

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.



KOOP-/ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST "Vestersbos te Zevenaar"

DE ONDERTEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **Gemeente Zevenaar**, zetelende te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, te dezen ten deze krachtens een door haar burgemeester, de heer L.J.E.M. van Riswijk, ondertekende volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigend door mevrouw G. Niemeijer, in zijn hoedanigheid als teammanager van de afdeling Ontwikkeling Fysieke Leefomgeving & Vestigingsklimaat, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @; en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: @ **[naam]**, statutair gevestigd te @ en kantoorhoudende aan @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door diens zelfstandig bevoegde bestuurder: @, **[aanpassen cf. Aanbieding]**

DEFINITIES

In deze koop-/ontwikkelingsovereenkomst worden de hiernavolgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven en luiden:

Aanbieding

De door de Ontwikkelaar op @[datum] in het kader van de openbare selectieprocedure ingediende inschrijving, die als **Bijlage 3** deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Akte van levering

De voor de juridische levering vereiste, ten overstaan van de Notaris, te verlijden akte.

Bijlage(n)

De bijlage(n) bij deze Overeenkomst.

Betaalbare koopwoning(en)

Een koopwoning zoals gedefinieerd in de Selectiedocumenten.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Bouwkavel

Een kadastraal, overeenkomstig het Bouwplan, afgesplitst perceel bestemd om te worden bebouwd met een (of meer) Woning(en).

Bouwplan

De realisatie van @[aantal] Woningen (uitgezonderd Sociale huurwoningen) alsmede de realisatie van @ door de Ontwikkelaar in het Plangebied, conform de Aanbieding. De Aanbieding omvat het volgende woningbouwprogramma:
@[omschrijving aantal/categorieën/type woningen] **aanpassen cf. Aanbieding**

Bouwrijp (maken)

Het geschikt zijn (maken) van het Verkochte voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing door onder andere in voorkomend geval het slopen van te verwijderen opstallen (met uitzondering van de te behouden delen van de opstal conform de Aanbieding) c.q. boven- en ondergrondse obstakels, bodemsanering, terreinophoging en in de openbare ruimte de aanleg van (hoofd)riolering, hoofdontsluitingen, civiele kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en aanleg van bouwwegen.

Bouwrijpe staat

De situatie van het Verkochte na het Bouwrijp maken.

Gemeente

Partij 1, gemeente Zevenaar voornoemd

@[indien van toepassing]

Goedkope Koopwoning(en)

Een koopwoning zoals gedefinieerd in de Selectiedocumenten.

Koopprijs

De koopprijs die de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd is voor de aankoop van het Verkochte;

@[indien van toepassing]

Middenhuurwoning

Een huurwoning zoals gedefinieerd in de Selectiedocumenten.

Notaris

De door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris dan wel diens plaatsvervanger die de notariële akte tot levering van het Verkochte opmaakt en verlijdt.

Model koop-/ontwikkelingsovereenkomst, behorende bij de Selectieleidraad Vestersbos (bijlage 9).

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

[Indien van toepassing]

Nul-op-de-meter (NOM)

Een nul-op-de-meter Woning, zoals nader omschreven in de Selectiedocumenten.

Omgevingsplan

Het "Omgevingsplan Gemeente Zevenaar" (het voormalige bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar").

Omgevingsvergunning(en)

De vergunning(en) als bedoeld in artikel 5.1 Ow.

Ontwikkelaar

Partij 2, @[naam] voornoemd.

Openbaar Gebied

Het gedeelte van het Plangebied (dat in eigendom van de Gemeente is en blijft) dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt of het openbaar karakter behoudt ten behoeve van parkeren, ontsluiting en groen.

Overeenkomst

Deze onderhavige koop-/ontwikkelingsovereenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar.

Ow

Omgevingswet.

Partij

Gemeente en/of Ontwikkelaar.

Partijen

De Gemeente en Ontwikkelaar.

Plangebied:

Het gebied met aanwezige opstal (een voormalig schoolgebouw), zoals aangeduid op **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst, dat bedoeld is voor de realisatie van het Bouwplan overeenkomstig de Aanbieding, bestaande uit de percelen (totaal groot circa 15.333 m²), kadastraal bekend:

- gemeente **Oud-Zevenaar**, sectie **L**, nummer **1291**;
- gemeente **Oud-Zevenaar**, sectie **L**, nummer **1331**.

Raad

De gemeenteraad van de Gemeente.

Selectiedocumenten

Model koop-/ontwikkelingsovereenkomst, behorende bij de Selectieleidraad Vestersbos (bijlage 9).

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Alle door de Gemeente in de openbare selectieprocedure beschikbaar gestelde documenten, welke – exclusief de bijlagen- als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst zijn gehecht.

Sociale huurwoning(en)

Een huurwoning zoals gedefinieerd in de Selectiedocumenten.

Stedenbouwkundig Plan:

Het grafisch ontwerp van de ontwikkeling van het Plangebied, met daarin weergegeven de maat en schaal van de bebouwing, het gewenste bouwprogramma, de verkeersontsluiting en het Openbaar Gebied.

Transportdatum

De dag waarop het Verkochte via een notariële Akte van levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar wordt geleverd (eigendomsoverdracht).

Verkochte

De aan Ontwikkelaar in eigendom over te dragen Bouwrijpe grond(en) gelegen binnen het Plangebied, bestaande uit (gedeelten van) het perceel, kadastraal bekend gemeente **Oud-Zevenaar**, sectie **L**, nummer **1331**, zoals met enkelvoudige arcering aangeduid en weergegeven op verkooptekening d.d. (**Bijlage 4**) en waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd door de Ontwikkelaar met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

Voorzieningen van openbaar nut

De onder- en bovengronds te realiseren voorzieningen in het Openbaar Gebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra (incl. trafo's) en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, straatmeubilair en straatverlichting, groenvoorzieningen, waterpartijen et cetera. et cetera, mits en voor zover in Plangebied van toepassing.

Woning(en)

De door de Ontwikkelaar op het Verkochte toe te voegen woning(en).

Wooncorporatie

Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Woonrijp (maken)

Het aanleggen en inrichten van het Openbaar gebied, omfattende onder meer: de bovengrondse afwerking van de infrastructuur zoals bestrating, groen- en/of watervoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, afrasteringen, wegen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, putten, openbare verlichting(sinstallaties),

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

brandkranen inclusief het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen e.d., een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Selectiedocumenten.

OVERWEGINGEN:

1. De Gemeente is eigenaar van de gronden met de aanwezige opstal (voormalig schoolgebouw) binnen het Plangebied en wenst een deel van deze gronden respectievelijk de opstal aan te wenden voor (her)ontwikkeling tot woningbouw. Binnen het Plangebied kunnen minimaal 70 en maximaal 80 woningen worden ontwikkeld en gerealiseerd, waarvan minimaal 30% dient te bestaan uit Sociale huurwoningen ten behoeve van een nader te bepalen Woningcorporatie.
2. De Gemeente is op @[datum] via een publicatie op onder meer de website <https://www.overheid.nl> (kenmerk @) een openbare selectieprocedure gestart met als doel om (een) marktpartij(en) te (kunnen) selecteren aan wie de Gemeente het Verkochte zal verkopen met de verplichting voor de Ontwikkelaar om daarop overeenkomstig de Aanbieding de Woningen te bouwen (met uitzondering van de Sociale huurwoningen).
3. De Ontwikkelaar heeft op @[datum] een Aanbieding gedaan die voldoet aan de uitvraag van de Gemeente.
4. De Gemeente heeft de Aanbieding van de Ontwikkelaar als beste beoordeeld. De Gemeente heeft bij brief d.d. @[datum] de opdracht voorlopig gegund aan de Ontwikkelaar en tegen deze voorlopige gunningsbeslissing zijn geen rechtsmiddelen aangewend, dan wel zijn deze afgewezen.
5. De Gemeente is vervolgens op @[datum] tot (definitieve) gunning aan Ontwikkelaar overgegaan en heeft dit op @[laatstgenoemde datum] schriftelijk bevestigd;
6. De Ontwikkelaar zal met een Woningcorporatie in overleg respectievelijk in onderhandeling treden over de ontwikkeling en realisatie van de Sociale huurwoningen binnen het Plangebied, overeenkomstig de Aanbieding. Indien Partijen hierover met elkaar overeenstemming bereiken zullen zij hun afspraken vastleggen in een separate overeenkomst. De ontwikkeling en realisatie van de Sociale huurwoningen maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst ziet uitsluitend op de ontwikkeling en realisatie door de Ontwikkelaar van het Bouwplan op het Verkochte, overeenkomstig de Aanbieding.
7. De Gemeente zal met de door de Ontwikkelaar aangedragen Woningcorporatie een separate (koop)overeenkomst aangaan voor de verkoop van de uitgeefbare gronden die bestemd zijn voor de Sociale huurwoningen binnen het Plangebied en deze grond(en) in Bouwrijpe staat rechtstreeks aan de desbetreffende Woningcorporatie overdragen.
8. De realisatie van het Bouwplan past niet binnen de huidige planologische kaders. De Gemeente is - met inachtneming van haar publiekrechtelijke

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

verantwoordelijkheid - een planologische procedure (wijziging van het Omgevingsplan) gestart.

- Partijen willen de tussen hen bestaande rechtsverhouding en hun wederzijdse rechten en verplichtingen vastleggen in deze Overeenkomst.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1: Algemene bepaling

- 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.
- De definitiebepalingen (Definities) en considerans (Overwegingen) maken onderdeel uit van deze Overeenkomst. De definities kunnen zonder verschil in inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in het enkelvoud worden gehanteerd.
- Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.
- Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1:** Kaart Plangebied;
 - Bijlage 2:** Selectiedocumenten:
 - Selectieleidraad Vestersbos d.d. @[datum] exclusief bijlagen;
 - Nota's van Inlichtingen d.d. @[datum]
 - De Aanbieding van de Ontwikkelaar incl. bijlagen;
 - @[**evt. aanvullen**]
 - Bijlage 3:** Aanbieding:
 - Aanmeldformulier;
 - Stedenbouwkundig plan (de voorlopige versie);
 - Onderbouwing minimaal grondbod;
 - Tekening ruimtegebruik;
 - Bijlage 4:** Verkooptekening Verkochte d.d. @;
 - Bijlage 5:** Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie Vestersbos te Zevenaar;
 - Bijlage 6:** Bodemrapport(en) (wordt na ondertekening bijgevoegd);
 - Bijlage 7:** Bankgarantie (wordt na ondertekening bijgevoegd);
 - Bijlage 8:** Ontwerpbesluit verlenen ontheffing", zaaknummer 2022-007426, d.d. 4 april 2023.

[Mogelijk aanvulling nodig]

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

5. Bijlagen die zijn bijgevoegd (bijvoorbeeld als voorlopige versie), kunnen worden vervangen door een nieuwere en/of definitieve versie, indien en zodra deze door Partijen schriftelijk zijn goedgekeurd. De nieuwste en/of definitieve versie van de Bijlage(n) is na wederzijdse goedkeuring bindend voor Partijen.
6. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen, prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

Artikel 2. – Doel van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun onderlinge samenwerking bij de (verdere) uitvoering van het Bouwplan.
2. Het doel van de samenwerking is de integrale uitvoering van het Bouwplan overeenkomstig de door de Ontwikkelaar ingediende Aanbieding en overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
3. Partijen onderschrijven de noodzaak van voortdurende coördinatie en onderlinge afstemming van elkanders activiteiten en werkzaamheden en van overleg over diverse aspecten, verband houdend met de uitvoering van het Bouwplan.
4. Partijen onthouden zich van negatieve publiciteit over elkaar, over de uitvoering van het Bouwplan dan wel over enig onderdeel van deze Overeenkomst. Partijen zullen met respect voor elkaars taken en werkzaamheden rekening houden met elkanders gerechtvaardigde belangen.
5. Bij de uitvoering van het Bouwplan zullen Partijen de toepasselijke wet- en regelgeving in acht nemen.

Artikel 3. – (Planologische) procedures en Omgevingsvergunning(en)

1. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente voor eigen rekening ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan een planologische procedure (wijziging Omgevingsplan) dient te doorlopen.
2. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico (laten) zorgdragen voor een (of meer) bouwmelding(en) als bedoeld in artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving ('Bbl') indien en voor zover een woning valt

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

onder gevolgklasse 1 (conform artikel 2.17 lid 2 van het Bbl) dan wel een ontvankelijke aanvraag (laten) indienen voor de benodigde Omgevingsvergunning(en) 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 de Aanbieding en het gestelde in deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar zal daarbij alle gegevens en bescheiden aanleveren die naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig zijn voor een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot verlenen van een Omgevingsvergunning samen met een passende stikstofberekening (Aerius).

3. Aanvragen van de benodigde Omgevingsvergunning(en) ingediend door de Ontwikkelaar ter realisering van werken in het Plangebied, zullen door de Gemeente in haar hoedanigheid als bevoegd gezag voortvarend worden behandeld, tenzij een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is. Voor de behandeling van de benodigde Omgevingsvergunning(en) zal de Gemeente leges in rekening brengen conform de alsdan geldende legesverordening(en) van de Gemeente.
4. De Gemeente, althans het college van burgemeester en wethouders, zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag – zoveel als in hun vermogen ligt - inspannen dat de aangevraagde Omgevingsvergunning(en) worden verleend en goedgekeurd binnen de tussen Partijen vastgestelde kaders, zoals volgt uit deze Overeenkomst, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als bedoeld in lid 8 die ertoe kunnen leiden dat bezwaren en/of zienswijzen moeten worden gehonoreerd.
5. De Gemeente zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag, zoveel als in haar vermogen ligt, onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als bedoeld in lid 8, inspannen om tijdig eventueel nog andere benodigde besluiten ingevolge relevante wetgeving te nemen, zodat de voor de realisering van het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning(en), goedkeuringen, ontheffingen etc. zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de Gemeente zich voorts, zo veel als in haar vermogen ligt, inspannen voor de spoedige verkrijging van goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van hogere overheden die nodig zijn in verband met enige te verlenen Omgevingsvergunning(en).
6. 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,

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

zal de Gemeente de Ontwikkelaar direct daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen alsdan bezien of zij zoveel als mogelijk binnen de in onderhavige Overeenkomst overeengekomen afspraken, overeenstemming kunnen bereiken omtrent de aanpassing van het Bouwplan c.q. de ontwerpen daarvoor.

7. 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. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel [26 'Aanpassing, beëindiging en ontbinding van deze Overeenkomst'] van de Overeenkomst.
8. De Gemeente houdt in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bij het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunning(en) als in de voorgaande leden bedoeld, haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van toepasselijke wet-/regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter, er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering daarvan schaden. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de Woningen of het doorvoeren van aanpassingen aan ruimtelijke plannen die het gevolg zijn van bezwaren van derden.
9. De Ontwikkelaar verklaart het bepaalde in (dit) artikel 3 uitdrukkelijk te aanvaarden en de Gemeente nimmer dienaangaande aan te spreken.

Artikel 4. – Planontwikkeling-/realisatie

1. De Ontwikkelaar is verplicht om met inachtneming van de randvoorwaarden en eisen uit de Selectiedocumenten (**Bijlage 2**) en het bepaalde in deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico het Bouwplan verder uit te

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

werken. In dat kader draagt de Ontwikkelaar zorg voor de vervaardiging van de hierna te noemen stukken:

- een definitief Stedenbouwkundig plan (gebaseerd op de Aanbieding);
- een definitief ontwerp van het Bouwplan (gebaseerd op de Aanbieding), welke stukken door de Gemeente moeten worden beoordeeld en goedgekeurd.

2. De Ontwikkelaar heeft zich als winnaar van de openbare selectieprocedure jegens de Gemeente verbonden om het Bouwplan te realiseren, met inachtneming van alle voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst. Niet uitgesloten is, dat, nu het Bouwplan op basis van een voorlopig ontwerp van het Bouwplan is beoordeeld, in de uitwerking om te komen tot een definitief ontwerp van het Bouwplan, dit op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft. Aanpassingen zijn slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming voorwaarden verbinden en zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om het Bouwplan (gefaseerd) te realiseren conform de Aanbieding en het bepaalde in deze Overeenkomst. Het is de Ontwikkelaar toegestaan om de realisatie van het Bouwplan te verdelen in maximaal 2 min of meer gelijkwaardige fases. De Gemeente zal vooraf haar goedkeuring moeten verlenen aan de door de Ontwikkelaar voorgestelde fasering.
4. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het Plangebied Bouw- en Woonrijp maken alsmede voor het (tijdig) aanleggen van Voorzieningen van gemeenschappelijk nut, indien en voor zover dat van toepassing is. De Gemeente zal daartoe (tijdig) de opdracht verstrekken aan de nutsbedrijven en infrabedrijven. 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.

Kosten, die de nutsbedrijven c.q. de Gemeente verbinden aan de te maken huisaansluitingen (netwerkaansluiting vanuit de erfgrens 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. Dit valt niet onder het Bouwrijp maken.

Op het hoogspanningsnetwerk van Liander zit een serieus knelpunt voor levering van elektriciteit in de hele provincie Gelderland. Uit contact met de netbeheerder Liander blijkt dat momenteel dit in deze regio nog niet

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

resulteert in het beperken van woningbouwontwikkelingen. Er kan echter geen garantie gegeven worden dat dit niet zal veranderen in de toekomst.

5. De Gemeente zal de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken – al dan niet gefaseerd- in overleg met de Ontwikkelaar (laten) uitvoeren. Partijen zijn overeengekomen dat het Woonrijp maken in maximaal 2 fases verdeeld zal worden, welke fases zullen worden afgestemd op de in lid 3 van dit artikel bedoelde fasering van de realisatie van het Bouwplan. Ter voorkoming van schade aan het Openbare gebied, zal de Gemeente eerst starten met Woonrijp maken als de tot het Bouwplan behorende Woningen zijn gerealiseerd en er geen bouwverkeer meer van en naar het Plangebied plaatsvindt. De Gemeente zal zich maximaal inspannen en het Woonrijp maken zodanig coördineren dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen uiterlijk twee (2) maanden na oplevering van de Woningen volledig gereed zijn.
6. 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 (6) uitvoert, heeft de Ontwikkelaar de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen gerealiseerd en is het Plangebied obstakel vrij gemaakt. Dit houdt in dat de Ontwikkelaar het Plangebied vrij maakt van (bouw)materiaal, bouwketen, materieel, transport, personeel en overige zaken die het Woonrijp maken kunnen belemmeren.
7. 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. Partijen zullen ter verzekering van een goede voortgang van de uit te voeren werkzaamheden in nauw overleg een planning maken. Deze planning zal het karakter krijgen van een inspanningsverplichting, tenzij partijen een datum of termijn kwalificeren als resultaatverplichting. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt. Indien overschrijding van de in deze Planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen zullen ter zake van een ieders eigen werkzaamheden in ieder geval zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

8. 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 Transportdatum van (een fase van) het Verkochte, is gestart met de bouw van het Bouwplan en daarna (per fase) in één bouwstroom doorbouwt, kan de Gemeente de in deze Overeenkomst vervatte koopovereenkomst, uitsluitend voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte, ontbinden. De termijn van twee (2) jaren zal worden verlengd indien de Ontwikkelaar vóór het verstrijken van de termijn aantoonbaar dat het feit dat zij niet met de bouw is gestart het gevolg is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 24 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.
9. 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 en de betaalde kosten, indien deze reeds door de Ontwikkelaar betaald zijn. 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.
10. De uit het Verkochte vrijkomende grond zal door de Ontwikkelaar zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen dat uitgangspunt is dat binnen het Verkochte wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, een en ander met inachtneming van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder 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, zoals gemeld in de Selectiedocumenten.
11. 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

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

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.

12. 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) te (laten) maken van de omliggende openbare ruimte (inclusief de wegen) binnen een straal van 30 meter vanaf de erfgrenzen van het Plangebied, op de wijze zoals omschreven in de Selectiedocumenten. Nadat het Bouwplan is gerealiseerd is de Ontwikkelaar verplicht om een eindopname (op dezelfde wijze als de vooropname) te laten plaatsvinden van de omliggende openbare ruimte (inclusief wegen). De Ontwikkelaar zal de Gemeente een exemplaar toezenden van zowel de vooropname als de eindopname.
13. De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan via vast door de Gemeente -in overleg met de Ontwikkelaar- aan te wijzen bouwroute(s) dient plaats te vinden, zulks onverminderd de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor daardoor veroorzaakte schade.
14. Ontwikkelaar is tevens 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, 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.
15. De bouwplaats (waaronder: bouwketen, -hekken, -borden, -materialen, etc.) voor realisatie van het Bouwplan, wordt binnen het Verkochte

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

gerealiseerd nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden. Slechts na schriftelijke toestemming van de Gemeente kan hiervan worden afgeweken. Aan bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Indien en voor zover de Ontwikkelaar gemeentegrond(en) wenst te gebruiken voor bouwplaats-inrichting van het Bouwplan, treden Partijen hierover met elkaar in overleg. Indien het tijdelijk gebruik van gemeentegrond(en) wenselijk en mogelijk is, zulks met inachtneming van de procedurele regels, zoals vastgesteld door de Hoge Raad in het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778), zullen Partijen hun afspraken schriftelijke vastleggen in een separate overeenkomst.

