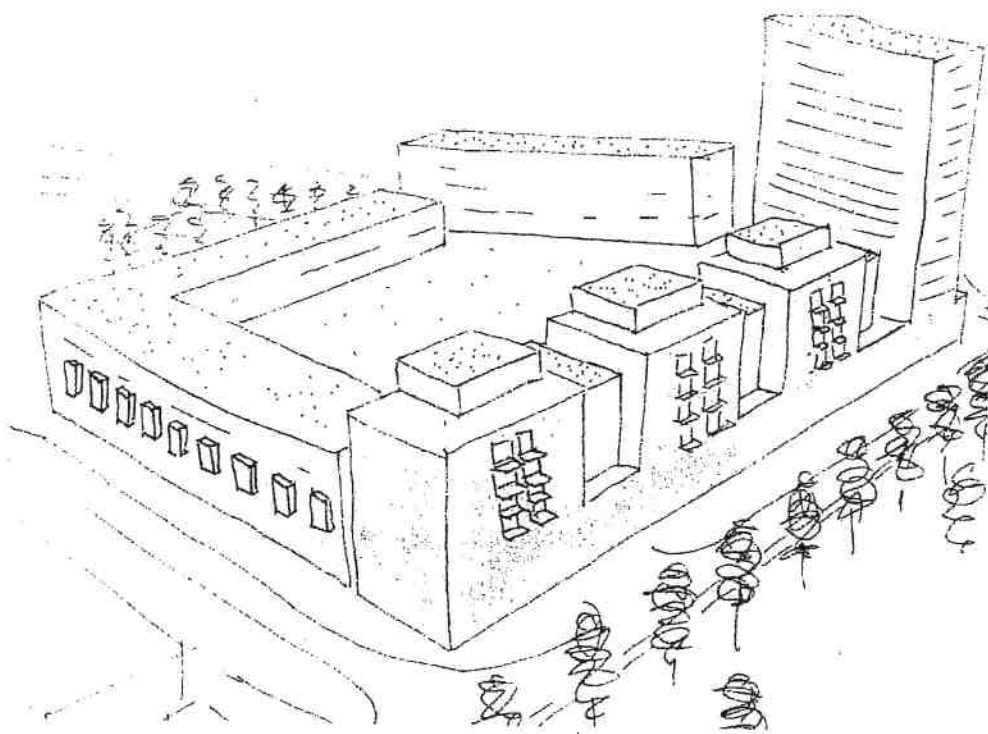


Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o.



23 september 2005

Inhoud

Tabkleur blauw:	Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
Tabkleur rood:	Bijlage 1: Vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998
Tabkleur groen:	Bijlage 2: Ontwikkelingsplan/massastudie RDG Alynia architecten d.d. 18 november 2004
Tabkleur geel:	Bijlage 3: Overzichtskaart door de Gemeente over te dragen percelen grond
Tabkleur oranje:	Bijlage 4: Ontwerp-akte van levering
Tabkleur paars:	Parkeerbalans
Tabkleur roze:	Gronduitgifte-voorwaarden Gemeente Amersfoort (voor zover hier van toepassing)

ONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST HANDELSGEBOUW E.O.

Partijen:

1. de gemeente Amersfoort zetelende te Amersfoort, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. J.P.A. de Wilde, wethouder van de gemeente Amersfoort, daartoe schriftelijk gemachtigd door de Burgemeester van Amersfoort, handelende overeenkomstig het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 27 september 2005, gehoord de Raad van de Gemeente Amersfoort d.d. 27 september 2005, hierna te noemen "de Gemeente";

en

2. Vahstal Holding B.V. en de met Vahstal Holding gelieerde ondernemingen voorzover Vahstal Holding B.V. daarin doorslaggevende zeggenschap heeft, zoals onder meer Vahstal Probouw B.V. en Vabeog Amersfoort B.V., hierna ieder afzonderlijk te noemen "de Vahstal vennootschappen";
3. de heer ing. J.J. Vahstal persoonlijk in zijn kwaliteit van bestuurder van Vahstal Holding B.V. en de met Vahstal Holding gelieerde vennootschappen, hierna te noemen "Vahstal";

Partijen sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "de Ontwikkelaar";

Partijen sub 1 t/m 3 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

Overwegende dat:

Tussen Partijen op 24 april 1998 een vaststellingsovereenkomst (**bijlage 1**) is gesloten, hierna te noemen "de Vaststellingsovereenkomst", waarin voor verschillende gebieden binnen de gemeente Amersfoort ontwikkelingsrechten voor de Ontwikkelaar zijn vastgelegd;

Met deze vaststellingsovereenkomst beoogd werd een einde te maken aan een reeks van geschillen tussen partijen over gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Amersfoort;

Deze vaststellingsovereenkomst aanleiding heeft gegeven tot zodanige geschillen tussen Partijen, dat van volledige uitvoering van de daarin vastgelegde afspraken geen sprake heeft kunnen zijn;

In opdracht van de Ontwikkelaar onlangs het plan "Handelsgebouw en omgeving" is ontwikkeld, hierna te noemen "het Ontwikkelingsplan". In dat plan wordt voorzien in de bouw van een hotel, vergaderaccomodaties en kantoorruimten (al dan niet gecombineerd), detailhandelruimten, horecavoorzieningen, woningen en parkeervoorzieningen, op, in en rondom het bestaande Handelsgebouw aan de Amsterdamseweg, e.e.a. zoals aangegeven op de massastudie-tekeningen d.d. 18 november 2004 van RDG Alynia architecten BV (**bijlage 2**);

De coördinerende stedenbouwkundige supervisor de heer ir. S. Khandekar, op 8 oktober 2004 de Gemeente positief heeft geadviseerd over het voornoemde plan;



Het College van Burgemeester en Wethouders bij besluit van 19 juli 2005 heeft ingestemd met het Ontwikkelingsplan en zich bereid heeft verklaard medewerking te zullen verlenen aan de uitvoering daarvan;

De Gemeente Amersfoort bereid is de voor de beoogde ontwikkeling benodigde percelen grond, zoals aangegeven op de tekening (**bijlage 3**) aan de ontwikkelaar te verkopen, zodra deze overeenkomst door Partijen is ondertekend ;

Partijen door middel van deze overeenkomst alle tussen hen lopende geschillen ter zake de Vaststellingsovereenkomst over het ontwikkelingsgebied CSG Noord te Amersfoort, –hoe ook genaamd- onherroepelijk wensen te beëindigen;

In deze overeenkomst tevens verplichtingen en rechten van CSG Eemkwartier C.V. worden vastgelegd, reden waarom CSG Eemkwartier C.V. deze overeenkomst voor gezien ondertekent.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1

Artikel 1

1. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is vast te leggen dat Partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben:

- a. de realisatie van het Ontwikkelingsplan mogelijk te maken;
- b. de voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan benodigde percelen grond te kopen resp. te verkopen;
- c. zich te verbinden tot het plegen van de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om de realisatie van het Ontwikkelingsplan te bewerkstelligen;
- d. alle tussen Partijen bestaande geschillen ter zake de Vaststellingsovereenkomst over het ontwikkelingsgebied CSG Noord –hoe ook genaamd- onherroepelijk te beëindigen.

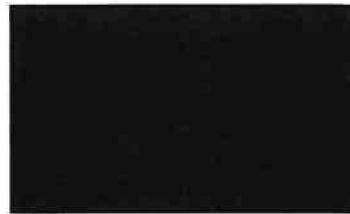
2. Strekking van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft de strekking om vast te leggen binnen welk kader door Partijen wordt samengewerkt bij de realisatie van het Ontwikkelingsplan.

De Vahstal-vennootschappen zijn jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verbintenissen.

De Vahstal-vennootschappen en Vahstal kunnen slechts gezamenlijk de rechten uitoefenen die hun uit deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verbintenissen toekomen.

De Vahstal-vennootschappen en Vahstal zullen een hunner als vertegenwoordiger aanwijzen die bevoegd is om zich namens hen te binden jegens de Gemeente. De Ontwikkelaar zal de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis stellen.



Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven. Nakoming door de Gemeente jegens een van de Vahstal-vennootschappen dan wel Vahstal, wordt aangemerkt als nakoming jegens de Ontwikkelaar.

Hoofdstuk 2

Artikel 2 planontwikkeling

2.1 Teneinde de beoogde ontwikkeling van het gebied Handelsgebouw en omgeving mogelijk te maken is een aanpassing benodigd van het geldende Bestemmingsplan CSG Noord, vastgesteld op 15 juni 2000.

De Gemeente verplicht zich ertoe om, nadat zij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar heeft ontvangen, zo spoedig mogelijk nadien een aan het Ontwikkelingsplan aangepast Bestemmingsplan vast te stellen en ter goedkeuring aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht voor te leggen.

2.2 Indien en voorzover voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan of gedeelten daarvan geen aanpassing van het Bestemmingsplan benodigd is, kan de Ontwikkelaar tot realisatie overgaan zodra de daarvoor benodigde bouwvergunning is verleend.

2.3 Met inachtneming van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde, stellen Partijen in overleg een tijdschema op voor het doorlopen van de benodigde procedures (ruimtelijke ordening, bouwaanvragen, e.d.). Partijen zijn gehouden om zich maximaal in te spannen om de benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen tijdig onherroepelijk te laten worden.

2.4 Indien het door besluiten van hogere overheden dan wel gerechtelijke vonnissen de Gemeente niet in staat is om het Bestemmingsplan conform deze overeenkomst te wijzigen, of indien het noodzakelijk is om af te wijken van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken of van het Ontwikkelingsplan, zullen Partijen in overleg treden over noodzakelijke wijzigingen en de gevolgen daarvan, maar blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst wel van kracht.

2.5 In overleg tussen Partijen gewijzigde en geaccordeerde afspraken en/of documenten treden in de plaats van de oorspronkelijke afspraken en/of documenten.

Hoofdstuk 3

Artikel 3 aan- en verkoop van percelen grond

3.1 De gronden als aangegeven in bijlage 3, waarvan de Gemeente eigenaar is, zullen door de Gemeente aan de Ontwikkelaar worden verkocht en geleverd voor een koopprijs van twee miljoen Euro (€ 2.000.000,-). exclusief BTW. In dit bedrag is rekening gehouden met de afkoop van geschillen en claims en met het programma als hierna genoemd in artikel 4.4 en weergegeven in het Ontwikkelingsplan.

3.2 Indien de planologische mogelijkheid hiertoe bestaat en de Ontwikkelaar danwel een opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde van de in artikel 3.1 bedoelde gronden meer bedrijfsruimten of appartementen realiseert dan hierna in artikel 4.4 genoemd, is hij aan de




Gemeente een meerprijs verschuldigt van 300 Euro exclusief BTW per m² bedrijfsoppervlakte en 30.000 Euro exclusief BTW per appartement. Het prijspeil van de voornoemde meerprijzen is de datum van ondertekening van deze overeenkomst. De meerprijzen worden jaarlijksverhoogd op basis van de index CPI alle huishoudens.

- 3.3 Het is Partijen bekend dat de door de Ontwikkelaar te kopen percelen grond in milieutechnisch opzicht zodanig geschikt zijn gemaakt (gesaneerd) dat de beoogde bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.
- 3.4 Koop en verkoop, betaling en levering van de benodigde percelen grond zullen plaatsvinden na de ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen, doch uiterlijk op 1 oktober 2005. De concept-leveringsakte is als (bijlage 4) aan deze overeenkomst toegevoegd.
De kosten die samenhangen met de notariële levering van de percelen grond alsmede voor de inschrijving daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De over de koopprijs van de gronden verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van de Ontwikkelaar. De Gemeente zal de percelen grond leveren vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- 3.5 Alvorens de levering door de Gemeente zal plaatsvinden zal de Gemeente een voorbereidingsbesluit nemen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gericht op de toekomstige uitvoering van het Ontwikkelingsplan.
- 3.6 Indien de Ontwikkelaar uiterlijk op 31 december 2015 geen bouwvergunning voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan heeft aangevraagd, is de eigenaar van de in artikel 3.1 bedoelde gronden verplicht deze gronden en de eventueel daarop gelegen opstallen aan de Gemeente aan te bieden voor een koopprijs van 1.000.000,-- Euro, exclusief BTW. De Gemeente zal binnen een maand na ontvangst van het aanbod omtrent de aanvaarding daarvan beslissen. Indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht tot wederkoop, heeft zij het recht de gronden en de eventueel daarop gelegen opstallen geleverd te krijgen binnen drie maanden nadien. De kosten en belastingen verbonden aan de koop en levering zijn voor rekening van de Gemeente.
- 3.7 Indien de Ontwikkelaar voor 31 december 2015 wel een bouwvergunning heeft aangevraagd, maar hij het Ontwikkelingsplan niet of slechts ten dele heeft gerealiseerd, verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 1.250.000,--, prijspeil: datum van ondertekening van deze overeenkomst, jaarlijks te verhogen met de index CPI alle huishoudens.

Hoofdstuk 4

Artikel 4 realisatie

- 4.1 De Ontwikkelaar verzorgt voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en de realisatie van het Handelsgebouw en omgeving met inachtneming van in ieder geval de navolgende documenten:
- ontwikkelingsplan Handelsgebouw en omgeving (bijlage 2);
 - begrenzing en percelen (bijlage 3);
 - Bestemmingsplan CSG Noord;
- 

- verleende vergunningen;
- deze overeenkomst.

4.2 De Ontwikkelaar accepteert dat de gronden binnen het Ontwikkelingsgebied zijn of worden bouw- en woonrijp gemaakt door en voor rekening van CSG Eemkwartier B.V., of de rechtsopvolger daarvan, e.e.a. binnen de kaders van het door de Raad van de gemeente Amersfoort vastgestelde beeldkwaliteitsplan Puntenburg.

4.3 De kosten die samenhangen met de voor de uitvoering van het Ontwikkelingsplan noodzakelijke aanpassingen aan de zijde van de Amsterdamseweg komen voor rekening van de Gemeente, voorzover het betreft de aansluiting op de Amsterdamseweg van het aan die weg te realiseren laad- en losbordes.
Alle overige kosten voor aansluitingen van onder meer de nutsvoorzieningen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

4.4 Partijen zijn overeengekomen dat door de Ontwikkelaar in het Ontwikkelingsgebied, aan, in, op en rondom het bestaande Handelsgebouw (algemene detailhandel conform vigerend bestemmingsplan) worden toegevoegd:

- maximaal 9.000m² bvo hotel/vergader/kantoorruimten (al dan niet gecombineerd);
- maximaal 5.500 m² bvo detailhandelsruimten, waarvan 1000m² bvo bestemd is voor algemene detailhandel en de overige 4.500 m² bvo voor PDV, met daarin opgenomen de mogelijkheid voor een (wok)restaurant van maximaal 1.000 m² bvo;
- maximaal 69 appartementen in verschillende categorieën;
- inpandige parkeervoorzieningen, zoals vastgelegd in de aan deze overeenkomst gehechte parkeerbalans (bijlage 5).

Onder bvo wordt in dit verband verstaan: bruto vloeroppervlakte gemeten volgens de Nederlandse norm NEN 2580, versie tweede editie mei 1997.

4.5 De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de gemeente Amersfoort een zeer terughoudend beleid voert ten aanzien van uitbreiding van detailhandelruimten in de stad.
De Ontwikkelaar ziet met de ondertekening van deze overeenkomst op nadrukkelijk verzoek van de gemeente, af van het aanbieden van bedrijfsruimte in het (nieuwe) Handelsgebouw aan de onderneming Mediamarkt of daaraan gelieerde ondernemingen.

4.6 De Ontwikkelaar heeft, met inachtneming van hetgeen hiervoor in lid 4 is bepaald, binnen het ontwikkelingsgebied vrije keuze ten aanzien van de lokaties waar de verschillende bedrijven/huurders zullen worden gevestigd. Met dien verstande dat op het begane grond niveau, met inbegrip van het begane grond niveau van het huidige handelsgebouw, maximaal 4.500 m² bvo algemene detailhandel mag worden gevestigd in te vullen binnen één winkelformule.

4.7 De Ontwikkelaar behoeft toestemming van de Gemeente voor de vestiging van GDV-bedrijven in het plangebied waarin nu PDV is voorzien.

Deze toestemming kan niet worden onthouden ingeval van:

- een door de Gemeente gewenste verplaatsing van GDV binnen de stad;
- toevoeging van nieuwe bedrijvigheid aan het bestaande aanbod, indien de marktruimte daarvoor wordt aangetoond door een DPO, opgesteld door een onafhankelijk onderzoeksbureau (na 1 januari 2009), waartoe de opdracht door de Gemeente wordt gegeven na afstemming met de Ontwikkelaar. Onder marktruimte dient te worden



verstaan vraag naar volumes en oppervlakten die binnen het bestaande winkelaanbod niet kunnen worden aangeboden.

- 4.8 De Ontwikkelaar neemt de uitvoering van het Ontwikkelingsplan ter hand niet later dan een maand nadat de benodigde bouwvergunning(en) is/zijn verleend. Partijen kunnen hieromtrent nadere afspraken maken.
- 4.9 De Ontwikkelaar zal de realisatie van het Ontwikkelingsplan zoveel als mogelijk is, in één aansluitende bouwstroom realiseren.
- 4.10 De Ontwikkelaar zal zich ervoor inspannen om de (verkeers)overlast voor de omgeving tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.
- 4.11 De Ontwikkelaar is voor het eventueel gebruik maken van het openbaar gebied rondom het handelsgebouw (opstelplaats kranen; steigers, schuttingen, e.d.) geen Precariorechten verschuldigd aan de Gemeente.
- 4.12 De toestand van de door de Ontwikkelaar of diens aannemers/uitvoerders te gebruiken openbare wegen en ruimten worden voor de aanvang en na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden door of vanwege CSG Eemkwartier CV/BV vastgelegd door middel van opname en rapportage.
- 4.13 Eventueel optredende schade zal door of vanwege de Ontwikkelaar worden hersteld, dan wel worden vergoed, tenzij de Ontwikkelaar kan aantonen dat die schade geen verband houdt met zijn bouwwerkzaamheden.
- 4.14 De Ontwikkelaar zal zich gedurende het bouwproces aansluiten bij de Stichting Voorkoming Bouwschaden Puntenburg en zich onderwerpen aan de door die Stichting bepaalde regelingen.
- 4.15 Partijen zullen bij het verstrekken van informatie over het Ontwikkelingsplan of over daarmee samenhangende zaken, elkaar wederzijds vooraf consulteren. Indien de Gemeente wettelijk verplicht is de desbetreffende informatie te verschaffen, staat haar zulks vrij.

Hoofdstuk 5

Artikel 5 de relatie met CSG Eemkwartier CV/ BV

- 5.1 CSG Eemkwartier is in opdracht van de gemeente Amersfoort belast met de bodemsanering en het bouwrijp maken van het gehele ontwikkelingsgebied CSG Noord. Tevens is aan CSG Eemkwartier opgedragen om de openbare gebieden binnen CSG Noord woonrijp te maken, e.e.a. conform het beeldkwaliteitsplan Puntenburg Noord.
- 5.2 De Ontwikkelaar is op de hoogte van deze taken van CSG Eemkwartier en accepteert deze. Hij accepteert ook dat hij zijn plannen moet afstemmen met CSG Eemkwartier voor al zijn activiteiten waarbij er sprake is van een relatie met het aangrenzende openbare gebied.



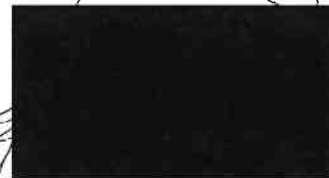
Dit afstemmingsoverleg dient tenminste twee weken voor de aanvang van bouwactiviteit(en) te worden gevoerd. CSG Eemkwartier zal naar redelijkheid en billijkheid medewerking verlenen aan de uitvoering van het Ontwikkelingsplan. Om schade aan de openbare ruimte en/of nutstracees te voorkomen, kan CSG Eemkwartier in overleg met de Ontwikkelaar, de gemeente en de nutsbedrijven (nadere) voorwaarden stellen.

- 5.3 Het bij de werkzaamheden van de Ontwikkelaar vrijkomende bemalingswater zal – indien verontreinigd- door CSG Eemkwartier op een nog aan te duiden plaats in de omgeving van het Handelsgebouw om niet in ontvangst worden genomen. De ontwikkelaar dient alvorens met ontgravingen een aanvang te nemen met CSG Eemkwartier te overleggen. Aanwijzingen van CSG Eemkwartier terzake dienen door de Ontwikkelaar nauwgezet te worden nageleefd.
- 5.4 Het is de Ontwikkelaar bekend dat in het gebied Handelsgebouw en omgeving met het oog op de noodzakelijke grondwatersanering een zgn. IJzerscherm is geplaatst. De Ontwikkelaar treedt tijdig met CSG Eemkwartier in overleg over de constructieve inpassing van dit IJzerscherm in de aan te leggen ondergrondse parkeergarage en over de gevolgen van de bouw van deze garage voor het functioneren van dit IJzerscherm.
- 5.5 Om de hiervoor beschreven relatie met en de verhouding van de Ontwikkelaar tot CSG Eemkwartier hier vast te leggen, ondertekent CSG Eemkwartier BV deze overeenkomst voor gezien.

Hoofdstuk 6 overige bepalingen

Artikel 6

- 6.1 Alle in het kader van het Ontwikkelingsplan te maken afspraken die afwijken van of nadere invulling geven aan deze overeenkomst worden schriftelijk vastgelegd en treden eerst in werking nadat zij door de terzake bevoegde organen zijn goedgekeurd. Deze afspraken worden –behoudens andersluidende afspraken- beheerst door het regime van deze overeenkomst.
- 6.2 Elke partij draagt, tenzij anders overeengekomen, de eigen kosten verbonden aan de uitvoering van deze overeenkomst. Dit is slechts anders indien een der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst. Alsdan kan de andere partij de volledige schade die daarvan het gevolg is, inclusief de gemaakte kosten, verhalen op de tekortschietende partij.
- 6.3 Partijen stellen bij deze onherroepelijk vast dat de Ontwikkelaar niets meer te vorderen heeft of zal hebben van de Gemeente terzake:
- de correspondentie en besprekingen welke vertegenwoordigers van de Gemeente en de Ontwikkelaar op enig moment voorafgaande aan de ondertekening van deze overeenkomst over het Handelsgebouw en de ontwikkeling daarvan hebben gevoerd, alsmede de schriftelijke vastlegging daarvan;
 - de berichtgeving van de Gemeente naar derden terzake de status en de ontwikkeling van het Handelsgebouw op enig moment voorafgaande aan de ondertekening van deze overeenkomst;



- c. de toestand waarin de omgeving van het Handelsgebouw thans verkeert en op enig moment voorafgaande aan de ondertekening van deze overeenkomst heeft verkeerd, daaronder begrepen de parkeersituatie, de aanleg en de toestand van wegen en fietspaden, de tijdelijke rotonde, het ijzerscherm, kabels en/of leidingen (van welke soort dan ook) rondom het Handelsgebouw en damwanden;
- d. de reacties van de Gemeente op verzoeken van de Ontwikkelaar tot het verlenen van medewerking aan herontwikkeling van het Handelsgebouw en de omgeving daarvan;
- e. derving van huurinkomsten door de Ontwikkelaar, door welk handelen of nalaten van de Gemeente dan ook;
- f. de verkoop en levering van de gronden rondom het Handelsgebouw door de Gemeente aan CSG Eemkwartier C.V.;
- g. de ontwikkeling van het Freede-terrein door de Ontwikkelaar, de ontwikkeling van de stationsstraat door Van Hoogevest, alsmede het advies dat notaris Beens dienaangaande heeft verstrekt en hetgeen vertegenwoordigers van de Gemeente dienaangaande hebben opgemerkt;
- h. de vaststelling van het Bestemmingsplan CSG Noord en de besluitvorming welke daaraan ten grondslag ligt;
- i. artikelen IV en V van de Vaststellingsovereenkomst.

6.4 De Ontwikkelaar verleent de Gemeente door de ondertekening van deze overeenkomst volledige en onherroepelijke kwijting terzake de sub a. t/m i. genoemde onderwerpen.

6.5 Partijen stellen nadrukkelijk vast dat deze kwijting uitsluitend betrekking heeft op hetgeen direct of indirect gerelateerd is aan de ontwikkeling van het Handelsgebouw en omgeving.

6.6 Na de ondertekening van deze overeenkomst zal de Ontwikkelaar geen bedenkingen uiten, bezwaar maken of beroep instellen, betrekking hebbend op andere ontwikkelingen binnen het gebied CSG Noord (o.a. Eemcentrum). Bij iedere overtreding van deze bepaling verbeurt de Ontwikkelaar een boete aan de Gemeente ter grootte van 100.000 Euro.

6.7 Eventuele planschades die het gevolg zijn van de ontwikkeling van het gebied Handelsgebouw en omgeving komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Hoofdstuk 7

Artikel 7 de Vaststellingsovereenkomst

7.1 Van de Vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998 blijven de bepalingen die betrekking hebben op afspraken tussen partijen over rechten van de Ontwikkelaar ten aanzien van woningbouw en de ontwikkeling van 3.000 m² bvo bedrijfsruimten in Vathorst van kracht, met dien verstande dat de daarin genoemde uitwerkingstermijn van tien jaar gaat gelden vanaf de datum waarop Partijen deze overeenkomst hebben getekend.

7.2 De Ontwikkelaar ziet af van het recht op een aanbod van de Gemeente voor het ontwikkelen van 10.000m² bedrijventerrein in Vathorst.



Hoofdstuk 8

Artikel 8 wijziging en ontbinding van de overeenkomst

8.1 De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst of krachtens deze overeenkomst gesloten nadere overeenkomsten, zonder tussenkomst van de rechter en zonder gehoudenheid tot enige schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten en/of verplichtingen tot restitutie, te ontbinden in geval van:

- faillissement van de Ontwikkelaar;
- overdracht van of wijziging in zeggenschap in de Ontwikkelaar als bedoeld in artikel 1 sub d. van de SER Fusiegedragsregels 2000.

Het bepaalde in dit lid geldt voor de periode tot de feitelijke levering van de benodigde percelen grond.

8.3 Deze overeenkomst alsook daarop gebaseerde nadere overeenkomsten kunnen door Partijen in overleg worden gewijzigd wegens onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden.

Wijziging van **marktomstandigheden** vormt geen onvoorziene omstandigheid als hier bedoeld.

8.4 De Partij die wijziging wenst overlegt met de andere partij om tot een aanvaardbare oplossing te komen van gerezen problemen. Partijen verrichten de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om tot een oplossing in de geest van deze overeenkomst te komen.

Hoofdstuk 9

Artikel 9 geschillen

9.1 Alle geschillen die uit deze overeenkomst of uit de interpretatie daarvan voortvloeien, worden behoudens voor de Gemeente geldende dwingende wettelijke bepalingen, worden onderworpen aan het bindend advies van een college van adviseurs.

9.2 Op eerste verzoek van een der partijen benoemt ieder der partijen een bindend adviseur, niet verbonden aan een 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 ter zake van de onderwerpen die geschil zijn tussen partijen.

9.3 De bindend adviseurs zullen binnen zes weken na hun benoeming naar redelijkheid en billijkheid hun advies uitbrengen en terzake van de kostenverdeling in het advies bepalen wie de kosten van de procedure zal dienen te dragen. Het college van adviseurs bepaalt zelf de procesorde.

9.4 In geval het bindend advies tot gevolg zal hebben dat de positie van de Gemeente in strijd komt met voor haar geldende dwingende wettelijke bepalingen, zal het college van 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**.



Het college van bindend adviseurs bepaalt desgevraagd ook de omvang van de schadeloosstelling.

Hoofdstuk 10

Artikel 10 publiekrechtelijk handelen gemeente

10.1 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en dan met name de organen van de gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze overeenkomst benodigde plannen en besluiten gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de Wet, algemeen verbindende regels en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar gevolgen aan de verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en) die niet in het voordeel zijn van de aard en/of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project.

10.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van het publiekrecht is gehouden.

In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van tekortschieten indien de Gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publiekrechtelijke taak tegemoet komt aan bezwaren van derden, alleen voorzover deze betrekking hebben op aspecten van ruimtelijke ordening en derhalve niet op economische motieven.

Artikel 11 Kettingbeding

11.1 De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zichzelf aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.5 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de in artikel 3.1 bedoelde gronden, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 2.000.000,-- Euro, ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

11.2 Op gelijke wijze als in artikel 11.1 is bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in artikel 11.1 genoemde artikelen als de in dat artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aandiens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.



Bijlagen

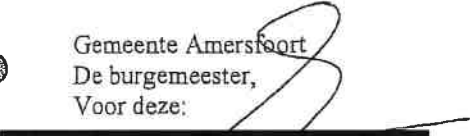
12.1 Bij deze overeenkomst behoren de navolgende bijlagen:

- 1. Vaststellingsovereenkomst
- 2. Ontwikkelingsplan / massastudie RDG Alynia architecten d.d. 18 november 2004;
- 3. Overzichtskaart door de Gemeente over te dragen percelen grond;
- 4. Ontwerp-akte van levering;
- 5. Parkeerbalans;
- 6. Gronduitgifte-voorwaarden gemeente Amersfoort (voor zover hier van toepassing).

12.2 Indien de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van deze overeenkomst, prevaleren de tekst en inhoud van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Amersfoort, op 29 september 2005

Gemeente Amersfoort
De burgemeester,
Voor deze:


[Redacted]
drs. J.P.A. de Wilde
wethouder

De Ontwikkelaar
[Redacted]
[Redacted]

Ing. J.J. Vahsta
[Redacted]

(voor gezien) CSG Eemkwartier
de directie
[Redacted]
[Redacted]



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. VAESTAL 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 -

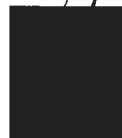
OVERWEGENDE DAT:

- * 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 3-15, kadastraal bekend sectie H, nummer 2316, tussen





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 geliëerde 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 geliëerde 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 woningbouwprojecten 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 woningbouwprojecten 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 m², 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 m² 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 m² 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 grondprijsstelling 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 projekten 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 m² 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 m² 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

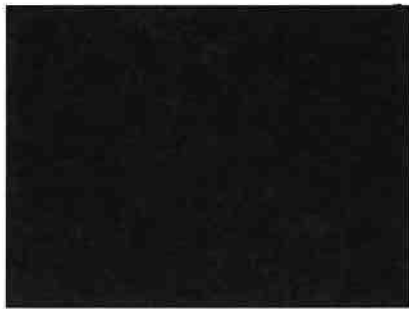


voorafgaande toestemming van de andere partij, danwel nadat bindend adviseurs daaromtrent een uitspraak hebben gedaan. Op de tussentijdse opzegging als bedoeld in dit lid van dit artikel is het bepaalde in artikel VI onverkort van toepassing.

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.

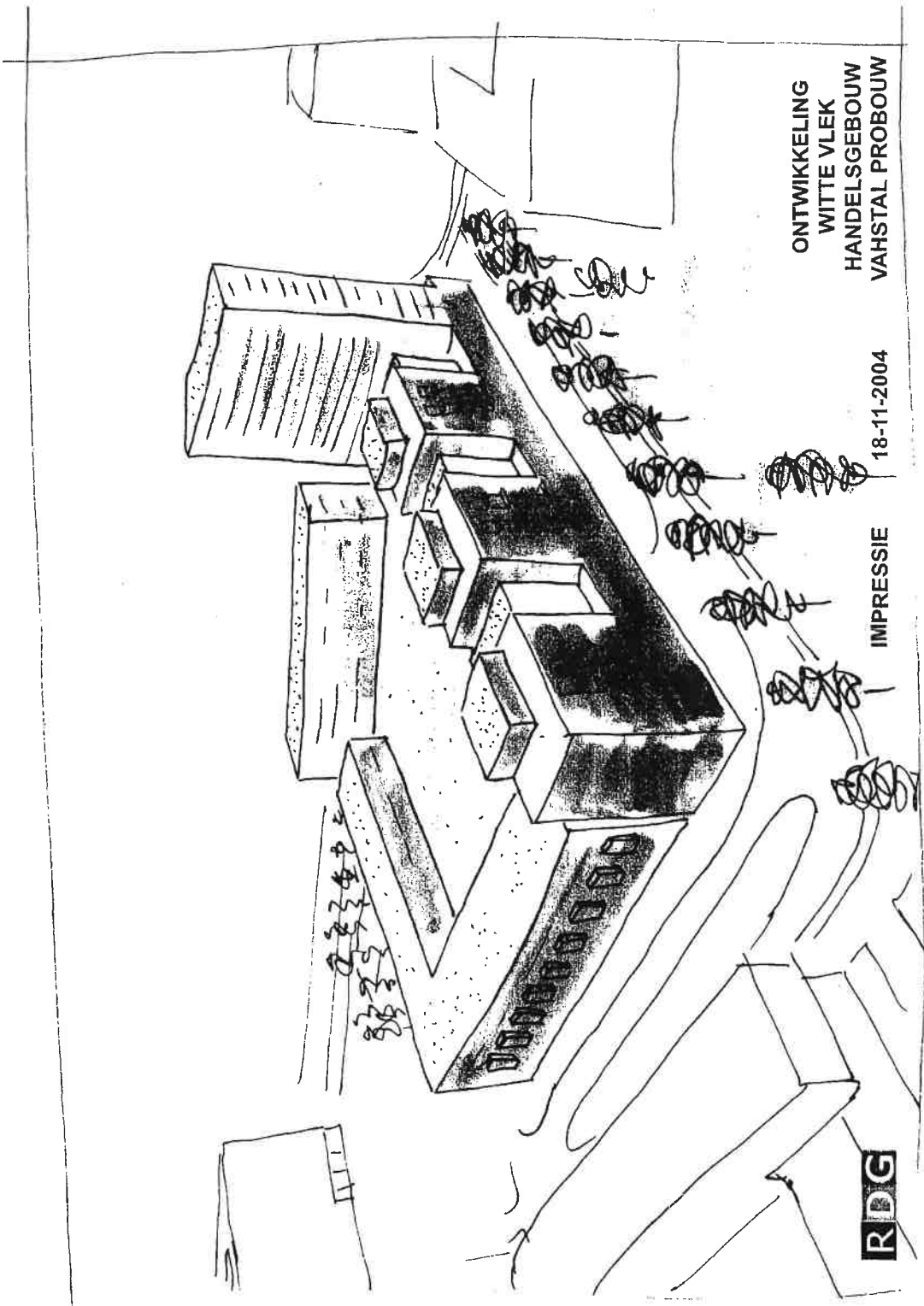
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Amersfoort op 24 april 1998.

De gemeente Amersfoort



Vahstal Holding B.V.



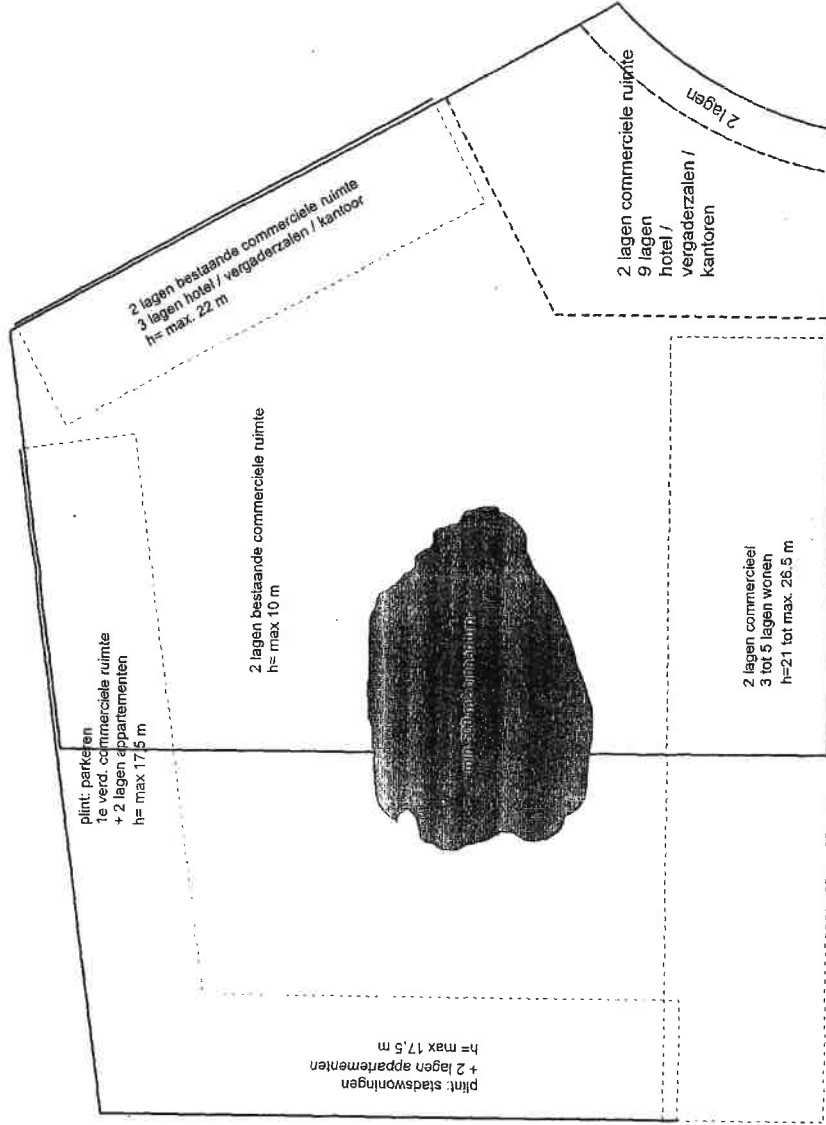


ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW

18-11-2004

IMPRESSIE

RDG



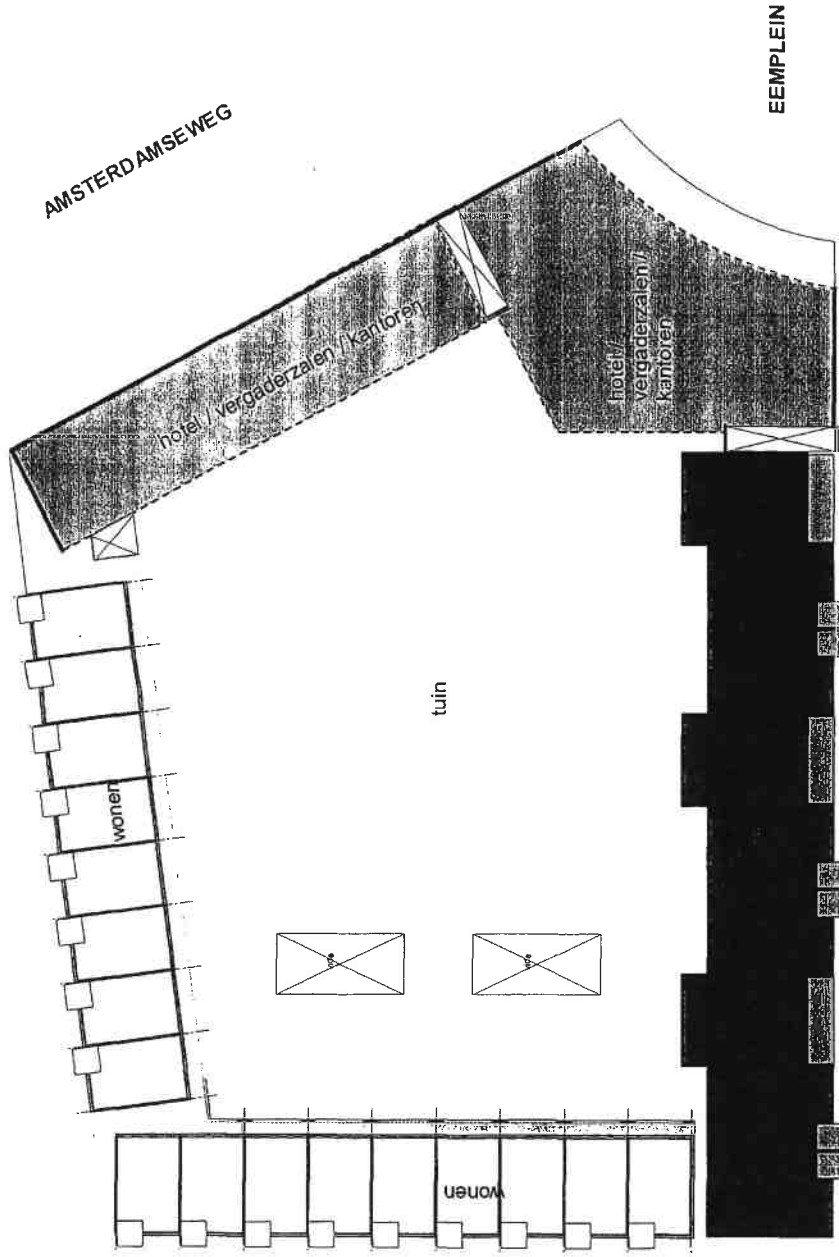
STONAGEREPLAN

**ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW**

overzichtsplattegrond 18-11-2004

Reuchweg 13 5222 BX 't Hertogenbosch
t: 0475 3130, fax: 0475 624755
e: info@rdg.nl

RDG alynia bv BNA



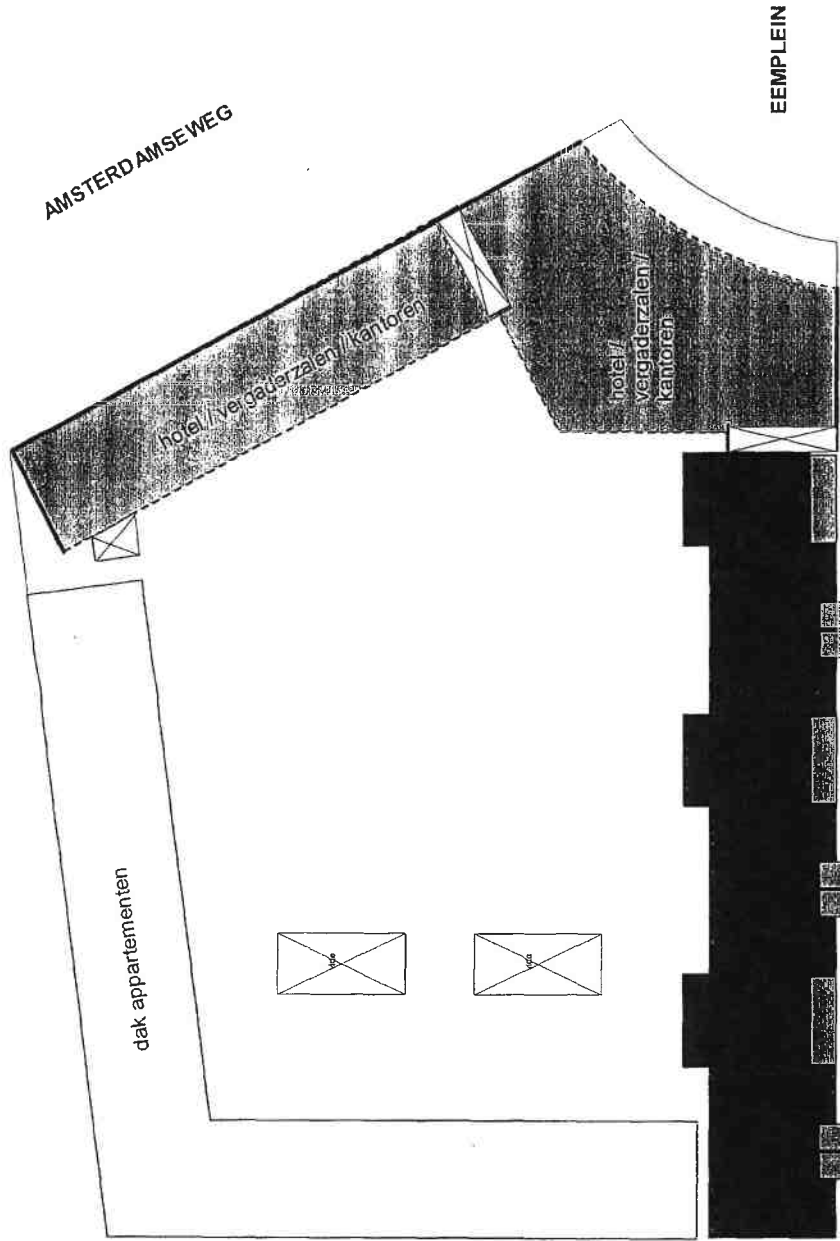
**ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW**

plattegrond laag 2+3 18-11-2004

Reichweg 1a 5322 BX 't-Hertogenbosch
 telefoon 0475 21936 fax 0475 8214125
 e-mail rldg@rdg.nl

alynia bv BNA





ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW

18-11-2004

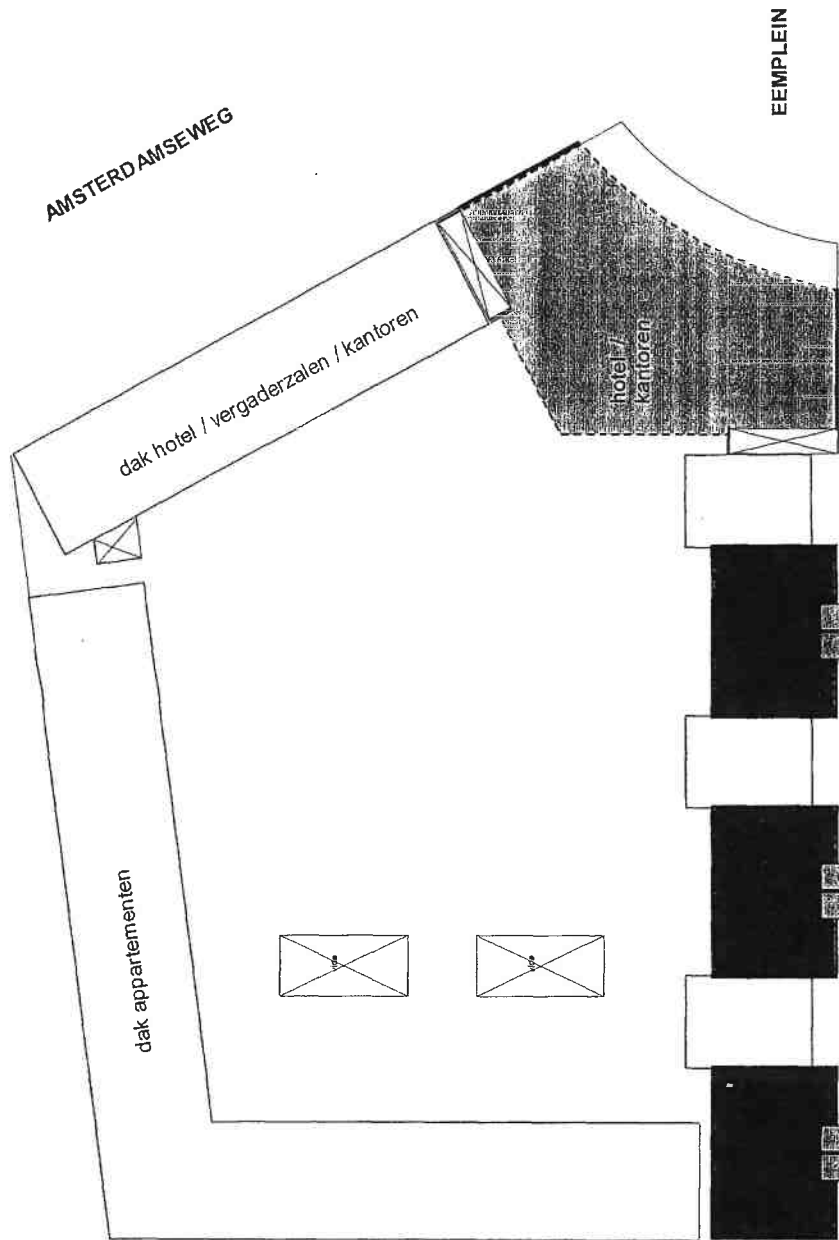
plattegrond laag 4

Peelsteeg 18, 6232 BX 't-Hertogenbosch
telefoon 073 6213135 fax 073 6214755
e-mail info@rdp-alyria.nl

alyria bv BNA



PROBOUW



ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW

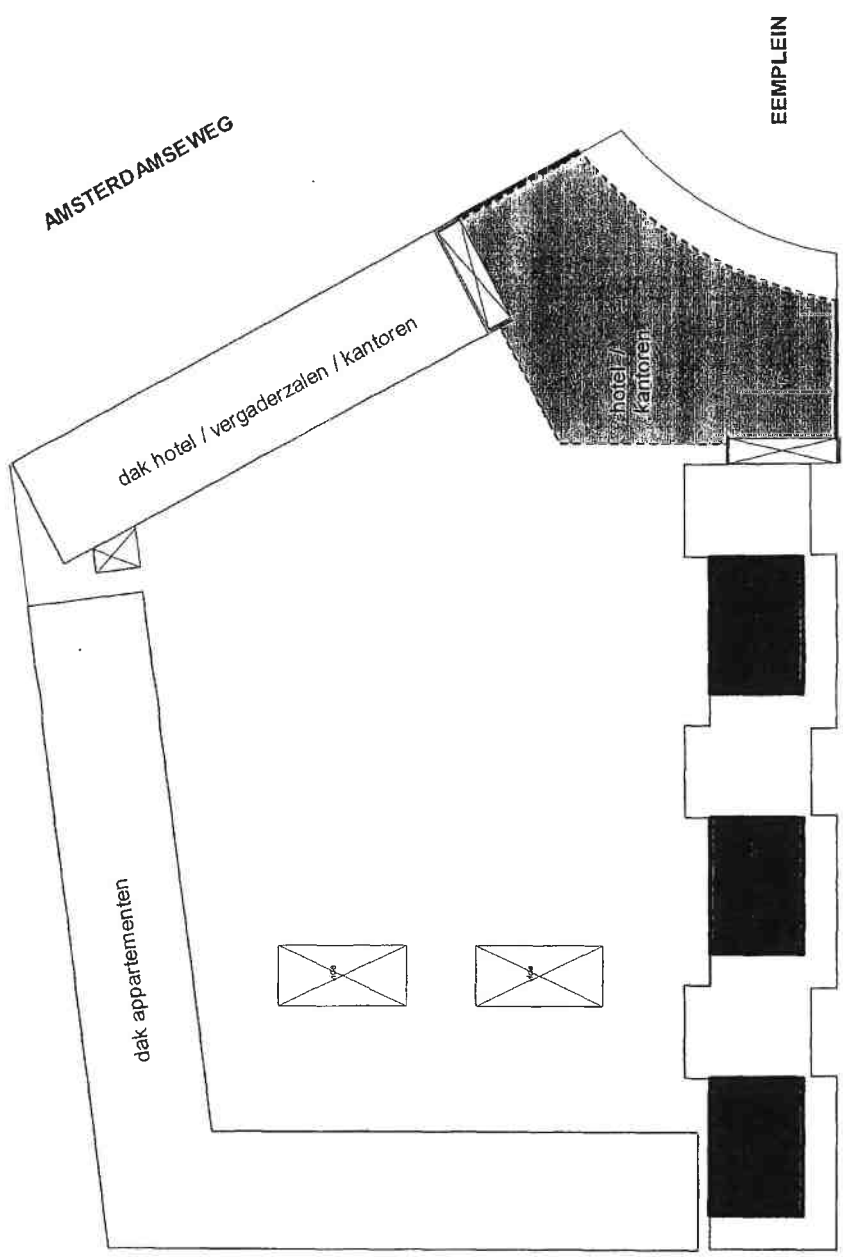
18-11-2004

plattegrond laag 5

Reischeweg 1a, 5232 BX 't-Hertogenbosch
telefoon 073 6213136, fax 073 6214755
e-mail: info@rdg-alynia.nl

alynia bv BMA





ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW

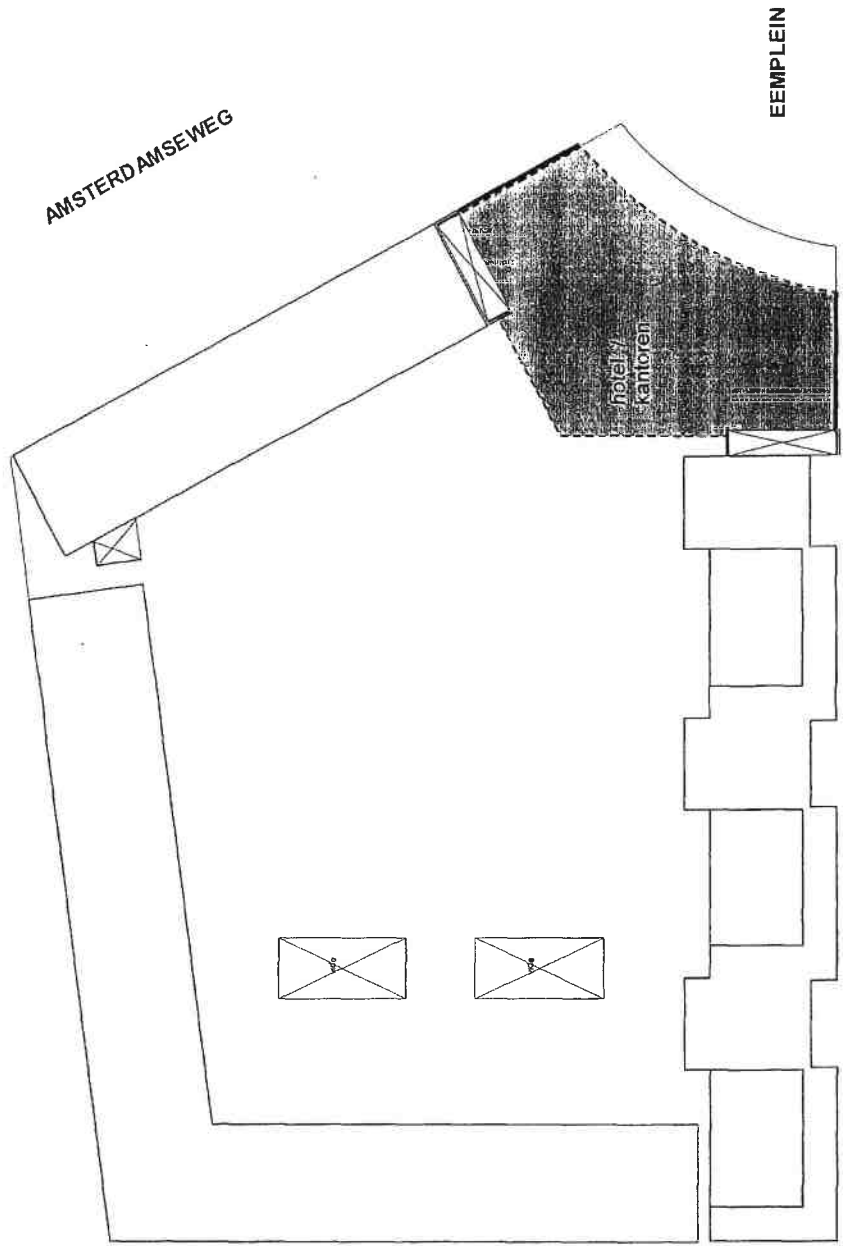
18-11-2004

plattgrond laag 6

Reesheweg 1a 5332 BX 't-Hertogenbosch
telefoon 073 6213136 fax 073 6214735
e-mail info@rdg-alyria.nl

alyria bv BNA





ONTWIKKELING
WITTE VLEK
HANDELSGEBOUW
VAHSTAL PROBOUW

18-11-2004

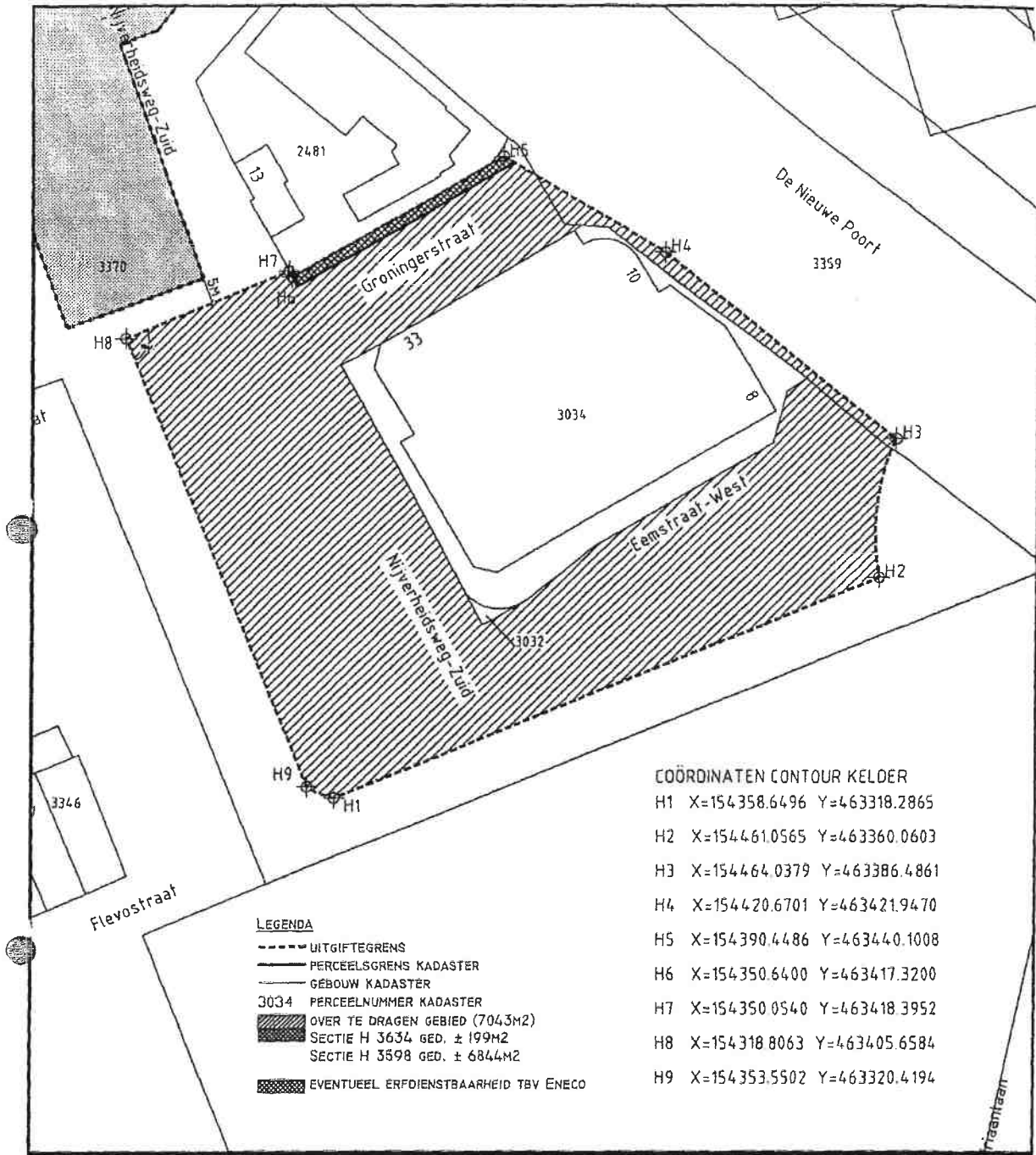
plattegrond laag 7 t/m 11

Reitschweg 1a 2332 BX 't-Hertogenbosch
t: 0175 6214735
email: info@rdg-alyria.nl

alyria bv BNA



RDG-ALYRIA



COÖRDINATEN CONTOUR KELDER

H1	X=154358.6496	Y=463318.2865
H2	X=154461.0565	Y=463360.0603
H3	X=154464.0379	Y=463386.4861
H4	X=154420.6701	Y=463421.9470
H5	X=154390.4486	Y=463440.1008
H6	X=154350.6400	Y=463417.3200
H7	X=154350.0540	Y=463418.3952
H8	X=154318.8063	Y=463405.6584
H9	X=154353.5502	Y=463320.4194

- LEGENDA**
- UITGIFTEGREN
 - PERCEELSGRENS KADASTER
 - GEBOUW KADASTER
 - 3034 PERCEELNUMMER KADASTER
 - ▨ OVER TE DRAGEN GEBIED (7043M2)
 - SECTIE H 3634 ged. ± 199M2
 - SECTIE H 3598 ged. ± 6844M2
 - ▩ EVENTUEEL ERFOIENSTBAARHEID TBV ENECO

BIJLAGE 3: OVERZICHTSKAART UIT TE GEVEN GROND
 UITGIFTEGREN HANDELSGEBOUW EN OMGEVING
 IN DE GEMEENTE AMERSFOORT

SCHAAL 1:1000
 DATUM 29 SEPTEMBER 2005

TEKENINGNUMMER: CSBBH-VX-003

CONCEPT

<<<

AKTE VAN LEVERING

>>>Heden, dertig september tweeduizend vijf, verschenen voor mij, mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort:

1. +

te dezen handelend als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Amersfoort, kantoorhoudende te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, die bij het verlenen van de volmacht handelde ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato zevenentwintig september tweeduizend vijf;

de gemeente hierna te noemen: de Gemeente en/of verkoper;

2. +

te dezen handelend als gevolmachtigde van de heer ing. Johannes Joseph Vahstal, wonende te 3828 AK Hoogland, gemeente Amersfoort, Park Schoonoord 26, geboren te Amersfoort op vijftwintig januari negentienhonderd zesenzeventig, die bij het verlenen van de volmacht handelde als enig directeur van de te Amersfoort gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VABEOG Amersfoort B.V., kantoorhoudende te 3812 RS Amersfoort, Amsterdamseweg 18 (postadres: Postbus 625, 3800 AP Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 31017628;

VABEOG Amersfoort B.V. hierna te noemen: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. KOOP/LEVERING

Blijkens de tussen partijen gesloten ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst de dato negentwintig september tweeduizend vijf, hierna te noemen: Overeenkomst, heeft verkoper verkocht aan koper, die heeft gekocht het hierna omschreven registergoed.

Ter uitvoering van de Overeenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die bij deze aanvaardt, de eigendom van:

een perceel bouwterrein, gelegen aan de Groningerstraat te Amersfoort, uitmakende een aaneengesloten gedeelte ter grootte van ongeveer zevenenzestig are en zevenennegentig centiare van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie H nummers 3598 en 3634, zoals schetsmatig met streeparcering aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening, met kenmerk 2005-44, de dato zesentwintig september tweeduizend vijf,

hierna tezamen te noemen: het verkochte.

B. VERKRIJGING

Verkoper heeft de eigendom van gemelde onroerende zaak verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht in het register Hypotheken 4 op zevenentwintig december tweeduizend vier, in deel 13236 nummer

CONCEPT

59, van een afschrift van een akte van levering op vierentwintig december tweeduizend vier verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend.

C. KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt TWEE MILJOEN EURO (EUR 2.000.000,00) en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Overeenkomst, woordelijk luidende:

" 3.1 *De gronden als aangegeven in bijlage 3, waarvan de Gemeente eigenaar is, zullen door de Gemeente aan de Ontwikkelaar worden verkocht en geleverd voor een koopprijs van twee miljoen Euro (€ 2.000.000,-) exclusief BTW. In dit bedrag is rekening gehouden met de afkoop geschillen en claims en met het programma als hierna genoemd in artikel 4.4 en weergegeven in het Ontwikkelingsplan.*

3.2 *Indien de planologische mogelijkheid hiertoe bestaat en de Ontwikkelaar dan wel een opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde van de in artikel 3.1 bedoelde gronden meer bedrijfsruimten of appartementen realiseert dan hierna in artikel 4.4 genoemd, is hij aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd van 300 Euro exclusief BTW per m2 bedrijfsoppervlakte en 30.000 Euro exclusief BTW per appartement. Het prijspeil van de voornoemde meerprijzen is de datum van ondertekening van deze overeenkomst. De meerprijzen worden jaarlijksverhoogd op basis van de index CPI alle huishoudens."*

D. BEPALINGEN

Ter zake van voormelde koop en levering gelden voorts de volgende bepalingen:

Artikel 1

De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop.

Artikel 2

1. De Gemeente staat er jegens koper voor in dat aan koper een recht van eigendom geleverd wordt, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te vermelden;
- d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan hierna te vermelden.

2. In de artikelen 3.5, 3.6 en 3.7 van de Overeenkomst is bepaald:

" 3.5 *Alvorens de levering door de Gemeente zal plaatsvinden zal de Gemeente een voorbereidingsbesluit nemen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gericht op de toekomstige uitvoering van het Ontwikkelingsplan.*

3.6 *Indien de Ontwikkelaar uiterlijk op 31 december 2015 geen bouwvergunning voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan heeft aangevraagd, is de eigenaar van de in artikel 3.1 bedoelde gronden verplicht deze gronden en de eventueel daarop gelegen opstallen aan de Gemeente aan te bieden voor een koopprijs van 1.000.000,- Euro, exclusief BTW. De Gemeente zal binnen een maand na ontvangst van het aanbod omtrent de aanvaarding*

CONCEPT

daarvan beslissen. Indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht tot wederkoop, heeft zij het recht de gronden en de eventueel daarop gelegen opstallen geleverd te krijgen binnen drie maanden nadien. De kosten en belastingen verbonden aan de koop en levering zijn voor rekening van de Gemeente.

3.7 *Indien de Ontwikkelaar voor 31 december 2015 wel een bouwvergunning heeft aangevraagd, maar hij het Ontwikkelingsplan niet of slechts ten dele heeft gerealiseerd, verbeurt de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 1.250.000,-, prijspeil: datum van ondertekening van deze overeenkomst, jaarlijks te verhogen met de index CPI alle huishoudens".*

3. In hoofdstuk 4 van de Overeenkomst is bepaalde als volgt:

"Hoofdstuk 4

Artikel 4 realisatie

4.1 *De Ontwikkelaar verzorgt voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en de realisatie van het Handelsgebouw en omgeving met inachtneming van in ieder geval de navolgende documenten:*

- *ontwikkelingsplan Handelsgebouw en omgeving (bijlage 2);*
- *begrenzing en percelen (bijlage 3);*
- *Bestemmingsplan CSG Noord;*
- *verleende vergunningen;*
- *deze overeenkomst.*

4.2 *De Ontwikkelaar accepteert dat de gronden binnen het Ontwikkelingsgebied zijn of worden bouw- of woonrijp gemaakt door en voor rekening van CSG Eemkwartier B.V., of de rechtsopvolger daarvan, e.e.a. binnen de kaders van het door de Raad van de gemeente Amersfoort vastgestelde beeldkwaliteitsplan Puntenburg.*

4.3 *De kosten die samenhangen met de voor de uitvoering van het Ontwikkelingsplan noodzakelijke aanpassingen aan de zijde van de Amsterdamseweg komen voor rekening van de Gemeente, voorzover het betreft de aansluiting op de Amsterdamseweg van het aan die weg te realiseren laad- en losbordes.*

Alle overige kosten voor aansluitingen van onder meer de nutsvoorzieningen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

4.4 *Partijen zijn overeengekomen dat door de Ontwikkelaar in het Ontwikkelingsgebied, aan, in, op en rondom het bestaande Handelsgebouw (algemene detailhandel conform vigerend bestemmingsplan) worden toegevoegd:*

- *maximaal 9.000 m2 bvo hotel/vergader/kantoorruimten (al dan niet gecombineerd);*
- *maximaal 5.500 m2 bvo detailhandelsruimten, waarvan 1000 m2 bvo bestemd is voor algemene detailhandel en de overige 4.500 m2 bvo voor PDV, met daarin opgenomen de mogelijkheid voor een (wok)restaurant van maximaal 1.000 m2 bvo;*

CONCEPT

- maximaal 69 appartementen in verschillende categorieën;
- in pandige parkeervoorzieningen, zoals vastgelegd in de aan deze overeenkomst gehechte parkeerbalans (*bijlage 6*).

Onder bvo wordt in dit verband verstaan: bruto vloeroppervlakte gemeten volgens de Nederlandse norm NEN 2580, versie tweede editie mei 1997.

- 4.5 De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de gemeente Amersfoort een zeer terughoudend beleid voert ten aanzien van uitbreiding van detailhandelruimten in de stad. De Ontwikkelaar ziet met de ondertekening van deze overeenkomst op nadrukkelijk verzoek van de gemeente, af van het aanbieden van bedrijfsruimte in het (nieuwe) Handelsgebouw aan de onderneming Mediamarkt.
- 4.6 De Ontwikkelaar heeft, met inachtneming van hetgeen hiervoor in lid 4 is bepaald, binnen het ontwikkelingsgebied vrije keuze ten aanzien van de lokaties waar de verschillende bedrijven/huurders zullen worden gevestigd. Met dien verstande dat op het begane grond niveau, met inbegrip van het begane grond niveau van het huidige handelsgebouw, maximaal 4.500 m² bvo algemene detailhandel mag worden gevestigd in te vullen binnen één winkelformule.
- 4.7 De Ontwikkelaar behoeft toestemming van de Gemeente voor de vestiging van GDV-bedrijven in het plangebied waarin nu PDV is voorzien. Deze toestemming kan niet worden onthouden ingeval van:
- een door de Gemeente gewenste verplaatsing van GDV binnen de stad;
 - toevoeging van nieuwe bedrijvigheid aan het bestaande aanbod, indien de marktruimte daarvoor wordt aangetoond door een DPO, opgesteld door een onafhankelijk onderzoeksbureau (na 1 januari 2009), waartoe de opdracht door de Gemeente wordt gegeven na afstemming met de Ontwikkelaar. Onder marktruimte dient te worden verstaan vraag naar volumes en oppervlakten die binnen het bestaande winkelaanbod niet kunnen worden aangeboden.
- 4.8 De Ontwikkelaar neemt de uitvoering van het Ontwikkelingsplan ter hand niet later dan een maand nadat de benodigde bouwvergunning(en) is/zijn verleend. Partijen kunnen hieromtrent nadere afspraken maken.
- 4.9 De Ontwikkelaar zal de realisatie van het Ontwikkelingsplan zoveel als mogelijk is, in één aansluitende bouwstroom realiseren.
- 4.10 De Ontwikkelaar zal zich ervoor inspannen om de (verkeers)overlast voor de omgeving tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.
- 4.11 De Ontwikkelaar is voor het eventueel gebruik maken van het openbaar gebied rondom het handelsgebouw (opstelplaats kranen; steigers, schuttingen, e.d.) geen Precariorechten verschuldigd aan de Gemeente.
- 4.12 De toestand van de door de Ontwikkelaar of diens aannemer/uitvoerders te gebruiken openbare wegen en ruimten worden voor de aanvang en de voltooiing van de bouwwerkzaamheden door of vanwege CSG Eemkwartier CV/BV vastgelegd door middel van opname en rapportage.

CONCEPT

- 4.13 *Eventueel optredende schade zal door of vanwege de Ontwikkelaar worden hersteld, dan wel worden vergoed, tenzij de Ontwikkelaar kan aantonen dat die schade geen verband houdt met zijn bouwwerkzaamheden.*
- 4.14 *De Ontwikkelaar zal zich gedurende het bouwproces aansluiten bij de Stichting Voorkoming Bouwschaden Puntenburg en zich onderwerpen aan de door die Stichting bepaalde regelingen.*
- 4.15 *Partijen zullen bij het verstrekken van informatie over het Ontwikkelingsplan of over daarmee samenhangende zaken, elkaar wederzijds vooraf consulteren. Indien de Gemeente wettelijk verplicht is de desbetreffende informatie te verschaffen, staat haar zulks vrij."*

Artikel 3

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Artikel 4

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt bij de ondertekening van deze akte, waarbij in de Overeenkomst in artikel 3.3 is bepaald als volgt:

" 3.3 Het is Partijen bekend dat de door de Ontwikkelaar te kopen percelen grond in milieutechnisch opzicht zodanig geschikt zijn gemaakt (sanering) dat de beoogde bestemmingen kunnen worden gerealiseerd."

en voorts is in artikel 3.4 van de Overeenkomst bepaald dat de Algemene Voorwaarden van de Gemeente Amersfoort 1992 op de in deze akte vervatte levering van toepassing zijn. Deze voorwaarden zijn vermeld onder E.

Artikel 5

Verkoper is verplicht het verkochte op heden geheel ontruimd, vrij van gebruiksrechten aan koper af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen.

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte.

Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van één januari volgend op het moment van het verlijden van deze akte voor rekening van koper.

Artikel 7

Alle kosten en rechten in verband met en ten gevolge van deze akte en de overdracht van het verkochte, komen voor rekening van koper.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen is overeengekomen en blijvende de Overeenkomst en met name het bepaalde in artikel 11 woordelijk luidende:

" 11.1 De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zichzelf aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.5 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de in artikel 3.1 bedoelde gronden, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband

CONCEPT

daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 2.000.000,-- Euro, ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 11.2 Op gelijke wijze als in artikel 11.1 is bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in artikel 11.1 genoemde artikelen als de in dat artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."

Voorts zijn partijen aanvullend overeengekomen:

Indien voor nutsvoorzieningen kabels en/of leidingen dienen te worden aangebracht in de westelijk gelegen perceelsgedeelte grenzend aan het kadastrale nummer 2481, dan is de koper en zijn rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de plaatsing van die voorzieningen en gehouden mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht met erfdiensbaarheid voor het hebben, houden en onderhouden van die voorzieningen. De gemeente neemt dit recht, vrijwillig waarnemende de belangen van die eigenaren van de voorzieningen, aan.

E. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Van toepassing zijn verklaard de hoofdstukken 1 (geheel), 2.0, 2.3, 2.8, 2.8.1, 2.8.1 en 2.8.3., 4.0, 4.3, 5.0, 5.7, 6 (geheel), 7.0, 7.1, 7.3, 7.4 en 7.5 van de "Verkoopbepalingen grond" vastgesteld bij raadsbesluit de dato vijftien december negentienhonderd tweeënnegentig, nummer 1992/278, voorzover niet in tegenspraak met het gestelde in de Overeenkomst, woordelijk luidend als volgt:

"Artikel 1.0

Geldigheid

- 1.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken.

Artikel 1.1

Tijdstip eigendomsoverdracht

- 1.1.1 De eigendomsoverdracht van de grond zal plaatsvinden door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in het daartoe bestemde openbare register ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, welke akte uiterlijk twee maanden na het verkoopbesluit dient te worden ondertekend.
- 1.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van levering.

Artikel 1.2

Aanwijzing notaris

- 1.2 De notariële akte(n) zal/zullen worden verleden voor een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris te Amersfoort.

CONCEPT

Artikel 1.3

Tijdstip aflevering

- 1.3.1 De aflevering van de grond vindt plaats op het tijdstip waarop de akte van levering wordt ondertekend.
- 1.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ingebruikneming van de grond voor ondertekening van de akte van levering toestaan. De ingebruikneming geschiedt alsdan geheel voor risico van de koper. Indien in afwijking van hetgeen tussen partijen was overeengekomen als gevolg van de eerdere ingebruikneming omzetbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van de koper.

Artikel 1.4

Tijdstip betaling koopsom cum annexis

- 1.4.1 De betaling van de koopsom en van hetgeen verder terzake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk twee maanden na het verkoopbesluit, of zoveel eerder als de akte van levering wordt ondertekend.
- 1.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen van het betalen van de koopsom.
- 1.4.3 Gelijkijdig met de betaling van de koopsom zal door de koper aan de gemeente een rentevergoeding worden betaald ingeval van:
 - a. ingebruikneming van de grond voor betaling van de koopsom, zulks gerekend vanaf de dag van ingebruikneming van de grond tot en met de dag van betaling casu quo, de dag waarop de koopsom uiterlijk had moeten zijn betaald.
 - b. betaling van de koopsom na het verstrijken van de sub 1.4.1 bedoelde termijn van twee maanden, zulks gerekend vanaf de eerste dag na het verstrijken van die termijn tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft.Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente.

Artikel 1.5

Toestand van de grond bij aflevering

- 1.5.1 De grond wordt afgeleverd in de toestand waarop deze zich bevindt op het moment waarop de koper de koopovereenkomst ondertekent, behoudens hetgeen daarna ingevolge het contract en de verkoopbepalingen vanwege de gemeente aan de grond is verricht.
- 1.5.2 De gemeente verleent geen enkele vrijwaring voor kenbare gebreken.
- 1.5.3 De grond gaat over aan de koper vrij van hypotheek, beslagen, huur, (erf)pachten en/of ander gebruiksrecht (lijdende erfdienstbaarheden daar niet onder begrepen), met alle heersende erfdienstbaarheden en eventuele overige kwalitatieve rechten. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, en eventuele overige bijzondere lasten en beperkingen waarvan blijkt uit (een) aan het koopcontract gehechte, door de koper gewaarmerkte bijlage(n).

CONCEPT

Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijke die bijzondere lasten en beperkingen die voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of voor de koper gelet op de bestemming van de grond geen wezenlijk zwaardere belasting opleveren. De bewijslast terzake van deze feitelijke kenbaarheid casu quo het niet opleveren van een wezenlijk zwaardere belasting rust op de gemeente.

Artikel 1.6

Kosten, rechten en belastingen

1.6 *Alle kosten, rechten en belastingen, op de zogenaamde "algemene akte", de akte(n) van levering en -indien en voor zover de gemeente daaraan meewerkt- de splitsingsakte(n), alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen voor rekening van de koper.*

Artikel 1.7

Lasten en belastingen

1.7 *Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van een januari van het jaar, volgende op het jaar waarin de eigendomsoverdracht plaatsvindt.*

Artikel 1.8

Oppervlakte en begrenzing

1.8.1 *De juiste oppervlakte en begrenzing van de grond zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting door het kadaster.*
1.8.2 *Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond zal tot geen enkele actie aanleiding geven.*

Artikel 1.9

Hoofdelijk verbonden

1.9 *Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper worden genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.*

HOOFDSTUK 2 AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN

Artikel 2.0

Geldigheid

2.0 *De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd om te worden bebouwd met een of meer opstallen."*

(enzovoort)

Artikel 2.3

Geschiktheid van de grond voor bebouwing

2.3 *De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper. De kosten van afvoering van grond komen geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild."*

(enzovoort)

CONCEPT

Artikel 2.8

Opruimen bouw- en chemisch afval en herstel schade aan gemeente eigendommen

2.8.1 De koper is verplicht op zijn kosten:

- a. chemische afvalstoffen die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers;
- b. deze chemische afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van de Wet chemische afvalstoffen of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;
- c. afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren dat hergebruik mogelijke is.

2.8.2 De koper is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van elk bouwobject, en in geval van woningbouw voor de eerste bewoning van elk woningblok, op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeente eigendom aanwezige, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeente eigendommen aangebrachte schade.

2.8.3 Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in artikel 2.8.1 en 2.8.2 zal een en ander door de gemeente op kosten van de koper geschieden."

(enzovoort)

HOOFDSTUK 4

AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN, BESTEMD VOOR BEDRIJVEN

4.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd voor bouw van bedrijfs- of kantoorgebouwen."

(enzovoort)

Artikel 4.3

Opslag zaken - Plaatsen pompen en mantels

4.3 Het is de koper verboden om op de grond:

- a. zaken, van welke aard dan ook, zichtbaar vanaf de openbare weg op te slaan en te houden, tenzij deze zijn voorzien van een deugdelijke afscherming;
- b. benzine-, stookolie-, petroleum- en/of mengsmeringspompen, alsmede water-, lucht- en/of propaangasmantels en/of soortgelijke toestellen op te richten, in stand te houden, te wijzigen en/of uit te breiden anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als toestemming, in dit artikel bedoeld.

HOOFDSTUK 5

DIVERSEN

Artikel 5.0

Geldigheid

CONCEPT

5.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken."

(enzovoort)

Artikel 5.7

Toepasselijkheid Nederlands recht

5.7 Op deze overeenkomst en de als gevolg daarvan bestaande rechtsbetrekkingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

HOOFDSTUK 6 BOETEBEDING

Artikel 6.0

Geldigheid

6.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn ingeval dit reeds voortvloeit uit een van de artikelen 1.0, 2.0, 3.0.1, 3.0.2, 4.0, 5.0 of 7.0.

Artikel 6.1

Boetebeding

6.1 De koper zal ten behoeve van de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van:

- a. een bedrag, gelijk aan de koopprijs met een minimum van NLG 10.000,00, bij overtreding van een van de artikelen 1.1, 2.6.1, 5.5.1, 5.5.3 en 7.4;
- b. een bedrag van NLG 1.000,00 bij iedere overtreding van het bepaalde in een van de artikelen 2.7.1, 2.7.2, 3.3, 3.8.1 en 3.8.2, 4.2, 4.3 en 5.2, onverminderd de verplichting alsnog overeenkomstig het bepaalde in genoemde artikelen te handelen;
- c. een bedrag van NLG 75.000,00 per woningkavel bij overtreding van een van de artikelen 3.1 onder a en b en 3.9.1 en 3.9.2;
- d. een bedrag van NLG 1.000,00 per bij de tekortkoming betrokken woning casu quo per are verkochte grond per iedere ingegane week, waarin de overtreding voortduurt, bij overtreding van de artikelen 2.4, 2.9, 3.4, en voorzover van toepassing onverminderd de in artikel 2.5.2 omschreven bevoegdheid tot terugkoop van de bij de tekortkoming betrokken woningkavel(s). De boete is verschuldigd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, behoudens bij overtreding van de artikelen 1.1, 2.7, 2.9, 4.2, 4.3 en 5.2, in welke gevallen de gemeente een redelijke termijn moet gunnen om alsnog de overtreden plichten na te komen met de mededeling dat bij niet nakomen de boete verschuldigd wordt.

HOOFDSTUK 7 DERDENWERKING

Artikel 7.0

Geldigheid

7.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn

CONCEPT

ingeval dit reeds voortvloeit uit een van de artikelen 1.0, 2.0, 3.0.1, 3.0.2, 4.0, 5.0 of 6.0.

Artikel 7.1

Nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor centrale antenne inrichtingen, straatnaamborden e.d.

- 7.1 a. *De koper is verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne inrichting behorende voorzieningen, op, in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met de koper omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. De koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.*
- b. *Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen zal op kosten van en door of vanwege de gemeente, of haar opvolger in het recht op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, worden hersteld of vergoed.*
- c. *De koper is verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp)leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten.*
- d. *Indien burgemeester en wethouders zulks verlangen, is de koper verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de burgemeester en wethouders nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van voormelde objecten te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal de koper geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn rekening zullen komen."*

(enzovoort)

Artikel 7.3

Kwalitatieve verplichtingen

- 7.3 a. *De gemeente en de koper zijn overeengekomen dat de verplichtingen bedoeld in artikel 4.3, 5.1 en 7.1 sub a en c als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de bij deze verkochte grond en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen zijn.*
- b. *Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.*

CONCEPT

Artikel 7.4

Kettingbeding

7.4 *Het bepaalde in de artikelen 2.7.2, 2.9, 3.1, 3.2 en 3.3, 3.9.2 in verbinding met 3.9.1, 4.2, 5.2, 5.4, 6.1, 7.1 sub d, alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van de bij deze verkochte grond of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.*

Artikel 7.5 A B C

Levering en derdenwerking

7.5 *De gemeente is onverminderd het hiervoor dienaangaande bepaalde nimmer verplicht mee te werken aan een eigendomsoverdracht aan een ander dan de koper, indien deze ander niet bereid is zich jegens de gemeente te verbinden tot het bepaalde in de artikelen 1.2, 1.8.1, 7.3 en 7.4 (alsmede de in dit artikel genoemde artikelen)."*

F. KETTINGBEDINGEN

De gemeente legt aan koper de hiervoor onder E vermelde bepalingen in de artikelen 6.1, 7.1 sub d en 7.4 alsmede de in artikel C onder 3.2 geciteerde bepaling, de in artikel D.2 lid 2 onder 3.5 geciteerde bepaling, de in artikel D.8 onder 11.1 en 11.2 geciteerde bepaling en de onder D vermelde aanvullende bepaling op bij wijze van persoonlijke verplichting. Deze bepalingen dienen door de koper bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het verkochte (of de vestiging van een genotsrecht daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen), aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en te worden aangenomen.

Koper verbindt zich deze verplichtingen als eigen verplichtingen te zullen nakomen.

G. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Het in artikel 7.3 sub a. van de "Verkoopbepalingen grond" bepaalde wordt -ter uitvoering van het bepaalde in gemeld artikel 7.3 sub b.- ten behoeve van de gemeente en/of de nutsbedrijven overeengekomen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichting door koper wordt aanvaard. Terzake van de inschrijving van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente: 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

H. ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar de onder A. bedoelde akte, waarin woordelijk staat vermeld:

" E. VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de gesloten koop verlenen en aanvaarden verkoper en koper om niet over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de in eigendom aan verkoper verblijvende grond deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie H nummers 3598 en 3634, de erfdienstbaarheid van licht, lucht, uitzicht, overbouw, versnijding, inbalking, inankering en regenwater en

CONCEPT

drop, zulks ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties als gevolg van de eerste goedgekeurde bouw.

F. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt de hiervoor vermelde de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk, zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, althetwelk door verkoper wordt aangenomen."

I. ROERENDE ZAKEN/OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd.

J. KWIJTING

De koopprijs met de daarover verschuldigde omzetbelasting is door koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Derdengelden Veldhuizen Beens Van de Castel, notarissen; verkoper verleent koper kwijting terzake.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Van de volmacht door de Gemeente blijkt uit een notariële akte van volmacht op vijftien december negentienhonderd vijffennegentig voor mij, notaris, verleden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De comparanten hebben verklaard dat partijen een conceptakte hebben ontvangen en van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen.

De inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben nog verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris ondertekend

<<<om

Bijlage 5

Parkeerbalans:

2.000 m2 bvo kantoor	1: 250	8
7.000 m2 bvo hotel/congres (140 kamers/30 pl) 1 per kamer + 0,5 pl per personeelslid		155
5.400 m2 bvo detailhandel	1: 47	115
69 appartementen	1: 1,3	92
		<hr/>
		370
5.500 m2 bestaande detailhandel	1: 47	117
		<hr/>
totaal		487

"Verkoopbepalingen grond" vastgesteld bij raadsbesluit de dato vijftien december negentienhonderd tweeënnegentig, nummer 1992/278, woordelijk luidend als volgt:

"Artikel 1.0

Geldigheid

1.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken.

Artikel 1.1

Tijdstip eigendomsoverdracht

1.1.1 De eigendomsoverdracht van de grond zal plaatsvinden door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in het daartoe bestemde openbare register ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, welke akte uiterlijk twee maanden na het verkoopbesluit dient te worden ondertekend.

1.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van levering.

Artikel 1.2

Aanwijzing notaris

1.2 De notariële akte(n) zal/zullen worden verleden voor een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris te Amersfoort.

Artikel 1.3

Tijdstip aflevering

1.3.1 De aflevering van de grond vindt plaats op het tijdstip waarop de akte van levering wordt ondertekend.

1.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ingebruikneming van de grond voor ondertekening van de akte van levering toestaan. De ingebruikneming geschiedt alsdan geheel voor risico van de koper. Indien in afwijking van hetgeen tussen partijen was overeengekomen als gevolg van de eerdere ingebruikneming omzetbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van de koper.

Artikel 1.4

Tijdstip betaling koopsom cum annexis

1.4.1 De betaling van de koopsom en van hetgeen verder terzake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk twee maanden na het verkoopbesluit, of zoveel eerder als de akte van levering wordt ondertekend.

1.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en op gemotiveerde gronden ingediend verzoek van de koper, uitstel verlenen van het betalen van de koopsom.

1.4.3 Gelijktijdig met de betaling van de koopsom zal door de koper aan de gemeente een rentevergoeding worden betaald ingeval van:

- a. ingebruikneming van de grond voor betaling van de koopsom, zulks gerekend vanaf de dag van ingebruikneming van de grond tot en met de dag van betaling casu quo, de dag waarop de koopsom uiterlijk had moeten zijn betaald.
- b. betaling van de koopsom na het verstrijken van de sub 1.4.1 bedoelde termijn van twee maanden, zulks gerekend vanaf de eerste dag na het verstrijken van die termijn tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft.
Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente.

Artikel 1.5

Toestand van de grond bij aflevering

1.5.1 De grond wordt afgeleverd in de toestand waarop deze zich bevindt op het moment waarop de koper de koopovereenkomst ondertekent, behoudens hetgeen daarna ingevolge het contract en de verkoopbepalingen vanwege de gemeente aan de grond is verricht.

- 1.5.2 De gemeente verleent geen enkele vrijwaring voor kenbare gebreken.
- 1.5.3 De grond gaat over aan de koper vrij van hypotheek, beslagen, huur, (erf)pachten en/of ander gebruiksrecht (lijdende erfdienstbaarheden daar niet onder begrepen), met alle heersende erfdienstbaarheden en eventuele overige kwalitatieve rechten. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, en eventuele overige bijzondere lasten en beperkingen waarvan blijkt uit (een) aan het koopcontract gehechte, door de koper gewaarmerkte bijlage(n).
Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of voor de koper gelet op de bestemming van de grond geen wezenlijk zwaardere belasting opleveren. De bewijslast terzake van deze feitelijke kenbaarheid casu quo het niet opleveren van een wezenlijk zwaardere belasting rust op de gemeente.

Artikel 1.6

Kosten, rechten en belastingen

- 1.6 Alle kosten, rechten en belastingen, op de zogenaamde "algemene akte", de akte(n) van levering en -indien en voor zover de gemeente daaraan meewerkt- de splitsingsakte(n), alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen voor rekening van de koper.

Artikel 1.7

Lasten en belastingen

- 1.7 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van een januari van het jaar, volgende op het jaar waarin de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Artikel 1.8

Oppervlakte en begrenzing

- 1.8.1 De juiste oppervlakte en begrenzing van de grond zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting door het kadaster.
- 1.8.2 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond zal tot geen enkele actie aanleiding geven.

Artikel 1.9

Hoofdelijk verbonden

- 1.9 Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper worden genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

HOOFDSTUK 2 AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN

Artikel 2.0

Geldigheid

- 2.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd om te worden bebouwd met een of meer opstallen.

Artikel 2.1

Bouw- en woonrijp maken

- 2.1 De grond is (zal) door en voor rekening van de gemeente bouw(en woon)rijp (worden) gemaakt, hetgeen wil zeggen ontsloten. Hetgeen de gemeente te dien einde heeft (zal) verricht(en) blijkt uit een aan het koopcontract gehechte door de koper gewaarmerkte bijlage.

Artikel 2.2

Onderzoek bodemverontreiniging

- 2.2 Omrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen is -overeenkomstig de standaardopzet van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage- een globaal, zo nodig gevolgd door een aanvullend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de Dienst Stadsbeheer en Milieu van de gemeente Amersfoort gericht en voor de koper ter inzage liggend rapport van een externe

deskundige. Blijkens dit rapport bevinden zich in de grond geen stoffen die, naar de huidige maatstaven, zodanig schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid, dat de grond ongeschikt zou zijn voor de voorgenomen bebouwing. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Onder voor het milieu schadelijke stoffen worden niet verstaan: stronken van bomen en/of struiken of restanten van bouwkundige aard. Voorts is op dit artikel van toepassing hetgeen is gesteld in artikel 5.3.1 onder b.

Artikel 2.3

Geschiktheid van de grond voor bebouwing

- 2.3 De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper. De kosten van afvoering van grond komen geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild.

Artikel 2.4

Bouwplicht en goedkeuring bouwplan

- 2.4 De grond moet door de koper worden bebouwd met de opstal(en), omschreven in de koopovereenkomst, overeenkomstig het door burgemeester en wethouders goed te keuren bouwplan. Een bouwvergunning geldt niet als goedkeuring in dit artikel bedoeld.

Artikel 2.5

Tijdstip aanvang bouw

- 2.5.1 Binnen één jaar na het besluit tot verkoop dient met de bouw waaronder niet is begrepen het grondwerk van de in artikel 2.4 bedoelde opstal(en) te worden aangevangen.
- 2.5.2 Indien na verloop van de in artikel 2.5.1 genoemde termijn, casu quo op het aanvangstijdstip vermeld in de in artikel 3.4 bedoelde uitvoeringsplanning, niet met de bouw is aangevangen, is de koper (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal bij wijze van boete behoudens dispensatie door de raad door de gemeente een gedeelte, groot tien procent, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken genertei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden, behoudens ongerechtvaardigde verrijking in de zin der wet.
- De kosten van en/of in verband met de terugverkoop en wederoverdracht van de gekochte grond - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 2.6

Verbod doorverkoop onbebouwde grond

- 2.6.1 Zolang niet aan de voormelde bouwverplichting is voldaan mag de koper zonder toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond geheel noch gedeeltelijk vervreemden.
- 2.6.2 Het gestelde in artikel 2.6.1 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.7

Terreinafscheiding en inrichting

- 2.7.1 Het plaatsen van de terreinafscheidingen -voor zover grenzend aan het openbare gebied- en het inrichten van het niet te bebouwen gedeelte van de grond (waaronder niet begrepen het inrichten van de tuinen bij eengezinswoningen) zullen door en op kosten van de koper en op behoorlijke wijze geschieden.
Indien dit blijkens de koopovereenkomst wordt verlangd zal een terreinafscheidings- en inrichtingsplan door de koper ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd.
- 2.7.2 Voormelde terreinafscheidingen dienen op kosten van de koper casu quo diens rechtsopvolgers te worden onderhouden.

Artikel 2.8

Opruimen bouw- en chemisch afval en herstel schade aan gemeente eigendommen

- 2.8.1 De koper is verplicht op zijn kosten:
- chemische afvalstoffen die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers;
 - deze chemische afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van de Wet chemische afvalstoffen of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;
 - afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren dat hergebruik mogelijke is.
- 2.8.2 De koper is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van elk bouwobject, en in geval van woningbouw voor de eerste bewoning van elk woningblok, op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeente eigendom aanwezige, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeente eigendommen aangebrachte schade.
- 2.8.3 Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in artikel 2.8.1 en 2.8.2 zal een en ander door de gemeente op kosten van de koper geschieden.
- 2.8.4 Gelijkzeitig met de betaling van de koopsom dient door de koper aan de gemeente ter nakoming van het gestelde in artikel 2.8.1 en 2.8.2 een waarborgsom, ter grootte zoals in de koopovereenkomst genoemd, te worden betaald of een bankgarantie tot hetzelfde bedrag te worden afgegeven. De waarborgsom zal na het gereedkomen van het(de) bouwobject(en) -op verzoek van de koper en onder aftrek van het eventuele schadebedrag- worden terugbetaald. Over de waarborgsom wordt door de gemeente rente vergoed. Het percentage is gelijk aan de gemeentelijke omslagrate minus 2 %.

Artikel 2.9

Betaling vergoeding bij toekomstige uitbreiding bebouwing

- 2.9 Indien blijkens de koopovereenkomst een maximum bouwvolume is overeengekomen is de koper verplicht om bij en voor de aanvang van iedere toekomstige uitbreiding van dit volume, aan de gemeente te betalen de alsdan in onderling overleg tussen partijen te bepalen meerwaarde van de grond als gevolg van de uitbreiding.

HOOFDSTUK 3

AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN BESTEMD VOOR WONINGBOUW

Artikel 3.0

Geldigheid

- 3.0.1 De artikelen 3.1 tot en met 3.3 van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd om te worden bebouwd met een of meer woningen, ten behoeve van zelfbewoning.

- 3.0.2 De artikelen 3.1 tot en met 3.9 van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd voor complexgewijze woningbouw.

Artikel 3.1

Verplichte zelfbewoning en verbod tot doorverkoop woning

- 3.1 a. de koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7.1, is verplicht de op de verkochte grond te bouwen woning zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te betrekken binnen één maand na de eerste oplevering en de bewoning gedurende een aansluitende termijn van twee jaar, gerekend vanaf de dag van de juridische eigendomsoverdracht aan hem van de grond respectievelijk het appartementsrecht, voort te zetten;
- b. het is de koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7.1, verboden gedurende de onder a genoemde periode van twee jaar de grond inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen, respectievelijk het appartementsrecht te vervreemden (vestiging van zakelijke genotsrechten, verhuur of ingebruikgeving anderszins, onder welke titel dan ook, daarmee gelijkgesteld);
- c. het gestelde onder a en b is niet van toepassing in geval van:
1. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding.

Artikel 3.2

Ontheffing verplichte zelfbewoning/verbod doorverkoop

woning

- 3.2 Burgemeester en wethouders zullen van de/het in artikel 3.1 bedoelde verplichting en/of verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo dat verbod zou zijn gediend en zou leiden tot schrijnende onbillijkheid. Deze ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:
1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.3

Aanleg en instandhouding tuinen en parkeerplaats

- 3.3 De koper is verplicht de voortuin als siertuin, inclusief een parkeergelegenheid voor een personenauto voorzover het bestemmingsplan of de bij deze overeenkomst behorende verkooptekening daarin voorziet, aan te leggen en te onderhouden, zodanig dat deze met de aangrenzende voortuinen een passend geheel vormt.
- De aanwezigheid van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, caravans en dergelijke in bedoelde voortuinen is verboden, tenzij het bestemmingsplan daar wel in voorziet.
- Burgemeester en wethouders zullen ontheffing verlenen van de plicht tot aanleg en/of instandhouding van voormelde parkeergelegenheid op grond van het feit dat de koper noch een van zijn huisgenoten in het bezit is van een personenauto en evenmin een dergelijke auto duurzaam in gebruik heeft.

Artikel 3.4

Uitvoeringsplanning woningbouw

- 3.4 In afwijking van het in artikel 2.5 bedoelde aanvangstijdstip zal de koper de bouw uitvoeren overeenkomstig de bij de koopovereenkomst gevoegde uitvoeringsplanning.

Het aanvangstijdstip mag uitsluitend worden overschreden indien de bouwvergunning en/of de premiebeschikking (indien en voor zover van toepassing) nog niet is/zijn verleend, respectievelijk de grond nog niet bouwrijp kan worden geleverd.

In dat geval zal de koper met de bebouwing beginnen binnen acht weken nadat bedoelde vergunning en eventuele premiebeschikking zijn verleend, respectievelijk de grond bouwrijp ter beschikking is gesteld.

Artikel 3.5

Uitvoeringsplanning bouw- en woonrijpmaken

- 3.5 De gemeente zal het bouw- en woonrijpmaken uitvoeren in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing. Teneinde de gemeente tot een en ander in staat te stellen zal de koper in overleg met de gemeente een gedetailleerd opleveringsschema van de woningen opstellen.

