



DEFINITIEVE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. DE GEMEENTE AMERSFOORT, zetelhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1; te dezen vertegenwoordigd door mevrouw Mr Annie Henny Brouwer-Korf, burgemeester van de gemeente Amersfoort, wonende te 3811 EC Amersfoort, Muurhuizen 29, te dezen handelend krachtens de Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en de Raad casu quo de daartoe bevoegde raadscommissie;  
- verder te noemen de Gemeente -

en

2. VAHSTAL HOLDING B.V. EN HOBEVA AMERSFOORT B.V., beiden gevestigd en kantoorhoudende te 3812 RS Amersfoort, Amsterdamseweg 18, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ing. Johannes Joseph Vahstal, wonende te 3828 AK Hoogland, gemeente Amersfoort, Park Schoonoord 26;  
- verder te noemen Vahstal -

OVERWEGENDE DAT:

- \* bij raadsbesluit d.d. 28 maart 1995, nummer B 95/382 besloten is met Vahstal een dadingsovereenkomst aan te gaan ter beslechting van alle geschillen die tussen partijen bestaan;
- \* partijen ten uitvoering van voormeld Raadsbesluit de onderhavige overeenkomst wensen aan te gaan, ter concretisering van de genormaliseerde betrekkingen;
- \* partijen hun afspraken in het onderstaande vastleggen en nader regelen.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel I - Onderwerpen van de overeenkomst

1. In deze akte wordt geregeld de omvang van de (her)ontwikkelings- en bouwproductie waartoe de Gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst Vahstal ter realisatie zal uitnodigen, - verder te noemen ontwikkelingsvolume -.
2. Het aan Vahstal in eigendom toebehorend onroerend goed staande en gelegen te Amersfoort aan de Amsterdamseweg 3-19, kadastraal bekend sectie H, nummer 2316, tu



partijen bekend als het "Handelsgebouw", zal qua bestemming en uitvoering een wijziging ondergaan, die procedureel in deze akte wordt geregeld.

3. De Gemeente zal in de komende jaren het plan "Vathorst", aan partijen bekend, ontwikkelen en daarin aan Vahstal ontwikkelingsvolume toedelen, welke toedeling in deze overeenkomst wordt geregeld.
4. Aan Vahstal behoort in eigendom toe het perceel grond, op dit moment aan de Gemeente in gebruik gegeven, staande en gelegen aan de Stationsstraat 15, kadastraal bekend sectie H, nummer 2641, tussen partijen bekend als het "Freedeterrein", welke perceel grond de Gemeente wenst om te ruilen voor een ander perceel staande en gelegen aan de Verlengde Vlasakkerweg/hoek Stationsstraat, aan partijen bekend, welke ruiling in het onderstaande wordt geregeld.

#### Artikel II - Partijen en hun verhouding

1. Onder partij Vahstal wordt verstaan Vahstal Holding B.V. en de met haar gelieerde vennootschappen voor zover de vennootschap daarin doorslaggevend zeggenschap heeft, alsmede de heer Vahstal persoonlijk in zijn kwaliteit van bestuurder van Vahstal Holding B.V. en de met haar gelieerde vennootschappen.
2. Partijen zijn er zich bij het aangaan van deze overeenkomst van bewust dat deze overeenkomst de algemene- en gemeentelijke belangen dient en dat onderdelen ter uitvoering van deze overeenkomst nog aan nadere besluitvorming binnen de gemeente Amersfoort zullen zijn onderworpen op grond van de Wet. Bij de tot standkoming van deze overeenkomst maken partijen ten aanzien van de openbaarmaking nadere afspraken.
3. De verhouding tussen partijen wordt bepaald door de redelijkheid en billijkheid zowel bij de tot standkoming als de uitvoering van de overeenkomst. In dit verband zal de Gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst een coördinerend ambtenaar op het niveau afdelingshoofd aanwijzen die deskundig is terzake van de in deze overeenkomst geregelde onderwerpen. Tussen Vahstal en bedoelde ambtenaar zal periodiek overleg worden gevoerd. In geval dit overleg niet leidt tot een naar de mening van beide partijen billijke oplossing binnen het kader van deze overeenkomst, zal de Gemeente middels één of meerdere bij betreffende problematiek betrokken leden van het College van Burgemeester en Wethouders overleg voeren met Vahstal.
4. De Gemeente zal zich onthouden van verstrekking van enigerlei informatie aan derden omtrent kandidaten voorgedragen door Vahstal danwel betrokken bij



ontwikkelingsactiviteiten en/of onroerend goed  
exploitatie activiteiten van Vahstal.

Artikel III - Ontwikkelingsvolume

1. Partijen onderscheiden in het kader van dit artikel woningbouwprojekten en, al of niet daarmee gemengd, projecten ter realisatie van bedrijfsruimten waaronder partijen verstaan kantoren, groot- en kleinschalige detailhandel, alsmede ruimten waarin bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend.
  - A.1. In het kader van de normalisatie van de betrekkingen tussen Vahstal en de Gemeente zal in daartoe geëigende situaties de Gemeente Vahstal uitnodigen ter bespreking van woningbouwprojekten met dien verstande dat:
    - \* het gaat om een projekt van niet meer dan 100 woningen;
    - \* in de vrije sektor/goedkope vrije sektor.Vahstal zal in geval van aanbieding tot realisatie van een projekt gerechtigd zijn deze realisatie te accepteren met inachtneming van de globale van toepassing zijnde regelingen zoals het door de Gemeente vastgestelde danwel vast te stellen bestemmingsplan en programma van eisen onder de navolgende voorwaarden:
    - \* toepassing van de inspraakverordening van de Gemeente in het variabele deel van het programma van eisen, zoals deze verordening geldt op dat moment;
    - \* geen binding aan verkoopprijzen;
    - \* marktconforme grondprijzen;
    - \* architectenkeus in overleg.

Het zal de Gemeente vrij staan derden onder dezelfde voorwaarden als met Vahstal besproken, terzake van de realisatie van betreffend projekt te benaderen indien en zodra Vahstal schriftelijk te kennen heeft gegeven niet in de realisatie geïnteresseerd te zijn. Vahstal is gehouden binnen één maand nadat het overleg met de Gemeente is afgerond daaromtrent een schriftelijke verklaring af te geven, bij gebreke waarvan de Gemeente vrij zal zijn. Het overleg zal eerst als afgerond worden beschouwd indien de Gemeente schriftelijk een aanbieding doet met inachtneming van de resultaten van het overleg tussen partijen. De Gemeente is gerechtigd indien de besprekingen in het kader van een projekt tussentijds worden beëindigd door Vahstal, om haar moverende redenen het projekt aan derden aan te bieden.

2. De Gemeente garandeert Vahstal dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst minimaal 250 woningen als bedoeld onder A.1 van dit artikel van deze overeenkomst aan Vahstal zullen worden aangeboden, waarvan 100 woningen liggend in de bestaande stad. Voor wat betreft eerstgenoemde woningen zal Vahstal het recht hebben deze woningen te doen vervangen door



projekten binnen de ontwikkelingsgebieden in de gemeente Amersfoort, waaronder Vathorst. Voortuitlopend op de ondertekening van deze overeenkomst en in het kader daarvan heeft de Gemeente aan Vahstal aangeboden een woningbouwproject van 100 woningen in de vrije sektor in het ontwikkelingsplan Vathorst, welke aanbieding door Vahstal is aanvaard.

- B.1. In het kader van de normalisatie van de betrekkingen tussen Vahstal en de Gemeente zal in daartoe geëigende situaties de Gemeente Vahstal uitnodigen ter bespreking van projecten inhoudende de realisatie van bedrijfsruimten met een maximale omvang van 6.500 m<sup>2</sup>, waarbij aan Vahstal dezelfde mogelijkheden worden geboden als aan andere bouwondernemers en projektontwikkelaars. De Gemeente garandeert Vahstal dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst in ieder geval, gespreid in tijd, grond voor de realisatie van 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte (b.v.o.) zal worden toegewezen tegen marktconforme prijzen. Het in deze overeenkomst bepaalde ten aanzien van het Freede-terrein en het Handelsgebouw blijft hierbij buiten beschouwing.
2. Voorts zal de Gemeente grond voor de realisatie van 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in het plan Vathorst in de oksel op een zichtlokatie aan Vahstal aanbieden waarbij het bepaalde in lid B.1. van dit artikel van deze overeenkomst buiten beschouwing blijft.
3. Vahstal zal de beslissing ten aanzien van het realiseren van bedrijfsruimtenprojecten schriftelijk kenbaar maken binnen 6 maanden nadat de Gemeente een aanbieding heeft gedaan. Indien Vahstal de beslissing na verloop van de hiergenoemde termijn wenst op te schorten omdat kandidaten gevonden moeten worden, zal de Gemeente daar geen bezwaar tegen maken totdat zich bij de Gemeente gegadigden melden die wel tot realisatie wensen over te gaan.
4. Buiten beschouwing blijven, tenzij partijen anders overeenkomen, de door Vahstal op eigen initiatief aangedragen mogelijkheden tot realisering van ontwikkelingsvolume. De Gemeente zal in geval van zelfstandige initiatieven van Vahstal deze beoordelen naar marktconforme normen voor wat betreft de grondprijstelling in geval gemeentegrond moet worden verworven en de mogelijkheden in het kader van bestemmingsplan en structuurplan en overige gemeentelijke beleidskaders etc.
- C.1. De in dit artikel genoemde aantallen woningen en meters bedrijfsruimten worden door partijen als minima beschouwd. Niettegenstaande een eventuele vroegtijdige invulling van de aantallen woningen en vierkante meters



bedrijfsruimte, blijft deze overeenkomst van kracht. Partijen kunnen besluiten ingeval projecten gefaseerd dienen te worden uitgevoerd nadere overeenkomsten binnen het kader van deze overeenkomst te treffen.

#### Artikel IV - Handelsgebouw

1. De bestemming van het Handelsgebouw wordt gewijzigd in detailhandel. De Gemeente zal zich inspannen om de verdere procedure om tot wijziging van die bestemming te komen bij voorrang af te handelen.
2. Vahstal is bereid om in het kader van de verdere ontwikkeling van de omgeving van het Handelsgebouw mee te werken aan een herstructurering van de omgeving en het aanzicht van het Handelsgebouw. In het kader daarvan spreken partijen de intentie uit bereid te zijn om over te gaan tot een eventueel gewenste ruil van niet bebouwde grond.
3. Partijen komen overeen dat Vahstal de mogelijkheid wordt geboden bebouwing op het Handelsgebouw te plaatsen. Vahstal is hiertoe bereid, mits de exploitatie voorzienbaar economisch rendabel is en passend binnen de nader door de Gemeente te omschrijven stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij voor het gebied, grenzend aan de Amsterdamseweg, gelegen tussen de Groningerstraat en de spoorlijn, in een strook van vijftig meter, éénduidige stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen worden vastgesteld, met een gelijke maximale bouwhoogte en bouwvolume.
4. Vahstal zal in het geval van herstructurering van de omgeving van het Handelsgebouw danwel het realiseren van bebouwing daarop, geen andere vergoeding verschuldigd zijn dan de gebruikelijke leges voor een eventuele bouwvergunning. Een herstructurering zal niet tot gevolg mogen hebben dat de parkeermogelijkheden rondom het Handelsgebouw worden beperkt.
5. Indien goedkeuring/medewerking van hogere overheden en bestuursrechter aan bebouwingsmogelijkheden en bestemmingswijziging als door Vahstal voorgestaan wordt onthouden, dan dient de gemeente aan te tonen dat zij heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting als in artikel IV lid 1 en 3 omschreven. Indien de Gemeente naar het oordeel van de bindend adviseurs daaraan heeft voldaan, is zij niet schadeplichtig.

#### Artikel V - Freede-terrein

1. Vahstal en de Gemeente zullen een overeenkomst van ruiling treffen waarin het terrein Freede wordt geruild tegen het terrein Verlengde Vlasakkerweg/hoek



Stationsstraat. Deze ruiling vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- \* bestemming van het door de Gemeente te ruilen terrein: bedrijfsruimte als bedoeld in deze akte;
- \* te realiseren aantal vierkante meters bedrijfsruimte als bedoeld in deze akte, minimaal 5.600 m<sup>2</sup> met een mogelijkheid tot optimalisatie passend binnen het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan en structuurschets, een en ander als indicatief is aangegeven op aangehechte tekening behorende bij de door de Raad van de Gemeente Amersfoort op 19 december 1995 vastgestelde structuurschets Stationsstraat Noord; De aangebrachte indicatieve begrenzing is indicatief. Indicatief betekent in dit kader:
  - uitgaande van bedrijfsruimten als bedoeld in deze overeenkomst van minimaal 5.600 m<sup>2</sup> BVO;
  - solitair;
  - met een parkeervoorziening die voldoet aan de parkeernorm (hierna gemeld) en de gangbare normen met betrekking tot de bouw van parkeergarages in een maximum van twee lagen.Indien binnen de indicatieve begrenzing de parkeervoorziening niet kan worden gerealiseerd, treden partijen in overleg om te komen tot een adequate oplossing, zonder dat zulks Vahstal recht geeft tot het vergroten van het voormelde bouwvolume. Indien ten gevolge van de gevonden adequate oplossing het bouwvolume wordt vergroot, behoort dat meerdere niet tot het onderwerp van deze overeenkomst en dient daarover tussen partijen een nadere (financiële) regeling te worden getroffen;
- \* de parkeernorm wordt gesteld op maximaal 1:83;
- \* levering van grond die voor wat milieu technische aspecten betreft aan het voormelde voorgenomen gebruik niet in de wegstaat;
- \* op basis van de boekwaarde van de respectieve gronden van de gemeente en Vahstal zonder toegift van een van partijen;
- \* de gemeente en Vahstal dragen hun eigen kosten van levering;
- \* de aan Vahstal te leveren grond is ten tijde van de levering, bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

2. De door Vahstal te realiseren ontwikkeling op het door de Gemeente geruilde terrein zal solitair zijn en in eigen beheer blijven van Vahstal. Daarnaast zal de architectenkeus in overleg plaatsvinden evenals de aanvang van de realisatie. De overeenkomst met de architect wordt door Vahstal op haar eigen voorwaarden gesloten.
3. Vahstal geeft bij deze toestemming aan de Gemeente om aan dat gedeelte van het Freede-terrein dat benodigd is voor,





de herinrichting van de Stationsstraat, werkzaamheden te verrichten voorafgaand aan de levering als vermeld in lid 1.

#### Artikel VI - Geschillen

1. Geschillen voortvloeiende uit de uitvoering van deze overeenkomst, danwel de interpretatie daarvan, worden behoudens voor de Gemeente geldende dwingende wettelijke bepalingen, met uitsluiting van de - gewone terzake bevoegde - rechter voorbehouden aan bindend advies.
2. Op eerste verzoek van één der partijen benoemt ieder der partijen één bindend adviseur niet verbonden aan één der partijen die gezamenlijk een derde benoemen. De te benoemen derde dient de kwaliteit van Meester in de Rechten te hebben en deskundig te zijn terzake van de onderwerpen die geschil zijn tussen partijen.
3. De bindend adviseurs zullen binnen 6 weken na hun benoeming als goede personen naar billijkheid hun advies uitbrengen en terzake van de kostenverdeling in de uitspraak bepalen wie de kosten van de procedure zal dragen. Zij bepalen zelf de procesorde.
4. In geval het bindend advies tot gevolg zal hebben dat de positie van de Gemeente in strijd komt met de voor haar geldende dwingende wettelijke bepalingen, zullen bindend adviseurs op eerste verzoek van de meest gereede partij, na het horen van partijen, bepalen dat een schadeloosstelling in de plaats treedt van het aanvankelijk gegeven oordeel. Desgevraagd bepalen bindend adviseurs ook de omvang van deze schadeloosstelling.
5. De bindend adviseurs zijn gerechtigd te bepalen dat hun uitspraak openbaar wordt gemaakt.

#### Artikel VII - De duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van tien jaren, ingaande op de datum van ondertekening dezes. In geval van totstandkoming van deze overeenkomst zal de ruiling van het Freede-terrein plaatsvinden binnen twee maanden nadat de Gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting conform het oordeel van de arbiters tot het verkrijgen van de benodigde verklaring van geen bezwaar casu quo het verlenen van de benodigde vrijstelling ten aanzien van de bestemming als bedoeld in artikel IV lid 1 of zoveel eerder als partijen gezamenlijk overeenkomen.
2. Ontbinding van deze overeenkomst wordt uitgesloten.
3. Tussentijdse, éénzijdige, opzegging door één der partijen van deze overeenkomst is slechts mogelijk na verkregen /

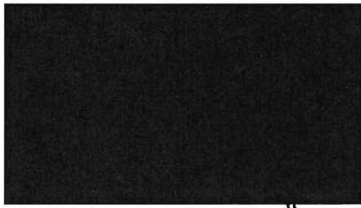


voorafgaande toestemming van de andere partij, danwel nadat bindend adviseurs daaromtrent een uitspraak hebben gedaan. Op de tussentijdse opzegging als bedoeld in dit lid van dit artikel is het bepaalde in artikel VI onverkort van toepassing.

4. Gehele of gedeeltelijk overdracht van de rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst behoeven de voorafgaande instemming van de Gemeente, welke instemming in redelijkheid niet onthouden zal worden. Instemming zal niet vereist zijn voor overdracht van rechten binnen de groep ondernemingen waarin Vahstal overwegende zeggenschap heeft.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Amersfoort op 24 april 1998.

De gemeente Amersfoort



Vahstal Holding B.V.

