

VERKOOP- EN HERONTWIKKELINGS/REALISATIEOVEREENKOMST
'OUDE STADHUIS'

TUSSEN:

Gemeente Almelo

en

BPD Ontwikkeling BV

VERKOOP- EN ONTWIKKEL/REALISATIEOVEREENKOMST LOCATIE
‘OUDE STADHUIS’

De ondergetekenden:

1. de gemeente Almelo, zetelende te Almelo aan de Haven Zuidzijde 30, 7607 EW, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar locoburgemeester, mevr. I. ten Seldam, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van B&W van Almelo d.d. 18 juli 2017 (kenmerk 59977), hierna in deze overeenkomst genoemd: "**de Gemeente**";

en

2. de besloten vennootschap BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpstraat 66, mede kantoorhoudende te (8041 BK) Zwolle, Grote Voort 223, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED], in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurder, hierna in deze overeenkomst genoemd: "**Ontwikkelaar**";

Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**", en ieder afzonderlijk "**Partij**";

in aanmerking nemende dat:

- de Gemeente eigenaar is van het Gebouw c.a. gevestigd aan het Stadhuisplein 1, 7607 EK te Almelo, met de bijbehorende onder- en omliggende gronden, e.e.a. zoals op de verkooptekening (**Bijlage 1**) weergegeven. Het Gebouw c.a. en de bijbehorende gronden hierna tezamen te noemen: "**het Registergoed**";
- het Gebouw c.a. aan het Stadhuisplein 1 tot april 2015 dienst heeft gedaan als stadhuis, maar deze functie inmiddels heeft verloren, omdat de Gemeente is verhuisd naar een nieuw gerealiseerd stadhuis aan de Haven Zuidzijde;

- de Gemeente tegen deze achtergrond geïnteresseerde partijen de gelegenheid heeft geboden om een plan voor herontwikkeling en/of nieuwbouw in te dienen, teneinde tot een (meest) passende en geschikte invulling van de locatie van het Registergoed te komen;
- meerdere partijen hun interesse kenbaar hebben gemaakt en een plan hiertoe bij de Gemeente hebben ingediend;
- bij de beoordeling van de plannen voor de Gemeente cruciaal is geweest (i) dat het plan realistisch en financieel haalbaar moet zijn, (ii) planologisch gewenst en van toegevoegde waarde, als ook (iii) dat er financiële zekerheidsstelling kan worden geboden door, of namens de aanbiedende partij. Dit (mede) om te borgen dat het plan voortvarend en met genoegzame snelheid wordt uitgevoerd en gerealiseerd;
- de gemeenteraad bij besluit van 14 juni 2016 heeft gekozen voor het door Ontwikkelaar te realiseren plan, ingediend door Stichting Projectbureau Hergebruik Gebouwen, welk plan uitgaat van instandhouding en hergebruik van het Gebouw c.a.. Van (volledige) sloop is aldus geen sprake;
- Ontwikkelaar voor de door haar beoogde uitvoering van het Bouwplan zoals hierna gedefinieerd het Registergoed in eigendom wenst te verkrijgen en om (publiekrechtelijke) medewerking van de Gemeente verzocht heeft;
- Ontwikkelaar bereid en in staat is voornoemde ontwikkeling en realisatie volledig voor eigen rekening en risico ter hand te nemen en uit te voeren;
- de Gemeente op haar beurt de bereidheid heeft uitgesproken om aan de verkoop en herontwikkeling van het Registergoed medewerking te verlenen, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het gebied en onder de voorwaarde dat de dekking voor de door de Gemeente met betrekking tot deze herontwikkeling te maken kosten voldoende is verzekerd;
- de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taak en bevoegdheid uitsluitend een faciliterende, en kaderstellende rol vervult ten behoeve van de uitvoering van het Bouwplan;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de wijze waarop de verkoop, herontwikkeling en realisatie van het Registergoed vorm moet worden gegeven, in welk kader is afgesproken dat alle met het Project zoals hierna gedefinieerd samenhangende activiteiten, werkzaamheden en handelingen door en voor rekening en risico van Ontwikkelaar zullen worden uitgevoerd;

- de voorwaarden waaronder de verkoop, herontwikkeling en realisatie van het Registergoed zal plaatsvinden, in deze verkoop- en ontwikkelings/realisatieovereenkomst zijn vastgelegd, hierna: "de **Overeenkomst**".

Index verkoop-, ontwikkel/realisatieovereenkomst

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Doel van de overeenkomst
Artikel 3	Koop
Artikel 4	Registergoed
Artikel 5	Koopprijs
Artikel 6	Overdracht Registergoed/ levering
Artikel 7	Overgang en overdracht aanspraken
Artikel 8	Risico-overgang
Artikel 9	Zakelijke lasten
Artikel 10	Staat van het Registergoed ten tijde van overdracht
Artikel 11	Eigendomsverschaffing van het Registergoed
Artikel 12	Mededelings- en onderzoeksplicht
Artikel 13	Ruimtelijke procedure, vergunningen en voorschriften
Artikel 14	Schetsontwerp, definitief ontwerp en (publiekrechtelijke) randvoorwaarden
Artikel 15	Herontwikkeling van de locatie/ programma
Artikel 16	Continuïteit en doorlooptijd project/ Terugleverplicht/ Kettingbeding
Artikel 17	Planning
Artikel 18	Financiële bepalingen/ Financiering herontwikkeling Ontwikkelaar
Artikel 19	Integriteitsclausule
Artikel 20	Ontbinding
Artikel 21	Overdracht van rechten
Artikel 22	Onvoorziene omstandigheden
Artikel 23	Einde van de overeenkomst
Artikel 24	Toepasselijk recht en geschillenregeling
Artikel 25	Opschortende voorwaarden
Artikel 26	Bijlagen

Het bovenstaande in aanmerking nemende zijn Partijen overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Appartementen

De door Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico in het Gebouw c.a. te realiseren appartementen (inclusief gemeenschappelijke voorzieningen) in het door Partijen overeengekomen (hogere) marktsegment, gelegen op de locatie van het Registergoed.

Beeldkwaliteitsplan

Het door de Gemeente op te stellen plan waarin de randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting en architectonische vormgeving van het te herontwikkelen Registergoed worden aangegeven, evenals de gewenste beeldwaarde van de herontwikkeling in relatie tot de publieke ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan vormt het publiekrechtelijke toetsingskader waaraan de Stadsbouwmeester (Oversticht) de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal toetsen.

Bouwplan

Het -binnen de perceelsgrenzen van het Registergoed en met gedeeltelijke instandhouding en hergebruik van het bestaande Gebouw c.a., waarbij in ieder geval de hoofdstructuur en 'signatuur' van het Gebouw c.a. behouden blijft- door Ontwikkelaar voor haar rekening en risico te ontwikkelen en realiseren plan, bestaande uit Appartementen, parkeergelegenheid en bijbehorende voorzieningen, waaronder verstaan kan worden doch niet uitsluitend: fitness health, horeca en restaurant;

College

Het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Almelo;

Definitief ontwerp

Een document dat:

- (i) de vaste verschijningsvorm vastlegt van het te herontwikkelen en te realiseren Gebouw c.a., als ook de interne en externe structuur en constructieve opbouw ervan;
- (ii) een beschrijving bevat van de installaties en de integratie van constructies en installaties in het bouwkundig ontwerp;
- (iii) een nauwgezette impressie geeft van de detaillering, kleur-, en materiaalgebruik;
- (iv) een nauwkeurig beeld geeft van alle functies binnen het Registergoed.

Dit alles met inachtneming van, en conform de gestelde (publiekrechtelijke) kaders, eisen en voorwaarden, zoals in de Overeenkomst vastgelegd;

Gebouw c.a.

Het te herontwikkelen en her te gebruiken pand (oude stadhuis) aan het Stadhuisplein 1, 7607 EK te Almelo;

Het Registergoed

Het Registergoed zoals gedefinieerd in artikel 4.1 van deze Overeenkomst;

Onherroepelijke Omgevingsvergunning

De door de Gemeente met inachtneming van de geldende wettelijke voorschriften voorbereide, verleende en bekend gemaakte omgevingsvergunning die onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen omdat daar:

- (i) binnen de daarvoor gestelde termijn geen rechtsmiddelen tegen zijn aangewend;
dan wel
- (ii) op de daartegen binnen de termijn ingestelde rechtsmiddelen onherroepelijk is beslist en de omgevingsvergunning ongewijzigd in stand is gebleven.

Overeenkomst

Deze verkoop- en herontwikkelings/realisatieovereenkomst 'oude stadhuis', inclusief de daarbij behorende bijlagen.

Planning

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende te verrichten activiteiten, handelingen en werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk en fysiek uit te voeren activiteiten, handelingen en werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het Project gereed moet zijn, uitgedrukt in werkbare dagen;

Project

Het totaal van de activiteiten, handelingen en werkzaamheden dat in verband met de uitvoering van de Overeenkomst wordt uitgevoerd.

Schetsontwerp

Een document dat een (globaal) beeld weergeeft van:

- (i) het te herontwikkelen Gebouw c.a. in samenhang met de stedenbouwkundige situatie ter plekke;
- (ii) de functionele en ruimtelijke indeling;
- (iii) de hoofdopzet van de installaties ten behoeve van de inpassing in het Gebouw c.a.;
- (iv) de architectonische verschijningsvorm.

Dit alles met inachtneming van, en conform de (publiekrechtelijke) gestelde kaders, eisen en voorwaarden, zoals in de Overeenkomst vastgelegd.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Partijen gaan de Overeenkomst aan met tot doel de herontwikkeling van het Registergoed op basis van het (door Stichting Projectbureau Hergebruik Gebouwen bij de Gemeente ingediende) plan d.d. 17 maart 2016 dat als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht. Deze herontwikkeling behelst een kwalitatief hoogwaardige centrum-stedelijke voorziening met in hoofdzaak woningbouw (appartementen), bestaande uit zowel koop (hogere marktsegment) als huur boven de huurtoeslaggrens, met bijbehorende voorzieningen. Het Registergoed is nader geduid op de verkooptekening die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 2.2 De Gemeente verleent medewerking aan de verkoop, herontwikkeling en realisatie van het Registergoed. Ontwikkelaar aanvaardt deze medewerking onder de voorwaarden en bepalingen, zoals in deze Overeenkomst vastgelegd.
- 2.3 Deze Overeenkomst bevat voorts een regeling met betrekking tot:
- de voorwaarden en condities waaronder het Registergoed verkocht en geleverd wordt;
 - de wijze waarop dekking wordt gevonden voor de door de Gemeente te maken kosten;
 - de wijze, waarop de uit te voeren activiteiten, handelingen en werkzaamheden tussen Partijen wordt verdeeld.

Artikel 3 Koop

- 3.1 De Gemeente verkoopt en levert aan Ontwikkelaar die op haar beurt koopt en aanvaardt van de Gemeente het Registergoed onder de condities en voorwaarden als neergelegd in deze Overeenkomst.

Artikel 4 Registergoed

- 4.1 Het (door de Gemeente te verkopen en aan Ontwikkelaar te leveren) Registergoed bestaat uit het Gebouw c.a. (oud stadhuis), gevestigd aan het Stadhuisplein 1, 7607 EK te Almelo, met de bijbehorende onder- en omliggende gronden, kadastraal bekend perceel nummer 3340 (ged.), Ambt Almelo, sectie K, zoals aangegeven op **Bijlage 1** van deze Overeenkomst, qua grondoppervlakte groot ongeveer 6850 m². Onder het Registergoed vallen niet de - uitgezonderde- zaken zoals omschreven in artikel 11.2 van deze Overeenkomst, waarvoor een recht van opstal zal worden gevestigd, noch de uitgezonderde zaak zoals omschreven in artikel 11.3 van deze Overeenkomst, die door Ontwikkelaar -na demontage- aan de Gemeente zal worden overgedragen.

Artikel 5 Koopprijs

- 5.1 De koopprijs van het Registergoed bedraagt [REDACTED], exclusief verschuldigde belastingen, [REDACTED].
- 5.2 De door Ontwikkelaar te betalen koopprijs, te vermeerderen met verschuldigde belastingen en (eventueel) overig verschuldigde kosten, zal uiterlijk de dag vóór het transport als bedoeld in artikel 6.1 bijgeschreven dienen te zijn op de derdengeldrekening van de notaris die zorgdraagt voor aktepassering. Levering van het Registergoed vindt niet eerder plaats, dan nadat Ontwikkelaar bovengenoemde geldsom heeft voldaan en zekerheid is gesteld middels het overleggen van een bankgarantie als genoemd in artikel 18.6. De notaris zal na het passeren van de akte van levering zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk het verschuldigde bedrag aan de Gemeente overmaken op een door de Gemeente daartoe opgegeven bankrekeningnummer.

Artikel 6 Overdracht Registergoed/ Levering

- 6.1 De overdracht en levering van het Registergoed zal bij notariële akte plaatsvinden, uiterlijk binnen twee (2) weken na (i) het onherroepelijk worden van het benodigde bestemmingsplan als genoemd in artikel 13.1 en (ii) het verkrijgen van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 en artikel 13.5 en na vervulling van de in artikel 25.1 vermelde opschortende voorwaarde. Ontwikkelaar is, mede in het kader van de voorgestane voortvarende en spoedige overdracht en levering van het Registergoed, verplicht om met voortvarendheid, doch uiterlijk binnen één (1) maand na vaststelling van voornoemd bestemmingsplan door de gemeenteraad, een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de Gemeente in te dienen.
- 6.2 Partijen streven ernaar, voor zover rechtens mogelijk, de levering van het Registergoed voor Ontwikkelaar fiscaal gezien zo optimaal mogelijk te laten plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is te allen tijde dat (i) alle verschuldigde belastingen voortvloeiend uit, of verband houdend met, de levering van het Registergoed en/of deze Overeenkomst in algemene zin, voor rekening van Ontwikkelaar komen en (ii) de wijze van levering geen financieel nadelige gevolgen voor de Gemeente heeft.
- 6.3 De voor de juridische overdracht van het Registergoed vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd door notariskantoor te Almelo.

Artikel 7 Overgang en overdracht aanspraken

- 7.1 Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Ontwikkelaar per het tijdstip van juridische levering van het Registergoed als bedoeld in artikel 6.1 van deze Overeenkomst. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in art. 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de Gemeente jegens Ontwikkelaar op haar eerste verzoek verplicht om mee te werken aan een overdracht van die aanspraken aan Ontwikkelaar.

Artikel 8 Risico-overgang

- 8.1 Het risico van het Registergoed gaat over van de Gemeente op Ontwikkelaar bij het passeren van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 6.1 van deze Overeenkomst, tenzij feitelijke levering eerder plaatsvindt. Dit geldt evenwel onverlet en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1 sub c, laatste zin en artikel 10.2.

Artikel 9 Zakelijke lasten

- 9.1 Alle belastingen en zakelijke lasten, die met betrekking tot het Registergoed worden geheven, komen voor rekening van Ontwikkelaar met ingang van de dag waarop de notariële akte van levering wordt verleden, dan wel, indien dat moment eerder is gelegen, vanaf de feitelijke levering. Dit laat onverlet het bepaalde in artikel 18.2, sub (iv).

Artikel 10 Staat van het Registergoed ten tijde van overdracht

- 10.1 Het Registergoed wordt door de Gemeente aan Ontwikkelaar geleverd in de huidige staat. Ontwikkelaar is volledig op de hoogte van, en aanvaardt en accepteert alle -ook mogelijk thans onbekende- risico's met betrekking tot:
- a. de in het Gebouw c.a. verwerkte en thans aanwezige asbest. Volledigheidshalve zijn de verrichte asbestonderzoeken, als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst gevoegd. Ontwikkelaar verklaart volledig op de hoogte te zijn van deze rapporten en met de inhoud en de strekking van deze rapporten in te stemmen;
 - b. de aanwezige bodemverontreiniging, ter zake het Registergoed.
Volledigheidshalve is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Buro Antares, d.d. 4 september 2014, als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst gevoegd. Ontwikkelaar verklaart volledig op de hoogte te zijn van dit rapport en met de inhoud en de strekking van dit rapport als ook de daarbij behorende beoordeling, welk als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst is gehecht, in te stemmen. Conclusie uit het rapport luidt dat er sprake is van een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging. Ontwikkelaar is met het sluiten van deze Overeenkomst verantwoordelijk voor de sanering van de in voornoemd bodemonderzoek aangegeven verontreiniging. Deze sanering wordt volledig voor eigen rekening en risico door Ontwikkelaar uitgevoerd;

- c. de juridische, auteursrechtelijke, architectonische en bouwkundige aard en status van het Registergoed, in de breedste zin van het woord. Meer concreet wordt hiermee bedoeld op door Ontwikkelaar te eerbiedigen en in acht te nemen (intellectuele eigendoms-)rechten en belangen van derden, Ontwikkelaar genoegzaam bekend, welke van invloed (kunnen) zijn op het ontwerp en de vormgeving van het te herontwikkelen Gebouw c.a. en/of Registergoed. Alle hiermee gepaard gaande en/of hieruit voortvloeiende verantwoordelijkheden, beperkingen en/of risico's komen voor rekening van Ontwikkelaar.
- 10.2 Eventuele architectonische, bouwkundige, vormgevings- en/of ontwerpbeperkingen of restricties ter zake het Registergoed, kunnen voortvloeien uit (onder meer) de auteurswet, de gemeentelijke erfgoedverordening 2014, een gerechtelijke uitspraak, of anderszins, en komen geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar in hoedanigheid van ontwikkelende en realiserende (markt-)partij.
- 10.3 De Gemeente is bekend met de planvisie van Ontwikkelaar, genaamd "Transformatie Stadhuis Almelo" d.d. 13 juni 2017.

Artikel 11 Eigendomsverschaffing van het Registergoed

- 11.1 De Gemeente zal het Registergoed overdragen aan Ontwikkelaar, onbezwaard en onbelast, vrij van huur, huurkoop, koop- of optierechten in enigerlei vorm, en vrij van erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of enigerlei beperking of bezwaring van de eigendomsrechten, behoudens a. die verplichtingen die op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst uit het Kadaster en de registers blijken, b. die (eigendoms-)rechten en/of beperkingen als beschreven in artikel 10.1 sub c en artikel 10.2, en c. die eigendomsrechten zoals omschreven in artikel 11.2 en artikel 11.3. Ontwikkelaar zal het Registergoed op de datum van eigendomsoverdracht aanvaarden in deze staat en met de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze Overeenkomst.
- 11.2 Partijen komen overeen dat niet aan Ontwikkelaar in eigendom zullen worden overgedragen en aldus bij de Gemeente in eigendom zullen blijven, de thans op en/of aan het Registergoed aanwezige door de Gemeente in stand te houden en door Ontwikkelaar te dulden navolgende zaken (tekening incl. foto's **Bijlage 6**):
- (i) de aan het dak van het Gebouw c.a. verbonden kunstwerken (de zogenaamde "vogels");
 - (ii) het carillon;
 - (iii) het bevrijdingsmonument;

Partijen zullen voor bovengenoemde zaken een recht van opstal opnemen en vestigen integraal in de notariële akte van levering betreffende het Registergoed, zodat zakenrechtelijk is gewaarborgd dat de eigendom hiervan bij de Gemeente blijft. Bij het vestigen van het recht van opstal wordt in de notariële akte opgenomen dat de Gemeente gerechtigd is de betreffende opstallen te hebben, (onder-)houden, vernieuwen en/of weg te nemen, hetgeen Ontwikkelaar op haar beurt aanvaardt en accepteert. Bij het definitief verwijderen van de hiervoor bedoelde zaken door de Gemeente zal het recht van opstal eindigen. Partijen verplichten zich in dat kader mee te werken aan de beëindiging van het recht van opstal alsmede tot medewerking aan de doorhaling van dat recht in de betreffende openbare registers.

- 11.3 Partijen komen overeen dat niet aan Ontwikkelaar in eigendom zal worden overgedragen en aldus bij de Gemeente in eigendom zal blijven, het thans op het Registergoed aanwezige waterkunstwerk, evenzeer aangeduid op de tekening van **Bijlage 6**. Het waterkunstwerk zal tijdens de uitvoering van de (bouw-)werkzaamheden door Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico worden gedemonteerd en in goede staat aan de Gemeente worden overgedragen, op een nader -door Partijen in onderling overleg- te bepalen tijdstip. De Gemeente draagt vervolgens zelf voor eigen rekening zorg voor opslag van het waterkunstwerk.
- 11.4 Mits en zodra, na de thans voorgestane en gerealiseerde herontwikkeling van het in stand te houden Registergoed, in de (verre) toekomst het Registergoed alsnog wordt gesloopt, bouwrijp wordt gemaakt, of anderszins, dan zal de Gemeente in voldoende mate en naar behoren door Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld om de zaken genoemd onder artikel 11.2 te (doen) verwijderen c.q. weg te nemen. Deze verplichting tot dulden, zoals beschreven in voorgaande zin, zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten gunste van de Gemeente worden opgenomen in voornoemde notariële akte van levering en zal over (dienen te) gaan op iedere navolgende rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde van het Registergoed. De onderhoudskosten voor de zaken als omschreven onder (i) tot en met (iii) van artikel 11.2 zijn voor rekening van de Gemeente. Ontwikkelaar ziet er bij de realisatie en uitvoering van het Bouwplan op toe dat voornoemde zaken niet beschadigd en/of aangetast worden en neemt ter zake voor eigen rekening de nodige voorzorgsmaatregelen.

Artikel 12 Mededelings- en onderzoeksplicht

- 12.1 De Gemeente staat er voor in, dat zij Ontwikkelaar al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Ontwikkelaar behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Ontwikkelaar bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Ontwikkelaar verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 13 Ruimtelijke procedure, vergunningen en voorschriften

- 13.1 De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het benodigde bestemmingsplan, inclusief eventuele tussentijdse noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt en verplicht zich ten opzichte van Ontwikkelaar om, voor zover dat in haar macht ligt, alle vergunning(en), die voor de uitvoering en realisatie van het Bouwplan nodig is/zijn, na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en voor zover mogelijk binnen redelijke termijn af te handelen. Het bovenstaande geldt evenwel onverminderd de rechten van derden en onder voorbehoud van de benodigde toestemmingen en/of besluiten.
- 13.2 De Gemeente heeft voorts de inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen, essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden voor zover mogelijk tijdig zullen worden verleend. De Gemeente zal Ontwikkelaar op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. Ontwikkelaar is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente ten aanzien van (onder meer) ruimtelijke ordenings- en Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)-procedures.
- 13.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures en andersoortige publiekrechtelijke procedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortschieten zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering en realisatie van het Project of anderszins ten nadele van Ontwikkelaar zullen zijn.
- 13.4 Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening, tijdig, in nauw overleg met de Gemeente en conform de door de Gemeente aan te reiken standaard en eisen, zorg voor het aanleveren van het (ontwerp-)bestemmingsplan, alsook alle vereiste documenten en onderzoeken die voor de vaststelling en onderbouwing van voormeld bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan zal door Ontwikkelaar ter beoordeling en goedkeuring aan de Gemeente worden aangeboden.

- 13.5 Ontwikkelaar zal alle vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen, benodigd voor de uitvoering van het Bouwplan, waaronder de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', tijdig, conform Planning en met voortvarendheid aanvragen doch uiterlijk binnen één (1) maand na vaststelling van het benodigde bestemmingsplan door de gemeenteraad, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.1. Alle kosten samenhangende met het aanvragen en verkrijgen ter zake het bovengenoemde komen voor rekening van Ontwikkelaar. De verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar tot het tijdig aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen geldt onverminderd de inspanningsverplichting van de Gemeente als omschreven in artikel 13.1 en 13.2.

Artikel 14 Schetsontwerp, definitief ontwerp en (publiekrechtelijke) randvoorwaarden

- 14.1 Ontwikkelaar is gehouden voor eigen rekening een Schetsontwerp op te (laten) stellen betreffende het te realiseren Bouwplan c.q. te hergebruiken Gebouw c.a. en dit ontwerp ter goedkeuring aan het College voor te leggen. Evenzeer zal, nadat het Schetsontwerp is goedgekeurd, het Definitief ontwerp ter beoordeling en goedkeuring aan het College worden voorgelegd.
- 14.2 Het Schetsontwerp en het Definitief ontwerp dienen te voldoen aan, en moeten in overeenstemming zijn met, alle door de Gemeente in het kader van dit Project gestelde (publiekrechtelijke) kaders, eisen en randvoorwaarden.
- 14.3 Ontwikkelaar is op de hoogte van het feit dat het Registergoed, als onderdeel van de binnenstad, als 'welstandsplichtig' gebied is aangemerkt. De locatie van het Registergoed valt binnen de categorie *nieuw stadscentrum*. Het Schetsontwerp en het Definitief ontwerp -en daarmee het te realiseren Bouwplan- moeten aan de redelijke eisen van welstand voldoen en (daarmee) aan het Beeldkwaliteitsplan (**bijlage 7**). Onderdeel en criterium bij de welstandstoets is (onder meer) of de signatuur van het Gebouw c.a. genoegzaam behouden en aanwezig blijft, inhoudende (de conservering van) het karakteristieke, unieke en onderscheidende kenmerk van de ontwerper van het Gebouw c.a. waardoor hij -evident en onmiskenbaar- als maker van dat werk wordt beschouwd. De Stadbouwmeester (Oversticht) zal vanuit zijn taak en bevoegdheid over voornoemde ontwerpen adviseren, mede aan de hand van voornoemd Beeldkwaliteitsplan.
- 14.4 Indachtig de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheid van de Gemeente, zal Ontwikkelaar alle plannen en ontwerpen betreffende het Registergoed (doen) voorleggen ter toetsing en goedkeuring aan de Gemeente.

- 14.5 Naast de publiekrechtelijke eisen en randvoorwaarden die gelden bij het (vervaardigen van het) Schetsontwerp en Definitief ontwerp, neemt Ontwikkelaar evenzeer in acht de (eventuele) architectonische, bouwkundige, en/of ontwerpbeperkingen en eisen, e.e.a. zoals nader beschreven in artikel 10.1, sub c. Ontwikkelaar is verplicht voor eigen rekening en risico zelf met alle rechthebbenden en belanghebbenden ter zake het Gebouw c.a. af te stemmen en in gesprek te treden, zulks met inachtneming van de hierop van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Artikel 15 Herontwikkeling van de locatie/ programma

- 15.1 Ontwikkelaar is gehouden om het Registergoed, met behoud van het huidige Gebouw c.a., in goed overleg met de Gemeente, met inachtneming van de Planning en naar de eisen van goed en deugdelijk werk te ontwikkelen en realiseren overeenkomstig de omgevingsvergunning en het Definitief ontwerp. Het door Ontwikkelaar uit te voeren Bouwplan omvat het navolgende programma, bestaande uit:

- (a) appartementen bestemd voor verhuur, waarbij de huurprijs (structureel en permanent) boven de vigerende huurtoeslaggrens ligt;
- (b) appartementen bestemd voor verkoop, met een minimale koopprijs van € 175.000,- v.o.n. oplopend tot € 400.000,- v.o.n. per appartement, waarvan, in tegenstelling tot de 'harde' ondergrens van € 175.000,- v.o.n., voornoemde bovengrens van € 400.000,- v.o.n. enkel indicatief is, zulks met dien verstande dat voor de Appartementen onder (a) en (b) tezamen een gemaximeerd aantal van (hoogstens) 116 (honderdzestien) geldt;
- (c) parkeergelegenheid;
- (d) bijbehorende voorzieningen, waaronder verstaan kan worden doch niet uitsluitend: fitness health, horeca en restaurant.

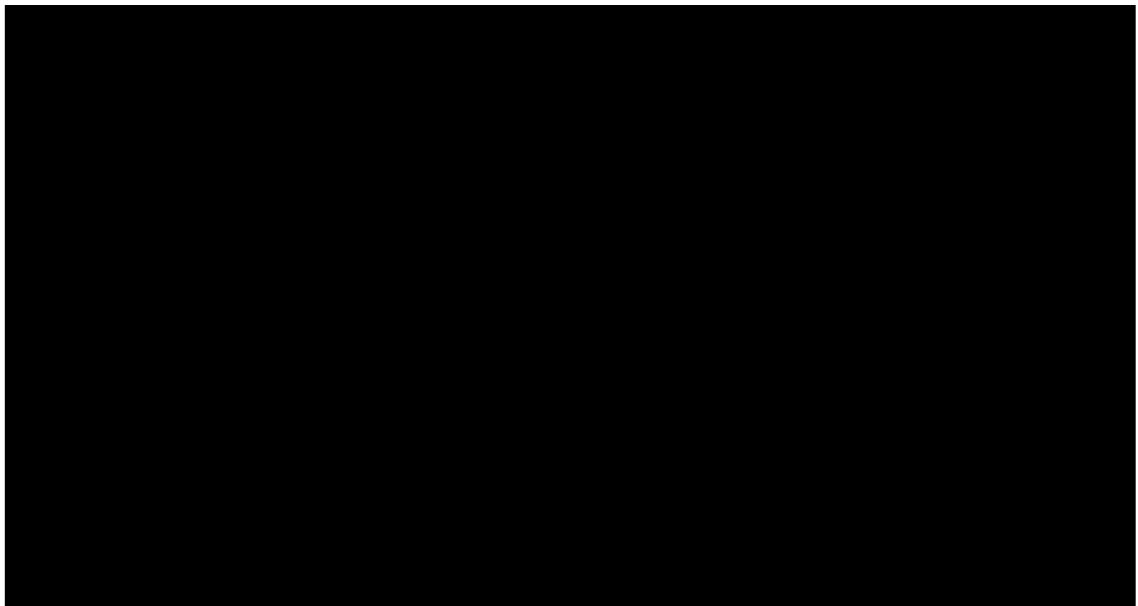
Het in dit artikel 15.1 beschreven programma is gebaseerd op het door Stichting Projectbureau Hergebruik Gebouwen ingediende plan d.d. 17 maart 2016 (**Bijlage 2**) -en de daarop gebaseerde planvisie van Ontwikkelaar, genaamd "Transformatie Stadhuis Almelo" d.d. 13 juni 2017- en is voor Partijen uitgangspunt. Het definitieve programma zal nader in het bestemmingsplan worden gespecificeerd en vastgelegd. Het definitief door Ontwikkelaar te realiseren aantal Appartementen, als ook de onderlinge verhouding koop/huur ervan, zal door Partijen nader worden vastgesteld, waarbij evenwel voornoemd gemaximeerd aantal van (hoogstens) 116 (honderdzestien) Appartementen als harde randvoorwaarde geldt als ook de in dit lid onder (a) en (b) omschreven prijsklasse (hogere marktsegment) van de te realiseren Appartementen. Bij de definitieve vaststelling van het Bouwplan is voor Partijen uitgangspunt dat het Bouwplan een passende, (aantoonbaar) op de marktbehoefte afgestemde, kwalitatief hoogwaardige toevoeging behelst -en daarmee de gewenste kwaliteitsimpuls vormt- voor de binnenstad en het centrumgebied van Almelo.

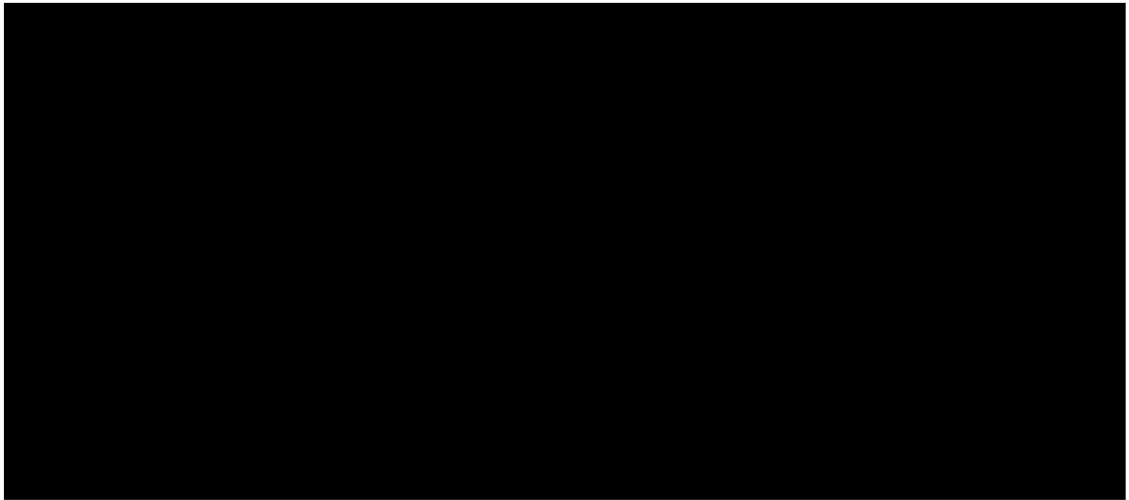
- 15.2 Teneinde instandhouding en behoud van (de signatuur van) het Gebouw c.a. genoegzaam te waarborgen -en daarmee (onrechtmatige) sloop of aantasting te voorkomen- is Ontwikkelaar verplicht zich te onthouden van elke vorm van sloop en/of aantasting van het Gebouw c.a. in de breedste zin van het woord, tenzij de Gemeente hiervan voorafgaand schriftelijk haar goedkeuring heeft verleend nadat Ontwikkelaar eerst hiertoe een schriftelijk verzoek bij de Gemeente heeft ingediend. Deze verplichting tot dulden c.q. 'niet doen', zoals beschreven in voorgaande zin, zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten gunste van de Gemeente worden opgenomen in de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 6.1. Bij overtreding van dit verbod zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van € 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro) zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16 Continuïteit en doorlooptijd project

