

Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontleen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad



## KOOP- EN ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

LOCATIE:

<KEUZEBLOK>

@NIEUWE KOMSTRAAT 19 TE LOBITH

@STEENHUIZEN 6 TE ZEVENAAR

@DA COSTASTRAAT 2 TE ZEVENAAR

<EINDE KEUZE>

ONTWIKKELAAR: @

DATUM OVEREENKOMST : \_\_\_\_\_

NUMMER OVEREENKOMST : \_\_\_\_\_

VBS-NUMMER : \_\_\_\_\_

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

**De ondergetekenden:**

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

hierna te noemen: “**de Gemeente**”

en

2. @, 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**’;

**nemen het volgende in aanmerking:**

1. De Gemeente is eigenaar van een perceel grond en de daarop aanwezige opstal(len), <KEUZE<blok> Nieuwe Komstraat 19> plaatselijk bekend als Nieuwe Komstraat 19, 19A, 19B, 19C en 19D te (6915 VL) Lobith, kadastraal bekend gemeente Lobith en Spijk, sectie B, nummer 2608, <KEUZE<steenhuisen> 6> plaatselijk bekend als Steenhuisen 6 te (6901 JL) Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie C nummer 2297, <KEUZE<Da Costastraat> 2> plaatselijk bekend als Da Costastraat 2 te (6901 KK) Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie C, nummers 2828 en 2829, <EINDE KEUZES> een en ander zoals weergegeven op bijgaande situatietekening d.d. @ (**bijlage 1**), hierna te noemen: “**het Plangebied**”.
2. De Gemeente is voornemens om de in het Plangebied aanwezige opstal(len) te (laten) slopen om vervolgens een gedeelte van de grond(en) binnen het Plangebied (in bouwrijpe staat) te verkopen en te laten (her)ontwikkelen tot woningbouw.
3. Vanwege de voorgenomen verkoop en (her)ontwikkeling van (een gedeelte van) het Plangebied op is de Gemeente @<datum> een openbare selectieprocedure gestart (een en ander conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @<datum> en de daarbij behorende bijlagen). De start van de selectieprocedure is op @<datum> door de Gemeente gepubliceerd via de gemeentelijke website [www.zevenaar.nl/herontwikkeling-vastgoed-selectieleidraad](http://www.zevenaar.nl/herontwikkeling-vastgoed-selectieleidraad), het digitale Gemeentebled en in de Zevenaar Post.
4. Ten behoeve van de selectieprocedure heeft de Gemeente in november 2022 voor de desbetreffende locatie definitieve uitgangspunten (**bijlage 2**) vastgesteld en een daaruit voortvloeiende Selectieleidraad d.d. @ (**bijlage 3**) met een Nota van Inlichtingen d.d. @ (**bijlage 4**) opgesteld.

Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfangen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.

Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad

5. De Ontwikkelaar heeft zich in de selectieprocedure aangemeld als Ontwikkelaar voor het verwerven van het Verkochte met als doel hierop @<aantal en categorieën> woningen (hierna te noemen: "**het Bouwplan**") voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren. De aanmelding van de Ontwikkelaar omvat volgende stukken/documenten:
  - Aanmeldformulier d.d. @;
  - Formulier referentieprojecten d.d. @;
  - Voorlopig ontwerp opgemaakt door @ d.d. @;
  - @<cf. paragraaf 3.4.3 van de Selectieleidraad en afhankelijk van Aanbod>;hierna gezamenlijk te noemen: "**het Aanbod**", welk aanbod als **bijlage 5** 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  
<KEUZE<blok Nieuwe Komstraat 19>  
het (deels) onherroepelijke bestemmingsplan "Lobith", vastgesteld op 5 november 2013  
<KEUZE<blok Steenhuizen 6 en Da Costastraat 2>  
het bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar", vastgesteld op 24 juli 2008, het bestemmingsplan onherroepelijke "Archeologie", vastgesteld op 7 april 2010  
<EINDE KEUZES>  
en het onherroepelijke "Paraplubestemmingsplan Wonen", vastgesteld op 18 december 2019, alsmede het onherroepelijke "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar", vastgesteld op 30 januari 2019.  
Ingevolge voormeld bestemmingsplan <KEUZE: @ "Lobith" @ "Woongebied Kom Zevenaar"> is het Plangebied (enkelvoudig) bestemd als "Maatschappelijk" en als dubbelbestemming)  
<KEUZE<blok Da Costastraat> "Waarde-Archeologie" met gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting'.  
<KEUZE<blok Steenhuizen 6> "Waarde-Archeologie" met gebiedsaanduiding: 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting'.  
<KEUZE<blok Nieuwe Komstraat 19> 'Waarde – Archeologische verwachting 3'.  
<EINDE KEUZES>  
De realisatie van het Bouwplan op het Verkochte is niet mogelijk zonder (partiële) herziening van het bestemmingsplan <KEUZE: @ "Lobith" @ "Woongebied Kom Zevenaar">. De Gemeente zal -met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – zich maximaal inspannen om planologische medewerking verlenen teneinde de realisatie van het geselecteerde Bouwplan planologisch mogelijk te maken.
8. De Gemeente zal de uitgeefbare grond(en) binnen het Plangebied in Bouwrijpe staat aan Koper overgedragen. De uitgeefbare grond(en) binnen het Plangebied 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 (**bijlage 6**).
9. De voorgenomen verkoop van het Verkochte door Gemeente aan Koper op @ is gepubliceerd via de gemeentelijke website [www.zevenaar.nl](http://www.zevenaar.nl) /@<link>, het digitale Gemeenteblad (kenmerk @) en de Zevenaar Post met een vervaltermijn van 20 kalenderdagen, als zijnde een grondverkoop waarvoor naar de mening van de Gemeente bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria (de doorlopen selectieprocedure) slechts één serieuze Ontwikkelaar in aanmerking komt voor de aankoop, een en ander conform het

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

“Didam-arrest” (HR 26-11-2021, ECLI:NL:2021:1778). Binnen de daarbij gestelde vervalttermijn (20 kalenderdagen) is geen kort geding ingesteld, waardoor de Gemeente van mening is dat hier inderdaad sprake is van één serieuze Ontwikkelaar als hiervoor bedoeld.

10. Partijen wensen hun afspraken omtrent de (ver)koop van het Verkochte en (her)ontwikkeling van 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 4, welk Aanbod als **bijlage 5** 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.

<@ afhankelijk van Aanbod>

“**Betaalbare koopwoningen**”: koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (zegge: driehonderd vijftigduizend euro), prijspeil 2023.

<einde>

“**Bouwplan**”: de door de Ontwikkelaar op het Verkochte te realiseren @<aantal/categorieen> woningen met toebehoren.

“**Bouwrijp maken**”: het geschikt maken van het Verkochte voor de verdere beoogde inrichting en bebouwing, waaronder wordt verstaan: het slopen van opstallen, het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, eventueel benodigde bodemsanering, alsmede de coördinatie omtrent de aanleg van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief opstal-/huisaansluitingen).

“**Gemeente**”: het college van Burgemeester en Wethouders.

“**Gemeentelijke uitgangspunten**”: de door de gemeenteraad in november 2022 vastgestelde definitieve uitgangspunten voor de herontwikkeling van 4 (vier) vastgoedlocaties (**bijlage 2**), waaronder begrepen: het Plangebied.

Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.

Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad

<@ afhankelijk van Aanbod>

“**Goedkope koopwoningen**”: koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), prijspeil 2023.

<einde>

“**Koopprijs**”: de hierna in artikel @ van deze Overeenkomst vermelde koopprijs.

<@ afhankelijk van Aanbod>

“**Middenhuurwoning**”: huurwoningen:

- met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 2023);
- met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
- voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 56.527 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 75.369 (prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020).

<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 (conform paragraaf 3.6 van de Selectieleidraad), die als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gevoegd

“**Omgevingsvergunning**”: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die de ontwikkeling van het Bouwplan mogelijk maakt.

“**Ontwikkelaar**”: de ondergetekende sub 2. vernoemd.

“**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, zoals nader weergegeven op de aan de Overeenkomst gehechte situatietekening d.d. @ (**bijlage 1**).

“**Selectieleidraad**”: de ‘Selectieleidraad ten behoeve van de selectie inzake verkoop, (her)ontwikkeling van gemeentelijke gronden/panden: Markt 8 (Lobith), Nieuwe Komstraat 19 (Lobith), Steenhuisen 6 (Zevenaar) en Da Costastraat 2 (Zevenaar)’, de dato @, welke als **bijlage 3** 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 @ m<sup>2</sup>, een en ander zoals met enkelvoudige arcering is weergegeven op de als **bijlage 1** bijgevoegde

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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.

**“Woonrijp maken”**: het herinrichten van het Openbaar gebied indien en voor zover dit noodzakelijk is voor (ontsluiting van) het Bouwplan, zulks ter beoordeling van de Gemeente en met inachtneming van het bepaalde in de Selectieleidraad en de Gemeentelijke uitgangspunten.

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.
4. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en bepaalde in de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
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 en (her)ontwikkeling van het Plangebied en het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte 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 (her)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.

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en typfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

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. – Bouwplan(ontwikkeling)**

1. De Ontwikkelaar zal de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte actief, doelgericht en voor eigen rekening en risico ter hand nemen, 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. Onherroepelijk(e) (partiële herziening van het) bestemmingsplan (nog vast te stellen);
  - b. Onherroepelijke Omgevingsvergunning (nog aan te vragen);
  - c. De Gemeentelijke uitgangspunten d.d. november 2022 (**bijlage 2**);
  - d. De Selectieleidraad d.d. @ (**bijlage 3**);
  - e. De Nota van Inlichtingen d.d. @ (**bijlage 4**);
  - f. Het Aanbod d.d. @ (**bijlage 5**);
  - g. Het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om het Bouwplan nader uit te werken overeenkomstig de in het vorige lid genoemde stukken/documenten.
3. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Openbaar gebied, indien en voor zover dat van toepassing is. De Gemeente zal daartoe (tijdig) de opdracht verstrekken aan de nutsbedrijven. 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.
4. De Gemeente zal de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken in overleg met de Ontwikkelaar (laten) uitvoeren. 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.

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 (4) 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en typfouten voorbehouden.* Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad maakt van (bouw)materiaal, bouwketen, materieel, transport, personeel en overige zaken die het Woonrijp maken kunnen belemmeren.

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.

5. 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 9 lid 1 bedoelde juridische eigendomsoverdracht 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 van rechtswege ontbinden. De termijn van twee (2) jaren zal worden verlengd indien de Ontwikkelaar vóór het verstrijken van de termijn aantoonde 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.
6. 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.
7. *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 9 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.



*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

8. Het gestelde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
9. Overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3.3. ('Grondafvoer') 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.
10. 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.
11. 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 2.3.3 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.
12. 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.
13. De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan middels een bouwroute dient plaats te vinden, een en ander zoals nader omschreven in paragraaf 2.3.3. ('Bouwverkeer') van de Selectieleidraad en

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad onverminderd de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor daardoor veroorzaakte schade.*

14. De bouwplaatsinrichting geschiedt op de Verkochte grond 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*

15. Partijen zullen voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan in overleg het formulier 'Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie @ te @' 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 ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan een planologische procedure -middels een (partiële) herziening van het vigerende bestemmingsplan- dient te doorlopen en vast te stellen.
2. De Ontwikkelaar zal 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.
3. De Gemeente zal haar medewerking verlenen teneinde de realisatie van de beoogde bebouwing op Verkochte mogelijk te maken (inspanningsverplichting). De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te komen tot het in procedure brengen van de in lid 1 bedoelde partiële herziening, alle andere 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.
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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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 interesten.
6. Voor de behandeling van de benodigde vergunning(en) zal de Gemeente leges in rekening brengen conform de alsdan 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 uitgiftetekening.
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 de Gemeentelijke Uitgangspunten en paragraaf 2.3.3. van de Selectieleidraad.
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 Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Gemeentelijke Uitgangspunten en in paragraaf 2.3.3. 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. Het bepaalde in artikel @ (gedoogplichten) is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in dit lid.

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfangen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

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. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, een en ander op de wijze zoals omschreven de Gemeentelijke uitgangspunten en zoals nader uitgewerkt in het Aanbod en op de uitgiftekening (**bijlage 9**).
2. 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.

#### **<VARIABEL BLOK – NIEUWE KOMSTRAAT TE LOBITH>**

3. Voor elke parkeerplaats die als gevolg van het te verwezenlijken Bouwplan met inachtneming van de geldende parkeernormen (in het "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar") niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, is de Gemeente genoodzaakt om parkeerplaatsen in het Openbaar gebied aan te leggen c.q. beschikbaar te stellen, zoals nader aangegeven op de uitgiftekening (**bijlage 9**). Deze laatstbedoelde parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter waardoor de Ontwikkelaar geen aanspraak kan maken op exclusieve gebruiksrechten daarvan. De Ontwikkelaar is voor het aanleggen en/of instandhouden van parkeerplaats(en) in het Openbaar gebied aan de gemeente geen aanvullende bijdrage verschuldigd.

#### **(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 zal bij de realisatie van het Bouwplan voorzieningen 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 - conform het Aanbod- de volgende voorzieningen te treffen aan de woningen en/of in de tuinen:
  - @;
  - @.De Ontwikkelaar (dan wel diens rechtsopvolger) zal genoemde voorzieningen onderhouden, in stand houden en zonodig vernieuwen, nadat deze zijn aangebracht.
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.

Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad  
<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 aanwijspaaltes, 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 (brandgangen) aan te leggen (voorzien van een deugdelijke infiltratievoorziening voor afvoer van hemelwater d.m.v. infiltratiekolken), op de locaties zoals weergegeven in het Aanbod (**bijlage 5**).
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.

Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad  
<EINDE BLOK>

#### Artikel @.- Waardevolle bomen

1. Ingeval er waardevolle bomen binnen het Plangebied staan geldt het volgende:
  - a. Onder de kroonprojectie van de boom mogen geen graafwerkzaamheden plaats vinden, er mag geen materiaal (tijdelijk) opgeslagen worden of transport plaats vinden.
  - b. Binnen de kroonprojectie van de boom mag niet gebouwd worden. Dit geldt voor zowel bouwwerken, als ook voor het aanbrengen van verharding en erfafscheidingen waar een fundering voor nodig is. Voor de erfafscheiding kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een hekwerk met beplanting of een haag. Wel kan worden gekozen voor een open - of halfverharding, waarbij een verhoogd maaiveld wordt aangelegd. Of andere constructies waarbij de beworteling en het functioneren van de bomen niet beschadigd wordt.
  - c. Bij voorkeur geen bronnering toepassen voorafgaand of tijdens de bouwwerkzaamheden.
  - d. Het maaiveld mag niet worden verhoogd of verlaagd binnen de kroonprojectie van de boom.
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.

<< 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/waardevolle bomen/verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop/@> 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:

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad vijftienduizend 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 opeisbare 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 bouwkavels**

1. Onverminderd het bepaalde in de artikel 4 van de Overeenkomst zullen de tot het Verkochte behorende bouwkavels zijn of worden bestemd voor de bouw van de tot het Bouwplan behorende @<aanta/> woningen, een en ander overeenkomstig het Aanbod.
2. Het is de Ontwikkelaar verboden om af te wijken van het Aanbod, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan bedoelde goedkeuring voorwaarden. verbinden. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikellid

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

(2) verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, 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.

3. 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.
4. 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. 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 de (partiële) herziening van het bestemmingsplan met een daarbij behorend bodemonderzoek waaruit deze bodemkwaliteit blijkt.

#### **Artikel @. – Bodemgesteldheid van het Verkochte**

1. De Gemeente zal ten aanzien van het Verkochte een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740) 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 worden opgenomen in een rapport, waarvan de Gemeente een exemplaar aan de Ontwikkelaar zal geven. De resultaten van het onderzoek dienen uiterlijk op de datum van de juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte bekend te zijn. Het voorblad van bedoelde rapportage zal als **bijlage 8** bij deze Overeenkomst worden gevoegd en onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van deze Overeenkomst. Uit het in dit lid vermelde onderzoek dient te blijken dat er geen sprake is van een verontreiniging en 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



*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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 2.3.3. van de Selectieleidraad zal de Gemeente ten aanzien van het Verkochte een aanvullend archeologisch onderzoek laten uitvoeren. De resultaten van voormeld onderzoek worden opgenomen in een rapport, waarvan de Gemeente een exemplaar aan de Ontwikkelaar zal geven. De resultaten van het onderzoek dienen uiterlijk op de datum van de juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte bekend te zijn. Het voorblad van bedoelde rapportage zal als **bijlage @** bij deze Overeenkomst worden gevoegd en onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van deze Overeenkomst. Uit het in dit lid vermelde onderzoek dient te blijken dat er in en/of op het Verkochte geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn en derhalve geen belemmeringen bestaan die het Verkochte ongeschikt maken voor de daaraan in het Bestemmingsplan gegeven bestemming.
2. Indien tijdens de bouw van de door of vanwege de Ontwikkelaar binnen het Plangebied te realiseren Bouwplan niettemin zou blijken van de aanwezigheid van archeologische vondsten/resten, dient de Ontwikkelaar dit per omgaande te melden aan de Gemeente (overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet). Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over de ontstane situatie en spreken nadrukkelijk af dat zij jegens elkaar niet schadelijk zijn als gevolg van archeologische vondsten c.q. resten, in welke vorm en mate dan ook. Partijen doen in dat kader hierbij dan ook uitdrukkelijk afstand van al hun rechten in dit verband.

#### **<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 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.* Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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 nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
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.

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

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 nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

<EINDE BLOK>

#### **Artikel @. – Financiële bepalingen**

1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € @ (zegge: @ euro) kosten koper en te vermeerderen met btw.
2. De Koopprijs zal door de Ontwikkelaar ineens worden voldaan uiterlijk op de Transportdatum door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
3. De Koopprijs wordt geïndexeerd per **1 januari 2025** en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt of tot het moment van betaling van de koopprijs op de wijze zoals omschreven in paragraaf 2.3.4. van de Selectieleidraad. De Koopprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopprijs dan de laatst geldende Koopprijs.
4. Indien het CBS te eniger tijd overgaat tot publicatie van het in het voorgaande lid bedoelde prijsindexcijfer op een meer recentere tijdsbasis, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig door koppeling van de cijfers aan de voorgaande perioden. De wijze van de koppeling zal geschieden overeenkomstig de aanwijzingen van het CBS. Indien de vorenbedoelde gegevens van het CBS in eniger tijd mochten komen te ontbreken, zal de verhoging van koopprijs worden berekend naar andere, zoveel mogelijk overeenkomstige gegevens.

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

1. De juridische levering van het Verkochte plaats **op 31 december 2024**. Indien de (partiële) herziening van het bestemmingsplan op 31 december 2024 nog niet onherroepelijk is, zullen Partijen de datum van de juridische levering uitstellen tot uiterlijk 2 weken nadat de (partiële) herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is.
2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van iedere Akte van Levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
3. 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 woningen die terzake van een gedeelte van het Verkochte met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten te waarborgen

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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:*

- a. De koper zal het verkochte en de daarop te stichten woning uitsluitend hebben en houden voor zelfbewoning. Het is koper verboden het verkochte te vervreemden of hierop een zakelijk of persoonlijk genots- of gebruiksrecht (daaronder begrepen verhuur van de woning) te vestigen, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, gedurende een termijn van **vier (4) jaar** vanaf de datum waarop de juridische levering van het verkochte heeft plaatsgevonden.*
- b. Gemeente kan ontheffing verlenen van het gestelde onder lid a indien zich bijzondere omstandigheden voordoen. Onder bijzondere omstandigheden in dit verband worden verstaan:*
  - persoonlijk veranderde omstandigheden zoals overlijden van de koper of ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van de koper;*
  - uitwinning door de hypotheekhouder;*
  - aanvaarding van een nieuwe werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden buiten een straal van 75 kilometer van de woning;*
  - een situatie, waarin handhaving van het verbod niet in verhouding staat tot het algemeen belang om redenen van gebleken hardheid.*
- c. Indien koper of elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de periode van **4 (vier) jaar** na de datum van de juridische levering door de Gemeente, het verkochte en/of de op het verkochte te stichten woning wenst te vervreemden of hierop een zakelijk of persoonlijk genots- of gebruiksrecht (daaronder begrepen verhuur van de woning) wenst te vestigen, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, moet hij dit voornemen bij aangetekende brief onder vermelding van de door hem verlangde (verkoop)prijs, melden aan de Gemeente. De Gemeente zal medewerking alsdan aan de vervreemding niet onthouden indien koper een vergoeding aan de Gemeente betaalt van 25.000 euro.*
- d. Bij iedere andere vervreemding dan aan de Gemeente van het geheel of van een gedeelte van het verkochte en de daarop te stichten woning en bij iedere vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, moet dit artikel in zijn geheel aan iedere rechtsverkrijger worden opgelegd als eigen verbintenis rechtstreeks ten opzichte van de Gemeente. Bij elke desbetreffende akte van levering of van vestiging van een zakelijk recht zal de Gemeente vertegenwoordigd dienen te zijn teneinde vorenbedoelde derdenbeding aan te nemen.*
- e. Ter controle van de naleving van het gestelde in dit artikel dient koper of zijn rechtsopvolger op eerste schriftelijke verzoek van de gemeente een afschrift van de notariële akte van levering of vestiging van een zakelijk recht dan wel een afschrift van de gesloten huurovereenkomst aan de Gemeente te overleggen.*
- f. Bij overtreding van een of meer van de bepalingen in dit artikel is koper, per overtreding, een boete van 50.000 euro (zegge: vijftigduizend euro), aan de gemeente*

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad verschuldigd – na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde termijn.*

*g. Dit kettingbeding is niet meer van toepassing, nadat aan het gestelde in lid 1 van dit artikel is voldaan en 4 (vier) jaren zijn verstreken na de juridische levering van het verkochte. Bij doorverkoop behoeft alsdan het bepaalde in dit artikel niet meer aan rechtsopvolgers te worden opgelegd.*

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.

#### **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.
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<sup>e</sup> 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, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
2. De Gemeente levert het Verkochte:
  - vrij van hypotheken, 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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. 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 2.3.3. van de Selectieleidraad ('Oplevering peil percelen'). 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 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 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 daarna de huisaansluiting voor de desbetreffende woning 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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**



*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en typfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

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 stellen vast dat de Gemeente bij het aangaan van deze Overeenkomst niet in strijd handelt met het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van de overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te beëindigen. In geval van beëindiging kan de Koper geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en typfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad gemaakte kosten. Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.*

Indien de Gemeente geen gebruik maakt van deze beëindigingsbevoegdheid en een derde een juridische procedure start tegen de Gemeente op de grond dat niet aan het in het Hoge Raad-arrest gegeven beoordelingskader is voldaan en op grond van een (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt geoordeeld dat deze Overeenkomst nietig is en/of de Gemeente deze Overeenkomst niet (meer) geheel/gedeeltelijk kan/mag nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt alsnog een selectieprocedure te doorlopen en daaraan op passende wijze openbaarheid te geven, dan is de Gemeente alsnog gerechtigd de Overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen en/of niet langer na te komen. Koper heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). Koper doet reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.

Koper vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voor zover die verband houdt met of een gevolg is van het niet doorlopen van een selectieprocedure voorafgaand aan deze Overeenkomst en/of het handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest.

#### **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.

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

Alsdan zal deze garantie vergezeld van de verklaring van decharge, door de Gemeente aan de betreffende bankinstelling worden getourneerd.

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 @ (Ingrekestelling, 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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**

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. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren. 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 de (partiële) herziening van het bestemmingsplan op **1 juli 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontlend. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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 ontlend 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 de (partiële) herziening van 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 ontlend 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

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en typfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad 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. 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 @. – 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. Onverminderd het voorgaande kunnen Partijen de Overeenkomst ontbinden conform het bepaalde in artikel @ van deze Overeenkomst.

#### **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.

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven.*

*Wijzigingen en typfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

#### **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. Gemeentelijke uitgangspunten november 2022
  3. Selectieleidraad d.d. @
  4. Nota van Inlichtingen d.d. @
  5. Aanbod Ontwikkelaar d.d. @
  6. Verkooptekening Verkochte d.d. @ met kenmerk @;
  7. Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie “@” te “@”.
  8. Voorblad rapportage milieutechnisch onderzoek (wordt later toegevoegd);  
<VARIABEL BLOK>
  9. Uitgiftetekening d.d. @;
  10. Voorblad rapportage archeologisch onderzoek (opgemaakt door @, kenmerk @, d.d. @).

<EINDE BLOK>

*Let op! Deze koopovereenkomst is een concept. Partijen kunnen aan deze conceptovereenkomst geen rechten en plichten ontfen. De conceptovereenkomst moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar. Tussen partijen komt derhalve geen (voorwaardelijke) overeenkomst tot stand zolang het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring niet heeft gegeven. Wijzigingen en tyfouten voorbehouden. Modelovereenkomst (bijlage 10) behorende bij de Selectieleidraad*

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 10