



KOOP- EN ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

WAAIJAKKERS II TE AERDT

ONTWIKKELAAR: @

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenaar niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Zevenaar is ondertekend.

DATUM OVEREENKOMST : _____

NUMMER OVEREENKOMST : _____

VBS-NUMMER : _____

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, **Gemeente Zevenaar**, zetelende te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, te dezen krachtens een door haar burgemeester, de heer L.J.E.M. van Riswijk, ondertekende volmachtsbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, de heer W.A.M. Geurts, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @ (kenmerk @);

hierna te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid @, statutair gevestigd te @ en kantoorhoudende aan de @ in @, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, in @<zijn/haar> hoedanigheid van @<zelfstandig bevoegde bestuurder/directeur>, hierna te noemen: '**(de) Ontwikkelaar**' en/of '**(de) Koper**';

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: '**(de) Partijen**'; elk van de afzonderlijke Partijen ook te noemen: "**Partij**".

nemen het volgende in aanmerking:

1. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond, gelegen te Aerdt, plaatselijk bekend als @ in @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @ (gedeeltelijk), ter grootte van circa @ m², een en ander zoals weergegeven op bijgaande situatietekening d.d. @ (**Bijlage 1**), hierna te noemen: "**het Plangebied**".
2. De Gemeente is voornemens om een gedeelte van de grond(en) binnen het Plangebied (in bouwrijpe staat) te verkopen en te laten ontwikkelen tot woningbouw.
3. Vanwege de voorgenomen verkoop en ontwikkeling van (een gedeelte van) het Plangebied is de Gemeente op @<datum> een openbare selectieprocedure gestart, een en ander conform voormeld besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @ en de daarbij behorende bijlagen. De start van de openbare selectieprocedure is gepubliceerd via het digitale Gemeenteblad (www.overheid.nl, kenmerk @ d.d. @) en op de gemeentelijke website www.zevenaar.nl/voorgenomen-verkoop-of-verhuur (d.d. @).
4. Ten behoeve van de openbare selectieprocedure heeft de Gemeente een Selectieleidraad d.d. @ (**bijlage 2**) en een Nota van Inlichtingen (**bijlage 3**) opgesteld.
5. De Ontwikkelaar heeft zich in de openbare selectieprocedure aangemeld als gegadigde voor het verwerven van gronden binnen het Plangebied en het daarop voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van @<aantal> huur-/koopwoningen (hierna te noemen: "**het Bouwplan**"). De aanmelding van de Ontwikkelaar omvat -conform paragraaf 3.5. van de Selectieleidraad- volgende stukken/documenten:
 - a. Aanmeldformulier getekend d.d. @;
 - b. Stedenbouwkundig plan (A1 poster) d.d. @, inclusief toelichting;
 - c. Onderbouwing van het minimale grondbod d.d. @;
 - d. Vermelding van eventuele extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied;
 - e. Globale planning.
 - f. Verklaring d.d. @ m.b.t. verzekering bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid;
 - g. Afschrift jaarverslag;
 - h. Uittreksel Kamer van Koophandel;

- i. Formulier(en) referentieprojecten d.d. @;
- j. @ <afhankelijk van Aanbod>.

Voormelde stukken sub a tot en met @e genoemd, hierna gezamenlijk te noemen: '**het Aanbod**'. Het Aanbod is als **bijlage 4** aan deze koop- en ontwikkelingsovereenkomst is gehecht.

- 6. Na toetsing van alle geldig ingediende aanmeldingen heeft de Gemeente het Aanbod van de Ontwikkelaar beoordeeld als aanmelding die het beste voldoet aan de door de Gemeente in de selectieprocedure gestelde criteria en randvoorwaarden.
- 7. Voor het Plangebied geldt thans Omgevingsplan gemeente Zevenaar, in werking vanaf 1 januari 2024 (waarvan onderdeel uit maakt: het bestemmingsplan "Waaijakkers II Aerd", zoals vastgesteld op 21 december 2022, het onherroepelijke "Paraplubestemmingsplan Wonen", zoals vastgesteld op 18 december 2019, het onherroepelijke "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar", zoals vastgesteld op 30 januari 2019). Het bestemmingsplan "Waaijakkers II Aerd" is thans nog niet onherroepelijk doordat tegen dit bestemmingsplan beroep is ingesteld bij de Raad van State. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om -met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – de planologische procedure te doorlopen.
- 8. De Gemeente zal de uitgeefbare gronden die bestemd zijn voor de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied in Bouwrijpe staat aan Koper overgedragen. De uitgeefbare gronden binnen het Plangebied die aan Koper worden verkocht en geleverd omvat(ten) *het gedeelte van* het perceel, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, ter grootte van circa @ m², hierna te noemen: "**het Verkochte**", een en ander zoals met enkelvoudige arcering nader aangegeven op bijgaande verkooptekening d.d. @ (**bijlage 5**).
- 9. De Ontwikkelaar ontwikkelt en draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de (al dan niet gefaseerde) realisatie van het Bouwplan op het Verkochte.
- 10. De Gemeente draagt daarnaast voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied.
- 11. Partijen wensen hun afspraken omtrent de (ver)koop van het Verkochte en de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied vast te leggen in onderhavige koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

en komen het volgende overeen:

Artikel 1. – Definities en uitleg

- 1. In deze Overeenkomst worden de navolgende begrippen onder de daaraan toegekende betekenis gebruikt:

"Aanbod": de door de Ontwikkelaar ingediende stukken/documenten, zoals hiervoor omschreven in overweging 5, welk Aanbod - voor zover niet aangemerkt als vertrouwelijk stuk - als **bijlage 4** is aangehecht aan deze Overeenkomst.

"Akte van Levering": de voor de levering vereiste, ten overstaan van de Notaris, te verlijden akte.

"Basiswoning": een compleet afgebouwde woning voorzien van alle benodigde wanden, muren, schilderwerk binnen en buiten, toilet en sanitaire voorzieningen, tegelwerk en aansluitingen voor een basiskeuken en exclusief de prijs van de tuininrichting'.

"Bestemmingsplan": het bestemmingsplan "Waaijakkers II Aerdt", vastgesteld op 21 december 2022 (nog niet onherroepelijk).

<@ afhankelijk van Aanbod>

"Betaalbare koopwoningen": een koopwoning zoals gedefinieerd in paragraaf 2.3.2. van de Selectieleidraad.

<einde>

"Bouwplan": de door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar op het Verkochte te realiseren @<aantal> woningen met parkeerplaatsen en verdere toebehoren, een en ander zoals uitgewerkt in artikel @ lid 1 (Bestemming van de bouwkvavels) van deze Overeenkomst en schetsmatig uitgewerkt in het Aanbod (**bijlage 4**).

"Bouwrijp maken": het geschikt maken van het Verkochte voor de verdere beoogde inrichting en bebouwing (cf. onherroepelijke Omgevingsvergunning), waaronder wordt verstaan: het slopen van opstallen, het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, eventueel benodigde bodemsanering, terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen alsmede het laten aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief opstal-/huisaansluitingen). De huisaansluiting (netwerkaansluiting vanuit de erfgrens naar de bebouwing op het Verkochte) is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar, deze dient tijdig de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven;

"Gemeente": het college van Burgemeester en Wethouders.

<@ afhankelijk van Aanbod>

"Goedkope Koopwoningen": een koopwoning zoals gedefinieerd in paragraaf 2.3.2. van de Selectieleidraad.

<einde>

"Koopprijs": de hierna in artikel @ van deze Overeenkomst vermelde koopprijs;

<@ afhankelijk van Aanbod>

"Middenhuurwoning": een huurwoning zoals gedefinieerd in paragraaf 2.3.2. van de Selectieleidraad.

<einde>

"Notaris": een notaris verbonden aan een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notariskantoor.

"Nota van Inlichtingen": een overzicht van de in de selectieprocedure gestelde vragen en de daarbij behorende antwoorden d.d. @ (conform paragraaf 3.7 van de Selectieleidraad), die als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

"Omgevingsvergunning": een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet, die de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied mogelijk maakt.

"Ontwikkelaar": de ondergetekende sub 2. voornoemd.

"Openbaar gebied": het gedeelte van de binnen het Plangebied gelegen gronden (die eigendom van de Gemeente zijn en blijven) dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt of het openbaar karakter behoudt ten behoeve van parkeren, ontsluiting en groen.

"Overeenkomst": deze Overeenkomst.

"Plangebied": het gebied waarop de Overeenkomst betrekking heeft, een en ander zoals nader weergegeven (**bijlage 1**).

"Selectieleidraad": de 'Selectieleidraad ten behoeve van de selectie inzake verkoop, ontwikkeling en realisatie van de gemeentelijke gronden in het plan Waaijakkers II te Aerdt ten behoeve van woningbouw', met de daarbij behorende bijlagen, kenmerk INT/@ d.d.@, welke als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

"Transportdatum": de dag waarop het Verkochte via een notariële Akte van levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar wordt geleverd.

"Verkochte": de binnen het Plangebied uitgeefbare grond(en), kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @ (gedeeltelijk), ter grootte van circa @ m2, een en ander zoals met enkelvoudige arcering is weergegeven op de als **bijlage 5** bijgevoegde verkooptekening met kenmerk @ en de dato @.

"V.o.n.-prijs (vrij op naam prijs)": de verkoopprijs dan wel koop-/aanneemsom van een betreffende onroerende zaak (omvattende bij woningen een complete en afgebouwde woning minimaal op het niveau van de Basiswoning) vermeerderd met de belastingen terzake van de overdracht en vermeerderd met alle kosten en rechten terzake van de overdracht, waaronder met name begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht etc., evenwel exclusief de prijs van het eventuele meer – /minderwerk tijdens de uitvoering van de bouw van de betreffende opstal.

"Voorzieningen van gemeenschappelijk nut": de onder- en bovengronds te realiseren voorzieningen in het Openbaar Gebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra (incl. trafo's) en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, straatmeubilair en straatverlichting, groenvoorzieningen, waterpartijen et cetera.

"Woonrijp maken": het aanleggen c.q. inrichten van het Openbaar gebied, omvattende onder meer: de bovengrondse afwerking van de infrastructuur zoals bestrating, groen- en/of watervoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, afrasteringen, wegen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, putten, openbare verlichting(sinstallaties), brandkranen inclusief het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen e.d., een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Selectieleidraad.

2. De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verschil in inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in het enkelvoud worden gehanteerd.
3. De overwegingen en bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen.

4. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de bijlagen.
5. Kopteksten en nummering van de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

Artikel 2. – Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is te komen tot een verkoop, ontwikkeling en realisatie van het Plangebied en het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied dient plaats te vinden.
2. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Plangebied op enigerlei wijze kunnen belemmeren.
3. De Gemeente behoudt evenwel te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met het bepaalde in deze Overeenkomst, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties, behoudens voor zover dit ziet op het door de Gemeente in strijd handelen met wettelijke regels of het in strijd handelen met beginselen van behoorlijk bestuur. Koper doet nu reeds bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van haar rechten als hiervoor bedoelt en aan de orde.
4. Partijen zijn verplicht om gedurende alle stadia van de ontwikkeling de werkzaamheden af te stemmen, elkaar regelmatig te informeren en met elkaar welwillend in overleg te treden.

Artikel 3. – Planontwikkeling-/realisatie

1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het Plangebied Bouw- en Woonrijp maken.
2. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het Bouwplan realiseren op het Verkochte, onder de voorwaarden en bepalingen van deze Overeenkomst met inachtneming van (in ieder geval, maar niet uitsluitend) de volgende randvoorwaarden, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:
 - a. Omgevingsplan gemeente Zevenaar;
 - b. Onherroepelijk(e) bestemmingsplan(nen), onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 1 van deze Overeenkomst);
 - c. (Onherroepelijke) Omgevingsvergunning (procedure nog te doorlopen);

- d. De Selectieleidraad d.d. @ (bijlage 2);
- e. De Nota van Inlichtingen d.d. @ (bijlage 3);
- f. Het Aanbod (bijlage 4).

3. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om het Bouwplan te realiseren conform het Aanbod. Het is de Ontwikkelaar verboden om af te wijken van het Aanbod zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, welke toestemming de Gemeente niet op onredelijke gronden zal onthouden. De Gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikellid (3) verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @ (Ingrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.
4. Het Bouwplan voorziet in de realisatie van @ [aantal + categorie woningen] met bijbehorende (parkeer)voorzieningen binnen het Plangebied. Het Aanbod gaat uit van het volgende woningbouwprogramma:

Aantal	Categorie
@	@
@	@
@	@
@	Totaal

@[Optioneel: Partijen zijn overeengekomen dat de realisatie van het Bouwplan in maximaal 3 (drie) min of meer gelijkwaardige fases verdeeld kan worden door de Ontwikkelaar. De Gemeente zal vooraf haar goedkeuring moeten verlenen aan de door de Ontwikkelaar voorgestelde fasering].

5. In het kader van de totale planontwikkeling draagt de Ontwikkelaar op basis van de in het vorige lid genoemde stukken/documenten zorg voor de vervaardiging van de hierna te noemen stukken c.q. de uitvoering van de hierna te noemen werkzaamheden:
 - de door de Ontwikkelaar vervaardigde en door de Gemeente getoetste en goedgekeurde Definitief Ontwerp bebouwing (gebaseerd op het Aanbod);
 - de aanvraag Omgevingsvergunning (cf. artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst);
 - de (rand)voorwaarden uit deze Overeenkomst.
6. De Gemeente toetst of de stukken uit het vorige lid voldoen aan de in lid 1 genoemde stukken/documenten en hetgeen in de Overeenkomst is afgesproken. Deze toetsing laat onverlet de publiekrechtelijke toetsing die de Gemeente uitvoert uit hoofde van wettelijke regelingen. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar terzake de uitkomst van de toetsing schriftelijk op de hoogte.
7. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar gebied alsmede voor het (tijdig) aanleggen van Voorzieningen van gemeenschappelijk nut, indien en voor zover dat van toepassing is. De Gemeente zal

daartoe (tijdig) de opdracht verstrekken aan de nutsbedrijven en infrabedrijven. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de niet, niet tijdige of niet behoorlijke uitvoering van deze werkzaamheden. Bij onverhoopt dreigende danwel optredende vertraging zal de Gemeente dit aan de Ontwikkelaar melden en zullen Partijen aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. Kosten, die de nutsbedrijven c.q. de Gemeente verbinden aan de te maken huisaansluitingen (netwerkaansluiting vanuit de erfgrans naar de bebouwing op het Verkochte) komen voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient tijdig en voor eigen rekening en risico de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.

8. De Gemeente zal de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken – al dan niet gefaseerd- in overleg met de Ontwikkelaar (laten) uitvoeren. @[Optioneel: Partijen zijn overeengekomen dat het Woonrijp maken in maximaal 3 (drie) in of meer gelijke fases verdeeld zal worden, welke fases zullen worden afgestemd op de in artikel @ lid 1 (Bestemming van de bouw kavels) van deze Overeenkomst bedoelde fasering van de realisatie van het Bouwplan.] Ter voorkoming van schade aan het Openbare gebied, zal de Gemeente eerst starten met Woonrijp maken als de tot het Bouwplan behorende woningen zijn gerealiseerd en er geen bouwverkeer meer van en naar het Plangebied plaatsvindt. De Gemeente zal zich maximaal inspannen en het Woonrijp maken zodanig coördineren dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen uiterlijk twee (2) maanden na oplevering van de woningen volledig gereed zijn.
9. De Gemeente zal de Ontwikkelaar tijdig op de hoogte stellen van de beoogde start van de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken. Uiterlijk 2 weken voordat de Gemeente de werkzaamheden als genoemd in dit artikellid (5) uitvoert, heeft de Ontwikkelaar de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen gerealiseerd en is het Plangebied obstakel vrij gemaakt. Dit houdt in dat de Ontwikkelaar het Plangebied vrij maakt van (bouw)materiaal, bouwketen, materieel, transport, personeel en overige zaken die het Woonrijp maken kunnen belemmeren.
10. Partijen zullen ervoor zorgen dat de woningen tussen het moment van oplevering van de woningen en het feitelijk Woonrijp op een deugdelijke manier bereikbaar zijn. Hierbij is vanuit de erfgrans naar de bebouwing op het Verkochte zulks de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar en het overige voor de Gemeente. Partijen zullen hierover met elkaar in overleg treden. Het bepaalde in artikel @ lid 9 (Aflevering/feitelijke levering) is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in dit artikellid (3). Partijen zullen ter verzekering van een goede voortgang van de uit te voeren werkzaamheden in nauw overleg een planning maken. Deze planning zal het karakter krijgen van een inspanningsverplichting, tenzij partijen een datum of termijn kwalificeren als resultaatverplichting. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt. Indien overschrijding van de in deze Planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen zullen ter zake van een ieders eigen werkzaamheden in ieder geval zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.

