper verklaren bij deze dat bij de akte van levering een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummers 8875, 8873, 8874, 8877, 8879, 8880, 8881, 8884, 8885, 8886, 8887, 8889, 8890, 8891, 8892, 8893, 8894 en 8888 (het heersende erf) enerzijds en ten laste van een gedeelte van het Verkochte, zijnde de weg Helstraat, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O, nummer 8882 (het dienende erf, welke eigendom wordt van Koper) anderzijds. De betreffende weg wordt afgesloten door middel van een (automatisch) hek waartoe uitsluitend de eigenaren/gebruikers van de bij deze erfdienstbaarheid betrokken percelen een (elektronische) toegangspas ontvangen. Deze erfdienstbaarheid zorgt ervoor dat de gerechtigden van het heersend erf hun woningen c.q. parkeerplaatsen respectievelijk het transformatorstation kunnen bereiken vanaf de openbare weg. De erfdienstbaarheid zal door de gerechtigden op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend.
- 16.2 Het onderhoud van de weg komt voor rekening van de eigenaren/gebruikers van het dienend erf en heersend erf gezamenlijk met uitzondering van het perceel dat bestemd is voor het transformatorstation. Dat deel van het heersend erf draagt niet mee in de kosten van het onderhoud. Onder de kosten van het onderhoud van de weg is mede begrepen de kosten van het onderhoud en exploitatie van het (automatisch) hek, de verlichting, de riolering, 2 kolken, de ondergrondse afvoer van het overtollig hemelwater en de groene elementen. De verdeling van de kosten wordt vastgesteld op basis van de volgende verdeelsleutel:
- bebouwing aan de zijde van de Trans/Nieuwstraat zijnde het Verkochte (percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummers 8876 en 8882): 1/3 deel van de onderhoudskosten;

Paraaf Koper:

12/18

Paraaf Gemeente:

- bebouwing aan de zijde van de Rodenburgstraat, de PO-kavels (percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummers 8873, 8874, 8877, 8879, 8880, 8881, 8884, 8885, 8886, 8887, 8889, 8890, 8891, 8892, 8893, 8894): 1/3 deel van de onderhoudskosten;
- bebouwing aan de zijde van de Broerenstraat/Nieuwstraat (perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummer 8875): 1/3 deel van de onderhoudskosten.

Op basis van een globale calculatie bedragen deze onderhoudskosten in totaal circa € 3.205,00 per jaar. Een overzicht van de geschatte jaarlijkse kosten voor beheer- en onderhoud van de nieuw in te richten weg treft u als **Bijlage 10** bij deze Overeenkomst aan.

De eenmalige kosten die verband houden met de aanleg van de weg, het (automatisch) hek, de verlichting, de riolering, 2 kolken, de ondergrondse afvoer van het overtollig hemelwater en de groene elementen zijn voor rekening van de Gemeente.

- 16.3 Voorts verklaren de Gemeente en Koper een erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummer 8876 (dienend erf) en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummer 8882 (heersend erf) inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het na te laten om de winkels die op het dienend erf gerealiseerd zijn of gerealiseerd worden te bevoorraden via het heersend erf. Bevoorrading van de winkels dient aan de zijde van de Nieuwstraat plaats te vinden.

Artikel 17 **Aanleg/inrichting weg (Helstraat)**

De Gemeente zal voor haar rekening de weg (Helstraat), kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie O nummer 8882, aanleggen en inrichten conform de bij deze overeenkomst gevoegde inrichtingstekening met kenmerk Trans 1635.12_ON79 d.d. 1 november 2016 (zie **Bijlage 11**). Eventuele wijzigingen c.q. toevoegingen aan de inrichting van de weg door Koper zal conform bijgaande inrichtingstekening en in overleg met de Gemeente dienen plaats te vinden.

Artikel 18 **Waarborgsom, bankgarantie**

- 18.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door deze op uiterlijk @@@@ gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening, een bedrag van € @@@@ (zegge: @@@@ euro), zijnde 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt bij volledige betaling door Koper van de koopsom en de eventuele rentevergoeding, aan Koper terugbetaald. Over deze waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
- 18.2 In plaats van de in lid 1 bedoelde waarborgsom te storten kan Koper tot op de uiterste datum die in lid 1 is genoemd, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van juridische levering, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie

Paraaf Koper:

13/18

Paraaf Gemeente:

aan de notaris zal uitkeren. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

- 18.3 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan de Gemeente zijn verbeurd.

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 tengevolge van de overdracht aantoonbaar verslechtert ten opzichte van de situatie dat de overdracht niet zou plaatsvinden. 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.

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 11, 12, 13, 14, 16, 17 en 23 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 € 250.000,00 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.

Paraaf Koper:

14/18

Paraaf Gemeente:

- 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, surceance 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.
- 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.

Paraaf Koper:

15/18

Paraaf Gemeente:

Artikel 24 **Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst**

- 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. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd zoals bedoeld in lid 4 sub a van dit artikel, dan vervallen alle rechten en verplichtingen die Partijen jegens elkaar hebben. Er vindt in geen geval verrekening plaats van gemaakte kosten. Geen der Partijen is jegens de andere Partijen gehouden tot vergoeding van gemaakte kosten of schade. De Gemeente is tevens niet gehouden tot terugbetaling van de reeds betaalde rentevergoeding aan de Koper.

Artikel 25 **Overleg en geschillen**

- 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.

Paraaf Koper:

16/18

Paraaf Gemeente:

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:** Kaart Plangebied Trans d.d. 12 mei 2017;
Bijlage 2: Nota van uitgangspunten Ontwikkeling stedelijk bouwblok
Trans/Rodenburgstraat/Nieuwstraat/Broerenstraat juli 2016;
Bijlage 3: Verkoopprocedure Bouwen aan de Trans d.d. 18 mei 2017;
Bijlage 4: Algemene Inschrijvingsvoorwaarden d.d. 18 mei 2017;
Bijlage 5: Verkooptekening nummer 2016-GEO-00345 d.d. 11-04-2017 en Verkooptekening
nummer 2016-GEO-00358 d.d. 11-04-2017;
Bijlage 6: Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad; opzet en werkwijze d.d. augustus 2015;
Bijlage 7: Programma van Eisen Archeologische Begeleiding sloop en Definitief Onderzoek (op-
graving) Helstraat/Turfstraat d.d. 11 april 2017;
Bijlage 8: Verdacht object gevonden, en dan? Eerste Hulp Bij Explosieven d.d. maart 2015;
Bijlage 9: Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan Trans 1-8 en Nieuwstraat 25 te
Arnhem d.d. 19 januari 2016;
Bijlage 10: Overzicht geschatte jaarlijkse kosten voor het beheer en onderhoud van de nieuw in te
richten weg d.d. november 2016;
Bijlage 11: Inrichtingstekening Trans 1635.12_ON79 d.d. 1 november 2016;

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:

..... 2017

De Gemeente Arnhem,

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

Paraaf Koper:

17/18

Paraaf Gemeente:

..... 2017

De Gemeente Arnhem,

De heer G.E. Elfrink
Wethouder

..... 2017

Naam Koper,

@@@@@@@@
@@@@@@@@

Paraaf Koper:

18/18

Paraaf Gemeente: