

Vaststelling procedure: nadat er op operationeel niveau overeenstemming is bereikt over de inhoud van onderhavige overeenkomst tussen de ambtenaren en/of vertegenwoordigers van de gemeente Bernheze en de Ontwikkelaar, dient de overeenkomst alsdan nog aan het college te worden voorgelegd, waarbij het college zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van deze overeenkomst, toepassing te geven aan artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Het college kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is er geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Versie 22 mei 2025

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bernheze, gevestigd aan De Misse 6, 5384 BZ te Heesch, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend door haar burgemeester, de heer mr. M.W.J.M. de Man, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.met nummer, hierna te noemen: **"de Gemeente"**

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [NAAM], statutair gevestigd te [PLAATSNAAM] en kantoorhoudende te [PLAATSNAAM] aan [ADRES], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-NUMMER], welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar (i) [FUNCTIE/ZELFSTAND BEVOEGD BESTUURDER] de heer/mevrouw [NAAM] of (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [NAAM], statutair gevestigd te [PLAATSNAAM] en kantoorhoudende te [PLAATSNAAM] aan [ADRES], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [KvK-NUMMER], welke vennootschap op haar beurt op grond van het bepaalde in haar statuten wordt vertegenwoordigd door haar [FUNCTIE/ZELFSTANDIG BEVOEGD BESTUURDER] de heer/mevrouw [NAAM], hierna te noemen: **"de Ontwikkelaar"**

De ondergetekenden onder 1 en 2 hierna tezamen te noemen: **"(de) Partijen"**

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- a. de Gemeente eigenaar is van de in het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther gelegen percelen kadastraal bekend gemeente Heeswijk, sectie B, nummer 5021 en sectie E, nummer 3377, met een totale grootte van circa 02.30.94 ha;
- b. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van zes blokken met twee onder een kap-woningen in de categorie 'duur' en rijwoningen in de categorieën 'betaalbaar' en 'goedkoop/sociale koop', zoals omschreven in de gemeentelijke Woonvisie 2022-2026, op een gedeelte van de onder a bedoelde percelen op 22 mei 2025 een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven, betreffende blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 in het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther;
- c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met het doel een marktpartij te selecteren, die de betrokken perceelgedeelten koopt van de Gemeente om daar vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van de rijwoningen op zich te nemen;
- d. de Gemeente de aanbiedingen van de marktpartijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het verkoopdocument 'Openbare verkoopprocedure blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers Heeswijk-Dinther', met als ondertitel 'Verkoopprocedure gemeente Bernheze, d.d. 22 mei 2025 genoemde criteria;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- e. De heer Marc Smits, teamcoach team Ruimtelijke Ordening, op [DATUM] namens het college van burgemeester en wethouders de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;
- f. Partijen op grond van vorengenoemde overwegingen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities met betrekking tot de (ver)koop en ontwikkeling van blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther en deze schriftelijk hebben vastgelegd in deze koop- en ontwikkelovereenkomst, hierna aangeduid als: 'de Overeenkomst'.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Algemene en bijzondere bepalingen over de (ver)koop

Artikel 1. Het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt, het registergoed, zoals hieronder nader is omschreven en met [KLEUR] aangegeven op de tekening die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende een perceel [OF PERCELEN] bouwgrond gelegen in blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 in het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers in Heeswijk-Dinther, hierna te noemen: “**(het) Verkochte**”.

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Heeswijk-Dinther	B	5021	1	24	54	X	X	X
Heeswijk-Dinther	E	3377	1	06	40	X	X	X
Totaal						X	X	X

2. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico ten behoeve van de juridische levering van het Verkochte een splitsingsverzoek indienen bij het Kadaster in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige respectievelijk definitieve kadastrale grens en oppervlakte. Alle kosten die het Kadaster daartoe in rekening brengt, waaronder mede begrepen de kosten voor het splitsingsverzoek en de verificatiemeting, komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € [BEDRAG OP BASIS VAN AANBIEDING] exclusief BTW (zegge: [BEDRAG] euro). In de koopsom zijn alle kosten en schaden, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schaden separaat worden genoemd.
2. De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering, onder inhouding van de reeds door de Gemeente ontvangen optievergoeding, zoals vermeld in artikel 4. De Gemeente is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
3. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor [NAAM NOTARIS] te [PLAATSNAAM] binnen een maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van de rijwoningen benodigde omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 16, of zoveel later als Partijen nader mochten overeenkomen.
2. De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Optievergoeding

1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, is de Ontwikkelaar vanaf de datum dat de totstandkomingsvoorwaarden zijn vervuld, zoals vermeld in artikel 36, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente voor de eerste 9 maanden een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% van de koopsom van het Verkochte en voorts voor ieder half jaar daarop volgend een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% van de koopsom van het Verkochte.
2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal met de koopsom als bepaald in artikel 2 lid 1 worden verrekend. Over de optievergoeding wordt op geen enkele manier rente vergoed.

Artikel 5. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar zal geschieden ter gelegenheid van de juridische levering, als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst, in bouwrijpe staat, zoals omschreven in paragraaf 4.7 van het verkoopdocument 'Openbare verkoopprocedure blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers Heeswijk-Dinther' d.d. 22 mei 2025, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van erfpacht, pacht, lease, huur, huurkoop en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd.
2. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 4 twee onder een kap-woningen en 16 rijwoningen, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwgrond. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.
3. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte wordt verkocht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verder vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Gemeente geeft kennis van de volgende met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- Een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel kadastraal bekend E 3377 te Heeswijk-Dinther ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te (5223 MB) 's-Hertogenbosch aan de Magistratenlaan 116, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17131139.

Naast voornoemde verwijst de Gemeente naar het bepaalde in artikel 24 voor zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen die gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte zullen worden gevestigd. Voor het overige heeft de Gemeente geen kennis gegeven van eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de (laatste) akte(n) van levering;
- b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. De Ontwikkelaar aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Gemeente verklaart, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, al die informatie aan de Ontwikkelaar te hebben gegeven, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 opgenomen mededelingsplicht, verklaart de Gemeente het volgende:
 - a. niet bekend te zijn met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming en evenmin met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen;
 - b. de Gemeente heeft zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, veroorzaakt gedurende de periode dat zij het Verkochte in eigendom had;
 - c. niet bekend te zijn met aan het Verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - d. dat er voor zover haar bekend geen asbesthoudende materialen in het Verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt;
 - e. niet bekend te zijn dat zich in het Verkochte (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, bevinden;
 - f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten, dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - g. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - h. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,
 die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 2 van deze overeenkomst in de weg staat.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
4. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar als verkoper ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht.
5. De Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de Gemeente bekend zijn en niet aan de Ontwikkelaar zijn meegedeeld.

Artikel 8. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte van het Verkochte, verleent Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de tekening, die als bijlage 1 is aangehecht.

Artikel 9. Voortijdig gebruik door de Ontwikkelaar

De Gemeente verleent de Ontwikkelaar toestemming om vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst door Partijen, na voorafgaand overleg, van het Verkochte beperkt gebruik te maken voor het uitvoeren van door de Ontwikkelaar gewenste en voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijke onderzoeken dan wel het inmeten of uitzetten van werken, mits het gebruik van het Verkochte door de Gemeente niet in ernstige mate wordt belemmerd. Voor dit gebruik en deze toestemming is geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 10. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen die op of ter zake van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van de Ontwikkelaar vanaf 1 januari volgend op de datum van de juridische levering.

Artikel 11. Bodemonderzoek

1. Partijen zijn bekend met onderzoeken die zijn verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in drie rapporten. Het rapport 'Verkennd bodemonderzoek plangebied Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther' d.d. 13 januari 2017, is uitgevoerd door Aeres Milieu B.V. en heeft het kenmerk AM16407. Het rapport 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Bouwplan Heeswijkse Akkers te Heeswijk Dinther (gemeente Bernheze)' d.d. 17 juli 2020, is uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. en heeft het rapportnummer E202868.011/HWO. Het rapport 'Aanvullend bodemonderzoek Heeswijkse Akkers te Heeswijk Dinther' d.d. 16 mei 2022 is uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. en heeft het kenmerk E222500.009/HWO. Partijen verklaren een afschrift van deze rapporten te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van deze rapporten voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan Partijen ervan uit dat er geen verontreiniging is die aan het voorgenomen gebruik in de weg staat, alsmede dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Verkochte, die worden aangetroffen nadat het resultaat van het onderzoek als bedoeld in lid 1 bekend zijn en die in het onderzoek niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen dan voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 12. Risico

Vanaf de datum van juridische levering is het Verkochte voor risico van de Ontwikkelaar en kan de Ontwikkelaar het Verkochte voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de Ontwikkelaar plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de Ontwikkelaar over vanaf de datum van de feitelijke levering.

Bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte

Artikel 13. Het Project

De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van 16 rijwoningen en 4 twee onder een kap-woningen op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma, hierna te noemen: “**(het) Project**”.

Type woning*	Prijs*	Aantal
Twee onder een kap-woningen BENG 'duur'	> € 405.000	X
Twee onder een kap-woningen NOM 'duur'	> € 405.000	X
Rijwoning NOM 'betaalbaar'	< € 405.000	X
Rijwoning Energie neutraal 'betaalbaar'	< € 388.000	X
Rijwoning BENG 'betaalbaar'	< € 376.000	X
Rijwoning NOM 'sociale koop'	< € 330.000	X
Rijwoning Energie neutraal 'sociale koop'	< € 324.000	X
Rijwoning BENG 'sociale koop'	< € 309.000	X
Rijwoning BENG 'goedkope sociale koop'	< € 300.000	X
Rijwoning NOM 'goedkope sociale koop'	< € 300.000	X
Rijwoning Energie neutraal 'goedkope sociale koop'	< € 300.000	X
Totaal		20

* Toelichting:

- De sociale koopwoningen dienen voor het in de bovenstaande tabel genoemd bedrag Turn-key opgeleverd te worden. Hiermee wordt bedoeld op de oplevering van een gebruiksklare woning. Daaronder wordt in ieder geval verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken;
- Prijspeil 1 januari 2025;
- De verkoopprijzen van de tot het Project behorende woningen worden jaarlijks geïndexeerd, conform artikel 24.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Artikel 14. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Project

1. Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Ontwikkelaar de ontwikkeling, realisatie en verkoop van de tot het Project behorende woningen uitvoeren met inachtneming van de voorschriften en uitgangspunten zoals opgenomen in:
 - a. het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers', met als identificatienummer NL.IMRO.1721.BPHeeswijkseAkkers-VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 6 oktober 2022 en per 16 april 2025 onherroepelijk;
 - b. het beeldkwaliteitsplan Heeswijkse Akkers (bijlage 2), behorend bij het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' als bedoeld in sub a;
 - c. de Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023 (bijlage 3)
 - d. de Woonvisie 2022-2026 d.d. 2 november 2021;
 - e. het document 'Openbare verkoopprocedure blok 2, 6, 7, 13, 16 en 19 Heeswijkse Akkers Heeswijk-Dinther' d.d. 22 mei 2025 inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen;
 - f. de aanbidding van de Ontwikkelaar, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de openbare verkoopprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door Marc Smits namens het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. [DATUM] als winnaar is aangewezen, hierna te noemen: **"(de) Winnende aanbidding"** (bijlage 5);
 - g. de bij de 'Winnende aanbidding' behorende bijlagen, te weten:
 - bijlage 1; aanbiddingsformulier
 - bijlage 3; biedingsformulier
 - bijlage 4; duurzaamheidsvisie
 - bijlage 5; plan van aanpak
 - [AANVULLEN/AANPASSEN INDIEN NODIG]
2. In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op volgorde zoals hierboven aangegeven.
3. De Ontwikkelaar zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente afwijken van de verplichtingen en voorschriften, zoals genoemd in lid 1.
4. De Ontwikkelaar zal zich tot het uiterste inspannen om binnen 12 maanden (bouwvoorbereiding, bouwtijd en oplevering) te starten met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing en zorg te dragen dat de te stichten bebouwing zo spoedig mogelijk voltooid en gebruiksklaar is.
5. De Ontwikkelaar zal het Project in één fase realiseren, behoudens onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de Gemeente nakoming van deze verbintenis naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van de Ontwikkelaar mag verwachten.
6. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden op het Verkochte.

Artikel 15. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

1. De Ontwikkelaar zal binnen 3 maanden voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het (laten) uitwerken van het Project tot een voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen navolgende deelproducten:
 - a. een verkaveling (inclusief toelichting);
 - b. een rioleringsplan;
 - c. een waterhuishoudingplan;
 - d. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief planning);
 - e. een duurzaamheidsplan;
 - f. [AANVULLEN/AANPASSEN INDIEN NODIG].

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

2. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra de projectleiders van Partijen het eens zijn geworden over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Ontwikkelaar zal binnen een termijn van 3 maanden nadat de Gemeente instemming heeft verleend aan het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) voor eigen rekening en risico zorg (laten) dragen voor de verdere uitwerking van het Project tot een definitief ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen deelproducten, zoals vermeld in lid 1.
4. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra de projectleiders van Partijen het eens zijn geworden over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het definitief ontwerp te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.
5. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Verkochte. De Gemeente is de Ontwikkelaar bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Artikel 16. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk na de instemming van de Gemeente op het definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 15 lid 4, voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke aanvraag indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning.
2. Alle leges verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder begrepen de leges die zijn verschuldigd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en zijn uitdrukkelijk niet begrepen in de koopsom van het Verkochte, als bedoeld in artikel 2 lid 1.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

3. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, ervoor inspannen dat een omgevingsvergunning zal worden verleend en onherroepelijk zal worden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project, met dien verstande dat Partijen ervan uit gaan dat voor de verlening van de omgevingsvergunning geen openbare voorbereidingsprocedure hoeft te worden doorlopen en geen besluit of toestemming van een ander bestuursorgaan of een andere instantie nodig is.

Artikel 17. Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool

De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

Artikel 18. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

De Ontwikkelaar zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Verkochte. Uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Verkochte leidt.

Artikel 19. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

1. De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloofafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.
2. Mocht de Ontwikkelaar in verband met de werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Ontwikkelaar daarover met de Gemeente in overleg treden. De Ontwikkelaar zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.
3. De Ontwikkelaar zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de (tijdelijke) in- en uitritten van het Verkochte. De Ontwikkelaar zal geen (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.

Artikel 20. Aansprakelijkheid voor schade

1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade, die aan de Gemeente of aan derden wordt toegebracht en wordt veroorzaakt door de in opdracht van of door de Ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project. Daaronder wordt mede verstaan door bouwverkeer veroorzaakte schade in de openbare ruimte, aan de omliggende openbare wegen en aan (nuts)voorzieningen. De Ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat het in deze bepaling genoemde risico wordt gedekt door een C.A.R.-verzekering.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichting bebouwing door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd, waarbij de staat van de eigendommen in de directe omgeving van het Verkochte wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart, die als bijlage 3 aan deze Overeenkomst is gehecht. De resultaten van de nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De kosten van de nulmeting komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Direct na bouwkundige oplevering van het Project voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden zoals bedoeld in dit artikel zijn volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
5. Onder schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld, die nog niet bestond ten tijde van de juridische overdracht van het Verkochte en die is toe te rekenen aan Ontwikkelaar en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.

Artikel 21. Grond

Het is de Ontwikkelaar slechts toegestaan op het Verkochte van buiten het Verkochte aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.

Artikel 22. Overlast

De Ontwikkelaar is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Verkochte gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.

Artikel 23. Garantiestelling

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte, als bedoeld in artikel 3, een van de volgende garanties:
 - a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van 2,5% van de totale koopsom, zijnde € [BEDRAG]; of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van 2,5% van de totale koopsom, zijnde € [BEDRAG], te deponeren bij de notaris; of
 - c. een eerste recht van hypotheek op (een gedeelte van) het Verkochte, ter hoogte van [BEDRAG], te vermeerderen met renten, vergoedingen, boeten en kosten, welke samen worden begroot op een percentage van 40% van het hiervoor vermelde bedrag, derhalve tot een totaalbedrag van [BEDRAG] (zegge: [BEDRAG] euro).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

2. De in lid 1 bedoelde garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garanties aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Over de voornoemde garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

Artikel 24. Verkooprijzen woningen

1. De verkooprijzen van de tot het Project behorende sociale en betaalbare koopwoningen, zoals opgenomen in de tabel in artikel 13, zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2025. Deze prijzen zullen vanaf de peildatum tot aan de datum van de start van de verkoop worden geactualiseerd aan de hand van het jaarlijks door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente te actualiseren 'Kader woningbouwrijzen'. De Ontwikkelaar hoeft de woningen in geen geval te verkopen voor een prijs gelegen onder het prijspeil 1 januari 2025.
2. De Ontwikkelaar verplicht zich om uiterlijk vier weken voorafgaand aan de start van de verkoop van de in lid 1 bedoelde woningen de voorgenomen verkooprijzen aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen vier weken kenbaar maken en alleen onthouden indien de door de Ontwikkelaar te hanteren verkooprijzen niet passen binnen de overeengekomen prijsklasse.
3. [ALLEEN VAN TOEPASSING ALS DE WINNAAR IN HAAR BIEDING HEEFT GEKOZEN VOOR 'EIGEN INWONERS EERST-PROTOCOL'] De Ontwikkelaar heeft jegens de Gemeente de verplichting om de tot het Project behorende sociale en betaalbare koopwoningen aan te bieden conform het "eigen inwoners eerst" uitgifteprotocol. Het protocol houdt in dat de Ontwikkelaar de woningen eerst aanbiedt aan inwoners van de kern Heeswijk-Dinther, waarbij deze inwoners een optie hebben voor minimaal 2 weken. Wanneer er onvoldoende gegadigden zijn, of wanneer geen van de gegadigden uit de kern Heeswijk-Dinther komen, biedt de Ontwikkelaar de inwoners uit de rest van de gemeente Bernheze een optie aan van minimaal 2 weken. Als ook dat niet leidt tot voldoende gegadigden voor de woningen, is het de Ontwikkelaar toegestaan de woningen aan de bieden aan derden. In het geval dat er meer gegadigden zijn voor een woning of verzameling woningen in een bepaalde prijsklasse dan dat er woningen beschikbaar zijn, dient de Ontwikkelaar een openbare loting te organiseren voor de gegadigden. De locatie van de loting moet zich in de gemeente Bernheze bevinden. Als alternatief kan de loting worden uitgevoerd door een notaris.
4. Bij niet-nakoming van de leden 1 en 2 is de Ontwikkelaar, per woning, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 verschuldigd.

Artikel 25. Verbod KoopStart-regeling

1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan de op het Verkochte te bouwen wooneenheden te verkopen middels het gebruik van een KoopStart-, KoopGarant- of een vergelijkbare regeling waarbij de koper verplicht wordt een gedeelte van de winst uit verkoop van zijn woning aan de Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger af te dragen.
2. Bij niet-nakoming van lid 1 is de Ontwikkelaar, per woning, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 verschuldigd.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Artikel 26. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

1. Partijen verplichten zich om volledige medewerking te verlenen om gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, ter zake van het Verkochte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen te vestigen, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, ter bestendiging van de ontwikkeling en realisatie van Project. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
 - a. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
 - b. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze Overeenkomst;
 - c. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de op het Verkochte te realiseren betaalbare koopwoning, nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende vijf jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende deze vijf jaar niet aan derden te zullen verhuren of doorverkopen;
 - d. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de op het Verkochte te realiseren sociale koopwoningen, nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende tien jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende deze tien jaar niet aan derden te zullen verhuren of doorverkopen;
 - e. [PM: OVERIGE OPSTALRECHTEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN O.B.V. WINNENDE AANBIEDING].
2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan ontheffing verlenen van aan de in lid 1 onder c en d bedoelde zelfbewoningsplicht van vijf en tien jaar en hieraan nadere voorwaarden verbinden, bij:
 - verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of diens partner;
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 - ontbinding van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
3. Wanneer een koper van de op het Verkochte te realiseren rijwoningen zich niet houdt aan de in lid 1 onder c en d bedoelde zelfbewoningsplicht van vijf en tien jaar of handelt in strijd met de eventueel overeengekomen ontheffing hiervan overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 2, dan wel wanneer een koper binnen twee jaar na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, is de betreffende koper, in afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd met een minimum € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) of – indien dat hoger is – een boete ten bedrage van:
 - 80% van de totale koopsom van het Verkochte indien de koper twee jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van levering nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven of indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het eerste jaar van bewoning;
 - 70% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het tweede jaar van bewoning;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- 60% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het derde jaar van bewoning;
 - 50% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vierde jaar van bewoning;
 - 40% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vijfde jaar van bewoning.
 - 40% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het zesde jaar van bewoning (in geval van een zelfbewoningsplicht van tien jaar).
 - 30% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het zevende jaar van bewoning (in geval van een zelfbewoningsplicht van tien jaar).
 - 20% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het achtste jaar van bewoning (in geval van een zelfbewoningsplicht van tien jaar).
 - 10% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het negende jaar van bewoning (in geval van een zelfbewoningsplicht van tien jaar).
 - 5% van de totale koopsom van het Verkochte indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het tiende jaar van bewoning (in geval van een zelfbewoningsplicht van tien jaar).
4. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten, als een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(r)en of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Overige bepalingen

Artikel 27. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen zes maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing, dient de Ontwikkelaar het Verkochte op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
2. De Gemeente dient binnen drie maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens elke zes maanden opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente, gedurende de periode dat de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing (nog) niet zijn gestart.
3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Ontwikkelaar) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt binnen zes maanden zo spoedig mogelijk juridische levering plaats tegen een op basis van het bepaalde in lid 4 van dit artikel te bepalen koopsom, waarbij alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.
4. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Ontwikkelaar aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft. De koopsom kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

5. In afwijking van dit artikel is de Ontwikkelaar niet verplicht om het Verkochte te verkopen aan de Gemeente indien hij van een derde die volledig in zijn rechten en plichten wil treden een hogere koopsom aangeboden heeft gekregen dan de koopsom die voortkomt uit de taxatie door de onafhankelijke deskundigen als bedoeld in lid 4 en de Gemeente niet bereid is om die hogere koopsom te betalen. Voorwaarde hierbij is dat het aanbod voor die hogere koopsom dient te blijken uit een schriftelijk, onvoorwaardelijk aanbod van een partij die naar de beoordeling van de Gemeente bereid en in staat is om het Project af te ronden.
6. Bij niet-nakoming van de aanbiedingsplicht als bedoeld in dit artikel, is de Ontwikkelaar, naast de schadevergoeding als bedoeld in artikel 32 lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grote van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) aan de Gemeente verschuldigd.

Artikel 28. Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien zijn aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Verkochte plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente.

Artikel 29. Algemene uitgangspunten

1. Het aangaan van de onderhavige overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.
2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

Artikel 30. Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de in de Winnende aanbesteding opgenomen planning, die als bijlage 5 is aangehecht, bestaande uit een tijdsplanning en een stappenplan.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve- of civiele rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

De Gemeente heeft geen zicht noch invloed op een belemmering van publiekrechtelijke aard, en kan derhalve ook niet aangesproken worden op het alsdan niet haalbaar blijken van gewenste planning(en) van de Ontwikkelaar. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Ontwikkelaar of derden hierdoor mochten lijden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden.

Artikel 31. Gewijzigde omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedsfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze overeenkomst.

Artikel 32. Verzuim en boete

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan haar kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
3. Bij niet-nakoming van het bepaalde in deze overeenkomst verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de gedupeerde partij (of diens rechtsopvolger) – voor iedere niet-nakoming – een boete van 1.000 (zegge: duizend euro) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro). De aldus berekende boete is direct opeisbaar, indien en zodra de door de gedupeerde partij in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) heeft voldaan.
4. Indien op de niet-nakoming van enig artikel in deze overeenkomst afzonderlijk een boete is gesteld, is die betreffende boeteregeling van toepassing in plaats van de boeteregelingen zoals opgenomen in dit artikel.

Artikel 33. Wet BIBOB

Het is de Ontwikkelaar bekend dat de Gemeente beleidsregels in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB) heeft vastgesteld. Indien voor de uitvoering van het Project vergunningen nodig zijn die op grond van deze beleidsregels getoetst moeten worden aan de Wet BIBOB, is de Ontwikkelaar verplicht zijn medewerking te verlenen aan deze toets. Mocht uit deze toets blijken dat één of meer vergunningen niet kunnen worden verleend, dan is de Gemeente geenszins aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar voor (de nadelige gevolgen van) het niet kunnen beschikken over de aangevraagde vergunningen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Artikel 34. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 38.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming middels mediation – kan worden opgelost, dan is de rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 35. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 37, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

Artikel 36. Overdracht contractpositie

1. Het is de Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 staat de Gemeente toe dat de Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een aan haar (binnen groeps- c.q. concernverband/intercompany) gelieerde onderneming.
3. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel, is de Ontwikkelaar, naast de schadevergoeding als bedoeld in artikel 32 lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grote van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) aan de Gemeente verschuldigd.

Artikel 37. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand nadat:
 - a. de ontwikkelaar onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
 - b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
 - c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend;
 - d. het voornemen tot het aangaan van onderhavige overeenkomst respectievelijk de verkoop van het Verkochte, een en ander zoals volgt uit het op 26 november 2021 door de Hoge Raad gewezen Didam-arrest (ECLI:NL:2021:1778) is gepubliceerd; en
 - e. er naar aanleiding van de onder sub d bedoelde publicatie geen kort geding aanhangig is gemaakt door (een) serieuze gegadigde(n) tegen het voornemen van de Gemeente tot het aangaan van onderhavige overeenkomst respectievelijk de verkoop van het Verkochte aan de Ontwikkelaar, of, indien er wel een kort geding aanhangig is gemaakt, het bezwaar ongegrond is verklaard en er geen (andere) rechtsmiddelen meer open staan met als doel de verkoop en/of levering van het Verkochte door de Gemeente te blokkeren.
2. De Gemeente zal zich ervoor inspannen om het voornemen tot verkoop van het Verkochte, als bedoeld onder lid 1 sub d van dit artikel, binnen vier weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst door Partijen, openbaar bekend te maken.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Artikel 38. Ontbindende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen drie maanden nadat de Gemeente goedkeuring heeft onthouden aan het voorlopig Ontwerp dan wel het definitief Ontwerp, een en ander zoals nader beschreven in artikel 15, tot zodanige aanpassingen van deze plannen te komen dat alsnog instemming door de Gemeente kan plaatsvinden;
 - b. de omgevingsvergunning niet uiterlijk zes maanden na ondertekening van de overeenkomst is aangevraagd;
 - c. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 16, niet wordt verleend dan wel niet onherroepelijk is geworden uiterlijk op 31 december 2027;
 - d. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - e. [TOEVOEGING ONTBINDENDE VOORWAARDE INDIEN NOODZAKELIJK, TER BEOORDELING GEMEENTE, OP BASIS VAN WINNENDE AANBIEDING].
2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a tot en met c te ontbinden, door een schriftelijke mededeling daartoe aan de Ontwikkelaar te verzenden binnen vier weken nadat desbetreffende in lid 1 sub a tot en met c vermelde datum is verstreken, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
3. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden op grond van lid 1 sub d door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij (en de notaris), te verzenden voor de juridische levering van het Verkochte, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
4. Indien Partijen geen beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
5. Het recht om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.
6. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, is de Gemeente nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde bijdragen en overige vergoedingen, waaronder begrepen de optievergoeding als beschreven in artikel 4.
7. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen alle door de Ontwikkelaar reeds verstrekte zekerheden/garanties volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.
8. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 39. Slot bepalingen

1. Op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
3. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Wijzigingen in de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

5. De meest recente datum waarop een partij de overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.
6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
7. Daar waar in de overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
8. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, een zelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 40. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen onderling en/of de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Heesch d.d.

te [PLAATS] d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

De heer mr. Mark Wilhelmus Johannes
Martinus de Man
Burgemeester

[NAAM]

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte
2. Beeldkwaliteitsplan Heeswijkse Akkers
3. Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023
4. Kaart gebied nulmeting
5. Planning
6. De 'Winnende aanbidding' inclusief bijbehorende bijlagen
7. [PM]

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar: