

ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST

STATIONSPLEIN 14-16 TE AMERSFOORT

Partijen:

GEMEENTE AMERSFOORT

EN

[...]

Concept 12 januari 2023

INHOUD

HOOFDSTUK 1 – ALGEMEEN	1
1. Definities en interpretatie	1
2. Doel van de Overeenkomst	3
3. Overlegstructuur	3
4. Planning	4
HOOFDSTUK II - ONTWIKKELING VAN HET PROJECT	4
5. Randvoorwaarden	4
6. Voorontwerp / Definitief Ontwerp	4
7. Bestemmingsplan	5
8. Omgevingsvergunning	7
HOOFDSTUK III – VERKOOP VAN DE LOCATIE EN REALISATIE VAN HET PROJECT.....	7
9. Verkoop van de Locatie	7
10. Realisatie van het Project	9
HOOFDSTUK IV - SLOTBEPALINGEN.....	10
11. Einde en tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst	10
12. Teruglevering Locatie	11
13. Opschortende voorwaarde.....	11
14. Overdraagbaarheid, kosten en reikwijdte Overeenkomst	11
15. Toepasselijk recht en geschilbeslechting	12
16. Bijlagen	12

DEZE OVEREENKOMST WORDT AANGEGAAN TUSSEN:

- I. **Gemeente Amersfoort**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Amersfoort en kantoorhoudend te (3811 LM) Amersfoort aan het Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 321609380000, te dezen op grond van het bevoegdhedenbesluit gemeente Amersfoort 2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.W. Kamphorst in zijn functie van gemeentesecretaris/algemeen directeur, (hierna: "**Gemeente**");
- II. [...], statutair gevestigd te [...] en kantoorhoudend te [...] aan de [...], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 310244030000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], (hierna "**Ontwikkelaar**");

hierna gezamenlijk te noemen de "**Partijen**" en ieder afzonderlijk een "**Partij**";

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente eigenaar is van de grond met opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aangrenzend parkeerterrein, plaatselijk bekend Stationsplein 14-16 kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie H nummers 2503, 2844 en 2847 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.965 vierkante meter (hierna: "**Locatie**"). De Locatie is aangeduid op de als Bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde kaart.
- B. De Gemeente de Locatie wenst te doen herontwikkelen tot een iconisch en duurzaam visitekaartje voor Amersfoort (hierna: "**Opgave**") waartoe de gemeenteraad van de Gemeente in zijn vergadering van 29 november 2022 een ontwikkelkader (hierna: "**Ontwikkelkader**") heeft vastgesteld. Het Ontwikkelkader is als Bijlage 2 bij de Overeenkomst gevoegd.
- C. De Gemeente, om te komen tot verkoop van de Locatie en ontwikkeling en realisatie van de Opgave een verkoopprocedure heeft doorlopen bestaande uit een selectie- en verkoopfase.

- D. Ontwikkelaar op grond van zijn aanbieding (hierna: “**Aanbieding**”) de winnaar is aan wie de Opgave is toegewezen en de Locatie zal worden verkocht. De Aanbieding is als Bijlage 3 bij de Overeenkomst gevoegd.
- E. De Aanbieding een eerste aanzet is voor de ontwikkeling en realisatie van de Opgave welke voorziet in [...] (hierna: “**Project**”).
- F. In de onderhavige overeenkomst leggen Partijen de afspraken vast die zij maken over de verkoop van de Locatie aan Ontwikkelaar en de beoogde ontwikkeling en realisatie van het Project door Ontwikkelaar (“**de Overeenkomst**”).

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

HOOFDSTUK 1 – ALGEMEEN

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1. Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan hieronder toegekende betekenis:
 - a. Aanbieding: de winnende aanbieding zoals die als Bijlage 3 bij de Overeenkomst is gevoegd;
 - b. Bestemmingsplan: bestemmingsplan in de zin van de Wro, of equivalent onder de Omgevingswet, dat de realisatie van het Project planologisch mogelijk maakt;
 - c. Definitief Ontwerp: een, op basis van het Voorontwerp vervaardigde, gedetailleerde voorstelling van het bouwwerk, de inrichting van het onbebouwde gedeelte van de Locatie en de aansluiting daarvan op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties en overigens voldoet aan het bepaalde in de Standaard taakbeschrijving DNR-STB 2014.;

- d. Locatie: de grond met opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met aangrenzend parkeerterrein, plaatselijk bekend Stationsplein 14-16 kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie H nummers 2503, 2844, 2847 en 4983 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.059 vierkante meter. De Locatie is aangeduid op de als Bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde kaart.
- e. Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning in de zin van de Wabo, of equivalent onder de Omgevingswet, dat de realisatie van het Project mogelijk maakt.
- f. Ontwikkelkader: het als bijlage 2 bij de overeenkomst gevoegde 'Ontwikkelkader rechtbankgebouw Stationsplein 14-16' zoals vastgesteld door de raad van de Gemeente in zijn vergadering van 29 november 2022.
- g. Project: het, met in achtneming van het Ontwikkelkader, de Aanbieding en het overigens in de Overeenkomst bepaalde, herontwikkelen van de Locatie tot [...].
- h. Schetsontwerp: het van de Aanbieding deel uitmakende schetsontwerp zoals dat als onderdeel van de Aanbieding als Bijlage 3 bij de overeenkomst is gevoegd.
- i. Voorontwerp: een, op basis van het Schetsontwerp vervaardigde, globale voorstelling van het bouwwerk, de inrichting van het onbebouwde gedeelte van de Locatie en de aansluiting daarvan op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten en overigens voldoet aan het bepaalde in de Standaard taakbeschrijving DNR-STB 2014;

1.2. In deze Overeenkomst geldt, tenzij anderszins bepaald:

- a. een "**Artikel**", "**Overweging**", "**Bijlage**" of "**Annex**" betekent een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;
- b. de Overwegingen, Bijlagen, Annexen alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

- c. de kopjes zijn uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
- d. juridische termen verwijzen uitsluitend naar Nederlandse juridische begrippen;
- e. de woorden "omvat", "omvatten", "waaronder" en "met inbegrip van" worden geacht te worden gevolgd door de zinsnede "maar is/zijn niet beperkt tot" en worden dienovereenkomstig uitgelegd;
- f. verwijzingen naar boeken, bescheiden dan wel andere informatie omvatten tevens boeken, bescheiden dan wel andere in ongeacht welke vorm opgeslagen informatie, waaronder elektronische gegevensdragers en alle overige vormen van gegevensdragers; en
- g. het enkelvoud omvat tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen
- h. bij strijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en een of meer bijlagen, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.

HOOFDSTUK I - ALGEMEEN

2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1. Het doel van de Overeenkomst is om in afstemming tussen Partijen en volgens de voorwaarden en bepalingen van de Overeenkomst te komen tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project en de verkoop en levering van de Locatie.

3. OVERLEGSTRUCTUUR

- 3.1. Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project wordt door Partijen een overlegstructuur ingesteld bestaande uit een projectgroep. Partijen wijzen elk een projectleider aan die deelneemt in de projectgroep. De projectleider van de zijde van de gemeente is de voorzitter van de projectgroep. Van de zijde van de gemeente wordt tevens voorzien in het secretariaat van de projectgroep. De projectleiders stemmen de vergaderfrequentie onderling af evenals de overige deelnemers aan de projectgroep. Vergaderingen worden bij voorkeur fysiek gehouden en op het stadhuis te Amersfoort.

Voorafgaand aan een vergadering van de projectgroep wordt een agenda opgesteld. Van het resultaat van een vergadering van de projectgroep wordt een actiepuntenlijst opgemaakt. Zowel agenda als actiepuntenlijst worden door het secretariaat van de projectgroep opgemaakt en verzonden.

4. PLANNING

- 4.1. Partijen stellen in overleg en op basis van de van de Aanbieding deel uitmakende planning een nadere planning op (hierna: “**Planning**”) voor de ontwikkeling en realisatie van het Project. Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om de in de Planning genoemde activiteiten binnen de daarvoor opgenomen periode uit te (doen) voeren.
- 4.2. Een tussen Partijen vastgestelde Planning kan uitsluitend met instemming van Partijen worden aangepast. Een vastgestelde aangepaste Planning komt in de plaats van de daaraan voorafgaande Planning.
- 4.3. Indien een Partij constateert dat de andere Partij de in de Planning genoemde activiteiten niet tijdig uitvoert, zal deze Partij dat, onverlet zijn rechten voortvloeiend uit de Overeenkomst, in de projectgroep aan de orde stellen. In de projectgroep zal vervolgens worden besproken hetgeen ondernomen moet worden om de ontstane vertraging in te lopen, zodat de in de Planning genoemde perioden (toch) zoveel mogelijk worden gehaald.

HOOFDSTUK II - ONTWIKKELING VAN HET PROJECT

5. RANDVOORWAARDEN

- 5.1. Bij de verdere ontwikkeling van het Project nemen Partijen, onverminderd geldende wet- en regelgeving, de navolgende randvoorwaarden in acht:
 - (i) de Aanbieding;
 - (ii) het Ontwikkelkader;
 - (iii) de Planning

6. VOORONTWERP / DEFINITIEF ONTWERP

- 6.1. Ontwikkelaar werkt het van de Aanbieding deel uitmakende schetsontwerp, voor eigen rekening en risico en met inachtneming van de hiervoor in 5.1 genoemde randvoorwaarden waaronder, maar niet uitsluitend, het van de Aanbieding deel uitmakende plan van aanpak, uit tot een Voorontwerp. Ontwikkelaar dient het Voorontwerp ter goedkeuring in bij de Gemeente.

De Gemeente beslist binnen 6 weken omtrent de goedkeuring van een Voorontwerp. Indien de Gemeente het Voorontwerp niet goedkeurt zal de Gemeente die beslissing motiveren en concreet aangeven waarom het Voorontwerp geen goedkeuring kan krijgen. In voorkomend geval past Ontwikkelaar het Voorontwerp aan met inachtneming van de beslissing van de Gemeente omtrent het Voorontwerp en biedt Ontwikkelaar het aangepaste Voorontwerp binnen 6 weken opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente aan.

- 6.2. Nadat het Voorontwerp door de gemeente is goedgekeurd werkt Ontwikkelaar het Voorontwerp, voor eigen rekening en risico en met inachtneming van de hiervoor in 5.1 genoemde randvoorwaarden waaronder, maar niet uitsluitend, het van de Aanbieding deel uitmakende plan van aanpak, uit tot een Definitief Ontwerp. Ontwikkelaar dient het Definitief Ontwerp ter goedkeuring in bij de Gemeente. De Gemeente beslist binnen 6 weken omtrent de goedkeuring. Indien de Gemeente het Definitief Ontwerp niet goedkeurt zal de Gemeente die beslissing motiveren en concreet aangeven waarom het definitief Ontwerp geen goedkeuring kan krijgen. In voorkomend geval past Ontwikkelaar het Definitief Ontwerp aan met inachtneming van de beslissing van de Gemeente omtrent het Definitief Ontwerp en biedt Ontwikkelaar het aangepaste Definitief Ontwerp binnen 6 weken opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente aan.

7. BESTEMMINGSPLAN

- 7.1. Partijen maken in overleg een keuze in de wijze waarop de realisatie van het Project planologisch wordt gefaciliteerd; Bestemmingsplan of Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Indien Partijen de keuze maken voor het Bestemmingsplan is het hierna in dit artikel 7 bepaalde van toepassing. Het hierna in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de (aanvraag) Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik voor zover de procedure voor de Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik zich daartegen niet verzet.
- 7.2. De Gemeente stelt op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en met inachtneming van de Planning een zogenaamde startnotitie op volgens de notitie 'Rol van de raad bij RO-procedures'. De startnotitie wordt, met als bijlage het goedgekeurde Definitief Ontwerp, ter besluitvorming voorgelegd aan de raad van de Gemeente.
- 7.3. Indien de raad van de Gemeente instemt met de startnotitie stelt de Gemeente op basis daarvan en met inachtneming van de Planning een voorontwerp van het Bestemmingsplan op. Het voorontwerp van het Bestemmingsplan behoeft de instemming van Ontwikkelaar.

- 7.4. Ontwikkelaar draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor het aan de Gemeente verstrekken van de voor het opstellen van het voorontwerp van het Bestemmingsplan benodigde onderzoeksgegevens en –bescheiden.
- 7.5. Met betrekking tot het voorontwerp van het Bestemmingsplan zal door de Gemeente overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Partijen realiseren zich dat de resultaten van voornoemd overleg de gemeente aanleiding kan geven tot een wijziging van het voorontwerp van het Bestemmingsplan dan wel tot het besluit om het voorontwerp van het Bestemmingsplan niet als ontwerp van het Bestemmingsplan overeenkomstig artikel 7.6 in procedure te brengen. Wijziging van het voorontwerp van het Bestemmingsplan dan wel het besluit om het voorontwerp van het bestemmingsplan niet in procedure te brengen, vindt niet plaats dan na overleg met Ontwikkelaar.
- 7.6. Indien de gemeente na het in 7.5 vermelde overleg besluit het (gewijzigd) voorontwerp van het Bestemmingsplan in procedure te brengen neemt zij daarbij het bepaalde in de startnotitie, de Planning en de daarvoor geldende wet- en regelgeving in acht.
- 7.7. De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich te bevorderen dat het ontwerp van het Bestemmingsplan op de kortst mogelijke termijn wordt vastgesteld, in werking treedt en onherroepelijk wordt.
- 7.8. Vorenstaande publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente geldt als inspanningsverplichting en laat onverlet de mogelijkheden van derden om zienswijzen in te dienen op het ontwerp van het Bestemmingsplan en zich (in rechte) te verzetten tegen het vastgestelde Bestemmingsplan.
- 7.9. Zienswijzen van derden kunnen de Gemeente en/of de raad van de gemeente aanleiding geven het ontwerp van het Bestemmingsplan te wijzigen of de raad van de Gemeente om het ontwerp van het Bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 7.10. Vorenstaande publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente geldt als inspanningsverplichting en laat onverlet de mogelijkheid van de raad van de Gemeente om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp van het Bestemmingsplan dan wel het ontwerp van het Bestemmingsplan niet vast te stellen.

- 7.11. In alle hiervoor in dit artikel genoemde gevallen waarin de Gemeente en/of de raad van de Gemeente besluit om het ontwerp van het Bestemmingsplan niet in procedure te brengen, te wijzigen, dan wel niet vast te stellen treden partijen met elkaar in overleg over de aard, omvang en consequenties daarvan teneinde tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing te komen. Het in de vorige zin bepaalde is eveneens van toepassing in de situatie dat de Raad van State het vastgestelde Bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk vernietigd. De uit het overleg voortvloeiende noodzakelijke wijzigingen van het ontwerp van het Bestemmingsplan of vastgestelde Bestemmingsplan behoeven de instemming van Partijen. Op een gewijzigd ontwerp van het Bestemmingsplan en/of vastgesteld Bestemmingsplan is het in onderhavige artikel 7 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 7.12. De Gemeente is, behoudens grove schuld of opzet, nimmer gehouden tot enige schadevergoeding ter zake van bovenstaande medewerking en het bepaalde in onderhavige artikel 7 laat de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente onverlet.

8. OMGEVINGSVERGUNNING

- 8.1. Ontwikkelaar vraagt, voor eigen rekening en risico en op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp en met inachtneming van de Planning, de voor de realisatie van het Definitief Ontwerp benodigde (Omgevings)vergunningen aan.
- 8.2. De gemeente zal op de kortst mogelijke termijn op de door Ontwikkelaar aangevraagde (Omgevings)vergunning besluiten doch in elk geval binnen de daartoe geldende wettelijke termijnen.

HOOFDSTUK III – VERKOOP VAN DE LOCATIE EN REALISATIE VAN HET PROJECT

9. VERKOOP VAN DE LOCATIE

- 9.1. De Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar, welke van de Gemeente koopt, de Locatie.
- 9.2. Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente in verband met de koop en levering van de Locatie een koopprijs van EUR [...] ("Koopprijs") kosten koper. De Koopprijs wordt vanaf 1 januari 2025 tot het moment van betaling verhoogd met 2% op jaarbasis.

- 9.3. De Gemeente levert de Locatie, uiterlijk 6 weken nadat de voor de realisatie van het Project benodigde Omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is/zijn geworden, ten overstaan van een door Ontwikkelaar aan te wijzen, te Amersfoort gevestigde, notaris. Ontwikkelaar verplicht zich tot medewerking aan die levering.
- 9.4. Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichting tot medewerking aan de levering stelt Ontwikkelaar binnen 4 weken na ondertekening van de overeenkomst een waarborgsom ten bedrage van € 250.000,=. De waarborgsom dient te worden overgemaakt op het bankrekeningnummer van de Gemeente. De waarborgsom wordt bij levering van de Locatie verrekend met de Koopprijs. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. In plaats van een waarborgsom kan in overleg tussen Partijen ook een de Gemeente conveniërende andere zekerheid worden gesteld.
- 9.5. Alle kosten van overdracht van de Locatie zijn voor rekening van Ontwikkelaar. De zakelijke lasten met betrekking tot de Locatie, derhalve niet de gebruikerslasten, worden per de dag van levering verrekend.
- 9.6. Ontwikkelaar is verplicht al het verschuldigde, waaronder in elk geval begrepen de Koopprijs en de kosten van overdracht, te voldoen vóór de ondertekening van de notariële akte tot levering door creditering van de bankrekening van de betreffende notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de notariële akte tot levering.
- 9.7. De Gemeente verkoopt en levert de Locatie aan Ontwikkelaar vrij van alle lasten en rechten anders dan die welke blijken uit de laatste titel van aankomst en hierna nadrukkelijk genoemd, waaronder hypotheken en beslagen, doch overigens in de bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand, alles in de ruimste zin des woords, waarin deze zich ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst bevindt ("as is where is"). Derhalve worden door de Gemeente ter zake de Locatie geen garanties gegeven. De genoemde lasten waarnaar hiervoor nadrukkelijk wordt verwezen betreft een recht van opstal ten behoeve van Stedin op het van de Locatie deel uitmakende kadastraal perceel gemeente Amersfoort sectie H nummer 4983 ingeschreven in de openbare registers van de dienst voor het kadaster in deel [...] nummer [...].
- 9.8. De gemeente verplicht zich gedurende periode gelegen tussen de ondertekening van de overeenkomst en de levering te gedragen als een zorgvuldig schuldenaar.

- 9.9. De Locatie komt eerst voor risico van Ontwikkelaar, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Ontwikkelaar, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht Ontwikkelaar daarvan onverwijld in kennis te stellen en is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij vóór het hiervoor onder 9.3. genoemde tijdstip van levering Ontwikkelaar niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan Ontwikkelaar zal overdragen: de Locatie in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – alle rechten, welke de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.
- 9.10. Ontwikkelaar is een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 250.000,= verschuldigd bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichting tot medewerking aan de levering. De Gemeente is gerechtigd de boete te verhalen op de overeenkomstig 9.4 gestelde waarborgsom c.q. een andere gestelde zekerheid. Het verbeuren van de boete laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

10. REALISATIE VAN HET PROJECT

- 10.1. Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico, met inachtneming van de Planning en overeenkomstig het vergunde Definitief Ontwerp, het Project. Ontwikkelaar gaat daarbij jegens de Gemeente geen bouwplicht aan.
- 10.2. Ontwikkelaar draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de aansluiting van het Project op de nutsvoorzieningen en de riolering.
- 10.3. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade aan het aan de Locatie grenzende openbaar gebied als gevolg van de realisatie van het Project. Schade aan het openbaar gebied wordt per omgaande aan de Gemeente gemeld. Indien schade aan het openbaar gebied van dien aard is dat daardoor een gevaarlijke situatie ontstaat voor personen en/of zaken van derden dient Ontwikkelaar die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn ter voorkoming van verdere (gevolg)schade. Herstel van schade aan het openbaar gebied wordt na overleg tussen Partijen voor rekening van Ontwikkelaar hersteld. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden op grond van dit artikel 10.3.

- 10.4. Bouwketen, bouwmaterialen, machines, reclames e.d. dienen uitsluitend op de Locatie te worden geplaatst. Mocht Ontwikkelaar voor de uitvoering van het Project tocht gebruik willen maken van voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond dan is Ontwikkelaar daarvoor precario verschuldigd. Precario wordt geheven overeenkomstig de verordening precariobelasting.
- 10.5. Ontwikkelaar is gehouden overlast in de omgeving van de Locatie als gevolg van de realisatie van het Project tot een minimum te beperken. Ontwikkelaar stelt daartoe een BLVC-plan op (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Het BLVC-plan dient bij de Gemeente te worden ingediend gelijktijdig met de aanvraag Omgevingsvergunning. Het is Ontwikkelaar verboden zonder goedgekeurd BLVC-plan te starten met de realisatie van het Project.

HOOFDSTUK IV - SLOTBEPALINGEN

11. EINDE EN TUSSENTIJDSE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 11.1. De Overeenkomst eindigt indien en zodra het Project is gerealiseerd en Partijen wederzijds aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 11.2. De Overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente worden beëindigd indien en zodra Ontwikkelaar in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of anderszins in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 11.3. De overeenkomst kan door iedere Partij worden beëindigd indien Ontwikkelaar binnen 5 jaar na ondertekening van de Overeenkomst niet onherroepelijk beschikt over de voor de realisatie van het Project benodigde (omgevings)vergunningen.
- 11.4. Beëindiging van de Overeenkomst zoals hiervoor bepaald in 11.2 en 11.3 dient te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploit, en laat ingeval van het bepaalde in 12.2 rechten op schadevergoeding – indien daartoe termen aanwezig zijn, onverlet. Ingeval van beëindiging op grond van het bepaalde in 12.3 hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen.

12. TERUGLEVERING LOCATIE

- 12.1. Ontwikkelaar is verplicht de Locatie aan de Gemeente terug te leveren indien Ontwikkelaar niet binnen 1 jaar na levering van de Locatie is gestart met de realisatie van het Project. Teruglevering van de Locatie aan de Gemeente geschiedt tegen de Koopprijs onder aftrek van 15%. Alle kosten van terugoverdracht komen voor rekening van Ontwikkelaar.

13. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

- 13.1. De Overeenkomst wordt gesloten onder de voor totstandkoming ervan opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort ("het College") zal hebben besloten of bevoegdelyk namens deze is besloten tot het aangaan van de Overeenkomst.

14. OVERDRAAGBAARHEID, KOSTEN EN REIKWIJDTE OVEREENKOMST

- 14.1. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen, zijn ingevolge artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen.
- 14.2. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.
- 14.3. Deze Overeenkomst, tezamen met hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.
- 14.4. Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
- 14.5. Indien een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

15. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILBESLECHTING

- 15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.
- 15.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Midden-Nederland, met behoud van de mogelijkheid voor partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

16. BIJLAGEN

- 16.1. Bij de Overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen:
1. Kaart Locatie;
 2. Ontwikkelkader;
 3. Aanbieding.

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

Gemeente Amersfoort
Door: N.W. Kamphorst

[...]
[...]

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2