

**Reserveringsovereenkomst kavel CPO  
Vondellaan, De Lichtenberg te Amersfoort  
d.d. 13 juni 2019**

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Amersfoort, gevestigd te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1 (postbus 4000, 3800EA Amersfoort ) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door >nader in te vullen<, hierna te noemen “de gemeente”
  
2. >nader in te vullen<, hierna te noemen “de vereniging”

hierna gezamenlijk te noemen, “partijen”

OVERWEGENDE DAT:

- de gemeente binnen de herontwikkelingslocatie De Lichtenberg een Kavel beschikbaar heeft voor een ontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- op deze Kavel een appartementengebouw gerealiseerd kan worden
- teneinde een partij te selecteren die de Kavel wil ontwikkelen, een openbare inschrijfprocedure gehouden is
- de Kavel aan de vereniging is toegewezen
- de gemeente en de vereniging met de onderhavige Overeenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder deze Kavel voor de vereniging gereserveerd wordt

**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>Achtervang</u>	een rechtspersoon, al dan niet lid van de vereniging, aan wie appartementsrechten kunnen 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 een appartementengebouw bestaande uit minimaal 4 woningen, inclusief een ondergrondse parkeergarage,
<u>Kavel</u>	de te reserveren grond zoals aangegeven op tekening nr. 2017-27 d.d. 22-06-2017 beschikbaar gesteld op <a href="http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo">www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo</a> waarop de vereniging haar Bouwplan kan ontwikkelen
<u>Kavelpaspoort</u>	het kavelpaspoort voor de Kavel zoals beschikbaar gesteld op <a href="http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo">www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo</a>
<u>Koopovereenkomst</u>	de tussen partijen voor de verkoop van het Perceel bouwgrond te sluiten “Koopovereenkomst perceel bouwgrond Vondellaan te Amersfoort” d.d. 13 juni 2019, beschikbaar gesteld op <a href="http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo">www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo</a>
<u>Overeenkomst</u>	de onderhavige reserveringsovereenkomst
<u>Perceel bouwgrond</u>	dat deel van de Kavel waarvoor de Koopovereenkomst wordt gesloten, zijnde de footprint van het appartementengebouw, <b>exclusief</b> de uitkragende delen (buiten de footprint van de woningen) van de parkeergarage, alsmede het deel van de Kavel waarop, op de grond met de bestemming “tuin” (bestemmingsplan), de ontsluiting van het appartementengebouw naar de Vondellaan wordt gerealiseerd
<u>Professionele begeleider</u>	de professionele adviseur die de vereniging gedurende de ontwikkeling begeleidt
<u>Zakelijk recht</u>	het zakelijk recht voor het hebben en houden van de uitkragende delen van de parkeergarage (buiten de footprint van de woningen) onder openbaar gebied

## **2. Aanduiding en Inhoud**

- 2.1 De gemeente reserveert voor de vereniging de Kavel
- 2.2 De reservering heeft tot doel de vereniging in de gelegenheid te stellen om op de Kavel 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 Kavel.

### 3.3 Looptijd

De reservering gaat direct in na ondertekening van de Overeenkomst en eindigt op de wijzen en de momenten als benoemd in Artikel 12.

#### 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 de Overeenkomst. Hiervoor verzendt de gemeente een factuur aan de vereniging.
- 4.3 Indien partijen aansluitend op de Overeenkomst binnen de daarvoor gestelde termijn de 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 voor eigen rekening en risico het Bouwplan en onderzoekt de haalbaarheid hiervan.  
Het Bouwplan wordt ontwikkeld met inachtneming van onder andere doch niet uitsluitend;
  - ter plaatse geldende bestemmingsplan;
  - Welstandsnota;
  - Bouwbesluit;
  - gemeentelijke parkeernormen en -regels;
  - het Kavelpaspoort.
- 5.2 De vereniging neemt voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het Bouwplan ter hand.  
De vereniging is verplicht het Bouwplan te laten ontwerpen door een Architect.  
De vereniging is verplicht zelf rechtstreeks opdrachtgever te zijn voor de Architect.  
De vereniging verplicht zich, indien en zodra de gemeente hierom verzoekt, dit opdrachtgeverschap aan de gemeente aan te tonen.
- 5.3 De ontwikkeling van het Bouwplan omvat mede, doch niet uitsluitend, de navolgende werkzaamheden;
  - het vervaardigen van een Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor het Bouwplan;
  - communiceren met de omgeving over het Bouwplan.
- 5.4 Het Bouwplan kan alleen worden ontsloten naar de Vondellaan.
- 5.5 Bij de ontwikkeling ( ontwerp en constructie) van en de realisatie van de van het Bouwplan deel uitmakende ondergrondse parkeergarage dient onder meer ( doch niet uitsluitend) rekening te worden gehouden met het in dit Artikel bepaalde

- Buiten de gevelrooilijn mag geen helling worden aangebracht. De verenging is ervan op de hoogte dat het Bouwplan waarschijnlijk zal moeten voorzien in een lift naar de parkeergarage.
- De buiten de footprint van de woningen uitkragende delen van de parkeergarage komen onder openbaar gebied. Dit betekent onder andere ( doch niet uitsluitend ) dat het dak van de parkeergarage water- en wortelvast dient te zijn.

Ten behoeve van de duurzaamheid van de in het bestemmingsplan vastgelegde groene inrichting van het openbaar gebied aansluitend op de gevels van het appartementengebouw is een gronddekking van minimaal 1m boven het dak van deze uitkragende delen van de parkeergarage noodzakelijk.

- De vereniging is ervan op de hoogte dat in verband met de grondwaterbeschermingszone is er in de Provinciale Milieu Verordening een dieptegrens voor o.a. graaf- en funderingswerkzaamheden van 3m onder maaiveldpeil opgelegd. Boven die diepte mag worden gegraven (grondwerken) en gefundeerd. Dieper dan 3m onder het peil is:
  - Graven uitsluitend toegestaan als het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat tenminste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de graaf/grondwerkzaamheden;
  - Funderen uitsluitend toegestaan wanneer grondverdringende technieken worden toegepast en gebruik wordt gemaakt van een deugdelijke aaneengesloten verharding.

De peilhoogtes waarmee in dit verband rekening gehouden moet worden zijn te vinden op de Tekening peilmaten beschikbaar gesteld op [www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo](http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo) . (let op: dit zijn niet de peilmaten bij levering van Kavel zoals aangegeven op het Kavelpaspoort)

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar een, door de Provincie beschikbaar gestelde, Handleiding toetsing activiteiten aan de Provinciale Milieuverordening provincie Utrecht, beschikbaar gesteld op [www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo](http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo)

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 bovenstaande kan leiden tot een plaatselijke, glooiende verhoging van het maaiveld aansluitend op het gebouw. Hiermee moet bij het gevelontwerp rekening gehouden worden.

- 5.6 De vereniging is ervan op de hoogte dat de Overheid voornemens is het Bouwbesluit in 2020 te herzien en onder meer te eis te stellen dat bijna energieneutrale woningen worden gerealiseerd, de zogenaamde BENG-eis.
- 5.7 De vereniging verplicht zich jegens de gemeente zelf te onderhandelen met de aannemer over de bouw van het Bouwplan. Dit sluit niet uit dat ieder lid voor zijn aandeel in het appartementengebouw, dat wil zeggen voor zijn eigen appartementsrecht en zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, een aannemingsovereenkomst kan sluiten

## 6. Achtervang

Ingeval de vereniging afspraken maakt met een Achtervang en 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. De gemeente heeft diverse ambities ten aanzien van duurzaamheid. Hiervoor wordt ook verwezen naar [www.wonenopdelichtenberg.nl](http://www.wonenopdelichtenberg.nl). De vereniging treedt binnen 3 weken na het tekenen van de Overeenkomst in overleg met de gemeente over de mate waarin en de wijze waarop de vereniging voornemens is duurzaamheidsambities in de planvorming mee te nemen.

In dit overleg worden ook afspraken gemaakt over het ter toetsing voor leggen aan de gemeente van het Schetsontwerp

- 7.2 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

Bij deze overleggen zijn altijd een gemandateerde afvaardiging van (het bestuur) de vereniging, niet zijnde de Achtervang, en eventueel de Professionele begeleider aanwezig. Of de Architect en andere adviseurs ook aanwezig zijn, is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt.

## 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 verplicht 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.
- 9.2 Het SO, het VO en het DO worden ingediend via de gemeentelijke projectleider voor de Kavel. Beoordeling vindt plaats door minimaal een afvaardiging vanuit

stedenbouw & landschap, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke projectleider voor de Kavel.

Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de (vertegenwoordiging van de) vereniging.

9.3 Het SO omvat een maatvastе situatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.

9.4 Het VO zal worden ingediend uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de 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
- overzicht toe te passen duurzaamheidsmaatregelen

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.

9.5 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 4 maanden na goedkeuring van het VO in bij de gemeente.

9.6 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.

## **10. Koopovereenkomst/ Zakelijk recht**

De Koopovereenkomst wordt gesloten uiterlijk 4 weken nadat de gemeente het DO heeft goedgekeurd.

In de Koopovereenkomst staat de termijn opgenomen waarbinnen de omgevingsvergunning dient te zijn ingediend.

Gelijktijdig met de notariële levering van het Perceel Bouwgrond wordt het Zakelijk recht gevestigd.

In ieder geval behoort de waterkerende laag van de dakconstructie tot de parkeergarage.

## **11. Opschorting termijnen**

De gemeente op basis van een met reden omkleed verzoek daartoe van de vereniging de termijnen genoemd in de Overeenkomst met een nader te bepalen termijn verlengen.

## 12. Einde van de Overeenkomst

- 12.1 De vereniging is te allen tijde gerechtigd de Overeenkomst te beëindigen. De beëindiging vindt plaats door middel van een aangetekend schrijven daartoe aan de gemeente.
- 12.2 De Overeenkomst 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 de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst eenzijdig te beëindigen.
- 12.4 Indien en zodra de Overeenkomst 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 Kavel te beschikken en daarmee te doen wat haar goeddunkt, 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. Ingeval van ontbinding op grond van Artikel 12.1, 12.2 onder b en 12.3 vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente. Ingeval van ontbinding op grond van 12.2 onder a wordt de reserveringsvergoeding aan de vereniging terugbetaald. Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.

## 13. Overdracht van rechten

Het is de vereniging niet toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

## 14. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de 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 de Overeenkomst enig bevoegdheid van de gemeente betreft om rechtshandelingen te verrichten is het bevoegde bestuursorgaan het college van burgemeester en wethouders tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift die bevoegdheid aan de raad van de gemeente is voorbehouden.

## 16. Overig

Alle bestanden en documenten die in de Overeenkomst worden genoemd en die beschikbaar zijn gesteld op [www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo](http://www.wonenopdelichtenberg.nl/cpo) maken integraal deel uit van de Overeenkomst