

CONCEPT

Reserveringsovereenkomst locatie CPO op De Lichtenberg

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Amersfoort....., hierna te noemen “de gemeente”
2., hierna te noemen “de vereniging”

hierna gezamenlijk te noemen, “partijen”

OVERWEGENDE DAT:

- de gemeente binnen de herontwikkelingslocatie De Lichtenberg een Locatie beschikbaar heeft voor een ontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- op deze Locatie een kleinschalig appartementengebouw in maximaal 5 lagen, inclusief een volledig verdiepte parkeergarage ontwikkeld kan worden
- teneinde een partij te selecteren die de Locatie wil ontwikkelen, een openbare inschrijfprocedure gehouden is
- de Locatie aan de vereniging is toegewezen
- de gemeente en de vereniging met de onderhavige overeenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder deze Locatie voor de vereniging wordt gereserveerd

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

Behoudens voor zover uit de context anders blijkt, zijn de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven gedefinieerde woorden en uitdrukkingen die de daaraan hieronder toegekende betekenis hebben:

<u>Achternvang</u>	een rechtspersoon, al dan niet lid van de vereniging, aan wie appartementsrechten worden overgedragen
<u>Architect</u>	een als zodanig geregistreerd architect
<u>Artikel</u>	een artikel uit deze overeenkomst
<u>Bouwplan</u>	het door de vereniging te ontwikkelen plan voor het appartementengebouw, inclusief een verdiepte parkeergarage
<u>Bijlage</u>	een Bijlage bij deze overeenkomst
<u>Kavel</u>	te verkopen perceel bouwterrein gelegen op de Locatie, zijnde grond onder de <i>footprint</i> van de woningen

<u>Kavelpaspoort</u>	Het Kavelpaspoort voor de locatie op https://wonenopdelichtenberg.nl/parcel/cpo/
<u>Koopovereenkomst</u>	de tussen partijen voor de verkoop van de Kavel te sluiten overeenkomst
<u>Locatie</u>	de te reserveren grond, zoals aangegeven op tekening nr. 2017-27 d.d. 22-06-2017, waarop de vereniging haar Bouwplan kan ontwikkelen
<u>Overeenkomst</u>	de onderhavige reserveringsovereenkomst
<u>Professionele begeleider</u>	de professionele adviseur die de vereniging gedurende de ontwikkeling en bouw begeleidt

2. Aanduiding en Inhoud

- 2.1 De gemeente reserveert voor de vereniging de Locatie (Bijlage 1)
- 2.2 De reservering heeft tot doel de vereniging in de gelegenheid te stellen om op de Locatie voor eigen rekening en risico een Bouwplan te ontwikkelen en de haalbaarheid van de uitvoering ervan na te gaan.
- 2.3 De reservering geeft geen recht op het feitelijk gebruik van de Locatie.

3. Looptijd

De reservering gaat direct in na ondertekening van deze reserveringsovereenkomst en eindigt op de wijzen en de momenten als benoemd in Artikel 11.

4. Reserveringsvergoeding

- 4.1 De vereniging is aan de gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding verschuldigd van € 35.000,-.
- 4.2 De reserveringsvergoeding is verschuldigd uiterlijk 30 dagen na tekenen van deze Overeenkomst. Hiervoor verzendt de gemeente aan de vereniging een factuur.
- 4.3 Indien partijen aansluitend op de Overeenkomst binnen de daarvoor gestelde termijn een Koopovereenkomst aangaan wordt de reserveringsvergoeding aan de vereniging terugbetaald.
- 4.4 Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.

5. Planontwikkeling

- 5.1 De vereniging ontwikkelt onder begeleiding van een Professionele begeleider en een Architect voor eigen rekening en risico een Bouwplan en onderzoekt de haalbaarheid hiervan.
Het Bouwplan wordt ontwikkeld met inachtneming van onder andere doch niet uitsluitend;
 - Bestemmingsplan “Partiële herziening De Lichtenberg- appartementen en deelgebied langs 't Weitje” onherroepelijk 18 december 2015.
 - Welstandsnota d.d. 22 juni 2017
 - Bouwbesluit d.d. 1 april 2012
 - Nota Parkeernormen 2009 (laatste bijstelling op de parkeernormen zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 2014)
 - Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2014

- 5.2 De vereniging neemt voor eigen rekening en risico de planontwikkeling ter hand, hetgeen mede- maar niet uitsluitend- de navolgende werkzaamheden omvat;
- het vervaardigen van een Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor het Bouwplan
 - communiceren met de omgeving over het Bouwplan
- 5.3 Het Bouwplan kan alleen worden ontsloten naar de Vondellaan.
- 5.4 Bij de ontwikkeling van het Bouwplan moet met betrekking tot de parkeergarage rekening te worden gehouden met het hierna in dit Artikel bepaalde .
- a. Het dak van de uitkragende delen van de parkeergarage moet water- en wortelvast zijn.
 - b. Ten behoeve van de duurzaamheid van het nagestreefde vegetatiebeeld is een gronddekking van minimaal 1m boven het dak van deze uitkragende delen van de parkeergarage noodzakelijk.
 - c. Het maaiveldpeil is NAP+37,90m is. In verband met de grondwaterbeschermingszone is er in de Provinciale Milieu Verordening een dieptegrens voor o.a. voor graaf- en funderingswerkzaamheden van 3m onder maaiveldpeil opgelegd. Volgens artikel 4.22 van het Bouwbesluit is de minimale vrije ruimte in een parkeergarage, afhankelijk van het type garage, 2,1m of 2,3m. Dit is dus zonder constructiehoogtes van funderingen, vloeren en plafonds. Het bepaalde onder b en c kan leiden tot een plaatselijke, glooiende verhoging van het maaiveld aansluitend op het gebouw. Hiermee moet bij het gevelontwerp rekening gehouden worden gehouden.

6. Achtervang

Ingeval de Achtervang lid is van de vereniging mag de Achtervang niet meer dan 49 % van de rechtsgeldige stemmen in de vereniging vertegenwoordigen. De vereniging is verplicht dit aan de gemeente aan te tonen.

7. Overleg

- 7.1 Partijen plegen regelmatig en tijdig overleg over de wederzijds te verrichten activiteiten. Hoe vaak partijen overleggen is afhankelijk van de fase waarin het proces zich bevindt. De samenstelling van de bij het overleg aanwezige personen is eveneens afhankelijk van de fase waarin het proces zich bevindt. Tijdens dit overleg zijn altijd een gemandateerde afvaardiging van (het bestuur) de vereniging, niet zijnde de Achtervang, en de Professionele begeleider aanwezig. Of de architect ook aanwezig is, is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt.

- 7.2. De vereniging overlegt van ieder nieuw lid een financieringstoets aan de gemeente.

8. Communicatie

Partijen hechten belang aan goede en regelmatige communicatie met de omgeving om tot draagvlak voor het Bouwplan te komen. Partijen stellen hiervoor een communicatiestrategie op. De kosten verbonden aan deze communicatie, met uitzondering van de gemeentelijke uren, komen voor rekening van de vereniging. De gemeente is voor haar rekening verantwoordelijk voor intern gemeentelijke communicatie en de communicatie die voortvloeit uit wet- en regelgeving.

9. Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp

- 9.1 De vereniging is verplicht voor het ontwerpen van het Bouwplan een als zodanig geregistreerd architect in te schakelen.
- 9.2 Teneinde een kansloze ontwikkeling en onnodige kosten te voorkomen, verplicht de vereniging zich een Schetsontwerp (SO), een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) voor het Bouwplan ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. De gemeente beoordeelt het SO, het VO en het DO in het kader van de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw, welstand en ruimtelijke ordening.
- 9.3 Het SO, het VO en het DO worden ingediend via de gemeentelijke projectleider voor de Locatie. Beoordeling vindt plaats door minimaal een afvaardiging vanuit stedenbouw & landschap, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke projectleider voor de Locatie.
Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de (vertegenwoordiging van de) vereniging.
- 9.4 Het Schetsontwerp omvat een maatvastesituatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.
- 9.5 Het VO zal worden ingediend uiterlijk 7 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
Een VO omvat:
- een stedenbouwkundige inpassing van het gebouw in de omgeving
 - plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van het appartementengebouw
 - toe te passen kleuren en materialen
 - principedetails
- Indien uit de beoordeling blijkt dat het VO op wezenlijke punten niet voldoet aan de gestelde eisen, dit ter beoordeling aan de gemeente, heeft de vereniging 2 maanden de tijd om het VO aan te passen en opnieuw aan de gemeente ter goedkeuring voor te leggen. Uitgezonderd zijn onderdelen van de beoordeling die in het DO kunnen worden uitgewerkt.
- 9.6 De vereniging werkt het VO, met inachtneming van het oordeel van de gemeente uit tot een Definitief Ontwerp (DO). De vereniging dient het DO uiterlijk 3 maanden na goedkeuring van het VO in bij de gemeente.
- 9.7 Hier wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat bij indiening van het VO en het DO nog geen toets over de technische aspecten van de bebouwing plaatsvindt. Technische toets vindt plaats bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning moet worden ingediend uiterlijk 3 maanden nadat de Koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

10. Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst wordt gesloten uiterlijk 4 weken nadat de gemeente het DO heeft goedgekeurd. Een concept van de Koopovereenkomst is als Bijlage bij deze Overeenkomst gevoegd (Bijlage 2).

11. Opschorting termijnen

De gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met reden omkleed verzoek daartoe van de vereniging de termijnen genoemd in deze Overeenkomst met een nader te bepalen termijn verlengen.

12. Einde van de Overeenkomst

- 12.1 De vereniging is te allen tijde gerechtigd deze reserveringsovereenkomst te beëindigen. De beëindiging vindt plaats door middel van een aangetekend schrijven daartoe aan de gemeente.
- 12.2 Deze reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege indien :
- de Koopovereenkomst door beide partijen is getekend,
 - de vereniging in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, de vereniging wordt ontbonden of geliquideerd of de vereniging anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 12.3 Indien de vereniging , na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de (tijdige) nakoming van een van de verplichtingen uit de Artikelen, is ze in verzuim en heeft de gemeente het recht deze reserveringsovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst eenzijdig te beëindigen.
- 12.4 Indien en zodra deze reserveringsovereenkomst en de hierin vervatte reservering is geëindigd op grond van het bepaalde in artikel 12.1, 12.2 onder b en 12.3 is de gemeente vrij over de Locatie te beschikken en daarmee te doen wat haar goedgeeft, waaronder het aanbieden aan derden, zonder dat de gemeente gehouden is tot enige vergoeding van schade en/of kosten hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.
De reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als forfaitaire schadevergoeding.

13. Overdracht van rechten

Het is de vereniging niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

14. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

15. Handelen van de gemeente

Daar waar het in deze overeenkomst enig bevoegdheid van de gemeente betreft om rechtshandelingen te verrichten is het bevoegde bestuursorgaan het college van burgemeester en wethouders tenzij in d overeenkomst of bij wettelijk voorschrift die bevoegdheid aan de raad van de gemeente is voorbehouden.

16. Bijlage

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

Bijlage 1 nr. 2017-27 d.d. 22-06-2017

Bijlage 2 Koopovereenkomst