Artikel 3.6

Toewijzingscriteria

- 3.6 De verkoper mag afzonderlijke bouw kavels slechts doorverkopen aan gegadigden voor de te bouwen woningen die door de koper zijn aangewezen op basis en in volgorde van de door burgemeester en wethouders vastgestelde, de koper bekende toewijzingscriteria, geldend op de datum van het tekenen van de overeenkomst.

Artikel 3.7

Eigendomsoverdracht van de grond via A.B.C. akte(n)

- 3.7.1 De gemeente zal meewerken aan een rechtstreekse eigendomsoverdracht van de grond aan de gegadigden voor de koopwoningen (hierna te noemen: verkrijgers), die door de koper zijn aangewezen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6.
In afwijking van het in artikel 1.1 gestelde vindt ondertekening van de akte van levering niet eerder plaats dan de bouwvergunning wordt verleend en niet later dan het tijdstip van het gereedkomen van de woningen, zo nodig op naam van de koper indien alsdan (nog) geen gegadigde(n) voor de betreffende woning(en) bekend is(zijn).
- 3.7.2 De in artikel 3.7.1 bedoelde medewerking van de gemeente zal alleen plaatsvinden indien:
- de verkrijgers, als rechtsopvolgers van de koper, blijkens de akte van levering binding aan het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 aanvaarden, onverminderd het bepaalde in artikel 7.5;
 - de eigendomsoverdracht geschiedt ter uitvoering van de tussen de koper en de verkrijgers gesloten koop-/aannemingsovereenkomst met betrekking tot de koopwoningen c.a. waarvan de omschrijving en detailtekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.
 - de totale koopsom als bedoeld in artikel 1.4.1 is betaald.

Artikel 3.8

Koop- /aannemingsovereenkomsten

- 3.8.1 De koper zal met inachtneming van artikel 3.7 met de verkrijgers koop /aannemingsovereenkomsten sluiten overeenkomstig het model van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam.
- 3.8.2 De koper zal bij de aanvraag om geldelijke steun kopieën van de planmelding bij en de planacceptatie door de in artikel 3.8.1 genoemde stichting aan burgemeester en wethouders overleggen.

Artikel 3.9

Vaststelling koop- en huurprijzen

- 3.9.1 De koper zal de door hem op de grond te bouwen koopwoningen c.a. met de telkens daarbij behorende bouw kavels aan de gegadigden verkopen tegen koopsommen vrij op naam, die de door burgemeester en wethouders goed te keuren maximale verkoopsommen vrij op naam niet zullen overschrijden.
In geval van vertraging van de start van de bouw als gevolg van publiekrechtelijke belemmeringen, mogen de aanneemsommen en de bijkomende kosten overeenkomstig de BDB indexcijfers voor

- de bouwkosten worden verhoogd, zulks gerekend vanaf de in de koopovereenkomst genoemde "peildatum bouwkosten" tot twee maanden voor het tijdstip van de start van de bouw.
- 3.9.2 Het in artikel 3.9.1 bepaalde ten aanzien van de vastgestelde verkoopsommen is van overeenkomstige toepassing op de huursommen van de door de koper te bouwen huurwoningen c.a.

HOOFDSTUK 4

AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN, BESTEMD VOOR BEDRIJVEN

- 4.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken welke zijn bestemd voor bouw van bedrijfs- of kantoorgebouwen.

Artikel 4.1

Aanleg in-/uitrit door de gemeente

- 4.1 Door en voor rekening van de gemeente zal tussen de grens van de grond en de rijbaan van de openbare weg een in-/uitrit, ter breedte van circa vijf meter, worden aangelegd en als zodanig worden onderhouden.

Indien ter plaatse van deze in-/uitrit een lichtmast en/of een straatkolk en/of een watergang aanwezig is, dan komen de kosten van de verplaatsing daarvan en/of de aanleg van een duiker voor rekening van de koper.

Artikel 4.2

Staat onbebouwde grond

- 4.2 Het niet te bebouwen of te verharden gedeelte van de grond zal door de koper, te allen tijde in ordelijke staat moeten worden gehouden.

Artikel 4.3

Opslag zaken - Plaatsen pompen en mantels

- 4.3 Het is de koper verboden om op de grond:
- zaken, van welke aard dan ook, zichtbaar vanaf de openbare weg op te slaan en te houden, tenzij deze zijn voorzien van een deugdelijke afscherming;
 - benzine-, stookolie-, petroleum- en/of mengsmeringspompen, alsmede water-, lucht- en/of propaangasmantels en/of soortgelijke toestellen op te richten, in stand te houden, te wijzigen en/of uit te breiden anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als toestemming, in dit artikel bedoeld.

HOOFDSTUK 5

DIVERSEN

Artikel 5.0

Geldigheid

- 5.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken.

Artikel 5.1

Bouwverbod

- 5.1 Het is de koper verboden de grond zonder schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van burgemeester en wethouders te bebouwen, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden, behoudens voorzover deze toestemming reeds in het voorafgaande besloten ligt. Een bouwvergunning geldt niet als toestemming in dit artikel bedoeld.

Artikel 5.2

Watergangen

- 5.2 Indien en voorzover de grond grenst aan een watergang, in eigendom toebehorend aan de gemeente of het waterschap, is de koper, onverminderd het daaromtrent bepaalde in de keur van het waterschap:

- a. gehouden de watergang tot de lengte van zijn casu quo hun recht over de halve breedte in goede staat te onderhouden, te zuiveren van planten, de kanten behoorlijk af te hakken, af te maaien en op te zetten, alsmede het vuil op de kant te halen zodanig dat een schone strook van vijftig centimeter langs de kant aanwezig blijft;
- b. niet gerechtigd de watergangen te verbreden, te versmallen of te dempen, in de watergang tuinafval en dergelijke te werpen, alsmede op een strook grond ter breedte van één meter langs de watergang bomen, hakhout of struikgewas aan te brengen en te houden.

Artikel 5.3

Ontbinding koopovereenkomst

- 5.3.1 De koopovereenkomst kan zonder tussenkost van de rechter worden ontbonden:
- a. door de gemeente indien de koper in de periode voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, aan hem (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, alsmede bij inbeslagneming van een of meer van zijn goederen, dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of anderszins in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van de bouw ernstig in gevaar komt; Ingeval de gemeente heeft meegewerkt aan eigendomsoverdracht van een deel van het verkochte is voormelde ontbinding nog slechts mogelijk terzake van dat deel van de koopovereenkomst dat het nog niet in eigendom overgedragen gedeelte betreft; terzake van het aan de koper in eigendom overgedragen gedeelte dat nog aan de koper toebehoort bestaat dan een terugkooprecht onder nader overeen te komen condities.
 - b. door de gemeente indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw tot het tijdstip van passeren van de akte van levering de grond alsnog zodanig verontreinigd zou blijken te zijn, dat deze ongeschikt blijkt voor realisering van de voorgenomen bebouwing en van de gemeente in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat zij tot sanering van de betreffende grond overgaat; ingeval van ontbinding worden reeds verrichte betalingen voorzover strekkende ter uitvoering van het ontbonden deel van de koopovereenkomst, ongedaan gemaakt. Ingeval van ontbinding op de sub a vermelde grond is het in artikel 2.5 bepaalde inzake de boete en schadevergoeding en voorzover dit redelijk is het bepaalde inzake het terugbrengen van de grond in de oude toestand van overeenkomstige toepassing.
- 5.3.2 Op de in artikel 5.3.1 vermelde voorwaarden kan slechts een beroep worden gedaan gedurende twee maanden nadat de daartoe bevoegde op de hoogte is of redelijkerwijs had kunnen zijn van de omstandigheden die dat beroep rechtvaardigen. Het beroep moet steeds schriftelijk worden gedaan.

Artikel 5.4

Geschillen

- 5.4 Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de krachtens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 5.5

Overdracht rechten en plichten door de koper aan derden

- 5.5.1 De koper is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, niet bevoegd zijn rechten en/of verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen, behoudens in de gevallen waarin de koopovereenkomst uitdrukkelijk enigerlei vorm van zodanige overdracht inhoudt of meebrengt.
- 5.5.2 Een voorwaarde verbonden aan de toestemming voor de overdracht zal steeds zijn dat de koper hoofdelijk verbonden blijft voor alle uit de koopovereenkomst voortvloeiende plichten, boeten en

wettelijke schadevergoedingsplichten, zodat de gemeente zowel de koper als de derde geheel zal kunnen aanspreken tot nakoming, alsook dat de gemeente jegens beiden een beroep zal kunnen doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen.

De gemeente kan verlangen dat van deze binding jegens haar een notariële akte wordt opgemaakt.

5.5.3 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractuele positie aan een dochteronderneming van de koper, waarin deze beslissende invloed heeft, is toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke overdracht de consequenties heeft als bepaald in artikel 5.5.2. Indien de koper voormelde beslissende invloed verliest voor het tijdstip waarop alle uit de koopovereenkomst voor koper voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen, is hij en de dochteronderneming verplicht de gevolgen van de contractsovername voordien ongedaan te maken, tenzij voordien alsnog toestemming wordt verkregen als bedoeld in artikel 5.5.2.

5.5.4 Een bij of krachtens dit artikel toegestane overdracht is eerst bindend voor de gemeente nadat de koper en degene aan wie hij zijn rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdraagt, in een gezamenlijke schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat is voldaan aan de aan de toestemming verbonden voorwaarden die de gemeente daarvan in kennis hebben gesteld.

Artikel 5.6

Overdracht bevoegdheden door burgemeester en wethouders

5.6 Burgemeester en wethouders kunnen de hun in deze verkoopbepalingen grond toegewezen bevoegdheden aan de directeur van de Dienst Stadsontwikkeling te Amersfoort delegeren.

Artikel 5.7

Toepasselijkheid Nederlands recht

5.7 Op deze overeenkomst en de als gevolg daarvan bestaande rechtsbetrekkingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

HOOFDSTUK 6 BOETEBEDING

Artikel 6.0

Geldigheid

6.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn ingeval dit reeds voortvloeit uit een van de artikelen 1.0, 2.0, 3.0.1, 3.0.2, 4.0, 5.0 of 7.0.

Artikel 6.1

Boetebeding

- 6.1 De koper zal ten behoeve van de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van:
- een bedrag, gelijk aan de koopprijs met een minimum van NLG 10.000,00, bij overtreding van een van de artikelen 1.1, 2.6.1, 5.5.1, 5.5.3 en 7.4;
 - een bedrag van NLG 1.000,00 bij iedere overtreding van het bepaalde in een van de artikelen 2.7.1, 2.7.2, 3.3, 3.8.1 en 3.8.2, 4.2, 4.3 en 5.2, onverminderd de verplichting alsnog overeenkomstig het bepaalde in genoemde artikelen te handelen;
 - een bedrag van NLG 75.000,00 per woningkavel bij overtreding van een van de artikelen 3.1 onder a en b en 3.9.1 en 3.9.2;
 - een bedrag van NLG 1.000,00 per bij de tekortkoming betrokken woning casu quo per are verkochte grond per iedere ingegane week, waarin de overtreding voortduurt, bij overtreding van de artikelen 2.4, 2.9, 3.4, en voorzover van toepassing onverminderd de in artikel 2.5.2 omschreven bevoegdheid tot terugkoop van de bij de tekortkoming betrokken woningkavel(s). De boete is verschuldigd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, behoudens bij overtreding van de artikelen 1.1, 2.7, 2.9, 4.2, 4.3 en 5.2, in welke gevallen de gemeente een

redelijke termijn moet gunnen om alsnog de overtreden plichten na te komen met de mededeling dat bij niet nakomen de boete verschuldigd wordt.

HOOFDSTUK 7 DERDENWERKING

Artikel 7.0

Geldigheid

7.0 De artikelen van dit hoofdstuk gelden steeds ingeval van verkoop door de gemeente Amersfoort van een of meer onroerende zaken, met dien verstande dat de artikelen waarnaar wordt verwezen alleen van toepassing zullen zijn ingeval dit reeds voortvloeit uit een van de artikelen 1.0, 2.0, 3.0.1, 3.0.2, 4.0, 5.0 of 6.0.

Artikel 7.1

Nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor centrale antenne inrichtingen, straatnaamborden e.d.

- 7.1 a. De koper is verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne inrichting behorende voorzieningen, op, in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstellen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met de koper omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. De koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.
- b. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen zal op kosten van en door of vanwege de gemeente, of haar opvolger in het recht op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, worden hersteld of vergoed.
- c. De koper is verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp)leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten.
- d. Indien burgemeester en wethouders zulks verlangen, is de koper verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de burgemeester en wethouders nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van voormelde objecten te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal de koper geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn rekening zullen komen.

Artikel 7.2

Erfdienstbaarheid beschoeiing

7.2 Daar waar de grond grenst aan water, dat in eigendom en beheer bij de gemeente blijft, is de beschoeiing gelegen binnen het eigendom van de gemeente. Daartoe zal in de akte(n) van levering ten laste van de grond en ten behoeve van de beschoeiing en het daarachter gelegen water worden gevestigd de erfdienstbaarheid om te gedogen dat verankering en bedrading van de beschoeiing in en boven het lijdend erf worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd, onverminderd de verplichting van de gemeente de als gevolg van het onderhoud en de vernieuwing ontstane schade aan het lijdend erf te herstellen.

Artikel 7.3

Kwalitatieve verplichtingen

7.3 a. De gemeente en de koper zijn overeengekomen dat de verplichtingen bedoeld in artikel 4.3, 5.1 en 7.1 sub a en c als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de bij deze verkochte grond en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen zijn.

- b. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 7.4

Kettingbeding

- 7.4 Het bepaalde in de artikelen 2.7.2, 2.9, 3.1, 3.2 en 3.3, 3.9.2 in verbinding met 3.9.1, 4.2, 5.2, 5.4, 6.1, 7.1 sub d, alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van de bij deze verkochte grond of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van dardenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

Artikel 7.5 A B C

Levering en derdenwerking

- 7.5 De gemeente is onverminderd het hiervoor dienaangaande bepaalde nimmer verplicht mee te werken aan een eigendomsoverdracht aan een ander dan de koper, indien deze ander niet bereid is zich jegens de gemeente te verbinden tot het bepaalde in de artikelen 1.2, 1.8.1, 7.3 en 7.4 (alsmede de in dit artikel genoemde artikelen).".