11. De Gemeente legt in deze Overeenkomst geen bouwplicht op aan de Ontwikkelaar. Indien de Ontwikkelaar het Bouwplan echter niet uiterlijk binnen twee (2) jaren na de in artikel @ lid 1 (Transportdata en Akte(n) van Levering) bedoelde juridische eigendomsoverdracht van een fase van het Verkochte, is gestart met de bouw van het Bouwplan en daarna (per fase) in één bouwstroom doorbouwt, kan de Gemeente de in deze Overeenkomst vervatte koopovereenkomst, uitsluitend voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte, ontbinden. De termijn van twee (2) jaren zal worden verlengd indien de Ontwikkelaar vóór het verstrijken van de termijn aantoonst dat het feit dat zij niet met de bouw is gestart het gevolg is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel @ (Onvoorziene omstandigheden) van deze Overeenkomst en/of juridische procedures om realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. De termijn zal in dit laatste geval worden verlengd tot 4 maanden nadat deze juridische procedures zijn beëindigd, indien en voor zover uit de rechterlijke uitspraak en/of juridische procedure voortvloeit dat de termijn van 4 maanden niet haalbaar is zullen Partijen in overleg treden en trachten om gezamenlijk tot een redelijke en haalbare termijn te komen. Het bepaalde in dit lid laat het bepaalde in artikel @ (ABC-leveringen) onverlet.
12. Indien het bepaalde in het voorgaande lid zich voordoet geldt ten aanzien van de levering van het Verkochte alsdan een ongedaanmakingsverbintenis, waarbij de Ontwikkelaar zich verplicht het Verkochte aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren in dezelfde (onbezwaarde) staat als waarin het Verkochte zich bevond ten tijde van de eigendomsoverdracht aan de Ontwikkelaar, vrij van lasten, beperkingen en rechten of aanspraken van derden en tegen de bij de aankoop door de Ontwikkelaar betaalde Koopprijs. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de terugverkoop en teruglevering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht en de over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn in dat geval voor rekening van de Ontwikkelaar die alsdan handelt in de hoedanigheid van verkoper.
13. *Vervreemdingsverbod*
Zolang het Bouwplan niet is gerealiseerd is het de Ontwikkelaar verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders het Verkochte te vervreemden, met een beperkt genotsrecht bezwaren, verhuren, verpachten of in gebruik geven, met uitzondering van het bepaalde in lid 14 van dit artikel. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Bij overtreding van dit verbod verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @ (Ingebrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat. Het bepaalde in dit lid laat het bepaalde in artikel @ (ABC-leveringen) onverlet.
14. Het gestelde in het vorige lid is niet van toepassing (i) in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en verkoop op grond van artikel 3:174 BW en (ii) indien de Ontwikkelaar (een deel van) het Verkochte overdraagt aan particulieren, die met de ontwikkelaar een koopovereenkomst hebben gesloten voor de desbetreffende bouwkaavel op het Verkochte, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

15. Overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3.5. (Civieltechnische uitgangspunten) van de Selectieleidraad zal de uit het Verkochte vrijkomende grond door de Ontwikkelaar zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen dat uitgangspunt is dat binnen het Plangebied wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Wanneer verwerking van vrijkomende grond niet mogelijk is, draagt de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zelf zorg voor het afvoeren van de overtollige grond.
16. Het is de Ontwikkelaar bekend dat het Bouwplan wordt gerealiseerd in de nabijheid van (alsdan) aanwezige bebouwing. Realisatie van het Bouwplan kan ertoe leiden dat schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de Gemeente en/of derden. Het is de Ontwikkelaar tevens bekend dat hij ervoor dient te zorgen dat aan bedoelde bebouwing/eigendommen van de Gemeente en/of derden geen schade ontstaat als gevolg van de realisatie van het Bouwplan. De Ontwikkelaar dient bij de realisatie van de fundering van de tot het Bouwplan behorende bebouwing een methode te kiezen waarbij geen schade aan de hiervoor bedoelde bebouwing/eigendommen van de Gemeente en/of derden ontstaat.
17. Ontwikkelaar heeft een zorgplicht, hetgeen inhoudt dat de Ontwikkelaar verplicht is om bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden al zodanige (voorzorg)maatregelen te (laten) nemen, dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt. Daaronder valt ook het afsluiten van verzekeringen met een voldoende dekking. Op eerste verzoek van de Gemeente verstrekt Ontwikkelaar de polis(sen) daarvan. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om vóór aanvang van de (bouw)werkzaamheden een bouwkundige vooropname (als zijnde een 0-meting conform paragraaf 2.3.5 van de Selectieleidraad – 'opname openbaar gebied') te (laten) maken van het Openbaar gebied (inclusief de wegen). Nadat het Bouwplan is gerealiseerd is de Ontwikkelaar verplicht om een eindopname te laten plaatsvinden van het openbaar gebied (inclusief wegen), eigendommen van derden en eventuele omliggende woningen. De Ontwikkelaar zal de Gemeente een exemplaar toezenden van zowel de vooropname als de eindopname.
18. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor de schade, die door de Ontwikkelaar en/of door in opdracht van de Ontwikkelaar werkzame derden tijdens de realisatie van het Bouwplan aantoonbaar is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de Gemeente en/of derden, tenzij deze schade geen aantoonbaar verband heeft met de realisatie van het Bouwplan. Elke schade, waarvoor de Ontwikkelaar aansprakelijk is, wordt door de Ontwikkelaar op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente tot genoegen van de Gemeente en binnen in overleg tussen Partijen te bepalen redelijke termijn, hersteld. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ten opzichte van derden ter zake de door, in opdracht van, of namens de Ontwikkelaar uit te voeren (bouw)werkzaamheden als gevolg van de realisatie van het Bouwplan.
19. De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan via vast door de Gemeente -in overleg met de Ontwikkelaar- aan te wijzen route(s) dient plaats te vinden, een en ander zoals nader omschreven in paragraaf 2.3.5. (Civieltechnische uitgangspunten) van de Selectieleidraad en onverminderd de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor daardoor veroorzaakte schade.

20. De bouwplaatsinrichting en het plaatsen van bouwboarden geschiedt op het Verkochte nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden. Indien Ontwikkelaar gemeentegronden wenst te gebruiken als zijnde bouwplaatsinrichting, is dat slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan de goedkeuring voorwaarden verbinden. Partijen zullen hun afspraken over het gebruik van gemeentegronden schriftelijk vastleggen in een separate gebruiksovereenkomst.

Opnameformulier

21. Partijen zullen voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan in overleg het formulier "Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie Waaijakkers II te Aerdt" invullen en ondertekenen. Bedoeld formulier is als **bijlage 7** bij de Overeenkomst gevoegd. Onderdeel van bedoeld formulier is het vaststellen van de bouwpeilhoogte. De Ontwikkelaar is verplicht om de afgewerkte begane grondvloer van de tot het Bouwplan behorende woningen te realiseren op de bouw peilhoogte zoals alsdan is vastgelegd op het hiervoor bedoelde formulier. Bedoelde bouwpeilhoogte is vervolgens het uitgangspunt voor de hoogtemaatvoering van de woningen.

Artikel 4. – (Planologische) procedures en vergunningen

1. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente op 21 december 2022 het Bestemmingsplan heeft vastgesteld, waartegen (een) beroep ingesteld bij de Raad van State. Het Bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.
2. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om de (planologische) procedure te doorlopen waardoor de ontwikkeling en realisatie van de beoogde bebouwing op Verkochte mogelijk kan worden gemaakt. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te komen tot een onherroepelijk Bestemmingsplan, alle (omgevings-)vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Bouwplan noodzakelijk zijn. Het bepaalde in artikel 2 lid 3 van deze Overeenkomst (publiekrechtelijk voorbehoud) is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in dit artikel.
3. De Ontwikkelaar zal -uiterlijk **binnen 6 (zes) maanden** nadat (i) het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en (ii) het Verkochte Bouwrijp is- voor eigen rekening en risico een ontvankelijke aanvraag indienen voor de benodigde Omgevingsvergunning en alle daarmee direct verband houdende vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Bouwplan noodzakelijk zijn. De definitieve aanvraag voor de Omgevingsvergunning dient te zijn gebaseerd op het Aanbod en het gestelde in deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar zal daarbij alle gegevens en bescheiden aanleveren die naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig zijn voor een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot verlenen van een Omgevingsvergunning samen met een passende stikstofberekening (Aerius).
4. Ingeval door bezwaar, beroep of andere rechtsmaatregelen die derden aanwenden de in dit artikel bedoelde procedures vertraging ondervinden of geen doorgang vinden, tijdige verlening van de vereiste vergunningen wordt belemmerd of verleende vergunningen niet op tijd onherroepelijk worden, zal de Gemeente de Ontwikkelaar direct daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen alsdan bezien of zij zoveel als mogelijk

binnen de in onderhavige Overeenkomst overeengekomen afspraken, overeenstemming kunnen bereiken omtrent de aanpassing van het Bouwplan c.q. de ontwerpen daarvoor.

5. Het niet of niet tijdig verlenen van - resp. het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen geeft op zich geen van partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel @ (aanpassing, beëindiging en ontbinding van deze Overeenkomst) van de Overeenkomst.
6. Voor de behandeling van de benodigde (Omgevings-)vergunning(en) zal de Gemeente leges in rekening brengen conform de aldan geldende legesverordening(en) van de Gemeente.

<VARIABEL BLOK - AFHANKELIJK VAN AANBOD>

Artikel @. – Erfafscheidingen

1. Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico de erfafscheidingen op het Verkochte, gelegen tussen de uitgeefbare percelen en het Openbaar gebied en zal de erfafscheiding onderhouden en in stand houden, overeenkomstig hetgeen is aangegeven op de als **bijlage 9** aangehechte uitgiftekening.
2. De Ontwikkelaar doet afstand van de bevoegdheid als bedoeld in de artikel 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding of deze op te richten.
3. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel, zodat de Ontwikkelaar ervoor zorg dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan diens rechtsopvolgers.

<EINDE BLOK>

Artikel @.- Duurzame waterhuishouding

1. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg het verwerken van regenwater en huishoudelijk afvalwater, op de wijze zoals nader omschreven in paragraaf 2.3.5. van de Selectieleidraad (Civieltechnische uitgangspunten).
2. De Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het terrein vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Bouwverordening van de Gemeente en in paragraaf 2.3.5. van de Selectieleidraad.
3. De Ontwikkelaar verklaart zich jegens de Gemeente gehouden om zich te conformeren aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften en met de realisering van zijn Bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrengen, in goed functionerende staat te houden en bij vervreemding diens rechtsverkrijger(s). De Ontwikkelaar verplicht zich om na het aanbrengen van de in het vorige lid bedoelde voorzieningen zich te zullen onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en/of het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.

4. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel, zodat de Ontwikkelaar ervoor zorg dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan diens rechtsopvolgers.

Artikel @.- Parkeervoorzieningen

1. Het gemeentelijke beleid is erop gericht dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De Ontwikkelaar verplicht zich derhalve tegenover de Gemeente om te voldoen aan de geldende parkeernormen (conform het Bestemmingsplan), zoals nader omschreven in paragraaf 2.3.5. (Civieltechnische uitgangspunten) van de Selectieleidraad. De Ontwikkelaar heeft deze parkeernormen nader uitgewerkt in het Aanbod.
2. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van alle parkeerplaatsen op eigen terrein, een en ander zoals weergegeven in het Aanbod en op de uitgiftetekening (**Bijlage 6**).
3. De Ontwikkelaar (dan wel diens rechtsopvolger) verbindt zich de op eigen terrein aangelegde parkeerplaats(en) te zullen onderhouden, in stand houden, niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats(en) te zullen gebruiken.

(<BLOK BIJ PARKEERPLAATSEN IN OPENBAAR GEBIED)

4. Voor elke parkeerplaats die als gevolg van het te verwezenlijken Bouwplan met inachtneming van de geldende parkeernormen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, is de Gemeente genoodzaakt om @[AANTAL] parkeerplaatsen in het Openbaar gebied aan te leggen c.q. beschikbaar te stellen. Deze laatstbedoelde parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter waardoor de Ontwikkelaar geen aanspraak kan maken op exclusieve gebruiksrechten daarvan.

(EINDE BLOK)

4. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel, zodat de Ontwikkelaar ervoor zorg dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan diens rechtsopvolgers.

<VARIABEL BLOK - AFHANKELIJK VAN INHOUD AANBOD>

Artikel @.- Natuurinclusiviteit

1. De Ontwikkelaar verplicht zich om bij de realisatie van het Bouwplan voorzieningen te treffen die bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit betekent onder meer dat bewust ruimte wordt gemaakt voor biodiversiteit, zodat er meer diverse plant- en diersoorten kunnen leven. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om in ieder geval, maar niet uitsluitend, de volgende voorzieningen te treffen aan de woningen en in de tuinen:
 - a. @<optioneel> Realiseren van een 'groen-dak' middels (Sedum) begroeiing, conform het bepaalde in paragraaf 2.3.3. (Duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen) van de Selectieleidraad;
 - b. @< optioneel> Realiseren van nestelvoorzieningen, conform het bepaalde in paragraaf 2.3.3. (Duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen) van de Selectieleidraad;

- c. @< optioneel> Realiseren van groene gevels middels begroeiing, conform het bepaalde in paragraaf 2.3.3. (Duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen) van de Selectieleidraad
- d. @<afhankelijk van aanbod>.

De Ontwikkelaar (dan wel diens rechtsopvolger) zal de hiervoor genoemde voorzieningen onderhouden, in stand houden en zonodig vernieuwen, nadat deze zijn aangebracht.

- 2. Bij niet-nakoming van het bepaalde in het vorige lid zal de Gemeente de overtreder een redelijke termijn stellen om alsnog aan de verplichting te voldoen. Bij gebreke daarvan verbeurt de overtreder respectievelijk de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een boete ter grootte van @[BLOK: € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) voor iedere woning zonder groen dak (zie lid 1.a.) en € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) voor iedere woning waarbij een overige voorziening getroffen moet worden om aan de minimale norm te voldoen (zie lid 1.b. t/m @)]. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen.
- 3. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel, zodat de Ontwikkelaar ervoor zorg dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan diens rechtsopvolgers.

<EINDE BLOK>

Artikel @.- Gedoogplichten

- 1. De Ontwikkelaar is verplicht de onderstaande afspraken door middel van een beding aan haar rechtsopvolger op te leggen, zodanig dat iedere opvolgend eigenaar daaraan gebonden is. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om de volgende bepaling woordelijk op te nemen in de desbetreffende huur- of koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen die terzake van een gedeelte van het Verkochte met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten:
 - a. *De koper c.q. de huurder is verplicht te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsborden, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwispaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.*
 - b. *De gemeente kan zich slechts beroepen op het gestelde in het hiervoor in de 1e alinea gestelde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de koper niet meer beperkt wordt in zijn/haar recht dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is. De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in overleg tussen partijen.*
 - c. *De koper c.q. de huurder is verplicht op haar kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken.*

2. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel, zodat de Ontwikkelaar ervoor zorg dient te dragen dat deze bepaling bij verkoop wordt opgelegd aan diens rechtsopvolgers.

<VARIABEL BLOK - AFHANKELIJK VAN AANBOD>

Artikel @.- Achterpaden (brandgang)

1. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om voor eigen rekening en risico achterpaden (voorzien van een deugdelijke infiltratievoorziening voor afvoer van hemelwater d.m.v. infiltratiekolken) aan te leggen, op de locaties zoals weergegeven in het Aanbod (**Bijlage 4**) en de uitgiftetekening d.d. @ (**bijlage 6**).
2. De achterpaden zijn bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik voor kopers van de daaraan grenzende woningen. De regeling rond het gemeenschappelijk gebruik van de achterpaden (brandgangen) alsmede de bijdrageplicht in de kosten van onderhoud en vernieuwing, zal door de Ontwikkelaar verder uitgewerkt worden.
3. Middels boete en kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het vestigen van zakelijk recht zal het gemeenschappelijk gebruik, alsmede de bijdrageplicht in de kosten, ook voor opvolgende kopers, geborgd moeten worden. De Ontwikkelaar zal op eerste verzoek van de Gemeente hen kosteloos een exemplaar van de tussen de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers gesloten koop-/aannemingsovereenkomst verstrekken.

<EINDE BLOK>

<< AFHANKELIJK VAN HET AANBOD IS HET MOGELIJK DAT AANVULLENDE BEPALINGEN WORDEN OPGENOMEN DIE ZULLEN GELDEN ALS KWALITATIEVE VERPLICHTIINGEN, KETTINGBEDINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN >>

Artikel @. – Kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

1. Partijen komen overeen dat de hiervoor in de artikelen @<duurzame waterhuishouding/parkeervoorzieningen/natuurinclusiviteit/gedoogplichten/achterpaden /verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop/@afhankelijk van aanbod> en de dit artikel vermelde verplichtingen, welke daarvoor vatbaar zijn, het karakter hebben van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, als gevolg waarvan deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het gedeelte van het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om het bepaalde in de artikelen @ alsmede dit artikel op te zullen nemen in de desbetreffende koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen die terzake van (een gedeelte van) het Verkochte met zijn rechtsopvolgers worden gesloten.
2. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: niet-nakoming, ten aanzien van het in artikelen @ alsmede het in dit artikel bepaalde, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Gemeente een terstond opvorderbare boete verbeurd ter grootte van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro), tenzij in een ander artikellid een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing. Deze boete kan na ingebrekestelling als bedoeld in artikel @ van de Overeenkomst, door de Gemeente

worden ingevorderd, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk betaling van de boete én nakoming van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boetebepalingen als hiervoor vermeld.

3. Voor zover de hiervoor in de artikelen @ vermelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen hierbij overeen dat deze verplichtingen het karakter hebben van een kettingbeding. De hiervoor in de artikelen @ vermelde verplichtingen voor de Ontwikkelaar als eigenaar van het Verkochte zullen derhalve bij elke vervreemding van (een gedeelte van) de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opseisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijftienduizend euro), te betalen aan de Gemeente door de eigenaar van het (gedeelte van het) Verkochte, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente. Genoemde boete kan na ingebrekestelling als bedoeld in artikel @ (Ingrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst, door de Gemeente worden ingevorderd, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk betaling van de boete én nakoming van de betreffende verbintenis te verlangen. De in dit artikellid genoemde boete geldt niet indien in een ander artikellid een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.
4. De concept formulering van de kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding als hiervoor bedoeld in de leden 1 en 3 van dit artikel wordt voorafgaand aan het passeren van de eerste notariële akte aan de Gemeente ter beoordeling voorgelegd.
5. Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

Artikel @. – Bestemming van de bouw kavels

1. Het Verkochte is of zal worden bestemd voor de bouw van de tot het Bouwplan behorende @[AANTAL] woningen, een en ander overeenkomstig het Aanbod en het bepaalde in artikel 3 lid 4 van deze Overeenkomst.
2. De kavels op het Verkochte zullen worden verdeeld conform het Aanbod. Het voorbereiden van de voorlopige splitsing van de kavels voor de te realiseren woningen zal door en voor rekening van de Ontwikkelaar worden verricht. De Gemeente controleert en geeft toestemming voor de splitsing, welke splitsing vervolgens door of namens de Ontwikkelaar zal worden uitgevoerd. Het Bouwplan wordt in zijn geheel uitgezet door of namens de Gemeente.

3. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (het Kadaster) en de grootte zoals die door de Gemeente in deze Overeenkomst is opgenomen is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel @. – Grondverkoop door de Gemeente

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, gelijk deze van de Gemeente koopt, het Verkochte.
2. Het Verkochte is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Rijn en IJssel (rioolwaterleiding), ingeschreven in register hypotheek 4 deel 5108 nr. 77 (Arnhem) d.d. 13 januari 1978.
3. De Gemeente levert Bouwrijpe grond die ten tijde van het passeren van de Akte van Levering geschikt is voor de bestemming wonen, zoals blijkt uit het Bestemmingsplan met een daarbij behorend bodemonderzoek waaruit deze bodemkwaliteit blijkt.

Artikel @. – Bodemgesteldheid van het Verkochte

1. De Gemeente heeft ten aanzien van het Verkochte een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740 en 5707) laten uitvoeren naar de milieukundige gesteldheid (eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen) van de bodem (grond en grondwater). De resultaten van voormeld onderzoek zijn opgenomen in een rapport "Verkennd bodem- en asbestonderzoek "Waaijakkers, Aerdt", opgemaakt door De Klinker B.V., rapportnummer K2220034, d.d. 14 februari 2022. De Ontwikkelaar heeft een exemplaar van het rapport ontvangen en is bekend met de inhoud. Het voorblad van bedoelde rapportage is als **bijlage 9** bij deze Overeenkomst gevoegd en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst. Uit het rapport blijkt dat er bij de verkenning geen verontreiniging is aangetroffen. Indien er vanuit gegaan wordt dat dit geldt voor de gehele bodem, betekent dit dat de bodem van het Verkochte naar de huidige maatstaven geschikt is voor het beoogde gebruik (woningbouw) en de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk is zonder tot sanering over te gaan.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in dit artikellid wordt niet verstaan: puin of andere restanten van bouwkundige aard mits de hoeveelheid ervan beperkt is en/of niet onevenredig hinderlijk voor de aanleg van een tuin, noch de aanwezigheid van draagkracht beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken, tenzij hiervan verontreinigingen deel uitmaken die de geschiktheid als bedoeld in dit artikellid beperken.
3. De Gemeente staat niet in voor de staat van de ondergrond van het Verkochte en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een slechte ondergrond van het Verkochte ten gevolge waarvan extra funderingsconstructies en aldus extra funderingskosten moeten worden gemaakt. Eventuele kosten van onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond zijn voor rekening van de Ontwikkelaar

Artikel @.- Archeologie

1. In aanvulling op het bepaalde omtrent archeologie in paragraaf 2.3.5. van de Selectieleidraad (Civieltechnische uitgangspunten) heeft de Gemeente ten aanzien van het Verkochte een aanvullend archeologisch onderzoek laten uitvoeren. De resultaten van voormeld onderzoek zijn opgenomen in een rapport "Aanvullende Archeologische Inventarisatie Plangebieden Aerdt en 's-Gravenwaard", opgemaakt door RAAP., rapportnummer 494, d.d. 01-10-1999. De Ontwikkelaar heeft een exemplaar van het rapport ontvangen en is bekend met de inhoud. Het voorblad van bedoelde rapportage is als **bijlage 9** bij deze Overeenkomst gevoegd en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst. Uit het rapport blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen het Verkochte.

<VARIABEL BLOK: INDIEN SPRAKE IS VAN MIDDENHUURWONINGEN>

Artikel @. – Instandhouding Middenhuurwoningen / verkoop verbod

1. De Ontwikkelaar onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Middenhuurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Middenhuurwoningen. De Ontwikkelaar, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht om de Middenhuurwoningen gedurende **15 (vijftien) jaar** als Middenhuurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Middenhuurwoningen als zodanig te (doen) gebruiken gedurende deze periode. Het is de Ontwikkelaar derhalve niet toegestaan de Middenhuurwoningen boven de aanvangshuurprijs (verhoogd met CPI) te verhuren dan wel uit te ponden, individueel te vervreemden of kadastraal te splitsen.
2. De termijn van **15 (vijftien) jaar** vangt aan drie jaar na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning die de bouw van de Middenhuurwoning mogelijk maakt. Op verzoek van de Ontwikkelaar kan de termijn eerder aanvangen als de Ontwikkelaar, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, aantoont dat er eerder een huurovereenkomst is ingegaan.
3. Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan een opvolgende eigenaar/belegger die de woningen als Middenhuurwoning verhuurt. De Ontwikkelaar is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop (aan welke toestemming de Gemeente voorwaarden kan verbinden) en het concept van de akte van levering te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde inzake de Middenhuurwoningen hierin is opgenomen.
4. De Ontwikkelaar geeft bij oplevering van het Bouwplan inzicht in de gesloten koop-aannemingsovereenkomsten en levert een overzicht van de aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
5. Bij overtreding van de hiervoor in de leden 1, 2, 3 en 4 van de Overeenkomst opgenomen bepalingen is de Ontwikkelaar een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro), per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Middenhuurwoning verschuldigd

aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat deze boete eerst door de Gemeente kan worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @ (Ingrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst.

6. Indien de Ontwikkelaar tot vervreemding van de (ondergrond) van de Middenhuurwoningen overgaat of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, is de Ontwikkelaar verplicht de hiervoor in de leden 1, 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling (6), aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de Ontwikkelaar namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.
7. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de Ontwikkelaar bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in dit artikel leden 1, 2, 3, 4, 5 en 6 alsmede de onderhavige bepaling bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.
8. Bij overtreding van de hiervoor in de leden 6 en 7 bepaalde is de Ontwikkelaar en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde woning verschuldigd aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat deze boete terstond door de Gemeente kan worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @ (Ingrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst.

<EINDE BLOK>

Artikel @. – Transportdata en Akte(n) van Levering

1. Overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3.4. van de Selectieleidraad vindt de juridische levering van de tot het Verkochte behorende kavels (100%) plaats binnen een periode van 2 (twee) jaar nadat:
 - a: het Verkochte Bouwrijp is gemaakt; en
 - b: het Bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ingeval van fasering van het Bouwplan wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar niet meer grond juridisch geleverd dan voor voltooiing van de betreffende fase van het Bouwplan noodzakelijk is. Conform het bepaalde in paragraaf 2.3.4 van de

Selectieleidraad dient de eerste fase te worden afgenomen uiterlijk 1 (één) jaar nadat voldaan is aan de hiervoor sub a genoemde voorwaarde. De laatste fase (ofwel alle tot het Verkochte behorende kavels/100%) moeten worden afgenomen indien voldaan is aan de hiervoor sub a en b genoemde voorwaarden.

2. Indien het Bestemmingsplan op de in het vorige lid genoemde datum nog niet onherroepelijk is, zullen Partijen de datum van de juridische levering uitstellen tot uiterlijk 2 weken nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

ABC-leveringen

3. Op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar zal de Gemeente medewerking verlenen om, ter uitvoering van de door de Ontwikkelaar gesloten koopovereenkomst met derde gegadigden, een ABC-levering te laten plaatsvinden door de Gemeente rechtstreeks aan de desbetreffende derde. Indien de Ontwikkelaar voor de reeds verkochte woningen gebruik maakt van een ABC-levering is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € 350,00 exclusief omzetbelasting per extra akte, doch uiterlijk tot aan het moment dat de Ontwikkelaar start met de bouwwerkzaamheden. Indien de Ontwikkelaar -met goedkeuring van de Gemeente- een fasering toepast in de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan kan van de hiervoor bedoelde ABC-levering uiterlijk gebruik worden gemaakt tot aan het moment dat de Ontwikkelaar start met de bouwwerkzaamheden van de betreffende fase.
4. In geval van (een) ABC-levering(en) blijft de Ontwikkelaar voor de desbetreffende woningen tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.
5. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van iedere Akte van Levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
6. De originele Akten van Levering zullen onder de Notaris berusten.

Artikel @. - Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop (anti-speculatiebeding)

1. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om met zijn rechtsopvolgers in de desbetreffende koop-/aannemingsovereenkomsten van de Goedkope en Betaalbare woningen die terzake van een gedeelte van het Verkochte met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten te waarborgen dat diens kopers de woningen zelf zullen gaan bewonen. De Ontwikkelaar zal daartoe de volgende tekst woordelijk opnemen in de desbetreffende koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen, luidend als volgt:
 1. *Koper van de woning verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn partner en/of eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning niet aan derden te zullen doorverkopen, verhuren of aan derden in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
 2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);*

- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - c. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
- 3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper van de desbetreffende koopwoning in de categorie Goedkoop/Betaalbaar) gedurende **4 (vier)** achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Zevenaar is ingeschreven.
- 4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar kan op een daartoe strekkend verzoek van koper afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:
 - a. verandering van werkring van koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract van koper;
 - c. overlijden van koper of diens partner;
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper, diens partner of één van zijn gezinsleden;
 - e. andere zwaarwegende omstandigheden van koper.Aan de afwijking/ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de leden 3 en 4 wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke **4 (vier)** jaren.
- 6. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Zevenaar, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding/woning.
- 2. Het bepaalde in artikel @ (kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen) is van toepassing op dit artikel.

Artikel @. – Financiële bepalingen

- 1. De Koopprijs van het Verkochte is gebaseerd op de Grondprijsbrief 2024, welke als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst is gehecht en is gelijk aan de som van de grondwaarden van het Verkochte, maar bedraagt in totaal tenminste € @ (zegge: @) kosten koper, exclusief 21% btw, één en ander zoals nader omschreven in de onderbouwing van het minimale grondbod d.d. @, als onderdeel van het Aanbod (**bijlage 5**).
- 2. De Koopprijs is deels verschuldigd naar rato van het aantal bouw kavels dat bij enige levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal worden overgedragen, eventueel door middel van een ABC-levering conform artikel @ lid 3 (Transportdata en Akte(n) van Levering) van de Overeenkomst.
- 3. Ten behoeve van de berekening van de voor enige levering verschuldigde Koopprijs zal de Ontwikkelaar uiterlijk 2 weken voor het moment van levering van de gronden aan de

Gemeente de documenten overleggen waaruit op een eenvoudige wijze de alsdan verschuldigde Koopprijs is vast te stellen.

4. De Koopprijs zal door de Ontwikkelaar uiterlijk worden voldaan op het moment van het verlijden van de Akte van Levering door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
5. De Koopprijs wordt geïndexeerd op de wijze zoals omschreven in paragraaf 2.3.4. (Financiële uitgangspunten) van de Selectieleidraad. De Koopprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere Koopprijs dan de laatst geldende Koopprijs.

Artikel @. – Belastingen en kosten

1. Alle kosten, waaronder in ieder geval (maar niet uitsluitend) wordt begrepen: het notarieel honorarium ter zake van de Akte van Levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting, de kadastrale tarieven en de kosten voor de kadastrale opmeting en eventuele andere verschotten, komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Het bepaalde in dit lid is van overeenkomstige toepassing op iedere ABC-levering.
2. Alle in de Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.
3. De wettelijk verschuldigde belasting, verschuldigd wegens de levering van het Verkochte is voor rekening van Ontwikkelaar. De Gemeente neemt het standpunt in dat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd, omdat de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a. onder 1^e en artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Gemeente zal de omzetbelasting, die ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd, aan de Ontwikkelaar doorberekenen. De omzetbelasting is niet bij de Koopprijs inbegrepen en komt voor rekening van de Ontwikkelaar. Mocht ter zake van de levering van het Verkochte (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, dan komt deze evengoed voor rekening van de Ontwikkelaar.
4. Alle lasten en belastingen die van (delen van) het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van de Ontwikkelaar met ingang van een januari volgend op de Transportdatum.

Artikel @. – Aflevering / feitelijke levering

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar geschiedt op de Transportdatum of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt (Bouwrijp), vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
2. De Gemeente levert het Verkochte:
 - vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
 - vrij van kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijke Wetboek; behoudens de in de notariële Akte van levering nieuw te vestigen kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden en/of andere beperkte

- rechten uit hoofde van het bepaalde in deze Overeenkomst of voortvloeiende uit het Aanbod;
- vrij van andere lasten of beperkingen.
3. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken voor de realisatie van het Bouwplan. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming nodig zijn, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruikt door Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.
 4. De Ontwikkelaar zal het Verkochte (of een gedeelte daarvan) niet eerder in gebruik nemen en op (dat gedeelte van) het Verkochte niet eerder beginnen met de bouw dan nadat de eigendomsoverdracht van (het desbetreffende deel van) het Verkochte heeft plaatsgevonden en de daarvoor verschuldigde Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting is betaald.
 5. Het Verkochte wordt overgedragen in Bouwrijpe staat. De Gemeente zal geen werkzaamheden laten verrichten ten behoeve van grondverbetering of verbetering van de stabiliteit of draagkracht van het Verkochte. Indien de Ontwikkelaar het Verkochte in eigendom overneemt voordat het Verkochte Bouwrijp is gemaakt (waaronder begrepen het – daar waar nodig als gevolg van het te realiseren Bouwplan – verleggen van ondergrondse infrastructuur), zullen Partijen de uit te voeren werkzaamheden onderling afstemmen alvorens gestart wordt met bedoelde werkzaamheden.
 6. De bindende bouwpeilhoogte van het Verkochte geschiedt overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3.5. van de Selectieleidraad (Civieltechnische uitgangspunten). Ontwikkelaar geeft Gemeente de ruimte om voor er onomkeerbare werkzaamheden tijdens de bouw plaats vinden te controleren of er aan de bindende bouwpeilhoogte wordt voldaan. Indien de Ontwikkelaar tijdens de start van de bouw afwijkt van de bindende peilhoogte zal de bouw na controle worden stilgelegd tot aan de bindende bouwpeilhoogte wordt voldaan.
 7. In verband met de voorgenomen ontwikkeling zal de Gemeente de ondergrondse infrastructuur ten behoeve van de bouwkavels (laten) aanleggen en de bouwkavels op een peil opleveren zoals met de Ontwikkelaar is overeengekomen. De Gemeente verplicht zich om ervoor zorg te dragen dat binnen 1 (één) maand na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning, de te bebouwen bouwkavels in een dusdanige toestand verkeren dat de bouw door de Ontwikkelaar onbelemmerd (zijnde Bouwrijp) kan plaatsvinden. De Gemeente streeft ernaar om met de overige werkzaamheden, waaronder met name begrepen het verleggen en opnieuw aanleggen van de ondergrondse infrastructuur – al dan niet gefaseerd - te starten zo spoedig mogelijk na het aanvragen van een Omgevingsvergunning ten behoeve van het Bouwplan door de Ontwikkelaar. De aan de in de vorige zin bedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen voor rekening van de Gemeente. De Gemeente zal in overleg met de Ontwikkelaar laatst bedoelde werkzaamheden voltooiën uiterlijk op het moment voor de bouwkundige oplevering van de desbetreffende woning door de Ontwikkelaar, zodat de huisaansluiting voor de desbetreffende woning tijdig gerealiseerd kan worden.

8. Partijen erkennen dat de Gemeente voor de in lid 2 van dit artikel en voor de in artikel 3 leden 3 en 4 (Bouwplanontwikkeling) bedoelde werkzaamheden deels afhankelijk is van medewerking van derden voor de aanleg van een glasvezelnetwerk, elektriciteit en waterleiding. Partijen hebben elk de inspanningsverplichting om met bedoelde derden tijdig afspraken te maken. De Gemeente zal de door derden uit te voeren werkzaamheden in overleg met de Ontwikkelaar, zodanig coördineren dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn, mede met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 6. Daarbij zal de Gemeente zich maximaal inspannen om vertraging in de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden te voorkomen. De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor niet, niet tijdige of niet behoorlijke uitvoering van bedoelde werkzaamheden betreffende het glasvezelnetwerk, elektriciteit en waterleiding. Bij onverhoopt dreigende dan wel optredende vertraging zal de Gemeente dit aan de Ontwikkelaar melden en zullen partijen aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. Indien de Gemeente desondanks als gevolg van vertragingen met betrekking tot werkzaamheden voor bedoelde kabels en leidingen de bedoelde planning niet kan nakomen, treden Partijen in overleg om de planning aan te passen, rekening houdende met elkaars gerechtvaardigde belangen.

Artikel @. – Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte is met ingang van het moment van het passeren van de notariële Akte van Levering voor risico van de Ontwikkelaar. Vanaf dat moment komen de baten de Koper ten goede, zijn de laste voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht binnen 72 uur de Ontwikkelaar hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van levering:
 - a. de Ontwikkelaar uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde Koopprijs - aan de Ontwikkelaar op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke de Gemeente ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden toekomen; of
 - b. de Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van de Ontwikkelaar plaats, dan is de Overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de Ontwikkelaar binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het haar sub a. toegekende recht. In dat geval

vindt de eigendomsoverdracht plaats op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Bij de beoordeling, interpretatie en uitvoering van bovenstaande dient uitgegaan te worden van de staat waarin het Verkochte zich ingevolge de Overeenkomst ten tijde van de levering tot eigendomsoverdracht aan de Ontwikkelaar dient te bevinden, ofwel in Bouwrijpe staat.

Artikel @. – Verklaringen en garanties

1. Anders dan de in lid 2 van dit artikel uitdrukkelijk vermelde garanties zullen door de Gemeente ter zake van het Verkochte geen andere garanties hoe ook genaamd worden afgegeven.
2. De Gemeente verklaart en garandeert dat:
 - a. zij op de Transportdatum bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. het Verkochte op de Transportdatum niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
 - c. op de Transportdatum geen huurovereenkomst, bruikleenovereenkomsten of andere schriftelijke overeenkomsten bestaan, waarbij het genot en gebruik van het Verkochte is afgegeven, en dat evenmin overeenkomsten zijn gesloten die tot het aangaan van dergelijke overeenkomsten kunnen leiden;
 - d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, lid 1 of 2, Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, lid 1 of 2, Wet voorkeursrecht gemeenten.
 - e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo ander landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - f. het Verkochte niet is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - g. het Verkochte niet door de Gemeente of de Provincie Gelderland tot beschermd monument is verklaard;
 - h. haar niet bekend is dat ten aanzien van het verkochte een adviesaanvraag voor aanwijzing tot beschermd monument, beschermd dorps- of stadsgezicht of gemeentelijke of provinciaal monument lopende is;
 - i. met betrekking tot het Verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn waaronder begrepen arbitrage en bindend advies.
3. Onverlet het in volgende lid bepaalde, zal de Gemeente de Ontwikkelaar informeren indien zich ten aanzien van de garanties na heden een wijziging voordoet. De Gemeente zal ter zake die wijziging met de Ontwikkelaar overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. De Ontwikkelaar garandeert dat de in artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure op hem niet van toepassing is
5. De Ontwikkelaar heeft jegens de Gemeente geen andere aanspraken behoudens die verplichtingen van de Gemeente die expliciet vermeld zijn in de Overeenkomst en bijbehorende bijlagen.

Artikel @. – Achteruitgang

Indien het Verkochte voor het tijdstip van verlijden van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan de Ontwikkelaar toe te rekenen oorzaak achteruitgaat, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over het beperken van de gevolgen en trachten te komen tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing voor de ontstane situatie – rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

Artikel @. - Ingebrekestelling, verzuim en boeten

1. Een partij is jegens de wederpartij in verzuim, indien hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan een verplichting uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, behoudens voor zover de nakoming reeds blijvend onmogelijk is. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een redelijke termijn geschieden, door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan de nalatige partij.
2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Ontwikkelaar, dan wel de Gemeente - na voorafgaande ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde redelijke termijn - ten behoeve van de Gemeente, dan wel de Ontwikkelaar een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs.
3. Naast het gestelde in lid 2 van dit artikel behoudt de Gemeente, dan wel de ontwikkelaar het recht op schadevergoeding te vorderen indien de aantoonbare schade het bedrag van de boete te boven gaat en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
4. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel @. – Gevolgen ongeldigheid en wijziging

1. Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de onderhavige Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
2. De Overeenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld.
3. Didam –arrest
Partijen zijn bekend met het feit dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778) en zijn met de inhoud van voormeld arrest bekend. Gelet op de in overweging 3 van deze Overeenkomst genoemde publicatie concluderen Partijen dat de Gemeente bij het aangaan van deze Overeenkomst niet in strijd handelt het met Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Indien ondanks het vorenstaande in een gerechtelijke procedure komt vast te staan dat deze Overeenkomst nietig is, dan wel dat de Gemeente deze overeenkomst rechtsgeldig

mag ontbinden, zullen Partijen in overleg treden en trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen -rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen. Partijen behouden zich daarbij alle standpunten en rechten voor. Indien tussen Partijen geen overeenstemming wordt bereikt is sprake van een geschil als bedoeld in artikel @ van de Overeenkomst.

Artikel @. – Bankgarantie of waarborgsom

1. Als zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen inzake de Overeenkomst, zal de Ontwikkelaar er zorg voor dragen dat uiterlijk binnen 14 kalenderdagen na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente wordt verstrekt een van een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling afkomstige 'on first demand' bankgarantie ter grootte van een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de verschuldigde Koopprijs, zijnde € @ (zegge: @). Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht. De bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en geen expiratedatum te bevatten. De betreffende bankinstelling dient zich te verbinden om tegen overlegging van de garantie op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente tot uitbetaling over te gaan. In de bankgarantie dient tevens te zijn aangegeven, dat deze direct opeisbaar is in geval van verzuim, faillissement of surseance van betaling van de Ontwikkelaar.
2. De Ontwikkelaar heeft aanspraak op een verlaging van het bedrag van de bankgarantie na betaling van de Koopprijs, tot een maximum van vijf procent (5%) van de Koopprijs, zijnde € @ (zegge: @).
3. De Gemeente zal deze bankgarantie niet eerder (kunnen) invoeren dan nadat de Ontwikkelaar bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld en in de gelegenheid is gesteld binnen 30 dagen na ontvangst van dat aangetekend schrijven de betreffende verplichting(en) alsnog uit te (doen) voeren en daarvoor binnen die termijn geen zorg heeft gedragen.
4. De bankgarantie vervalt geheel, indien en zodra de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen inzake de Overeenkomst gevolg heeft gegeven, hetgeen zal moeten blijken uit een door de Gemeente ondertekende schriftelijke verklaring van decharge. Alsdan zal deze garantie vergezeld van de verklaring van decharge, door de Gemeente aan de betreffende bankinstelling worden geretourneerd.
5. In plaats van de in lid 1 bedoelde bankgarantie kan de Ontwikkelaar, als zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen inzake de Overeenkomst, een waarborgsom van gelijke omvang verstrekken aan de Gemeente door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris. De Gemeente en de Notaris zijn de Ontwikkelaar geen rente verschuldigd over de waarborgsom. De waarborgsom zal door de Notaris naar rato verrekend worden met de Koopprijs voor de levering met een gelijktijdige verlaging van het bedrag van de waarborgsom. De kosten voor het houden van de waarborg door de Notaris zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De door de Ontwikkelaar gestelde waarborgsom zal gelijk aan het voorgaande lid geheel of gedeeltelijk komen te vervallen.
6. Bij niet nakoming van de bij dit artikel aan de Ontwikkelaar opgelegde verplichting is artikel @ (Ingebrekestelling, verzuim en boeten) van de Overeenkomst van toepassing.

Artikel @. – Wet Bibob

1. Op de Overeenkomst zijn de "Beleidsregels Wet bibob gemeente Zevenaar 2021" van toepassing. Door ondertekening verklaart de Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van deze beleidsregels.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst 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:
 - a. Er sprake is van een ernstig gevaar dat de (eventuele) verkoop van het Verkochte mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met het Verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter (eventuele) verkrijging van het Verkochte een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. De Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. De Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.
4. 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.
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel @. – Onvoorziene omstandigheden

Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van een Partij mag worden verwacht, treden Gemeente en Ontwikkelaar op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor de Gemeente en Koper aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen 3 maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de

onvoorziene omstandigheid beroept, gerechtigd zich te wenden tot Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, overeenkomstig de geschillenregeling van artikel @ (Overleg en geschillen).

Artikel @. – Inwerkingtreding, duur van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst komt tot stand nadat beide Partijen deze Overeenkomst hebben ondertekend en Ontwikkelaar voldaan heeft aan zijn verplichting uit hoofde van artikel @ (Bankgarantie of waarborgsom) van de Overeenkomst. Alsdan treedt de Overeenkomst direct in werking.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.
3. De Overeenkomst eindigt doordat Partijen alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen en aldus alle overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

Artikel @. - Aanpassing, beëindiging en ontbinding van deze Overeenkomst

1. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
 - a. als Partijen daarmee instemmen;
 - b. bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures leidt tot vertraging die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - d. Indien het Bestemmingsplan op **31 december 2025** nog niet onherroepelijk is.
2. De Partij die zich beroept op sub b of c van lid 1 geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
3. Indien een der Partijen zich beroept op het gestelde in lid 1 sub b of c van dit artikel en indien Partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan dit geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. De rechter is bevoegd die wijzigingen in de Overeenkomst aan te brengen, die naar zijn oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid. Indien de rechter geen mogelijkheid ziet door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat te komen, kan hij de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, ontbinden. Daarbij dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door de rechter te worden vastgesteld.
4. Ieder der Partijen zal gerechtigd zijn de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat sprake is van een of meer zodanige toerekenbare tekortkomingen van de andere partij dat de voortzetting van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de

wederpartij kan worden gevergd. De tekortkomende partij is gehouden tot vergoeding van alle schade die de andere partij vanwege de tekortkoming en de ontbinding lijdt.

5. De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien Ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt met haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surséance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Ontwikkelaar of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
6. Beëindiging of ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden middels een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
7. Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien het Bestemmingsplan niet **uiterlijk 3 (drie) jaar na ondertekening van deze Overeenkomst** onherroepelijk is geworden. Aan zodanige beëindiging kan Ontwikkelaar en de Gemeente geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel @ - (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst

1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). Haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/ onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verstrekken van zekerheid en/of het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien sprake is van het bepaalde artikel 3 lid 14 van deze Overeenkomst.
3. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in het vorige lid, verbeurt hij onmiddellijk, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 200.000,00 (zegge: tweehonderdduizendeuro) per overtreding.

Artikel @. – Overleg en geschillen

1. Op deze Overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen en/of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst tussen Partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, worden voorgelegd aan Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Artikel @ - Gewijzigde wet- en regelgeving

1. Bij strijdigheid van de inhoud van deze Overeenkomst met geldende wet- en regelgeving prevaleert de in de Overeenkomst opgenomen regeling, tenzij hierdoor strijd met dwingend recht zou ontstaan. Aanpassingen van de Overeenkomst, die noodzakelijk zijn als gevolg van wijziging van wet- en of regelgeving zullen nimmer tot schadeplichtigheid van de Gemeente kunnen leiden. De Exploitant doet nu reeds bij voorbaat afstand van al zijn rechten in dit verband.
2. Indien als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend wordt, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn conform de gewijzigde wet- en regelgeving en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Artikel @. – Afstand ontbindingsrecht

Partijen zullen in de Akte van Levering afstand doen van het recht om de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Artikel @. – Bekendheid inhoud Overeenkomst en onderliggende documenten:

Door ondertekening van deze Overeenkomst, verklaart de Ontwikkelaar de in deze Overeenkomst vermelde documenten (met hun eventuele onderliggende stukken) te hebben ontvangen, deze te kennen en de inhoud daarvan onvoorwaardelijk te accepteren.

Artikel @. – Termijnen, toepasselijk recht

Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel @. – Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel @. – Openbaarmaking

1. De Gemeente is gehouden aan de Wet open overheid (Woo). Slechts voor zover de Gemeente daartoe gehouden is op grond van de Woo zal zij de Overeenkomst en daarmee samenhangende documenten voor zover deze bij haar berusten openbaar maken. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Woo achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen.
2. Indien een verzoek om openbaarmaking van de Overeenkomst en van daarmee samenhangende documenten wordt gedaan, zal de Gemeente de Ontwikkelaar overeenkomstig artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht altijd in de gelegenheid stellen een zienswijze naar voren te brengen over het voornemen tot openbaarmaking van bedoelde documenten.

Artikel @. – Bijlagen

1. De definities, de considerans en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de bijlagen.
2. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 1. Kaart Plangebied
 2. Selectieleidraad d.d. @
 3. Nota van Inlichtingen d.d. @
 4. Aanbod Ontwikkelaar d.d. @
 5. Verkooptekening Verkochte d.d. @ met kenmerk @;
 6. Uitgiftetekening d.d. @;
 7. Grondprijsbrief 2024;
 8. Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie "Waaijakkers II te "Aerd".
 9. Voorblad rapportage "Verkennd bodem- en asbestonderzoek "Waaijakkers, Aerd", opgemaakt door De Klinker B.V., rapportnummer K2220034, d.d. 14 februari 2022;
 10. Voorblad rapportage "Aanvullende Archeologische Inventarisatie Plangebieden Aerd en 's-Gravenwaard", opgemaakt door RAAP., rapportnummer 494, d.d. 01-10-1999.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud, respectievelijk op de plaats en datum als hierna vermeld.

Gemeente Zevenaar

Ontwikkelaar

W.A.M. Geurts
Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Plaats: Zevenaar

Datum: _____

@
@

Plaats: _____

Datum: _____

MODEL