

ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST

**Perceel grond in plangebied 't Hammetje
te Amersfoort**

Partijen:

GEMEENTE AMERSFOORT

EN

(.....)

Concept oktober 2024

INHOUD

HOOFDSTUK I - ALGEMEEN	2
1. Definities en interpretatie	2
2. Doel van de Overeenkomst	3
3. Overlegstructuur	4
4. Planning	4
HOOFDSTUK II - ONTWIKKELING VAN HET PLAN	4
5. Randvoorwaarden	4
6. Horecavoorziening met terras	5
7. Voorontwerp / Definitief Ontwerp horecavoorziening	5
8. (Omgevings)vergunning(en)	6
HOOFDSTUK III - VERKOOP LOCATIE EN REALISATIE VAN HET PLAN	6
9. Verkoop Locatie	6
10. Gebruik door Ontwikkelaar	6
11. Bouwwerkzaamheden	9
12. Aanleg c.q. aanheling aangrenzende openbare ruimte	10
HOOFDSTUK IV - SLOTBEPALINGEN	10
13. Einde en tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst	10
14. Wet Bibob	11
15. Teruglevering Locatie	11
16. Ingebrekestelling en boete	12
17. Opschortende voorwaarde	12
18. Geschillen	12
19. Bijlagen	13

DEZE OVEREENKOMST WORDT AANGEGAAN TUSSEN:

1. **Gemeente Amersfoort, 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 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Limburg, afdelingsmanager Programma & Projecten, op grond van het Bevoegdhedenbesluit gemeente Amersfoort 2024 bevoegd te besluiten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst, hierna te noemen: “**de Gemeente**”,

en

2. **Partij**, privaatrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te, met KvK nummer, kantoorhoudend... ..adres... .. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door....., hierna te noemen: “**Ontwikkelaar**”,

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk genoemd “**Partijen**”;

OVERWEGINGEN:

- De Gemeente is eigenaar van een perceel grond binnen het plangebied 't Hammetje. De locatie is gelegen nabij de Domstraat en kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie B nummer 9374 met een oppervlakte van circa 1222 vierkante meter (hierna: “**Locatie**”). De Locatie is aangeduid op de als Bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde tekening.
- De Gemeente wenst het plangebied boven het riviertje de Laak te veranderen in een groen recreatiegebied. Deze Locatie is daar onderdeel van. De Gemeente heeft de Locatie bestemd voor een horecavoorziening met terras in de categorie ‘lichte horeca’.
- De Gemeente heeft, om te komen tot verkoop van de Locatie en ontwikkeling en realisatie van de horecavoorziening een inschrijvingsprocedure doorlopen bestaande uit een selectie- en verkoopfase.
- Ontwikkelaar is op grond van zijn aanbieding (hierna: “Aanbieding”) de winnaar aan wie de Locatie zal worden verkocht. De Aanbieding is als Bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.

- In de onderhavige overeenkomst (de Overeenkomst) leggen Partijen de afspraken vast die zij maken over de verkoop van de Locatie aan Koper en de beoogde ontwikkeling en realisatie van de horecavoorziening met terras.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

HOOFDSTUK I - 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:

Aanbieding: de winnende aanbieding zoals die als Bijlage 2 bij de Overeenkomst is gevoegd;

Bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Over de Laak 't Hammetje met alle daarbij behorende bijlagen waaronder het Kavelpaspoort (NL.IMRO.0307.BP00187-0201);

Schetsontwerp: het van de Aanbieding deel uitmakende schetsontwerp zoals dat als onderdeel van de Aanbieding als Bijlage 2 bij de Overeenkomst is gevoegd.

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;

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;

Locatie: het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie B nummer 9374 met een oppervlakte van circa 1222 vierkante meter. De Locatie is aangeduid op de als Bijlage 1 bij de Overeenkomst gevoegde tekening.

Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning in de zin van de Wabo, of equivalent onder de Omgevingswet, dat de realisatie van de horecavoorziening met terras mogelijk maakt.

Plan: de ontwikkeling en realisatie van een horecavoorziening met terras op de Locatie een en ander zoals uitgewerkt in het schetsontwerp en nader uit te werken in een voorontwerp en definitief ontwerp.

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.

2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

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 Plan en de verkoop en levering van de Locatie.

3. OVERLEGSTRUCTUUR

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Plan 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 hebben voor de ontwikkeling en realisatie van het Plan een planning opgesteld (hierna: “**de Planning**”). De Planning is als Bijlage 3 aan de Overeenkomst gehecht. 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 PLAN

5. RANDVOORWAARDEN

- 5.1. Bij de verdere ontwikkeling van het Plan nemen Partijen, onverminderd geldende wet- en regelgeving, de navolgende randvoorwaarden in acht:
 - (i) Het Bestemmingsplan;
 - (ii) Het Schetsontwerp;
 - (iii) De Planning;

- (iv) Convenant Toekomstbestendig bouwen;
- (v) Leidraad voor duurzame Nieuwbouw in Amersfoort.

6. HORECAVOORZIENING MET TERRAS

- 6.1. Ontwikkelaar is voornemens conform de Aanbieding, voor eigen rekening en risico, met inachtneming van de Planning en overeenkomstig het vergunde Definitief Ontwerp, het Plan te realiseren ten behoeve van horeca-exploitatie op de Locatie. Op Ontwikkelaar rust ten aanzien van het realiseren van het in dit artikel bedoelde Plan uitdrukkelijk geen bouwplicht.
- 6.2. Ontwikkelaar draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de aansluiting van het Plan op de nutsvoorzieningen en de riolering. Ten aanzien van een aansluiting op het elektriciteitsnet is Ontwikkelaar zich bewust van de problematiek van netcongestie. Netcongestie levert voor Ontwikkelaar geen onvoorziene omstandigheid op en Ontwikkelaar zal in afwachting van een stroom-aansluiting zelf-voorzienende maatregelen moeten treffen.
- 6.3. Indien in verband met de aansluiting op de nutsvoorzieningen door de netbeheerder(s) aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld extra middenspanningsruimten, komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 6.4. Ontwikkelaar en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de fietsen van gasten of bezoekers te stallen op de Locatie en niet in het openbaar gebied. Deze verplichting dient Ontwikkelaar bij overdracht van de Locatie ten behoeve van de Gemeente te bedingen bij wijze van derdenbeding, welk beding namens de Gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende notariële akte, waarin de bepaling woordelijk dient te worden opgenomen.

7. VOORONTWERP / DEFINITIEF ONTWERP HORECAVOORZIENING

- 7.1. De Ontwikkelaar werkt het van de Aanbieding uitmakende Schetsontwerp van het Plan, voor eigen rekening en risico uit tot een Voorontwerp en met inachtneming van de hiervoor in artikel 5 genoemde randvoorwaarden. In het Voorontwerp zijn de duurzame elementen uit de Aanbieding nader uitgewerkt. Ontwikkelaar dient het Voorontwerp in ter goedkeuring van de Gemeente.
- 7.2. De Gemeente beslist 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 de Ontwikkelaar het Voorontwerp aan met inachtneming van de

beslissing van de Gemeente omtrent het Voorontwerp en biedt de Ontwikkelaar het aangepaste Voorontwerp opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente aan.

- 7.3 Nadat het Voorontwerp door de Gemeente is goedgekeurd werkt de Ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico, het Voorontwerp uit tot een Definitief Ontwerp en met inachtneming van de hiervoor in artikel 5 genoemde randvoorwaarden. Ontwikkelaar dient het Definitief Ontwerp ter goedkeuring in bij de Gemeente. De Gemeente beslist 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 de Ontwikkelaar het Definitief Ontwerp aan met inachtneming van de beslissing van de Gemeente omtrent het Definitief Ontwerp en biedt de Ontwikkelaar het aangepaste Definitief Ontwerp opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente aan.
- 7.4 Het Voorontwerp wordt uiterlijk binnen 4 maanden na ondertekening van de Overeenkomst ter beoordeling aan de Gemeente voorgelegd. Het Definitief Ontwerp wordt uiterlijk binnen 4 maanden na goedkeuring van het Voorontwerp ter beoordeling aan de Gemeente voorgelegd.

8. (OMGEVINGS)VERGUNNING(EN)

- 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)vergunning(en) aan.
- 8.2 De Ontwikkelaar verplicht zich genoegzame aanvragen (Omgevings)vergunning(en) in te dienen uiterlijk acht weken na de gemeentelijke goedkeuring van het Definitieve Ontwerp.
- 8.3 De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om op de kortst mogelijke termijn op de door de Ontwikkelaar aangevraagde (Omgevings)vergunning(en) te besluiten doch in elk geval binnen de daartoe geldende wettelijke termijnen.
- 8.4 De Ontwikkelaar is voor het in behandeling nemen van de (Omgevings)vergunning(en) leges verschuldigd overeenkomstig de geldende verordening leges.

HOOFDSTUK III - VERKOOP LOCATIE EN REALISATIE VAN HET PLAN

9. VERKOOP LOCATIE

- 9.1 De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt, de Locatie, zoals aangegeven op de grondverkooptekening met nummer 2024-63 d.d. 17 oktober 2024 (bijlage 1).

De Locatie

Perceel grond met een totale grootte van circa 1222 m2 gelegen aan de Domstraat te Amersfoort, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie B nummer 9374.

- 9.2 De koopprijs voor de Locatie bedraagt € (euro) exclusief btw en kosten koper. (zegge)
- 9.3 De voor de overdracht vereiste akte van levering wordt verleden door een -door de Ontwikkelaar nader te bepalen- notaris. De levering vindt plaats binnen 6 weken nadat de voor realisatie van het Plan benodigde Omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is geworden.
- 9.4 De betaling van de koopprijs vindt plaats via het kantoor van de door de Ontwikkelaar gekozen notaris gelijktijdig met de levering van de Locatie.
- 9.5 De 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.
- 9.6 Tot meerdere zekerheid van nakoming van de verplichting tot medewerking aan de levering van de Locatie stelt Ontwikkelaar binnen 4 weken na ondertekening van de overeenkomst een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopprijs ter beschikking aan de Gemeente. De waarborgsom dient te worden overgemaakt op bankrekeningnummer NL67BNGH0285074679 ten name van de Gemeente Amersfoort. De waarborgsom wordt bij levering van de Locatie verrekend met de koopprijs. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 9.7 Alle kosten en belastingen in het kader van de overdracht van de Locatie, waaronder begrepen de notariskosten en de kadastrale kosten, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 9.8 Alle lasten die van de Locatie worden geheven, komen vanaf het moment van juridische levering van de Locatie voor rekening van de Ontwikkelaar, ongeacht op wiens naam de aanslag wordt opgelegd. De zakelijke lasten met betrekking tot de Locatie, derhalve niet de gebruikerslasten, worden per de dag van levering tussen Partijen verrekend.
- 9.9 De Locatie wordt feitelijk geleverd op het moment van de juridische levering van de Locatie.