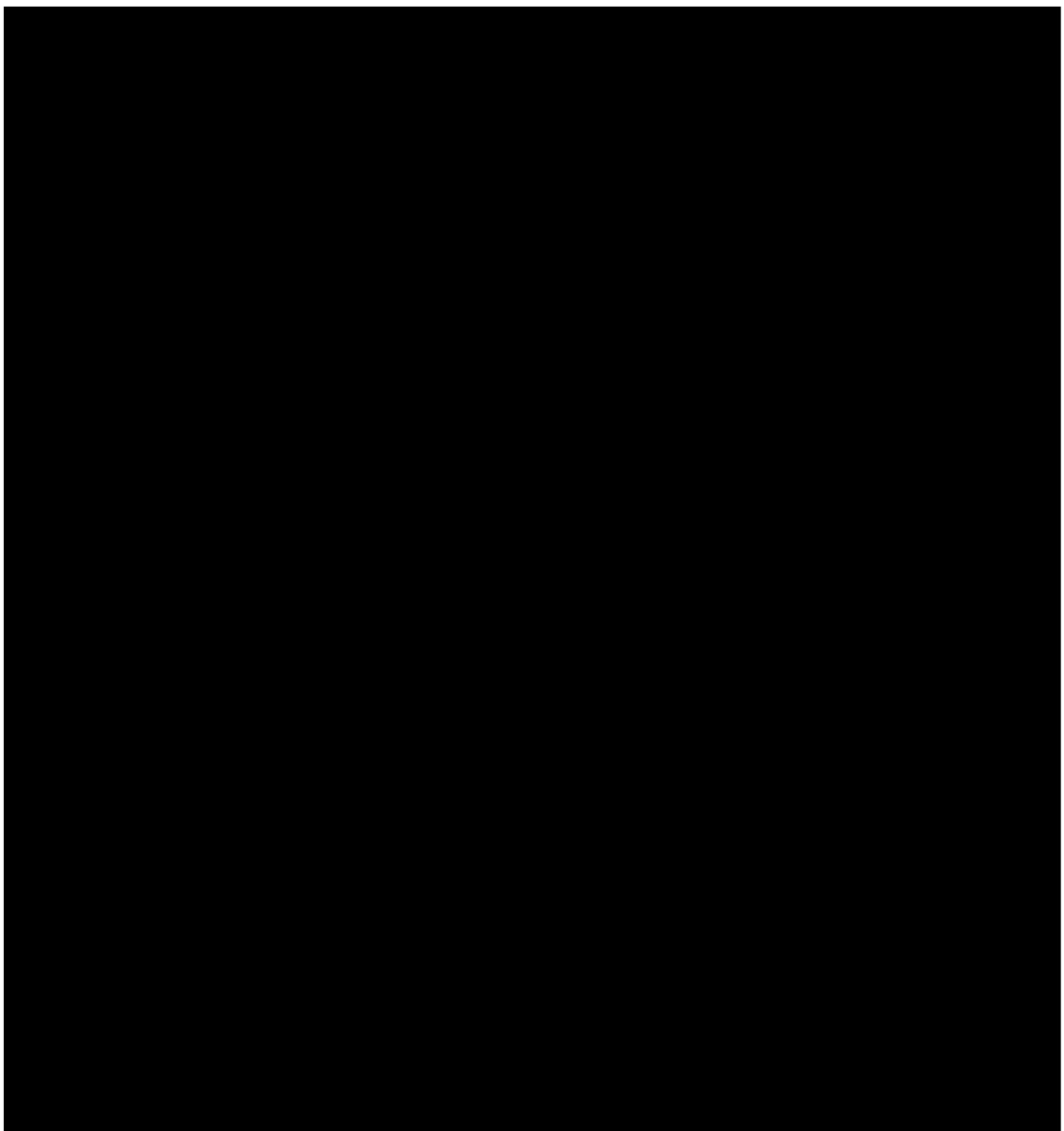
- 16.1 Ontwikkelaar is gehouden met inachtneming van de Planning alle door haar te verrichten activiteiten, handelingen en werkzaamheden tijdig te (doen) aanvangen en voltooien, teneinde het Bouwplan c.q. de herontwikkeling van het Registergoed als bedoeld in artikel 15.1 met voortvarendheid en in continuïteit binnen de overeengekomen termijn als omschreven in artikel 16.2 te realiseren.
- 16.2 De herontwikkeling en realisatie van het gehele Registergoed dient uiterlijk binnen 36 (zesendertig) maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel te zijn gerealiseerd en voltooid. Deze termijn geldt als fatale (harde) termijn. E.e.a. behoudens door Ontwikkelaar aan te tonen overmacht die van dien aard is dat handhaving van de voornoemde termijnen redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

16.3





16.4



Artikel 17 Planning

17.1 Als **Bijlage 8** is aan deze Overeenkomst een (streef-)Planning gehecht voor:

- (i) het doorlopen van de ruimtelijke procedure en het door Ontwikkelaar aanleveren van de hiervoor benodigde stukken;
- (ii) het aanvragen van alle benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
- (iii) de uitvoering van het Bouwplan inclusief gedetailleerde uitvoeringsplanning.

De termijn als genoemd in artikel 6.1, inhoudende dat Ontwikkelaar verplicht is om met voortvarendheid, doch uiterlijk binnen één (1) maand na vaststelling van het benodigde bestemmingsplan door de gemeenteraad, een algeheel ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, geldt als fatale (harde) termijn. Dit geldt evenzeer voor de termijn als genoemd in artikel 16.2., inhoudende dat de herontwikkeling en realisatie van het gehele Registergoed door Ontwikkelaar uiterlijk binnen 36 (zesendertig) maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel is voltooid.

17.2 Onverminderd het gegeven dat de Planning zogeheten streeftermijnen bevat, behoudens de fatale (harde) termijnen als omschreven in artikel 17.1, verplichten Partijen zich over en weer tot het uiterste in te spannen om de activiteiten, handelingen en werkzaamheden overeenkomstig de Planning uit te voeren. Partijen onderkennen het belang van de locatie als prominent onderdeel en markant punt van de binnenstad en zijn doordrongen van het feit dat de nieuw voorgestane ontwikkeling en realisatie met voortvarendheid opgepakt dient te worden.

17.3 Indien dusdanig zwaarwegende, aantoonbare omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de Planning in onderling overleg worden aangepast waarbij geldt dat iedere door een Partij verlangde of gewenste aanpassing de goedkeuring behoeft van de andere Partij. Aanpassing of bijstelling mag niet op onredelijke gronden worden onthouden. Na gereedkoming en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing of bijstelling zal de aangepaste versie van de Planning voor de oorspronkelijke Planning in de plaats treden.

Artikel 18 Financiële bepalingen/ Financiering herontwikkeling Ontwikkelaar

18.1 Alle kosten, verband houdende met de koop, ontwikkeling en realisatie van het Registergoed, ook de kosten die door de Gemeente zijn of worden gemaakt in het kader van dit Project, zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Uitgangspunt is dat Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico het gehele Project ter hand neemt. De Gemeente vervult (naast verkopende partij te zijn) enkel een faciliterende, en (publiekrechtelijk) kaderstellende rol.