Opnameformulier

16. Partijen zullen voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan in overleg het formulier "Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie Vestersbos te Zevenaar" invullen en ondertekenen. Bedoeld formulier is als **Bijlage @5** 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.

@[evt. bepalingen aanpassen/aanvullen conform Aanbieding]

Artikel 5: Vervreemdingsverbod

1. Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, dan wel het bezwaren daarvan met beperkte rechten, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet plaatsvinden voordat het Bouwplan is gerealiseerd. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend voor de doorverkoop op grond van koop-/aannemingsovereenkomsten met de particuliere eindafnemers van de afzonderlijke Bouwkavels (eventueel door middel van een ABC-levering).
2. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan de Gemeente te worden gevraagd.
3. De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming haar beslissing mede te delen aan de Ontwikkelaar. De Gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Artikel 6: Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

1. Parkeervoorzieningen

De Ontwikkelaar heeft het parkeerplan "[naam]", laten opmaken door @[naam] op [datum] (als onderdeel van de Aanbieding, **Bijlage 3**), zulks met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen zoals vermeld in de Selectiedocumenten. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om de afspraken uit het parkeerplan en de toepasselijke bepalingen uit de CROW-richtlijnen na te leven.

De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gerealiseerd worden van de te realiseren Woningen, voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van de parkeerplaatsen op eigen terrein, één en ander conform het parkeerplan. Op basis van het parkeerplan zal de Ontwikkelaar @[aantal] parkeerplaatsen aanleggen binnen het Verkochte. De positionering van de parkeerplaatsen is af te leiden uit het definitieve Stedenbouwkundig plan.

De verantwoordelijkheid voor het naleven van de afspraken uit het parkeerplan zal na oplevering van de Woningen binnen het Bouwplan berusten bij eigenaren van de desbetreffende Woningen, [**@afhankelijk van Aanbieding** al dan niet verenigd in een Vereniging van Eigenaars].

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 de Gemeente anders dan als parkeerplaats(en) te zullen gebruiken.

2. Erfafscheiding

De Ontwikkelaar is verplicht de kavels waarop de Woningen worden gerealiseerd voor eigen rekening en risico af te scheiden en afgescheiden te houden van het Openbaar gebied, conform het definitieve Stedenbouwkundig plan. De Ontwikkelaar doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens/erfafscheidingen of deze op te richten.

3. Duurzame waterhuishouding

De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg het verwerken c.q. afvoeren van regenwater en huishoudelijk afvalwater, op de wijze zoals nader omschreven in de Selectiedocumenten.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

De Ontwikkelaar verklaart zich jegens de Gemeente gehouden om zich te conformeren aan bedoelde voorschriften en met de realisering van het 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 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.

[indien van toepassing:]

4. Achterpad(en) / brandgang(en)

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). De positionering van de achterpaden is af te leiden uit het definitieve Stedenbouwkundig plan. De achterpaden zijn bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik voor kopers van de daaraan grenzende Woningen. De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de achterpaden (brandgang) zal berusten bij de kopers van de daaraangrenzende 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. 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.

[EINDE BLOK]

5. Gedooqplichten

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 met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten:

- a. *Koper c.q. Huurder is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare — voorzieningen en/of doeleinden (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke.) op, in of boven het registergoed is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, In of boven het registergoed zaak zal worden - aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het*

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

- gedogen.*
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper c.q. huurder.*
 - c. Koper c.q. huurder is verplicht al hetgeen ingevolge sub a van dit — artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
 - d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper c.q. huurder dat wenst, aan de koper c.q. huurder worden vergoed.*
 - e. Koper c.q. huurder is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, als omschreven in sub a van dit artikel, welke de gemeente noodzakelijk acht.*
 - f. Koper c.q. huurder is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
 - g. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het registergoed waar de in sub a - bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.*
6. Indien de Ontwikkelaar zich niet houdt aan de in de leden **[opnemen wat toepassing is]** @ (Parkeervoorzieningen), @ (Erfafscheiding),@ (Duurzame waterhuishouding), @ (Achterpad(en)/Brandgang), @ (Gedoogplichten) van de in dit artikel opgenomen verplichtingen, zal de Gemeente de Ontwikkelaar in gebreke stellen, met inachtneming van een termijn van veertien kalenderdagen. Indien de Ontwikkelaar gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat de Ontwikkelaar in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, zulks tot een maximumbedrag van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
7. Ontwikkelaar zal het bepaalde in dit onderhavige artikel sub 1 tot en met @9 aan de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n) opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in de daarin genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de Akte van levering als zijnde kettijngbeding c.q.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de Ontwikkelaar namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigden op genoemde artikelen te beroepen.

8. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de Ontwikkelaar bij vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in dit onderhavige artikel sub 1 tot en met @9, aan respectievelijk de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in de daarin genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht overgaat, namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.
9. Bij niet-nakoming van het bepaalde in de leden @8 en @9 van dit artikel verbeuren de Ontwikkelaar en opvolgende personen, die tot vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht overgaan, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 7.- Natuurinclusief bouwen / mitigerende maatregelen

1. De Ontwikkelaar zal bij de realisatie van het Bouwplan voorzieningen treffen die (kunnen) bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, één en ander conform de Aanbieding. Dit betekent onder meer dat bewust ruimte wordt gemaakt voor biodiversiteit, zodat er meer diverse plant- en diersoorten kunnen leven. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om in ieder geval, maar niet uitsluitend, de volgende voorzieningen te treffen:
 - a. @Realiseren van een 'groen-dak' middels (Sedum) begroeiing;
 - b. @Realiseren van nestelvoorzieningen;
 - c. Het aanbrengen van de mitigerende maatregelen, zoals opgenomen in het "Ontwerpbesluit verlenen ontheffing", zaaknummer 2022-007426, d.d. 4 april 2023, die als **bijlage 8** deel uitmaakt van deze Overeenkomst;
 - d. @[uitwerken eventuele overige voorzieningen]**[aanpassen cf. Aanbieding].**
2. De Ontwikkelaar (dan wel diens rechtsopvolger) zal bedoelde (natuurinclusieve) voorzieningen onderhouden, in stand houden en zonodig

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

vernieuwen, nadat deze zijn aangebracht. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit lid zal de Gemeente de overtreder een redelijke termijn stellen om alsnog aan de verplichting te voldoen. Bij gebreke daarvan verbeurt de overtreder respectievelijk de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een boete ter grootte van € 25.000,00 (zegge: vijftienduizend euro) voor iedere woning die voorzien moet worden van een groen dak (zie lid 1a) en € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) voor iedere woning waarbij een overige voorziening getroffen moet worden (zie lid 1b, 1c en @1d), als bepaald in dit lid. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @20 van de Overeenkomst.

3. Dit artikel wordt in de notariële Akte van levering aan de Ontwikkelaar opgelegd kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de Ontwikkelaar bij vervreemding van een Bouwkavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsoptvolger te worden opgelegd, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8. – Bestemming van de Bouwkavels

1. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om het Verkochte aan te wenden om daarop voor eigen rekening en risico en overeenkomstig de Aanbieding @[aantal] Woningen te realiseren.
2. De Aanbieding van de Ontwikkelaar en de daarin vervatte kenmerken van de Woningen maken onverkort en integraal onderdeel uit van zijn verplichting om de Woningen te bouwen. De Ontwikkelaar is verplicht zijn Aanbieding met inachtneming van het bepaalde in onderhavige Overeenkomst te realiseren.
3. De Ontwikkelaar spant zich in om met eindafnemers (koop-)aannemingsovereenkomsten te sluiten met toepassing van een woonborg-/afbouwregeling.
4. Het is de Ontwikkelaar verboden om af te wijken van het Bouwplan, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan bedoelde goedkeuring voorwaarden verbinden. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikellid (2) verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per woning. Deze boete kan terstond door de Gemeente

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @20 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.

@[indien van toepassing cf. Aanbieding]

Artikel @9. – Instandhouding Middenhuurwoningen en verkoop verbod

1. De Ontwikkelaar onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Middenhuurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Middenhuurwoningen. De Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger is verplicht om de Middenhuurwoningen gedurende **15 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 jaar** vangt aan op de datum waarop de eerste huurder zich als bewoner van het desbetreffende adres heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).
3. Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan een opvolgende eigenaar/belegger die de woningen als Middenhuurwoning verhuurt, met dien verstande dat de verplichtingen uit hoofde van dit artikel dienen te worden opgelegd aan de opvolgende koper (eigenaar/belegger) voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 15 (vijftien) jaren.
4. De Ontwikkelaar geeft bij oplevering van het Bouwplan inzicht in de gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten en levert een overzicht van de aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
5. Bij overtreding van de hiervoor in de leden 1, 2, 3 en 4 van de Overeenkomst opgenomen bepalingen is de Ontwikkelaar een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro), per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Middenhuurwoning verschuldigd aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat deze boete eerst door de Gemeente kan worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @20 van de

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Overeenkomst.

6. Indien de Ontwikkelaar tot vervreemding van de (ondergrond) van de Middenhuurwoningen overgaat of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, is de Ontwikkelaar verplicht de hiervoor in de leden 1, 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling (6), aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de Akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de Ontwikkelaar namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.
7. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de Ontwikkelaar bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in dit artikel leden 1, 2, 3, 4, 5 en 6 alsmede de onderhavige bepaling bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de Akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.
8. Bij overtreding van de hiervoor in de leden 6 en 7 bepaalde is de Ontwikkelaar en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, een boete van € 100.000,00 (zegge: honderduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde woning verschuldigd aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat deze boete terstond door de Gemeente kan worden ingevorderd na ingebrekestelling, als bedoeld in artikel @20 van de Overeenkomst.

Artikel @10. – Verkoop en levering grond(en) aan Ontwikkelaar

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

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 functie wonen, zoals blijkt uit (de wijziging van) het Omgevingsplan met een daarbij behorend bodemrapport waaruit deze bodemkwaliteit blijkt (cf. artikel @12 van de Overeenkomst).
3. De voorwaarden en bedingen die op de verkoop en koop betrekking hebben zijn in onderhavige Overeenkomst vastgelegd.

Artikel @11. – Kadastrale splitsing en oppervlakte

1. De Ontwikkelaar zal op @[datum] een definitief Bouwplan ter goedkeuring aan de Gemeente aanbieden. Dit betreft de nadere uitwerking c.q. detaillering van het voorlopige Bouwplan (onderdeel van de Aanbieding, **Bijlage 3**).
2. Nadat de in het vorige lid bedoelde schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is verkregen, draagt de Ontwikkelaar zorg voor het (laten) bewerkstelligen van de kadastrale splitsing(en) ten behoeve van de levering van het Verkochte. Het voorbereiden van de voorlopige splitsing van de kavels voor de te realiseren woningen zal door en voor rekening van de Ontwikkelaar worden verricht. De Gemeente controleert en geeft toestemming voor de splitsing, welke splitsing vervolgens door of namens de Ontwikkelaar zal worden uitgevoerd. Het Bouwplan wordt in zijn geheel uitgezet door of namens de Gemeente.
3. De uitkomst van de kadastrale opmeting, verricht door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal in de plaats treden van de omschrijving van het oppervlak (metrage) van het Verkochte en de daarbij behorende tekening. De kadastrale gegevens zullen alsdan bepalend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is. Indien de door de Gemeente opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Ontwikkelaar heeft geen recht op verrekening van de koopprijs van het Verkochte.

Artikel @12. – Bodemgesteldheid van het Verkochte

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

1. De Gemeente zal voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte een voorafgaand bodemonderzoek, zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, (laten) verrichten. Het voorafgaand bodemonderzoek kent een getrapte opbouw: verder onderzoek is nodig als dat blijkt uit eerder onderzoek. Het voorafgaand onderzoek start met een vooronderzoek bodem (NEN 5725), daarna volgt mogelijk een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 respectievelijk NEN 5707) en tot slot mogelijk een nader bodemonderzoek (NTA 5755 respectievelijk NEN 5707). Indien uit een eerder onderzoek blijkt dat een nader onderzoek nodig is, zal de Gemeente ook een verder onderzoek laten verrichten. De Gemeente zal de bevindingen uit de hiervoor bedoelde bodemonderzoeken (laten) vastleggen in een (of meer) bodemrapport(en), waarvan de Gemeente een kopie aan de Ontwikkelaar zal geven. Bedoeld(e) bodemrapport(en) zal/zullen als **Bijlage @6** worden gevoegd bij deze Overeenkomst. Uit bedoeld(e) bodemonderzoek(en) dient te blijken dat er bij de verkenning geen sprake is van een verontreiniging (d.w.z. geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig in het Verkochte), dat de bodem naar huidige maatstaven geschikt is voor de beoogde functie (woningbouw) en dat de bouw van het Bouwplan mogelijk is zonder tot sanering over te gaan. Partijen zullen een kopie van het/de bodemrapport(en) als bijlage (laten) aanhechten aan de Akte van levering van het Verkochte.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen als bedoeld in het vorige lid wordt niet verstaan: puin of andere restanten van bouwkundige aard mits de hoeveelheid ervan beperkt is en/of niet onevenredig hinderlijk voor de aanleg van een tuin, noch de aanwezigheid van draagkracht beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken, tenzij hiervan verontreinigingen deel uitmaken die de geschiktheid als bedoeld in artikel @11 lid 2 beperken.
3. Behoudens het hiervoor bepaalde en het bepaalde in artikel @11 lid 2 staat de Gemeente niet in voor de staat van de ondergrond van het Verkochte die de draagkracht bepaald en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een slecht of verminderde dragende 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.
4. Ontploffbare Oorlogsresten
De Gemeente zal voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte een historisch vooronderzoek (bureauonderzoek) laten uitvoeren naar de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in het Plangebied. De

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

resultaten zullen worden vastgelegd in een rapportage, waarvan de Ontwikkelaar een kopie ontvangt. De Gemeente is verantwoordelijk voor het toetsten van het onderzoek en het eventueel ruimen van explosieven binnen het Plangebied. De Ontwikkelaar zal voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden, zo nodig via een oriënterend onderzoek, voor eigen rekening het risico op ontplofbare oorlogsresten inventariseren, conform het Arbeidsomstandighedenbesluit. Indien tijdens de bouw van de door of vanwege de Ontwikkelaar binnen het Plangebied te realiseren (woningbouw)programma niettemin zou blijken van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, dient de Ontwikkelaar dit per omgaande te melden en is het treffen van verdere veiligheids(beheer)maatregelen noodzakelijk. Partijen komen hierbij overeen dat zij jegens elkaar niet schadeplichtig zijn, in welke vorm en mate dan ook, als gevolg van (toevallige) vondsten ontplofbare oorlogsresten. Partijen doen in dat kader hierbij dan ook uitdrukkelijk afstand van al hun rechten in dit verband.

Artikel @13. - Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop (anti-speculatiebeding)

1. De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente om met zijn rechtsoptvolgers in de desbetreffende koop-/aannemingsovereenkomsten van de Goedkope en Betaalbare woningen die terzake van een gedeelte van het Verkochte met zijn rechtsoptvolger(s) worden gesloten te waarborgen dat diens kopers de woningen zelf zullen gaan bewonen. De Ontwikkelaar zal daartoe de volgende tekst woordelijk opnemen in de desbetreffende koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen, luidend als volgt:
 1. *Koper van de woning verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn partner en/of eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning niet aan derden te zullen doorverkopen, verhuren of aan derden in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
 2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);*
 - c. *schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.*

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

- 3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper van de desbetreffende koopwoning in de categorie Goedkoop/Betaalbaar) gedurende **4 (vier)** achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de juridische levering van het verkochte heeft plaatsgevonden.*
- 4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar kan op een daartoe strekkend verzoek van koper afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:*
 - a. verandering van werkring van koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;*
 - b. ontbinding van het huwelijk, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract van koper;*
 - c. overlijden van koper of diens partner;*
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper, diens partner of één van zijn gezinsleden;*
 - e. andere zwaarwegende omstandigheden van koper.**Aan de afwijking/ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.*
- 5. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de leden 3 en 4 wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke **4 (vier)** jaren.*
- 6. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Zevenaar, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding/woning.*
2. Dit artikel wordt in de notariële Akte van levering aan de Ontwikkelaar opgelegd kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6.252 van het Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door de Ontwikkelaar bij vervreemding van een Bouwkavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsoptvolger te worden opgelegd, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel @14. – Financiële bepalingen

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

1. De Koopprijs van het Verkochte is gebaseerd op de Grondprijsbrief 2025, welke als bijlage bij de Selectiedocumenten is gehecht en is gelijk aan de som van de grondwaarden van het Verkochte, maar bedraagt in totaal tenminste € @ (**zegge: @**) kosten koper, exclusief btw, één en ander zoals nader omschreven in de onderbouwing van het minimale grondbod d.d. @, als onderdeel van de Aanbieding (**Bijlage 3**).
2. De Koopprijs wordt geïndexeerd op de wijze zoals omschreven in de Selectiedocumenten. De Koopprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopprijs dan de laatst geldende Koopprijs.
3. De Koopprijs is deels verschuldigd naar rato van het aantal Bouwkavels dat bij enige levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal worden overgedragen, eventueel door middel van een ABC-levering conform artikel @16 lid 3 ('Transportdata en Akte(n) van Levering') van de Overeenkomst.
4. Ten behoeve van de berekening van de voor enige levering verschuldigde Koopprijs zal de Ontwikkelaar uiterlijk 2 weken voor het moment van levering van de gronden aan de Gemeente de documenten overleggen waaruit op een eenvoudige wijze de alsdan verschuldigde Koopprijs is vast te stellen.
5. De Koopprijs en de bijkomende kosten zullen door de Ontwikkelaar uiterlijk worden voldaan op het moment van het verlijden van de Akte van Levering door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.

Artikel @15. – Kosten en belastingen

1. Alle kosten, waaronder in ieder geval (maar niet uitsluitend) wordt begrepen: het notarieel honorarium ter zake van de Akte van Levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting, de kadastrale tarieven en de kosten voor de kadastrale opmeting en eventuele andere verschotten, komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Het bepaalde in dit lid is van overeenkomstige toepassing op iedere ABC-levering.
2. Alle in de Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.
3. De wettelijk verschuldigde belasting, verschuldigd wegens de levering van het Verkochte is voor rekening van Ontwikkelaar.
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.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Artikel @16. – Transportdata en Akte(n) van Levering

1. Overeenkomstig het bepaalde in de Selectiedocumenten vindt de juridische levering van de tot het Verkochte behorende kavels (100%) plaats uiterlijk binnen een periode van 2 (twee) jaar nadat:

- a. het Verkochte Bouwrijp is gemaakt; en
- b. de planologische maatregel (wijziging van het Omgevingsplan) onherroepelijk is.

Ingeval van fasering van het Bouwplan wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar niet meer grond juridisch geleverd dan voor voltooiing van de betreffende fase van het Bouwplan noodzakelijk is. Conform het bepaalde in de Selectiedocumenten dient de eerste fase te worden afgenomen uiterlijk 1 (één) jaar nadat voldaan is aan de hiervoor sub a en b genoemde voorwaarden. De laatste fase (100% van het Verkochte) moeten worden afgenomen uiterlijk 2 (twee) jaar nadat voldaan is aan de hiervoor sub a en b genoemde voorwaarden.

2. Op schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaar zal de Gemeente medewerking verlenen om, ter uitvoering van de door de Ontwikkelaar gesloten koop-/aannemingsovereenkomst met derde gegadigden, een ABC-levering te laten plaatsvinden door de Gemeente rechtstreeks aan de desbetreffende derde. Indien de Ontwikkelaar voor de reeds verkochte woningen gebruik maakt van een ABC-levering is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € 350,00 exclusief omzetbelasting per extra akte, doch uiterlijk tot aan het moment dat de Ontwikkelaar start met de bouwwerkzaamheden. Indien de Ontwikkelaar -met goedkeuring van de Gemeente- een fasering toepast in de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan kan van de hiervoor bedoelde ABC-levering uiterlijk gebruik worden gemaakt tot aan het moment dat de Ontwikkelaar start met de bouwwerkzaamheden van de betreffende fase.
3. In geval van (een) ABC-levering(en) blijft de Ontwikkelaar voor de desbetreffende woningen tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

Artikel @17. – Aflevering / feitelijke levering

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar zal geschieden in Bouwrijpe staat, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar geschiedt op de Transportdatum in de staat waarin het zich op dat moment bevindt (Bouwrijp), vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
3. De Gemeente levert het Verkochte:
 - vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij van erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden en/of andere beperkte rechten uit hoofde van het bepaalde in deze Overeenkomst of voortvloeiende uit de Aanbieding;
 - vrij van andere lasten of beperkingen.
4. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken voor de realisatie van het Bouwplan (met uitzondering van de Sociale huurwoningen). Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik overeenkomstig de (toekomstige) functie 'wonen' nodig zijn, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.
5. 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 van de Woningen 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.
6. De Gemeente zal geen werkzaamheden laten verrichten ten behoeve van grondverbetering of verbetering van de stabiliteit of draagkracht van het Verkochte..
7. De bindende bouwpeilhoogte van het Verkochte geschiedt in onderling overleg met de Ontwikkelaar (cf. het formulier *Opnameformulier overdracht bouwrijp terrein locatie Vestersbos te Zevenaar*" (**Bijlage @5**)).

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

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.

8. 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 gemeld in de Selectiedocumenten. De Gemeente verplicht zich om ervoor zorg te dragen dat uiterlijk @[nader af te stemmen met de Ontwikkelaar], de te bebouwen bouwkavels in een dusdanige toestand verkeren dat de bouw door de Ontwikkelaar onbelemmerd kan plaatsvinden (zijnde Bouwrijp). 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 uiterlijk @[nader af te stemmen met de Ontwikkelaar]. De aan de in de vorige zin bedoelde werkzaamheden verbonden kosten komen voor rekening van de Gemeente. De Gemeente zal in overleg met de Ontwikkelaar laatst bedoelde werkzaamheden voltooiën uiterlijk op het moment voor de bouwkundige oplevering van de desbetreffende woning door de Ontwikkelaar, zodat de huisaansluiting voor de desbetreffende woning tijdig gerealiseerd kan worden.
9. Partijen erkennen dat de Gemeente voor de in het vorige lid en de in artikel 3 leden 4 en 5 ('Planontwikkeling-/realisatie') bedoelde werkzaamheden deels afhankelijk is van medewerking van derden voor de aanleg van een glasvezelnetwerk, elektriciteit en waterleiding. Partijen hebben elk de inspanningsverplichting om met bedoelde derden tijdig afspraken te maken. De Gemeente zal de door derden uit te voeren werkzaamheden in overleg met de Ontwikkelaar, zodanig coördineren dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn. Daarbij zal de Gemeente zich maximaal inspannen om vertraging in de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden te voorkomen. 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.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Artikel @18. – Risico-overgang, beschadiging door overmacht

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

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

Artikel @19. – Verklaringen en garanties

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

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. Onverminderd het in de Overeenkomst bepaalde, garandeert de Gemeente aan de Ontwikkelaar, dat:
 - a. hij 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 (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.
 - e. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo ander landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - f. het Verkochte geen verontreinigingen bevat die in de weg staan aan het gebruik van het Verkochte cf. artikel @ of die volgens de wettelijke regels, zoals die gelden ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst, tot saneringsmaatregelen verplichten;
 - g. ten aanzien van het verkochte is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale c.q. gemeentelijke verordening dan wel krachtens het Omgevingsplan;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening dan wel krachtens het Omgevingsplan;
 - h. 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.

Artikel @20. – Tekortkoming en boete

1. Indien een der Partijen tekort schiet in de nakoming van een uit deze

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk per aangetekend schrijven in gebreke te stellen, waarbij aan de Partij aan wie de ingebrekestelling is gericht een redelijke termijn wordt gegund om alsnog de verplichtingen na te komen. Elke Partij is onmiddellijk in verzuim als zij binnen de voor nakoming gestelde termijn niet nakomt of als de nakoming van de verplichting – anders dan door overmacht – binnen de overeengekomen termijn reeds blijvend onmogelijk is.

2. Indien een der Partijen na in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft in de uitvoering van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst, voor zover deze aan de wanpresterende Partij is toe te rekenen, is deze een onmiddellijk opeisbare, boete verschuldigd ter grootte van **€ 10.000,00 (zegge: tienduizend euro)** per tekortkoming, onverminderd het recht van de andere Partij om nakoming van de Overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek. Er kunnen derhalve gedurende de looptijd van de Overeenkomst meerdere boetes zijn verschuldigd.
3. Naast de boete uit het vorige lid is elke Partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen tegenover de wederpartij verplicht tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie opkomende kosten, schaden en interesten.
4. In geval een Partij toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen en na het verstrijken van de in de ingebrekestelling gegeven redelijke termijn tekort blijft schieten, is de wederpartij gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden door middel van een buitengerechtelijke verklaring (schriftelijk), in beginsel zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten, onder welke noemer ook. In geval van ontbinding is de wanpresterende Partij verplicht om, op eis van de wederpartij, aan de totstandkoming van een beëindigingsovereenkomst mee te werken. In geval van wanprestatie die al dan niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling van artikel @28 van toepassing.
5. Elke Partij draagt haar eigen kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in elk geval zijn begrepen de incassokosten en kosten van rechtskundige bijstand, door een Partij gemaakt in verband met de niet-nakoming en/of overtreding door de Partij die in gebreke blijft.
6. Indien op de tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst een separate boete is gesteld, is die specifieke boete van toepassing in plaats van de in lid 1 van dit artikel genoemde boete.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

7. De boetes genoemd in de betreffende artikelen van deze Overeenkomst worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2026 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens (2015 = 100). De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze Overeenkomst vastgestelde boetes. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel @21. – Gevolgen ongeldigheid en wijziging

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

Indien ondanks het vorenstaande in een gerechtelijke procedure komt vast te staan dat deze Overeenkomst nietig is, dan wel dat de Gemeente deze overeenkomst rechtsgeldig mag ontbinden, zullen Partijen in overleg treden en trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen -rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen. Partijen behouden zich daarbij alle standpunten en rechten voor (waaronder de aansprakelijkstelling van de andere partij voor de

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

schade/kosten). Indien tussen Partijen geen overeenstemming wordt bereikt is de geschillenregeling van artikel @28 van toepassing.

Artikel @22. – Bankgarantie / waarborgsom

1. Ontwikkelaar zal tot nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende (betalings-)verplichtingen een 'on first demand' bankgarantie van € @ (**zegge: @ euro**) laten afgegeven, conform het model dat deel uitmaakt van de Selectiedocumenten (bijlage 12 van de Selectieleidraad) een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht.
2. De bankgarantie dient uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden en zal als **Bijlage @7** onlosmakelijk deel uitmaken van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient te gelden totdat Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.
3. 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: @**).
4. De Gemeente zal de bankgarantie niet eerder (kunnen) invoeren dan nadat de Ontwikkelaar bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld en in de gelegenheid is gesteld binnen de daarin gestelde redelijke termijn de betreffende verplichting(en) alsnog uit te (doen) voeren en daarvoor binnen die termijn geen zorg heeft gedragen.
5. De bankgarantie vervalt geheel, indien en zodra de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen inzake de Overeenkomst heeft voldaan. Alsdan zal deze garantie door de Gemeente aan de betreffende bankinstelling worden getourneerd.
6. 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

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

de Ontwikkelaar gestelde waarborgsom zal gelijk aan het voorgaande lid geheel of gedeeltelijk komen te vervallen.

Artikel @23. – Wet Bibob

1. Op deze Overeenkomst zijn de Beleidsregels Wet bibob gemeente Zevenaar 2021, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester, ieder voor zover bevoegd, op 12 oktober 2021, met terugwerkende kracht in werking getreden op 1 juli 2021, van toepassing. De beleidsregel is op internet te raadplegen en te downloaden via www.overheid.nl onder 'Lokale wet- en regelgeving'.
2. De Gemeente kan ten aanzien van deze Overeenkomst een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de officier van justitie wijst de Gemeente overeenkomstig artikel 26 van de Wet Bibob op de mogelijkheid het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen;
 - b. het Landelijk Bureau Bibob wijst de gemeente overeenkomstig artikel 11 van de Wet Bibob op de mogelijkheid het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen;
 - c. aan de Ontwikkelaar is in de laatste vijf jaar een handhavingsbeschikking opgelegd;
 - d. de Gemeente past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast in een andere procedure, waarbij sprake was van dezelfde Ontwikkelaar of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Ontwikkelaar als bedoeld in artikel 3, vierde lid, van de Wet Bibob;
 - e. een bestuursorgaan of een andere rechtspersoon met overheidstaak past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast in een andere procedure, waarbij sprake was van dezelfde Ontwikkelaar of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Ontwikkelaar als bedoeld in artikel 3, vierde lid, van de Wet Bibob;
 - f. handhavingsinformatie, strafrechtelijke informatie, informatie van één of meer partners in een RIEC-samenwerkingsverband of andere indicaties geven aanleiding tot een dergelijk onderzoek;
 - g. de Ontwikkelaar is een rechtspersoon die voor het verstrijken van de duur van deze Overeenkomst geheel of ten dele in handen van een andere eigenaar komt.
3. De Gemeente kan deze Overeenkomst ontbinden indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 2 van dit artikel blijkt dat er sprake is van:

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

- a. een mate van gevaar dat de overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; of
 - b. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat met of bij het aangaan van de overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd.
4. Alvorens de Gemeente overgaat tot bedoelde vordering tot ontbinding van deze Overeenkomst als bedoeld in het vorige lid, kan hij advies aanvragen bij het Landelijke Bureau Bibob.
 5. Ontwikkelaar is verplicht ten behoeve van een onderzoek als bedoeld in lid 2 van dit artikel door de Gemeente gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 7a, tweede lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de Ontwikkelaar verplicht ten behoeve van het advies als bedoeld in lid 4 van dit artikel door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken.
 6. 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.
 7. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel @24: Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich na de ondertekening van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat deze Overeenkomst ongewijzigd voortzet, treden Partijen met elkaar in overleg. Partijen proberen met dit overleg tot redelijke aanpassing(en) van deze Overeenkomst te komen, met inachtneming van het doel van deze Overeenkomst (artikel 2).
2. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden of niet tot redelijke aanpassing(en) van deze Overeenkomst kunnen komen (zoals bedoeld in het vorige artikellid), is sprake van een geschil in de zin van artikel @28.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Artikel @25. – Totstandkoming en looptijd

1. Deze Overeenkomst komt tot stand zodra deze Overeenkomst door Partijen -door een daartoe bevoegd persoon- is ondertekend.
2. Voordat is voldaan aan de in het vorig artikellid genoemde voorwaarden, kunnen Partijen geen rechten ontleen aan de inhoud van deze Overeenkomst.
3. De Gemeente is nooit aansprakelijk of kan door Ontwikkelaar niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente vanwege het niet tot stand komen van deze Overeenkomst.
4. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren én totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst hebben voldaan. Daarna eindigt deze Overeenkomst van rechtswege.

Artikel @26. – 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.
2. De Partij die zich beroept op sub b of c van lid 1 geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
3. Indien één van 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.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

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 van Partijen zal gerechtigd zijn de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat sprake is van een of meer zodanige toerekenbare tekortkomingen van de andere partij dat de voortzetting van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de wederpartij kan worden gevergd. De tekortkomende partij is gehouden tot vergoeding van alle schade die de andere partij vanwege de tekortkoming en de ontbinding lijdt.
5. De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien Ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt met haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surséance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Ontwikkelaar of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
6. Iedere Partij heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien (de wijziging van) het Omgevingsplan niet **uiterlijk @5 jaar na ondertekening van deze Overeenkomst** onherroepelijk is geworden. Aan zodanige beëindiging kan Ontwikkelaar en de Gemeente geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien de Ontwikkelaar zijn verplichting uit hoofde van artikel @22 niet (of niet tijdig) nakomt.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

8. 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.
9. Indien deze Overeenkomst door de Gemeente wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het lid 5 van dit artikel, verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen, indien de aantoonbare en toerekenbare schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Artikel @27: (On)overdraagbaarheid rechten en verplichtingen

1. Geen van de Partijen is bevoegd om rechten uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij. De in de vorige volzin bedoelde toestemming zal niet worden onthouden indien bedoelde derde (de verkrijger) geheel behoort tot hetzelfde concern als de overdragende Partij, en daarenboven de andere Partij de verkrijger voldoende solvabel acht voor de nakoming van alle verplichting uit onderhavige Overeenkomst die daardoor op haar komen te rusten, waartoe de overdragende Partij de geëigende informatie ter beschikking zal stellen aan de andere Partij. Onder een overdracht van rechten in de zin van dit artikel wordt niet begrepen een overgang onder algemene titel, noch een overgang van rechten van rechtswege.
2. Het overdragen van de gehele rechtsverhouding door de Ontwikkelaar aan een derde is slechts toegestaan na medewerking door de Gemeente in de vorm van voorafgaande schriftelijke verklaring van instemming. De Gemeente houdt zich het recht voor om daaraan voorwaarden te verbinden.
3. De Ontwikkelaar is verplicht om de Gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor deze Overeenkomst (change of control). Deze mededeling dient de Gemeente op een zodanig tijdstip te bereiken, dat deze indien nodig nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

Artikel @28. – Geschillenregeling

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen altijd vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.
2. Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Artikel @29: Afstand ontbindingsrecht

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

Artikel @30: Bekendheid inhoud overeenkomst

Ontwikkelaar verklaart dat hij, voordat hij deze Overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de daarin opgenomen bepalingen en daarnaast over en weer zodanige informatie heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hem volstrekt helder is.

Artikel @31: Hoofdelijkheid

Indien in deze Overeenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Ontwikkelaar staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze Overeenkomst voortvloeien.

Artikel @32. – Woonplaatskeuze

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

Artikel @33: Slotbepalingen

1. Op deze Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Indien één van de bepalingen uit deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar

Dit model geldt als uitgangspunt bij het opstellen van de definitieve koop-/ontwikkelingsovereenkomst. Niet uitgesloten is dat in de verdere uitwerking om te komen tot een definitieve koop-/ontwikkelings-overeenkomst, dit model op onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen en/of de ingediende aanbieding van de ontwikkelaar.

zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst en daarmee de geldigheid van deze Overeenkomst onverlet. Partijen stellen in dat geval ter vervanging (een) nieuwe bepaling(en) vast, die – zoveel als rechtens mogelijk – voldoet aan de bedoeling van deze Overeenkomst.

4. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van deze Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken zoveel mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de bedoelde wijzigingen.

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

Namens de Gemeente:

Namens de Ontwikkelaar

Mevrouw G. Niemeijer

@

Plaats: Zevenaar

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____