- 9.10 De Gemeente verplicht zich gedurende periode gelegen tussen de ondertekening van de Overeenkomst en de levering van de Locatie te gedragen als een zorgvuldig schuldenaar.
- 9.11 De Ontwikkelaar heeft het recht de Locatie voor de levering te inspecteren.
- 9.12 Het risico met betrekking tot de Locatie gaat op de Ontwikkelaar over bij de juridische levering.
- 9.13 De feitelijke levering van de Locatie vindt plaats in de feitelijke staat waarin de Locatie zich bij de juridische levering bevindt. De Gemeente heeft de grond niet bewerkt. Het bouwvlak voor de horecavoorziening is vrij van kabels en leidingen. De bomen, die zich binnen het bouwvlak bevonden, zijn geveld. Voor de overige bomen buiten het bouwvlak zal, indien gewenst, voor eigen rekening en risico door de Ontwikkelaar een vergunning tot kappen dienen te worden aangevraagd.
- 9.14 Voor wat betreft de milieuhygiënische toestand van de Locatie wordt verwezen naar de volgende rapporten:
1. "Actualiserend (water)bodemonderzoek het Hammetje Domstraat 82 te Hooglanderveen" d.d. 29-12-2016 door Antea Group en
 2. "Nader bodem-en asbestonderzoek Domstraat 82 te Hooglanderveen ('t Hammetje)" d.d. 9-8-2019 door Antea Group,
- welke rapporten bijlagen zijn van het Bestemmingsplan en waarmee partijen bekend zijn.
- De Ontwikkelaar aanvaardt de milieuhygiënische toestand van de Locatie zoals deze feitelijk is bij de juridische levering.
- 9.15 De Gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van de Locatie. Naar de draagkracht van de grond van de Locatie dient de Ontwikkelaar in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.
- 9.16 Indien mocht blijken dat de hierboven opgegeven grootte van de Locatie niet overeenstemt met de oppervlakte, zoals die op bijgevoegde kaart (bijlage 1) staat aangegeven, zal het verschil in grootte geen grond opleveren tot verrekening of vernietiging van deze overeenkomst.
- 9.17 De Locatie wordt overgedragen vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan. Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke

akte(n). De Gemeente is niet bekend met andere rechten en verplichtingen die niet kenbaar zijn uit de registers.

- 9.18 De Ontwikkelaar is een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van 10 % van de koopprijs verschuldigd bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichting tot medewerking aan de levering van de Locatie. De Gemeente is gerechtigd de boete te verhalen op de overeenkomstig 9.6 gestelde waarborgsom. Het verbeuren van de boete laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

10 GEBRUIK DOOR ONTWIKKELAAR

- 10.1 Ontwikkelaar verbindt zich het bij deze overeenkomst aan hem in eigendom geleverde binnen een termijn van vijf jaar na de juridische levering:
- a. noch geheel, noch gedeeltelijk te verhuren of onder welke andere titel dan ook in gebruik af te staan aan andere personen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, aangezien het pand gedurende die tijd door Ontwikkelaar geëxploiteerd moet worden; en
 - b. noch geheel, noch gedeeltelijk te vervreemden, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 10.2 Aan de in dit artikel onder lid 1 a en b genoemde schriftelijke toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
- 10.3 Bij enige niet-nakoming van een verplichting als bedoeld in dit artikel zal de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke matiging vatbare boete van € 100.000,-, ten behoeve van de Gemeente verbeuren nadat daartoe een aanmaning aan de Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger(s) is uitgebracht, onverminderd het recht tot het (aanvullend) vorderen van de werkelijk geleden schade en nakoming van de hoofd- verbintenis te vorderen.

11 BOUWWERKZAAMHEDEN

- 11.1 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade aan het aan de Locatie grenzende openbaar gebied als gevolg van de realisatie van het bouwwerk. 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 de Ontwikkelaar die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn ter voorkoming van verdere (gevolg)schade. Schade aan het openbaar gebied wordt na overleg tussen Partijen voor rekening van de Ontwikkelaar hersteld. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden op grond van dit artikel.

- 11.2 Bouwketen, bouwmaterialen, machines, reclames e.d. dienen uitsluitend op de Locatie te worden geplaatst. Mocht de Ontwikkelaar voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden toch gebruik willen maken van voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond dan is de Ontwikkelaar daarvoor precario verschuldigd. Precario wordt geheven overeenkomstig de Verordening precariobelasting Amersfoort 2024 of dan geldende verordening.
- 11.3 De Ontwikkelaar is gehouden overlast in de omgeving van de Locatie als gevolg van de realisatie van het bouwwerk tot een minimum te beperken.

12 AANLEG C.Q. AANHELING AANGRENZENDE OPENBARE RUIMTE

De Gemeente draagt, voor haar rekening en risico, zorg voor de aanleg c.q. aanheling van de aangrenzende openbare ruimte op het Plan.

HOOFDSTUK IV - SLOTBEPALINGEN

13 EINDE EN TUSSENTIJDSE BEEINDIGING

- 13.1 De Overeenkomst eindigt indien en zodra de horecavoorziening met terras (het Plan) is gerealiseerd en voor zover Partijen wederzijds aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan, met uitzondering van artikel 10 en de daarin gestelde termijn.
- 13.2 De Overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente worden beëindigd c.q. ontbonden 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.
- 13.3 De Overeenkomst kan door iedere Partij worden beëindigd indien Ontwikkelaar binnen 4 jaar na ondertekening van de Overeenkomst niet onherroepelijk beschikt over de voor de realisatie van het Plan benodigde (omgevings)vergunningen.
- 13.4 Beëindiging van de Overeenkomst zoals hiervoor bepaald in 13.2 en 13.3 dient te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploit, en laat het recht op schadevergoeding onverlet.

14. WET BIBOB

- 14.1 Op grond van de Wet Bibob kan de Gemeente deze Overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het verkochte mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het verkochte een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - f. Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 derde lid Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 14.2 De begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 14.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 Wet Bibob om advies vragen. Ingeval van ontbinding op één van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente jegens Ontwikkelaar niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.
- 14.4 Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.
- 14.5 Ontbinding op één van de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden geschiedt middels een aangetekend schrijven van de Gemeente gericht aan Ontwikkelaar.

15 TERUGLEVERING LOCATIE

- 15.1 De Gemeente heeft, indien Ontwikkelaar niet binnen 12 maanden na de juridische levering van de Locatie is gestart met bouw van de horecavoorziening (het Plan) een recht op teruglevering van de Locatie. Het enkel en alleen uitvoeren van voorbereidende grondwerkzaamheden kwalificeert niet als starten met de realisatie van het Plan.

- 15.2 Indien de Gemeente gebruik maakt van het recht op teruglevering als hiervoor bedoeld, zal de teruglevering plaats vinden op basis van de betaalde koopprijs voor de Locatie grond met een aftrek van 20 % over de koopprijs.
- 15.3 Alle kosten met betrekking tot de teruglevering van de Locatie (zijnde alle kosten voor eigendomsoverdracht aan de Gemeente) komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

16 INGEBREKESTELLING EN BOETE

- 16.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt de nalatige partij, indien van toepassing, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de niet nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk andere voorwaarden zijn gesteld.
- 16.2 De boete bedraagt 10% van de koopprijs voor iedere niet of niet volledige nakoming, zulks ter keuze van de niet nalatige partij in redelijkheid en billijkheid.
- 16.3 Naast het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel behoudt de niet nalatige partij het recht om bij niet- of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de Overeenkomst alsnog nakoming dan wel volledige vergoeding van de daadwerkelijk en meer geleden schade te vorderen.

17 OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De Overeenkomst wordt gesloten onder de voor totstandkoming ervan opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort zal hebben besloten of bevoegdelijk namens deze is besloten tot het aangaan van de Overeenkomst.

18 GESCHILLEN

- 18.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Midden-Nederland.

19 Bijlagen

Bij de Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Verkooptekening Locatie met nummer 2024-63, d.d. 17 oktober 2024.
2. Aanbieding voor Locatie door d.d.
3. De Planning

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

Gemeente Amersfoort

De heer R. Limburg

[...]

[...]

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3