AANVULLING II KOOPOVEREENKOMST

Partijen:

I. **GEMEENTE TILBURG**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te (5038 TC) Tilburg aan het Stadhuisplein 130, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17281808, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd Vastgoedbedrijf, de heer T. van Dongen, handelend krachtens op 18 september 2012 verleend mandaat, laatstelijk gewijzigd op 24 september 2013, hierna te noemen "gemeente";

II. **JORIS JACOBUS ADRIANUS DUIJSTERS**, geboren op 24 mei 1974 te Tilburg, wonende aan de Goirleseweg 78 te (5026 PC) Tilburg, op huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Moniek Thecla Annet van Raak;

III. **HENRICUS ANTONIUS AUGUSTINUS HEFFELS**, geboren op 24 april 1969 te Tilburg, wonende aan het Piusplein 42-02 te (5038 WN) Tilburg, ongehuwd en niet geregistreerd partner;

Partijen II. en III. hierna gezamenlijk te noemen "koper";

Overwegingen:

A. De gemeente en koper hebben op 25 november 2013 de koopovereenkomst 'Voormalig Midi-theater' (hierna: 'Koopovereenkomst') ondertekend, gevolgd door een 'Nadere overeenkomst' van 26 november 2013, een 'Allonge op de koopovereenkomst' van 4 april 2014, een 'Overeenkomst afkoop vochtprobleem' van 20 november 2014 en een 'Aanvulling koopovereenkomst' van 27 februari 2015.

B. In de Koopovereenkomst is voor koper geen verplichting opgenomen het object zowel qua functie (theater) voor te zetten en evenmin een verplichting om het object in stand te houden, zodat koper in beginsel de mogelijkheid heeft het object te herontwikkelen binnen de bestaande planologische kaders.

C. In artikel 3.1 van de Koopovereenkomst is - kort samengevat - vermeld dat de akte van levering zal worden gepasseerd op de overeengekomen leveringsdatum of zoveel later de gemeente kan zorgdragen voor het bepaalde in artikel 16.2 en 16.3 van de Koopovereenkomst. De in de artikelen 16.2 en 16.3 vermelde omstandigheden, staan niet langer aan levering in de weg, omdat (i) ter zake van artikel 16.2 de Overeenkomst afkoop vochtprobleem is gesloten en (ii) het in artikel 16.3 genoemde geluidslek met het belendende perceel aan de achterzijde is verholpen.

D. Koper heeft de gemeente nadien evenwel gewezen op twee nieuwe omstandigheden, die de levering naar de mening van koper belemmeren:

1. aan de voorzijde van het object grenst een tweetal horecapanden, welke conform het vigerende bestemmingsplan omgezet kunnen worden naar de bestemming 'Wonen'. Indien dit zou gebeuren, kan dit beperkend zijn voor de vergunde geluidsruimte in het verkochte en daarmee leiden tot potentiële exploitatiebeperking met eventueel omzetverlies of investeringskosten als gevolg;

2. de kelder is niet als waterdichte bak uitgevoerd. Bij bepaalde grondwaterstanden kan dit tot grondwaterschades en exploitatiebeperking in de kelder leiden. Van een exploitatiebeperking als hier bedoeld is thans reeds sprake.

E. Koper is bereid de twee hiervoor genoemde omstandigheden en de gevolgen daarvan te aanvaarden, op basis van de afspraken zoals die in onderhavige Aanvulling II zijn vastgelegd.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Nieuwe omstandigheden

1.1. Partijen verklaren dat de omstandigheden genoemd in de artikelen 16.2 en 16.3 van de Koopovereenkomst niet (langer) aan levering in de weg staan.

1.2. Ter zake van de twee in overweging D genoemde nieuwe omstandigheden komen partijen overeen dat deze vanaf de datum van ondertekening van deze Aanvulling II voor rekening en risico van koper zijn. Koper verklaart door ondertekening van deze Aanvulling II onherroepelijk en zonder voorbehoud afstand te doen van alle aanspraken jegens de gemeente uit hoofde van de twee in overweging D genoemde nieuwe omstandigheden en vrijwaart de gemeente ter zake voor aanspraken door derden. Onder de in de vorige zin genoemde afstand van aanspraken jegens de gemeente wordt onder andere begrepen, afstand van eventuele rechten op (i) gehele of gedeeltelijke ontbinding van de onder overweging A genoemde overeenkomsten, (ii) schadevergoeding, (iii) vermindering van de koopprijs, (iv) opschorting en/of (v) herstel.

1.3. Koper zal haar medewerking aan levering van het object niet (langer) onthouden op basis van de twee in overweging D genoemde omstandigheden. Bij levering van het object zal koper onder meer verklaren dat zij het object aanvaardt in de staat waarin het zich bij ondertekening van onderhavige Aanvulling II bevindt, aldus inclusief de twee in overweging D genoemde omstandigheden.

1.4. De akte van levering als bedoeld in artikel 3 van de Koopovereenkomst wordt gepasseerd uiterlijk op 9 maart 2017, of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeenkomen.

2. Herontwikkeling

2.1. Indien en voor zover koper tot herontwikkeling van het object (inclusief eventuele sloop) over gaat, dient koper de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten in acht te nemen:

a. het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand;

b. aansluiting bij de stedenbouwkundige en programmatische ambities van het thans in realisatie zijnde project Veemarktkwartier, onder meer bestaande uit een ontwerp/vormgeving dat leidt tot een passende entree van het Veemarktkwartier via het Panhuijsenpad;

c. plint: transparant aan de noord-, west- en zuidzijde, alsmede ingevuld met commerciele functies, waarbij horeca en creatieve werkplekken de voorkeur genieten. Aan de noordzijde kan een invulling met grondgebonden woningbouw (die aansluit op de ontwikkeling en realisatie Westflank/Pakhuis) overwogen worden;

d. bovenliggende lagen: voornamelijk gevuld met woningbouw en kantoren;

e. architect: in overleg met de gemeente minimaal 3 architecten aan te wijzen, waaruit koper kan selecteren;

f. aantal aan te leggen parkeervoorzieningen: te bepalen aan de hand van de parkeernorm vastgelegd in het Tilburgse Verkeers- en Vervoersplan (geldend in het jaar waarin de omgevingsvergunning wordt afgegeven), waarop vervolgens in mindering wordt gebracht het aantal parkeervoorzieningen bepaald op basis van het huidig gebruik, te weten 123 parkeervoorzieningen.

3. Geluidruimte m.b.t. ontwikkeling en realisatie Westflank/Pakhuis

3.1. Om te voorkomen dat de huidige geluidruimte van het object de toekomstige ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het aangrenzende gedeelte van het project Veemarktkwartier (de zogenaamde Westflank/Pakhuis) belemmert, komen partijen overeen dat de geluidruimte van het object blijvend wordt beperkt. Daartoe wordt de huidige geluidruimte van het object blijvend aangepast, zodat voldaan wordt aan de geldende geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en vast te stellen maatwerkvoorschriften in verband met de toekomstige ontwikkeling, realisatie en exploitatie van voornoemd project. De gemeente zal hiertoe, zo spoedig mogelijk, een nieuwe melding in het kader van voornoemd Activiteitenbesluit doen, waarin deze nieuwe geluidruimte wordt vastgelegd. Ten opzichte van het huidige gebruik (zoals geldend op 22 november 2013) zal dit tot een blijvende neerwaartse bijstelling van de geluidruimte/geluidsproductie leiden binnen de inrichting.

3.2. Koper stemt in met het bepaalde in lid 1 en de daaruit volgende beperking(en) en conformeert zich daar aan. Koper verplicht zich ertoe dat zij en de huurders/exploitanten van het object zich niet zullen verzetten tegen de melding als onder lid 1 bedoeld (bijvoorbeeld door middel van het indienen van bezwaren/zienswijzen of anderszins).

4. Strook 200 m^2

4.1. Ten aanzien van het van het verkochte deel uitmakende gedeelte van ongeveer 200 m^2 van het perceel voormalig aangeduid als Heuvelring 110 (Panhuijsenpad) bevestigen partijen hierbij de afspraak dat de gemeente, na een verzoek daartoe van koper, bereid is - onder de voorwaarde dat de juridische levering van het verkochte heeft plaatsgevonden - haar planologische medewerking te verlenen om bebouwing van dat gedeelte mogelijk te maken, waarbij planologisch inhoudelijk (onder meer voor wat betreft bouwhoogte en functie) aansluiting zal worden gezocht bij het thans vigerende bestemmingsplan voor het overige gedeelte van het verkochte (te weten het voormalige Midi-theater).

5. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting.

5.1. De artikelen 1.2, 2.1, 3.1 en 3.2 zullen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de akte van levering worden opgelegd. Koper zal er voor zorg dragen dat deze verplichtingen, voor zover mogelijk, kwalitatieve verbintenissen zullen zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot

(een gedeelte van) de onroerende zaak een recht tot gebruik van (een gedeelte van) de onroerende zaak zullen verkrijgen.

5.2. De artikelen 1.2, 2.1, 3.1 en 3.2 zullen als kettingbeding (met derdenbeding) in de akte van levering aan koper worden opgelegd. Koper zal er voor zorgdragen dat deze verplichtingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, ten behoeve van de gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd, door de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden aanvaard en deze oplegging en aanvaarding namens de gemeente worden aanvaard, en in verband daarmee, om deze verplichtingen in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,-) ten behoeve van de gemeente.

5.3. Op gelijke wijze als hierboven onder artikel 5.2 bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in artikel 5.2 bedoelde verplichtingen, als de in artikel 5.2 en in het onderhavige artikel 5.3 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

6. Slotbepalingen

6.1. Ter zake van de eventuele planologische trajecten volgend uit deze overeenkomst, zijn partijen zich ervan bewust dat de gemeente ter zake louter een inspanningsverplichting heeft. Voorts gelden in dat verband de gebruikelijke voorwaarden c.q. voorbehouden van de gemeente aangaande haar publieke rol en verantwoordelijkheid, zoals deze ook zijn terug te vinden in de huidige algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage 1**).

6.2. Deze overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan. Hetgeen in de onder overweging A genoemde overeenkomsten is overeengekomen - inclusief de daar gehanteerde definities - blijft onverkort van kracht, voor zover daarvan in deze Aanvulling II niet is afgeweken. Daar waar deze Aanvulling II afwijkt van of bepalingen bevat die strijdig zijn met de onder overweging A genoemde overeenkomsten, prevaleert het bepaalde in onderhavige Aanvulling II.

6.3. Partijen doen afstand van het recht deze overeenkomst te (doen) ontbinden en/of te (doen) vernietigen.

6.4. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

6.5. Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht. Alle geschillen die ontstaan in verband met deze overeenkomst zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Zeeland-West-Brabant.

- ondertekening op volgende pagina -

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend.

_____

GEMEENTE TILBURG
Naam:
Functie:
Datum:

_____

J.J.A. DUIJSTERS
Datum:

_____

H.A.A. HEFFELS
Datum: