

**Reserveringsovereenkomst kavel 6,
De Lichtenberg te Amersfoort
d.d. 2 augustus 2021**

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amersfoort, gevestigd te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1 (Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.W. Kamphorst, directeur/ gemeentesecretaris, handelend ter uitvoering van het directiebesluit d.d. @,

hierna te noemen: "de Gemeente"

en

2. De heer @ en/of mevrouw @, wonende aan @, @,

hierna te noemen: "de Gegadigde(n)".

Hierna gezamenlijk ook wel te noemen, "**Partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

- de Gemeente binnen de herontwikkelingslocatie De Lichtenberg een Kavel beschikbaar heeft voor een door een particulier te ontwikkelen bouwplan;
- op deze Kavel een circulaire villa gerealiseerd kan worden;
- teneinde een partij te selecteren die de Kavel wil ontwikkelen, een openbare inschrijfprocedure is gehouden;
- Gegadigde(n) zich tijdens de verkoopprocedure heeft aangemeld en de Kavel na selectie aan de Gegadigde(n) is toegewezen;
- de Gemeente en de Gegadigde(n) in de onderhavige Overeenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder deze Kavel voor de Gegadigde(n) 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 hieronder toegekende betekenis hebben:

<u>Architect</u>	een als zodanig geregistreerd architect.
<u>Artikel</u>	een artikel uit deze Overeenkomst.
<u>Bouwplan</u>	het door de Gegadigde(n) te ontwikkelen plan voor een circulaire woning op basis van de winnende aanmelding/visie.
<u>Kavel</u>	de te reserveren grond zoals aangegeven op tekeningen in de Kavelpaspoorten in bijlage 1, waarop de Gegadigde(n) haar Bouwplan kan ontwikkelen.
<u>Kavelpaspoort</u>	een omschrijving van de ligging met nadere informatie over Kavel 6.
<u>Koopovereenkomst</u>	de tussen Partijen voor de verkoop van het Perceel bouwgrond te sluiten "Koopovereenkomst kavel 6, De Lichtenberg te Amersfoort", die omstreeks 25 augustus beschikbaar wordt gesteld op www.amersfoort.nl .
<u>Overeenkomst</u>	de onderhavige reserveringsovereenkomst.

2. Aanduiding en Inhoud

- 2.1 De Gemeente reserveert voor de Gegadigde(n) de Kavel gedurende de looptijd van deze Overeenkomst. Dit houdt in dat de Gemeente de Kavel exclusief beschikbaar houdt voor de Gegadigde(n) en geen samenwerking of onderhandeling met derden zal aangaan die het doel van deze Overeenkomst belemmert.
- 2.2 De reservering heeft tot doel de Gegadigde(n) in de gelegenheid te stellen om op de Kavel voor eigen rekening en risico een Bouwplan te ontwikkelen en de (financiële) haalbaarheid van de uitvoering ervan na te gaan.
- 2.3 De reservering geeft geen recht op het feitelijk gebruik van de Kavel.

3. Looptijd

De reservering gaat direct in na ondertekening van de Overeenkomst en eindigt op de wijzen en de momenten als benoemd in Artikel 10.

4. Reserveringsvergoeding

- 4.1 De Gegadigde(n) is aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding verschuldigd van € 25.000,-.
- 4.2 De reserveringsvergoeding is verschuldigd uiterlijk 30 dagen na het tekenen van de Overeenkomst. Hiervoor verzendt de Gemeente een factuur aan de Gegadigde(n).
- 4.3 Indien de Gegadigde(n) aansluitend op de Overeenkomst en binnen de daarvoor gestelde termijnen de Koopovereenkomst aangaat, dan wordt de reserveringsvergoeding omgezet in een waarborgsom die wordt opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst.
- 4.4 Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.

5. Planontwikkeling

- 5.1 De Gegadigde(n) 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;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - de Welstandsnota;
 - het Bouwbesluit;
 - de gemeentelijke parkeernormen en -regels;
 - het 'Selectiedocument verkoopprocedure kavel 6 De Lichtenberg' in bijlage 2;
 - de Kavelpaspoorten.
- 5.2 De Gegadigde(n) neemt voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het Bouwplan ter hand. De Gegadigde(n) wordt geadviseerd het Bouwplan te laten ontwerpen door een Architect en zich te laten adviseren door een duurzaamheidsdeskundige.
- 5.3 De ontwikkeling van het Bouwplan omvat mede, doch niet uitsluitend, de navolgende werkzaamheden:
- het vervaardigen van een Schetsontwerp (SO), een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) voor het Bouwplan;
- 5.4 Bij de ontwikkeling (ontwerp en constructie) van en de realisatie van het Bouwplan dient onder meer (doch niet uitsluitend) rekening te worden gehouden met het in dit Artikel bepaalde.
- De Gegadigde(n) is er van op de hoogte dat in verband met de grondwater-beschermingszone er in de Provinciale Milieu Verordening een dieptegrens voor o.a. graaf- en funderingswerkzaamheden van 3m onder maaiveldpeil is 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 grond verdringende technieken worden toegepast en gebruik wordt gemaakt van een deugdelijke aaneengesloten verharding.

De definitieve peilhoogtes waarmee in dit verband rekening moet worden gehouden zijn beschikbaar gesteld op www.amersfoort.nl.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar een, door de Provincie beschikbaar gestelde, 'Handleiding toetsing activiteiten aan de Provinciale Milieuverordening provincie Utrecht' en de WKO-bodemenergietool (<https://wkotool.nl/>).

6. Overleg

- 6.1. De Gegadigde(n) treedt binnen 3 weken na het tekenen van de Overeenkomst in overleg met de Gemeente over de vervolgstappen.
- 6.2. Partijen gaan gedurende het project een gezamenlijke inspanningsverplichting aan zodat er een kwalitatief goed Bouwplan wordt ontwikkeld en een succesvolle realisatie van het Bouwplan kan plaatsvinden.

7. Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp

- 7.1. De Gegadigde(n) verplicht zich een Schetsontwerp (SO) en een Voorlopig Ontwerp (VO) binnen 6 maanden en op termijn een Definitief Ontwerp (DO) voor het Bouwplan ter beoordeling aan de Gemeente voor te leggen. De Gemeente beoordeelt het VO en het DO in het kader van de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw, welstand en ruimtelijke ordening en de kaders van de gevoerde verkoopprocedure (zie ook artikel 5.1).
- 7.2. Het SO, 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, de duurzaamheidsdeskundige en de gemeentelijke projectleider voor de Kavel. Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de Gemeente haar bevindingen kenbaar aan de Gegadigde(n).
- 7.3. Het SO omvat een maatvastesituatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.
- 7.4. Het VO omvat tenminste:
- een stedenbouwkundige inpassing van de woning in de omgeving;
 - plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning;
 - toe te passen kleuren en materialen;
 - principedetails;
 - overzicht toe te passen duurzaamheidsmaatregelen;
 - een uitgewerkt tuinplan, incl. verhardingspercentages.
- 7.5. Indien uit de beoordeling blijkt dat het VO op wezenlijke punten niet voldoet aan de gestelde eisen en de winnende aanmelding/visie, dit ter beoordeling van de Gemeente, heeft de Gegadigde(n) 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.

- 7.6 De Gegadigde(n) werkt het VO, met inachtneming van het oordeel van de Gemeente uit tot een Definitief Ontwerp (DO).
- 7.7 Hier wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat bij indiening van het VO en het DO nog geen toets over de technische aspecten van de bebouwing plaatsvindt. De technische toets vindt plaats bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.

8. Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst wordt gesloten uiterlijk 4 weken nadat de Gemeente met het VO heeft ingestemd, zoals bedoeld in artikel 7. In de Koopovereenkomst staat de termijn opgenomen waarbinnen het DO en de aanvraag omgevingsvergunning dienen te zijn ingediend.

9. Opschorting termijnen

De Gemeente kan op basis van bijzondere omstandigheden en een met redenen omkleed verzoek daartoe van de Gegadigde(n) de termijnen genoemd in de Overeenkomst met een nader te bepalen termijn verlengen.

10. Einde van de Overeenkomst

- 10.1 De Gegadigde(n) is te allen tijde gerechtigd de Overeenkomst te beëindigen. De beëindiging vindt plaats door middel van een aangetekend schrijven daartoe aan de Gemeente.
- 10.2 De Overeenkomst eindigt van rechtswege indien:
- a. de Koopovereenkomst door beide Partijen is getekend of
 - b. de Gegadigde(n) in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, de Gegadigde(n) wordt ontbonden of geliquideerd of de Gegadigde(n) anderszins wordt beperkt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of
 - c. uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de Overeenkomst geen koopovereenkomst is gesloten.
- 10.3 Indien de Gegadigde(n), 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 zij in verzuim en heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst eenzijdig te beëindigen.
- 10.4 Indien en zodra de Overeenkomst en de hierin vervatte reservering is geëindigd op grond van het bepaalde in Artikel 10.1, 10.2 onder b, c en 10.3 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.
- 10.5 Ingeval van ontbinding op grond van Artikel 10.1, 10.2 onder b, c en 10.3 vervalt de reserveringsvergoeding aan de Gemeente.

11. Overdracht van rechten

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

12. 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.

13. Handelen van de Gemeente

Daar waar het in de Overeenkomst enige 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.

14. Overig

Alle bestanden en documenten die in de Overeenkomst worden genoemd en die beschikbaar zijn gesteld op www.amersfoort.nl, alsmede die zijn toegevoegd in de bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend te _____, d.d. _____

De Gemeente

De Gegadigde(n)

N.W. Kamphorst

@

@

Bijlagen:

1. 'Kavelpaspoort 6 en Kavelpaspoort 6 variant';
2. 'Selectiedocument verkoopprocedure kavel 6 De Lichtenberg'.