

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

RESERVERINGSOVEREENKOMST BOUWKAVEL LAARKWARTIER

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie, Vastgoed en Ontwikkeling, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders op genomen op 26 november 2019 Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195 en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2023 d.d. 8 maart 2023, zaaknummer 82385, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [***] hierna te noemen: **“de Gemeente of Verkoper”**;

En

2. [***], gevestigd te [plaats], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [***] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [***] in zijn/haar hoedanigheid van [functie], hierna te noemen: **"Aspirant-koper" of "Ontwikkelaar"**;

hierna ook gezamenlijk te noemen: **"Partijen"**;

komen overeen als volgt:

1. De Gemeente is eigenaar van de gronden gelegen op de Laarkwartierlocatie en is voornemens deze te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen in de vrije sector. Het doel is om minimaal 45 appartementen te realiseren.
2. In dat kader heeft de Gemeente de Gebiedsvisie Station Arnhem-Zuid en het Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier vastgesteld. Daarna heeft de Gemeente de verkoopprocedure Verkoop en Ontwikkeling Laarkwartier doorlopen. In het kader van die procedure is het bouwplan van Aspirant-koper, hierna: Schetsontwerp, als beste beoordeeld.
3. Ter uitvoering hiervan verplicht de Gemeente zich jegens Aspirant-koper tot het reserveren van een bouwkevel, zijnde een perceel grond gelegen in het plangebied Laarkwartier, nabij de wijk de Laar en het station Arnhem-Zuid te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie [], nummer [], groot circa [***] m² (hierna: de "Bouwkevel").

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

4. De Bouwkavel is schetsmatig weergegeven op tekening nummer [***] gedateerd [***], waarop de Bouwkavel door middel van arcering is aangegeven. Deze tekening is als Bijlage 1 bij deze Reserveringsovereenkomst gevoegd.
5. Aspirant-koper krijgt de exclusieve mogelijkheid om het winnende Schetsontwerp nader uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) dat voldoet aan de in deze overeenkomst gestelde eisen. Het VO wordt, na akkoord van het projectteam, vervolgens ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan het Kwaliteitsteam.

Op deze Reserveringsovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1 Reservering, voorlopige grondprijs

- 1.1 Gemeente houdt de Bouwkavel vrij voor Aspirant-koper gedurende de Reserveringstermijn van twaalf (12) maanden. Aspirant-koper heeft gedurende deze looptijd het exclusieve recht op koop van de Bouwkavel.
- 1.2 Deze reservering is niet overdraagbaar aan derden.
- 1.3 De voorlopige grondprijs voor de Bouwkavel bedraagt € [***],– kosten koper (exclusief btw).
- 1.4 De definitieve grondprijs zal worden gebaseerd op het definitieve aantal vierkante meters uitgeefbare grond [*** (prijs) per m²], op de gegevens in de aanvraag omgevingsvergunning en het aantal appartementen op het definitieve programma waarbij [***] prijs per appartement geldt. De definitieve grondprijs kan echter niet lager zijn dan de voorlopige grondprijs. In geval de voorlopige grondprijs hoger is, zal de voorlopige grondprijs gelden als definitieve grondprijs.
- 1.5 De Ontwikkelaar verplicht zich tot een aanbetaling van € [***] exclusief BTW, zijnde 10% van de voorlopige grondprijs, door Ontwikkelaar te betalen aan de Gemeente bij ondertekening van deze overeenkomst.
- 1.6 Over de voorlopige grondprijs is een rentepercentage van 4% op jaarbasis verschuldigd, gerekend vanaf de dag van ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst. Deze rente wordt alleen toegepast op het openstaande deel van de voorlopige grondprijs, te weten de voorlopige grondprijs minus de aanbetaling die reeds is gedaan. Het rentebedrag dient maandelijks vooraf op de eerste werkdag van de maand door Ontwikkelaar voldaan te worden door storting op rekeningnummer NL78BNGH 028.50.00.470 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van Gemeente Arnhem o.v.v. "Bouwperceel Laarkwartier". De Gemeente zal hiervoor een factuur verzenden. De 1e drie (3) maanden van deze rentebetaling zullen in mindering worden gebracht op de bij notarieel transport te betalen grondprijs. Daarna zal de rente niet worden verrekend en is deze dus kostenverhogend.

Artikel 2 Duur van de reservering

- 2.1 Deze Reserveringsovereenkomst eindigt:

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

- Twaalf (12) maanden na totstandkoming, uiterlijk op [***]; of
- op de datum waarop een koopovereenkomst is gesloten; of
- indien Aspirant-koper schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail) verklaart de Reserveringsovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van de Bouwkavel; of
- indien de maandelijkse rentevergoeding niet wordt voldaan; of
- zodra Aspirant-koper in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen; of
- indien Ontwikkelaar onvoldoende voortgang boekt met de planontwikkeling naar het oordeel van Gemeente.

Artikel 3 Verlenging reservering

Aspirant-koper kan om een verlenging van de reserveringstermijn verzoeken. Gemeente kan in dat geval besluiten tot een eenmalige verlenging van deze overeenkomst met **drie (3) maanden**. Gemeente zal hiertoe alleen besluiten indien Aspirant-koper voldoende aannemelijk maakt dat hij voortgang boekt met zijn bouwplan. Gemeente kan aan deze verlenging nadere voorwaarden stellen.

Artikel 4 Ontwerp, toetsing, programma en waterberging

4.1 Ontwikkelaar heeft in het kader van de tenderprocedure het winnende Schetsontwerp (SO) opgesteld en aan de Gemeente voorgelegd. Dit winnend Schetsontwerp is als Bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht. In het verdere ontwikkelproces zal Ontwikkelaar het Schetsontwerp, na instemming van de Projectmanager Laarkwartier, verder uitwerken tot de navolgende fasen van het architectonisch ontwerp en deze ter beoordeling door het Kwaliteitsteam voorleggen aan het Kwaliteitsteam.

- Voorlopig Ontwerp (VO)
- Definitief Ontwerp (DO)

De Ontwikkelaar stemt in overleg met de Projectmanager af op welk moment deze eindproducten aan het Kwaliteitsteam worden aangeboden.

4.2 Ontwikkelaar zal gedurende de Reserveringstermijn het Schetsontwerp uitwerken overeenkomstig deze reserveringsovereenkomst en met inachtneming van:

- a. de gebiedsvisie station Arnhem-Zuid;
- b. het Omgevingskwaliteitsplan en Omgevingsplan Laarkwartier, d.d. oktober 2025;
- c. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- d. de richtlijnen uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) Arnhem (bij bouwplannen in de openbare ruimte);
- e. Stedenbouwkundigplan vastgesteld door college op 21 oktober 2025;
- f. Gebiedsvisie Station Arnhem-Zuid d.d. oktober 2023.

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

- 4.3 Het bouwprogramma bestaat uit minimaal 45 woningen in de vrije sector. Ontwikkelaar draagt zorg voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwplan overeenkomstig het omgevingsplan en de gemeentelijke parkeernormen.
- 4.4 De Ontwikkelaar is verplicht op eigen terrein een toereikende waterberging, conform gemeentelijke eisen en het omgevingsplan te realiseren voor de opvang en verwerking van hemelwater afkomstig van de gerealiseerde bebouwing. Indien realisatie op eigen terrein niet mogelijk blijkt, wordt de benodigde waterberging in de openbare ruimte aangelegd, na instemming van de Gemeente. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Voor zover de waterberging een gezamenlijke voorziening betreft die mede wordt gebruikt door andere woningbouwontwikkelingen, worden de kosten en lasten naar rato van bijvoorbeeld uitgeefbaar oppervlak of dakoppervlakte verdeeld over de betrokken partijen, overeenkomstig een nader door de Gemeente vast te stellen verdeelsleutel.

Artikel 5 Planning tot startbouw

- 5.1 De Projectmanager van de Gemeente heeft een planning opgesteld die hierbij door Partijen wordt vastgesteld. Deze planning is als Bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd. Deze planning is indicatief en kan onderhevig zijn aan wijzigingen. Alle partijen zullen tijdig worden geïnformeerd over eventuele aanpassingen.
- 5.2 De planning bestaat in ieder geval uit de volgende stappen:
- Ondertekening Reserveringsovereenkomst
 - VO opstal/inrichtingsplan gereed
 - Ondertekenen koopovereenkomst
 - Planologische procedure
 - Levering
 - Start bouw
 - Oplevering appartementen

Artikel 6 Participatie en communicatie met de omwonenden en de buurt

Partijen maken afspraken over de externe communicatie. Dit omvat onder meer het naar buiten brengen van de plannen en het communiceren met de buurt over de ontwikkelingen in het Plangebied.

Ontwikkelaar voert participatie uit conform de door hem in de tender ingediende participatie- en communicatievisie.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de wijze waarop de aanvrager de participatie heeft georganiseerd, wettelijk onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag. De Ontwikkelaar dient zich te houden aan de vereisten van de Omgevingswet ten aanzien van participatie en dient de resultaten van deze participatie in de aanvraag te verwerken. De gemeente Arnhem heeft hiervoor een handreiking opgesteld, waarin staat beschreven waar de Gemeente op let bij het meewegen van de participatieresultaten. De handreiking is als Bijlage 3 aan deze overeenkomst toegevoegd.

Artikel 7 Koop

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

- 7.1 Uiterlijk op de dag van beëindiging van de reserveringstermijn dient deze Reserverings-overeenkomst te zijn omgezet in een door Aspirant-koper getekende en door Gemeente ontvangen Koopovereenkomst. In Bijlage 4 is een koopovereenkomst van de Gemeente Arnhem aangehangen die als model zal worden gebruikt. De Ontwikkelaar heeft kennisgenomen van deze bijlage en accepteert door ondertekening van deze overeenkomst de voorwaarden ter zake vastgelegd.
- 7.2 De definitieve grondprijs zal worden gebaseerd op het definitieve aantal vierkante meters uitgeefbare grond en het definitieve aantal woningen in het bouwprogramma. De definitieve grondprijs is het aantal vierkante meters afgenomen grond maal de opgenomen vierkante meterprijs bij artikel 1.4 én het onder artikel 1.4 opgenomen prijs per woning.
- 7.3 Wijzigingen in het bouwprogramma kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de koopsom, echter kan de koopsom niet lager worden dan het bij artikel 1.3 genoemde bedrag.
- 7.4 De bij de koopovereenkomst gevoegde verkooptekening treedt in de plaats van de bij deze Reserveringsovereenkomst als Bijlage 1 gevoegde voorlopige tekening en is bepalend voor wat geleverd en gekocht wordt.
- 7.5 Voor de in artikel 4.1 genoemde en goedgekeurde eindproducten is de Ontwikkelaar verplicht binnen de looptijd van deze reserveringsovereenkomst (twaalf maanden) een aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen bij de Omgevingsdienst Groene Metropool. Indien deze termijn wordt overschreden, behoudt de Verkoper zich het recht voor om passende maatregelen te nemen, waaronder het weigeren van het ondertekenen van de Koopovereenkomst.

Artikel 8 Parkeren

- 8.1 De kopers van de appartementen in de vrije sector worden gehouden minimaal één bij het appartement behorende parkeerplaats af te nemen, welke parkeerplaats(en) tezamen met de woning een onlosmakelijk samenstel vormt en niet afzonderlijk kan worden vervreemd of gebruikt.
- 8.2 Behoudens andersluidende besluiten van het college komen eigenaren en gebruikers van woningen die deel uitmaken van het Bouwplan, niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Aspirant-koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om in de te sluiten koopovereenkomst van de appartementen die deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat de kopers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers derhalve ook geen parkeervergunning zullen aanvragen.

Artikel 9 Ontbinding

De Aspirant-koper is tot negen maanden na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst bevoegd deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de Gemeente, indien hij het betreffende project niet wenst te realiseren en de betreffende grond niet wenst af te nemen. In geval de Aspirant-koper gebruik maakt van deze bevoegdheid wordt de gedane aanbetaling van 10% van de voorlopige grondprijs terugbetaald aan Aspirant-koper. De betaalde en nog verschuldigde rente

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.

valt toe aan de Gemeente. Bij ontbinding na de hiervoor genoemde periode van negen maanden vervalt de gedane aanbetaling van 10% aan de Gemeente.

Artikel 10 Slotbepaling

- 10.1 Aspirant-koper kan de Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor enige schade die Aspirant-koper lijdt of zal lijden als gevolg van het beëindigen van deze overeenkomst of het door de Gemeente uitoefenen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, al dan niet voortvloeiend uit deze Reserveringsovereenkomst.
- 10.2 Aspirant-koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van, moeilijkheden met en schadevorderingen van derden die het gevolg zijn van het beëindigen van deze overeenkomst, de planontwikkeling door Ontwikkelaar of het uitoefenen door de Gemeente van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verplichtingen.
- 10.3 Alle kosten voor planontwikkeling, onderzoeken, vergunningen en andere voorbereidende werkzaamheden zijn volledig voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Dit geldt ook voor eventuele belemmeringen of vertragingen door planologische, milieukundige, infrastructurele of technische omstandigheden, waaronder stikstofregelgeving en netcongestie. Dergelijke omstandigheden geven Ontwikkelaar geen recht op schadevergoeding, aanpassing van de grondprijs of verlenging van de reserveringstermijn.
- 10.4 De bij deze Reserveringsovereenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Reserveringsovereenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Voorlopige tekening Bouwkavel met nummer ***
 - Bijlage 2: Planning Laarkwartier
 - Bijlage 3: Handreiking participatie onder de Omgevingswet
 - Bijlage 4: Model koopovereenkomst d.d. ##-##-##
 - Bijlage 5: Winnend Schetsontwerp d.d. ##-##-##
 - Bijlage 6: Omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier oktober 2025
 - Bijlage 7: Gebiedsvisie station Arnhem-Zuid oktober 2023
 - Bijlage 8: Stedenbouwkundigplan, vastgesteld door het college op 21 oktober 2025
- 10.5 Aspirant-koper verklaart door ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de inhoud van deze bijlagen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Arnhem, d.d.

Aspirant-koper,

Gemeente,

10 april 2026

Deze overeenkomst regelt de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van Laarkwartier gedurende de reserveringstermijn plaatsvindt. Deze overeenkomst komt tot stand nadat het college van B&W een besluit heeft genomen om deze overeenkomst aan te gaan.



namens deze,

de heer/mevrouw ***

[functie]

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem, namens deze, mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, Clustermanager Gebiedsrealisatie, Vastgoed en Ontwikkeling