18.2 Ontwikkelaar is aan de Gemeente verschuldigd:

- (i) de koopsom [REDACTED] ter zake het Registergoed, te voldoen (uiterlijk) bij het passeren van de notariële akte van levering;
- (ii) een bedrag ad [REDACTED] betreffende de door de Gemeente gemaakte en nog te maken planbegeleidingskosten, te voldoen (uiterlijk) 4 weken na het ondertekenen van de onderhavige Overeenkomst door Partijen. Hieronder vallen niet de door de Gemeente nader in rekening te brengen leges, die separaat in rekening zullen worden gebracht. De Gemeente verstrekt hiertoe een factuur aan Ontwikkelaar;
- (iii) alle leges, verband houdende met de voorgestane bestemmingsplanwijziging, aanvraag en behandeling omgevingsvergunningen, goedkeuringen en ontheffingen, etc., Ontwikkelaar genoegzaam bekend;
- (iv) de reguliere instandhoudingskosten van het Gebouw c.a., ten bedrage van [REDACTED] per maand, te rekenen over de periode 1 maart 2017 tot de dag van juridische levering van het Registergoed bij notariële akte als bedoeld in artikel 6.1. Ontwikkelaar is de instandhoudingskosten onvoorwaardelijk verschuldigd, mede indachtig het uitgangspunt dat Ontwikkelaar het Project voor eigen rekening en risico ter hand neemt. De instandhoudingskosten worden maandelijks bij Ontwikkelaar in rekening gebracht. De Gemeente verstrekt hiertoe telkenmale een factuur.

18.3 Alle planschade voortvloeiende uit het door Ontwikkelaar uit te voeren Bouwplan komt voor rekening van Ontwikkelaar, e.e.a. met inachtneming van het gemeentelijk planschadebeleid waarvan Ontwikkelaar verklaart op de hoogte te zijn. Partijen sluiten hiertoe een planschadeovereenkomst (**Bijlage 9**).

18.4 Ontwikkelaar zal zelf met de nutsbedrijven afstemmen en afspraken maken met betrekking tot de benodigde aansluitingen, waarvan de kosten voor Ontwikkelaar zijn. Indien een (nuts)bedrijf te kennen geeft dat er kabels en/of leidingen aangelegd en/of verlegd dienen te worden in, dan wel ten behoeve van het door Ontwikkelaar te herontwikkelen Registergoed, dan komen deze kosten voor rekening van Ontwikkelaar. De Gemeente verplicht zich medewerking te verlenen aan deze werkzaamheden, voor zover Ontwikkelaar de nutsvoorzieningen (gedeeltelijk) dient aan te leggen in grond waarvan de Gemeente eigenaar is, mits -cumulatief- (i) er aantoonbaar noodzaak is tot het gebruik van gemeentegrond, (ii) aanleg technisch goed mogelijk is en (iii) de Gemeente hiervoor geen kosten hoeft te maken. Uitgangspunt is en blijft dat nutsvoorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in de grond van Ontwikkelaar worden aangelegd en komen te liggen.

18.5 Ontwikkelaar draagt alle kosten en voor eigen rekening en risico zorg voor de uit te voeren asbestsanering en bodemsanering, zodanig dat het Registergoed (functie-)geschikt is voor het beoogde bouwprogramma, e.e.a. met inachtneming van de wettelijke regelgeving als ook de gemeentelijk gehanteerde normen en richtlijnen, Ontwikkelaar genoegzaam bekend.

- 18.6 Tot zekerheid van de deugdelijke en tijdige nakoming door Ontwikkelaar van enige in deze Overeenkomst vermelde verplichting(en) zal Ontwikkelaar uiterlijk vier (4) weken na het aangaan van de onderhavige Overeenkomst door Partijen een abstracte (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bankgarantie van de Rabobank ter hoogte van [REDACTED] aan de Gemeente overleggen. De door Ontwikkelaar te overleggen bankgarantie zal als **bijlage 10** aan deze Overeenkomst worden gehecht.

Artikel 19 Integriteitsclausule

- 19.1 Ontwikkelaar is ervan doordrongen dat de Gemeente als overheidsinstelling uitsluitend zaken doet met marktpartijen die integer handelen. Ontwikkelaar verklaart in dat verband dat zij en haar directie op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geen misdrijven en/of overtredingen heeft gepleegd of heeft begaan of daarvan verdacht wordt.
- 19.2 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen en mogen er geen integriteitstwijfels bestaan of ontstaan, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij geen misdrijven en/of overtredingen mag begaan noch daarvan verdacht mag worden. Daarnaast mogen er gedurende de looptijd van deze Overeenkomst geen feiten of omstandigheden bestaan of ontstaan die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat zij in relatie staat tot strafbare feiten. Het is in dit verband niet noodzakelijk dat Ontwikkelaar formeel als verdachte wordt aangemerkt en/of strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld wordt om integriteitstwijfels aan te nemen. Verwevenheid en/of samenwerking tussen Ontwikkelaar met derden die in relatie staan tot strafbare feiten en/of daarvan verdacht worden, creëert integriteitstwijfels op grond waarvan de Gemeente de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze kan opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.
- 19.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst verder onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover er sprake is van één of meer van de volgende situaties:
- Eén of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in artikel 19 van deze Overeenkomst op Ontwikkelaar of haar directie van toepassing is of wordt;
 - Er sprake is van een ernstige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met het Registergoed waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar of haar directie in relatie staat tot strafbare feiten;

- Er sprake is van feiten of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar of haar directie een zakelijk samenwerkingsverband onderhoudt met derden die in relatie staan tot strafbare feiten of daarvan verdacht worden;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - De burgemeester van de Gemeente in een driehoeksoverleg van politie of justitie verneemt dat er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar of haar directie in relatie staat tot strafbare feiten en/of samenwerkt met derden die in relatie staan tot strafbare feiten of daarvan verdacht worden;
 - Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hen eventueel door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hen eventueel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - Het Landelijk Bureau Bibob om welke reden dan ook een negatief advies geeft over de samenwerking met Ontwikkelaar;
 - De begrippen ernstig gevaar, 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.
- 19.4 Indien de Gemeente de Overeenkomst op enige grond van artikel 19 van deze Overeenkomst opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de Overeenkomst vernietigt, zal Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
- 19.5 Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van deze clausule.
- 19.6 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat Ontwikkelaar of haar directie een in het artikel 19 van deze Overeenkomst genoemde handeling heeft verricht of indien zij ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of als verdachte is aangemerkt of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen haar is ingesteld, zal zij zulks onverwijld aan de Gemeente melden, op straffe van een dwangsom van € 1.000,-- per dag of dagdeel dat zij ter zake hiervan in verzuim blijft.

- 19.7 Gedurende de looptijd van Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om Ontwikkelaar of haar directie te screenen op het van toepassing zijn van één of meerdere van de, in het artikel 19 van deze Overeenkomst bedoelde, omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Ontwikkelaar nodig heeft, zal zij hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 19.8 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van met het oog op haar taak zoals bedoeld in artikel 9 van de Wet Bibob, om advies vragen. De Gemeente is hiertoe niet verplicht. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente.

Artikel 20 Ontbinding

- 20.1 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist, bij aangetekende brief te ontbinden indien:
- (a) Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;
 - (b) aan Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend;
 - (c) met betrekking tot Ontwikkelaar een besluit tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of het staken van de bedrijfsactiviteiten wordt genomen;
 - (d) op een zodanig deel van de zaken van Ontwikkelaar beslag wordt gelegd zodat zij niet meer zelfstandig in staat is de onderhavige Overeenkomst naar behoren na te komen;
 - (e) Ontwikkelaar aan haar crediteuren een onderhands (betalings-) akkoord aanbiedt;
 - (f) Ontwikkelaar één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente mits een dergelijke overdracht van wezenlijke invloed op de ontwikkeling dan wel realisatie van het Bouwplan is c.q. kan zijn, zulks ter beoordeling van de Gemeente.
- Ontwikkelaar is verplicht -als zich een dergelijke situatie als bedoeld in sub a. tot en met f. van dit artikel voordoet- de Gemeente hierover binnen 1 (één) week bij aangetekende brief in kennis te stellen.
- 20.2 Buiten de in artikel 20.1 en artikel 19.2 en 19.3 genoemde gevallen kan deze Overeenkomst door (één van de) Partijen eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekende brief worden ontbonden in het geval de andere Partij in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en daarmee in gebreke blijft, ook nadat zij daartoe door de andere Partij schriftelijk een redelijke termijn is gesteld om alsnog haar verplichtingen uit deze Overeenkomst naar behoren na te komen. Indien de Gemeente de Overeenkomst ontbindt op grond van 20.1, dan wel, onderhavig lid is zij daarenboven gerechtigd en bevoegd om de bankgarantie als genoemd in artikel 18.6 in te roepen.

- 20.3 Het in artikel 20.2 bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de wanpresterende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen en het recht van die Partij(en) op en de gehoudenheid van de wanpresterende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan die Partij opkomende kosten, schaden en interesten.
- 20.4 In geval de Gemeente enige verplichting uit deze Overeenkomst niet kan nakomen, als gevolg van uitspraken van de bestuursrechter, bezwaren- of beroepscommissies met betrekking tot ruimtelijke maatregelen en/of andere publiekrechtelijke besluiten ter uitvoering van deze Overeenkomst en/of dit Project, is in een dergelijk geval geen sprake van toerekenbaar tekortschieten aan de zijde van de Gemeente.

Artikel 21 Overdracht van rechten

- 21.1 Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd voorwaarden te verbinden aan het verlenen van toestemming.

Artikel 22 Onvoorziene omstandigheden

- 22.1 In geval van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn, dat de Gemeente en/of Ontwikkelaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag/mogen verwachten, zullen Partijen trachten de inhoud van de Overeenkomst in onderling overleg aan te passen en wel op zodanige wijze dat de beoogde doelstellingen zoveel mogelijk in stand blijven en bereikt kunnen worden.
- 22.2 Partijen zullen zich ervoor inspannen, dat de gevolgen van onvoorziene omstandigheden op een voor beiden zo gunstig mogelijke wijze worden opgelost. Indien het door Partijen te voeren overleg niet tot een oplossing leidt, dan wel dat Partijen van mening verschillen over de vraag of er zich onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 24. Partijen zullen vervolgens overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 handelen, teneinde dat geschil tot een oplossing te brengen.
- 22.3 Als onvoorziene omstandigheid wordt door Partijen in ieder geval aangemerkt de (tijdige, doch langdurige) onmogelijkheid om de voor de herontwikkeling en realisatie van het Bouwplan benodigde (Onherroepelijke) omgevingsvergunning te verkrijgen.

- 22.4 Niet als onvoorziene omstandigheid wordt aangemerkt door Partijen een wijziging van de (woning-)marktomstandigheden en/of het al dan niet (naar genoegen) kunnen verkopen c.q. verhuren van de door Ontwikkelaar te realiseren Appartementen in het door Partijen overeengekomen segment.

Artikel 23 Einde van de overeenkomst

- 23.1 Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat het Bouwplan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen algeheel is uitgevoerd en gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstige bepalingen in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen schuldige betalingen of verplichtingen zijn vervuld.
- 23.2 Deze Overeenkomst eindigt eveneens indien één van de gevallen zoals genoemd in artikel 20.1 zich voordoet en de Gemeente ontbinding vordert, een Partij algehele ontbinding van de Overeenkomst vordert op grond van artikel 20.2 of ontbinding plaats vindt op grond van artikel 19.2 of 19.3 van deze Overeenkomst.

Artikel 24 Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 24.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die slechts door een van de Partijen als zodanig wordt beschouwd, worden beslecht door de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, met uitzondering van die geschillen waarbij Partijen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut schriftelijk overeenkomen.
- 23.3 Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks mededeelt aan de andere Partij.

Artikel 25 Opschortende voorwaarden

- 25.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:
- (i) het College formeel besluit tot, en instemt met, het aangaan van deze Overeenkomst;

Artikel 26 Bijlagen

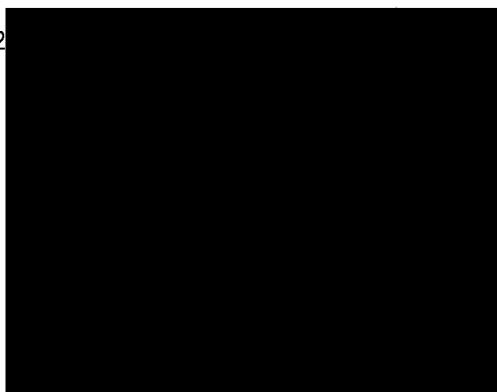
26.1 De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. De Bijlagen wordt daartoe mede door Partijen gewaarmerkt voor zover zij bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn:

1. Verkooptekening/ de locatie (nr. 26956);
2. Ingediende planvisie HG d.d. 17 maart 2016;
3. Asbest(inventarisatie-)onderzoeken, Stadhuisplein 1, Almelo;
4. Verkennend en nader bodemonderzoek door Buro Antares, d.d. 4 september 2014;
5. Beoordeling behorende bij verkennend en nader bodemonderzoek door Buro Antares, d.d. 4 september 2014 ;
6. Tekening door Gemeente te behouden zaken/ recht van opstal, incl. foto's;
7. Welstandseisen gemeente Almelo/ Beeldkwaliteitsplan;
8. Planning;
9. Planschadeovereenkomst;
10. Bankgarantie;
11. Onherroepelijke volmacht tot ondertekening van de "Verkoopovereenkomst herontwikkelings/realisatieovereenkomst 'oud stadhuis'" – 11 juli 2017;

Aldus overeengekomen en getekend te Almelo op 2



Gemeente Almelo



 
(onherroepelijk gevolmachtigde)

