



# VERKOOPOVEREENKOMST

## LOCATIE BUIZERDSTRAAT

### ZWIJNDRECHT

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zwijndrecht, gevestigd aan het Raadhuisplein 3 te [3331 BT] Zwijndrecht, te dezen krachtens het besluit van haar burgemeester van [dag] [maand] [jaar] en derhalve in overeenstemming met het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Huizinga, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [dag] [maand] [jaar] met nummer [jaar-[nummer]],

hierna te noemen: “**Gemeente**”,

en

[duiden Ontwikkelaar], statutair gevestigd te [plaatsnaam] en kantoorhoudende te [postcode] [plaatsnaam] aan [straatnaam + huisnummer], in het handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer [KvK-nummer] en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Ontwikkelaar] in zijn/haar hoedanigheid van [duiden hoedanigheid],

hierna te noemen: “**Ontwikkelaar**”,

Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk hierna te noemen: “**Partijen**”,

overwegende dat:

1. binnen de gemeente Zwijndrecht ten westen van het Fazantplein en ten oosten van de Kerkweg te Zwijndrecht een voor [her]ontwikkeling beschikbaar terrein is gelegen,

hierna te noemen: “**het Plangebied**”,

als in groene streeparcering aangegeven op de als *bijlage 1* van onderhavige verkoopovereenkomst deeluitmakende situatietekening van [dag] [maand] [jaar] met tekeningnummer [nummer];

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

2. binnen het Plangebied een basisschool was gevestigd die sinds 2013 niet meer in gebruik was voor onderwijsdoeleinden en eind 2018 is gesloopt;
3. Gemeente het Plangebied beschikbaar stelt ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex met maximaal 24 appartementen, inclusief een gemeenschappelijke, niet openbare buitenruimte,

hierna te noemen: "**het Project**",

in welk verband Partijen stipuleren dat het vanuit de footprint van het appartementencomplex aan te leggen talud, zoals dat in zwarte streeparcering is aangegeven op de als *bijlage 2* van onderhavige verkoopovereenkomst deeluitmakende situatietekening van het Ingenieursbureau Drechtsteden d.d. [dag] [maand] [jaar] met tekeningnummer [nummer], onderdeel van het Project uitmaakt;

4. a. Gemeente het beschikbaar stellen van het Plangebied heeft ondergebracht in de in artikel 1:1 [6<sup>e</sup> definitie] bedoelde [nationale, niet openbare] Grondbiedingsprocedure op basis waarvan Ontwikkelaar is geselecteerd om voor eigen rekening en risico uitwerking te geven aan het ontwikkelings- en realiseringsproces van het Project;
- b. het door Ontwikkelaar in het kader van de Grondbiedingsprocedure ingevulde, onder- en gedagtekende en ingediende residuele grondwaardeberekeningsbiljet als *bijlage 3* onderdeel uitmaakt van onderhavige verkoopovereenkomst;
5. de vigerende bestemming van het Plangebied ten behoeve van het realiseren van het Project zal worden gewijzigd door middel van een door Gemeente nieuw op- en vast te stellen bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

hierna te noemen: "**de Planologische Maatregel**",

dat aan het op de als *bijlage 4* van onderhavige verkoopovereenkomst deeluitmakende situatietekening van [dag] [maand] [jaar] met tekeningnummer [nummer] in blauwe streeparcering aangegeven perceel de bestemmingen '[bestemming]' en '[bestemming]' geeft;

6. Partijen ten behoeve van een continue ontwikkeling en realisering van het Project Ontwikkelaars globaal planningsvoorstel d.d. [dag] [maand] [jaar] met kenmerk [kenmerk], dat als *bijlage 5* van onderhavige verkoopovereenkomst deel uit maakt, als uitgangspunt nemen;

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

7. Ontwikkelaar ten behoeve van het realiseren van het Project het in overweging 5. en artikel 3:1 bedoelde perceel grond zal aankopen en in eigendom zal verkrijgen en dat Partijen de voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder Gemeente dit perceel grond aan Ontwikkelaar zal verkopen en de eigendom daarvan aan hem zal overdragen, uitwerken in onderhavige verkoopovereenkomst,

hierna te noemen: “**deze Overeenkomst**”,

op basis waarvan Ontwikkelaar zich jegens Gemeente bereid en in staat verklaart om het Project voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren.

## artikel 1 definities

- 1:1 Naast de elders in deze Overeenkomst reeds omschreven begrippen hebben nog de onderstaande, eveneens met beginhoofdletter[s] aangeduide, begrippen de in dit artikel gegeven betekenis:

1.	<b>Akte, de</b>	de, het in artikel 3:1 bedoelde perceel grond betreffende, door de Notaris opgestelde notariële akte van levering
2.	<b>B&amp;W</b>	het in de Gemeentewet bedoelde college van burgemeester en wethouders van Gemeente
3.	<b>Bouwrijp</b>	de door Gemeente voor haar rekening en risico aan het in artikel 3:1 bedoelde perceel grond uit te voeren werkzaamheden op basis waarvan bedoeld perceel vrij zal zijn van bomen, opstallen, funderingen, funderingsresten, obstakels, kabels en leidingen [waaronder riolering] tot anderhalve meter onder huidig maaiveld [alle overige in dit verband in bedoeld perceel grond mogelijk nog te verrichten werkzaamheden, bijvoorbeeld - indien door Ontwikkelaar nodig dan wel gewenst geacht - het voorbelasten daarvan, komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar]
4.	<b>GBO</b>	gebruiksoppervlakte conform NEN 2580
5.	<b>Gemeenteraad, de</b>	de in de Gemeentewet bedoelde raad van Gemeente

paraaf Ontwikkelaar:

paraaf Gemeente:

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

6.	<b>Grondbiedingsprocedure, de</b>	de grondbiedingsprocedure ten behoeve van de Verkoopovereenkomst van grond-locatie Buizerdstraat Zwijndrecht zoals neergeelgd in de 'Aanbestedingsleidraad behorende bij de Bouwvelop locatie Buizerdstraat', opgesteld door de mevrouw Jacqueline Kuling-Bakker, gedateerd [dag] [maand] [jaar] met aanbestedingsnummer 190055GZD
7.	<b>Notaris, de</b>	het notariskantoor [naam kantoor], gevestigd te [plaatsnaam] aan de [straatnaam + huisnummer]
8.	<b>Openbare Ruimte, de</b>	het deel van het Plangebied dan wel het daaraan direct grenzende gebied bestemd voor de Openbare Voorzieningen dat publiekelijk toegankelijk zal zijn, één en ander als in blauwe streeparcering aangegeven op de als <i>bijlage 6</i> van deze Overeenkomst deeluitmakende situatietekening van [dag] [maand] [jaar]
9.	<b>Openbare Voorzieningen, de</b>	de in de Openbare Ruimte [her] in te richten voorzieningen als straten, trottoirs, verlichting, parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen
10.	<b>Planologische Maatregel, onherroepelijke</b>	Planologische Maatregel waartegen geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend
11.	<b>Woonrijp</b>	de door Gemeente voor haar rekening en risico te verrichten werkzaamheden in de Openbare Ruimte die nodig en dienstig zijn voor het in gebruik kunnen nemen van de gerealiseerde appartementen

- 1:2 De aan de in voorgaand lid bedoelde begrippen gegeven betekenis is in deze Overeenkomst slechts anders indien deze gezien de context een andersluidende betekenis vereist.
- 1:3 Indien in deze Overeenkomst het meervoud of het enkelvoud van een in artikel 1:1 bedoeld begrip wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud respectievelijk het enkelvoud van de betekenis van het desbetreffende begrip.
- 1:4 Waar deze Overeenkomst verwijst naar een artikel of naar een overweging uit de considerans, wordt verwezen naar een artikel dan wel een overweging uit de considerans van deze Overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald.

paraaf Ontwikkelaar:

paraaf Gemeente:

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

## **artikel 2      aanbetsaling**

- 2:1      Ontwikkelaar dient uiterlijk twee weken voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst aan Gemeente een aanbetsaling te doen ter hoogte van € [bedrag in cijfers] [zegge: uitgeschreven bedrag], zijnde 5% van de in artikel 3:3 bedoelde Koopprijs, te vermeerderen met omzetbelasting, op bankrekeningnummer NL14 BNGH 028 50 10 352 ten name van de Gemeente Zwijndrecht en onder vermelding van 'aanbetsaling Koopprijs bouwgrond Buizerdstraat'.
- 2:2      a.      In plaats van het doen van de in voorgaand lid bedoelde aanbetsaling kan Ontwikkelaar ten behoeve van Gemeente een bankgarantie stellen ter hoogte van 5% van de in artikel 3:3 bedoelde Koopprijs, te vermeerderen met omzetbelasting. De in voorgaande volzin bedoelde bankgarantie dient te worden afgegeven door een in Nederland gevestigde, te goeder naam en faam bekend staande bank. Deze bankgarantie stelt Ontwikkelaar alsdan uiterlijk twee weken voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst en dient onvoorwaardelijk te zijn, voor Gemeente in te roepen te zijn zonder tussenkomst van Ontwikkelaar of derden en conform de duur bepaald in artikel 2:4 geldig te zijn. Voorts dient onder de bankgarantie op eerste verzoek van Gemeente te worden uitgekeerd.
- b.      Op het moment dat Ontwikkelaar de in voorgaand sub bedoelde bankgarantie uiterlijk dient te stellen, dienen Partijen over diens tekst en voorwaarden reeds overeenstemming te hebben bereikt.
- 2:3      a.      Indien Ontwikkelaar het in artikel 3:1 bedoelde perceel grond vanwege aan hem toe te schrijven omstandigheden niet uiterlijk binnen 365 kalenderdagen na het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel en nadat bedoeld perceel Bouwrijp is gemaakt bij de Notaris in eigendom zal hebben afgenomen, heeft Gemeente het recht deze Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder schadeplichtig te zijn. In het geval Gemeente van haar in voorgaande volzin bedoelde recht gebruik maakt, heeft Ontwikkelaar geen recht op restitutie van de door hem gedane aanbetsaling dan wel zal Gemeente de in artikel 2:2 sub a. bedoelde bankgarantie inroepen. Artikel 20:9 is op de in dit sub bedoelde ontbinding van toepassing.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Indien de Planologische Maatregel niet onherroepelijk wordt, hebben beide Partij en het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden waarbij geldt dat de ontbindende Partij:
- de andere Partij niet ingebreke hoeft te stellen, en
  - jegens de andere Partij niet schadelijktig is, maar waarbij tevens geldt:
  - dat Ontwikkelaar recht heeft op restitutie van de door hem gedane aanbetaling dan wel Gemeente de in artikel 2:2 sub a. bedoelde bankgarantie niet zal invoeren en binnen twee weken na Ontwikkelaars verzoek daartoe aan hem zal retourneren [overigens zonder dat Gemeente gehouden is aan Ontwikkelaar rente te vergoeden].
- Artikel 20:9 is op de in dit sub bedoelde ontbinding van toepassing.

2:4 Indien de in artikel 2:2 sub a. bedoelde bankgarantie door Gemeente niet behoort te worden ingeroepen, retourneert zij haar aan Ontwikkelaar een maand na het in artikel 4:1 sub a. bedoelde moment van de juridische levering van het Perceel.

### **artikel 3 Perceel; Koopprijs; rente**

3:1 Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar, die van Gemeente koopt, het in blauwe streeparering op *bijlage 4* aangegeven gedeelte van het Plangebied, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie [sectie], nummers [nummer] en [nummer [beide gedeeltelijk]],

hierna te noemen: "**het Perceel**".

3:2 Indien van toepassing zal de precieze oppervlakte van het Perceel nader worden vastgesteld en wel zodra de begrenzing van het daarop te realiseren Project definitief is. Hiertoe zal, voor zover nodig, *bijlage 4* [voor wat betreft oppervlakte van het Perceel] nader worden aangepast. De aldus ten behoeve van het realiseren van het Project niet benodigde grond zal door Gemeente worden aangewend voor het aanleggen en inrichten van de Openbare Ruimte.

3:3 De totale koopprijs voor het Perceel bedraagt € [bedrag in cijfers] [zegge: uitgeschreven bedrag], exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en exclusief kosten koper,

hierna te noemen: "**de Koopprijs**".

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

3:4 Met ingang van de dag na die waarop de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden en het Perceel door Gemeente Bouwrijp is gemaakt, is Ontwikkelaar aan Gemeente een rentepercentage van 5% op jaarbasis verschuldigd over [het resterende door hem aan Gemeente nog te betalen gedeelte van] de Koopprijs. De betaling van de rente geschiedt op de eerste dag van iedere twaalfde maand na het moment dat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden en het Perceel door Gemeente Bouwrijp is gemaakt op bankrekeningnummer NL14 BNGH 028 50 10 352 ten name van de Gemeente Zwijndrecht onder vermelding van 'rente Koopprijs bouwgrond Buizerdstraat' dan wel, zo dat moment eerder plaats heeft, bij het ondertekenen van de Akte, in welk geval betaling plaats heeft via het kantoor van de Notaris.

#### **artikel 4 juridische levering; betaling Koopprijs**

- 4:1 a. De juridische levering van het Perceel heeft plaats zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 365 kalenderdagen, nadat:
- de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden, en
  - het Perceel door Gemeente Bouwrijp is gemaakt.
- b. Ontwikkelaar voldoet de Koopprijs voorafgaand aan het ondertekenen van de Akte op de daartoe bestemde rekening-derden-gelden van de Notaris en wel zodanig dat de Koopprijs op de dag waarop de juridische levering van het Perceel plaatsvindt op die rekening is bijgeschreven.
- 4:3 De in artikel 2:1 bedoelde aanbetaling zal bij de juridische levering van het Perceel met de Koopprijs worden verrekend.
- 4:4 Uitbetaling van de Koopprijs door de Notaris aan Gemeente zal plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de juridische levering van het Perceel is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte niet bekend waren.
- 4:5 Gemeente draagt het Perceel rechtstreeks in volle en vrije eigendom over aan Ontwikkelaar, die het Perceel rechtstreeks in volle en vrije eigendom aanvaardt.
- 4:6 a. Alle baten, lasten en belastingen van het Perceel zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar vanaf de datum van juridische levering daarvan.
- b. Alle in het kalenderjaar van de juridische overdracht van het Perceel lopende baten, lasten en belastingen daarvan zullen tussen Partijen niet worden verrekend.
- 4:7 a. Uiterlijk 183 kalenderdagen nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden en het Perceel door Gemeente Bouwrijp is gemaakt, dient Ontwikkelaar ten behoeve van het realiseren van het Project een volledige en ontvankelijke aanvraag-omgevingsvergunning [activiteit bouwen] bij Gemeente in.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Ontwikkelaar vangt met het realiseren van de van het Project deel uitmakende appartementen aan uiterlijk binnen 548 kalenderdagen nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden en het Perceel door Gemeente Bouwrijp is gemaakt en realiseert vervolgens het Project in een continue bouwproces.
- c. Indien Ontwikkelaar niet overeenkomstig het bepaalde in sub b. van dit lid aanvangt met het realiseren van de van het Project deel uitmakende appartementen, heeft Gemeente het recht deze Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder schadeplichtig te zijn. Artikel 20:9 is op de in dit sub bedoelde ontbinding van toepassing.
- d. In het geval Gemeente van haar in voorgaand sub bedoelde recht gebruik maakt, levert Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico de eigendom van het Perceel terug aan Gemeente, in de staat en toestand waarin zich dat bevond ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst, en restitueert Gemeente de Koopprijs [minus een bedrag van 5% daarvan] aan Ontwikkelaar.

#### **artikel 5      kosten juridische levering**

- 5:1 De met de juridische levering van het Perceel gemoede kosten en rechten - waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend worden begrepen de kosten van de Notaris, de kosten van kadastrale splitsing, inmeting en registratie en de kosten die voortvloeien uit het vanwege deze Overeenkomst [moeten] vestigen dan wel [moeten] doen vervallen van zakelijke rechten - zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar en zullen door hem worden voldaan bij het passeren van de Akte. De Akte zal worden opgesteld door en worden gepasseerd ten overstaan van de Notaris.
- 5:2 De over de juridische levering verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van Ontwikkelaar.
- 5:3 Het risico van de vanwege de juridische levering van het Perceel omzetbelasting is te allen tijden voor rekening van Ontwikkelaar.

#### **artikel 6      levering [algemeen]**

- 6:1 De feitelijke levering van het Perceel zal nimmer vooruit lopen op de juridische levering daarvan.
- 6:2 Het Perceel wordt door Gemeente geleverd en door Ontwikkelaar aanvaard in door Gemeente Bouwrijp gemaakte staat, met alle daarbij behorende [zakelijke] rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- 6:3 Gemeente heeft aan Ontwikkelaar kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van zakelijke rechten en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 6:4 Gemeente is tot het moment van de juridische levering van het Perceel verplicht daarvoor zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar.
- 6:5 Ontwikkelaar heeft het recht het Perceel voorafgaand aan de juridische levering in- en uitwendig te inspecteren.
- 6:6 a. Ontwikkelaar zal het Perceel aanwenden ten behoeve van het realiseren van het Project.
- b. Ten aanzien van het Perceel deelt Gemeente Ontwikkelaar in dit verband nog het volgende mee:
- haar is niet bekend dat het in voorgaand sub bedoelde gebruik van het Perceel op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
  - het in voorgaand sub bedoelde gebruik van het Perceel is niet overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Overweging 5. is van toepassing.

## **artikel 7      risico-overgang; beschadiging; verzekering**

- 7:1 Het risico van het Perceel komt voor rekening van Ontwikkelaar zodra de juridische levering daarvan heeft plaatsgevonden.
- 7:2 Indien het Perceel voor het tijdstip van de in voorgaand lid bedoelde risico-overgang anders dan door toedoen van Ontwikkelaar, geheel of gedeeltelijk, verloren gaat is Gemeente verplicht Ontwikkelaar daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Ontwikkelaar in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor het moment van de juridische levering van het Perceel:
- Ontwikkelaar niettemin uitvoering van deze Overeenkomst verlangt, in welk geval Gemeente het Perceel aan Ontwikkelaar zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie - alle rechten, welke Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,
- dan wel,

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- Gemeente, zonder daartoe verplicht te zijn, verklaart de schade voor de datum van de juridische levering van het Perceel dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor haar rekening en risico te zullen herstellen. De juridische levering van het Perceel zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Ontwikkelaar alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Ontwikkelaar geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade door Gemeente is hersteld.

#### **artikel 8 over- of ondermaat**

Mogelijk verschil tussen de in deze Overeenkomst opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het Perceel zal tussen Partijen geen aanleiding zijn voor enige vergoeding of verrekening terzake.

#### **artikel 9 overgang en overdracht aanspraken**

- 9:1 Alle aanspraken die Gemeente ten aanzien van het Perceel kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Ontwikkelaar op het moment van de juridische levering. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Gemeente verplicht op eerste verzoek van Ontwikkelaar mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen waarover zij met betrekking tot het Perceel beschikt aan Ontwikkelaar te overhandigen.
- 9:2 Gemeente is te allen tijde bevoegd de in voorgaand lid bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

#### **artikel 10 bodemkwaliteit; archeologie**

##### *bodemkwaliteit*

- 10:1 a. In het Perceel is in opdracht en voor rekening van Gemeente door MH Poly uit Bergen op Zoom [hierna: MH] een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de namens MH door 'RVL' [auteur] en 'RVL' [controleur] geparafeerde definitieve versie van het rapport 'Buizerdstraat 8 Zwijndrecht' d.d. 19 oktober 2018 met documentcode 18102V1-RA01 [versie 2.0], waarin de toestand van de van het Perceel deeluitmakende grond nader wordt omschreven. Pagina's 1 tot en met 24 evenals pagina 33 van het in voorgaande volzin genoemde rapport maken als *bijlage 7* onderdeel uit van deze Overeenkomst.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Voorzover aan Gemeente bekend, is/zijn in het Perceel geen ondergrondse tank/tanks voor het opslaan van [vloei]stoffen aanwezig.
  - c. Aan Gemeente is niet bekend of ten aanzien van het Perceel beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
  - d. Indien na het moment van de juridische levering van het Perceel blijkt dat het Perceel in afwijking van het in dit lid bepaalde [meer of anders] is verontreinigd dan wel indien het vanwege vigerende wet- en regelgeving [ten behoeve van het door Ontwikkelaar beoogde gebruik daarvan] noodzakelijk is [sanerings]werkzaamheden daaraan/-in uit te voeren, zullen de kosten daarvan voor rekening en risico van Ontwikkelaar komen.
  - e. Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente voor [schade dan wel kosten wegens] het bestaan van eventuele verontreiniging met betrekking tot het Perceel.
  - f. Ontwikkelaar doet op grond van de door Gemeente in dit lid gegeven inlichtingen bij dezen afstand van zijn rechten om op grond van dwaling ter zake van de bodemgesteldheid vernietiging van deze Overeenkomst te vorderen.
- 10:2
- a. Eventueel van het Perceel vrijkomende grond dient door Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde/geschikte locatie. Het is Ontwikkelaar slechts na overleg met en met schriftelijke toestemming van Gemeente toegestaan om de in voorgaande volzin bedoelde grond te hergebruiken binnen [dan wel buiten] het Plangebied.
  - b. Op het Perceel zullen door Gemeente geen nadere ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd dan die die mogelijk in het kader van het Bouwrijp maken worden uitgevoerd. Ook zal zij geen [nader] ophoogmateriaal beschikbaar stellen ten behoeve van terreinophogingen.
  - c. Indien door Ontwikkelaar op het Perceel en ten behoeve van het realiseren van het in overweging 3. bedoelde talud grond wordt aangevoerd, dient deze grond te zijn voorzien van een garantiecertificaat waaruit blijkt dat het gaat om grond van een zelfde [of betere] chemische kwaliteit dan de van het Perceel vrijgekomen/vrijkomende grond. Een afschrift van ieder certificaat dient, voordat de grond wordt aangeleverd, ter goedkeuring aan Gemeente te worden overhandigd.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

### archeologie

- 10:3 a. Betreffende archeologie wordt op deze plaats verwezen naar de Planologische Maatregel. Op basis van het ter zake daarin vastgelegde komen Partijen overeen dat het risico van het [door derden] met betrekking tot het Perceel alsnog [willen dan wel moeten] doen van [nader] archeologisch onderzoek dan wel werkzaamheden van archeologische aard, bijvoorbeeld omdat Ontwikkelaar in het kader van het Project verstoringen met betrekking tot de van het Perceel deeluitmakende grond zal plegen, voor [rekening van] Ontwikkelaar komt.
- b. Indien Ontwikkelaar, vanwege het in voorgaand sub bedoelde en zich manifesterende risico, het Perceel [gedurende enige tijd] niet kan aanwenden ten behoeve van het door hem beoogde gebruik, zal hij, Ontwikkelaar, in geen geval Gemeente, uit welke hoofde dan ook, aansprakelijk kunnen stellen voor als gevolg daarvan door Ontwikkelaar en derden geleden/te lijden schade, hoe ook genaamd en van welke aard ook. Bedoelde schade blijft daarmee voor rekening van Ontwikkelaar.
- c. Ontwikkelaar doet vanwege de door Gemeente aan hem ter zake archeologie gegeven inlichtingen bij dezen afstand van zijn rechten om [op grond van dwaling] op dit punt vernietiging van deze Overeenkomst te vorderen.

### **artikel 11      verklaringen Gemeente**

Gemeente verklaart, behoudens voorzover uit deze Overeenkomst anders voortvloeit, het navolgende:

- a. Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Perceel;
- b. het Perceel wordt ongevorderd, vrij van huur, pacht, huurkoop of enige andere aanspraken tot gebruik aan Ontwikkelaar overgedragen en zal niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. het Perceel is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. met betrekking tot het Perceel zijn van overheidswege [onder meer krachtens de Woningwet] of door nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- e. aan Gemeente is betreffende het Perceel geen [lopende adviesaanvraag voor] aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
  - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
  - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a. van de Erfgoedwet;
  - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- f. met betrekking tot het Perceel is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- g. ten opzichte van derden bestaan met betrekking tot het Perceel geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop;
- h. het Perceel zijn niet opgenomen in een aanwijzing dan wel voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

## **artikel 12      planschade**

Alle kosten die samenhangen met het risico op het vergoeden van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening komen voor rekening en risico van Gemeente.

## **artikel 13      Planologische Maatregel**

- a. Gemeente zal zich er voor inspannen dat de procedure van de Planologische Maatregel op voortvarende wijze kan worden doorlopen.
- b. Alle kosten verbonden aan het op- en vaststellen van de Planologische Maatregel zijn voor rekening en risico van Gemeente.
- c. Ter zake de Planologische Maatregel zijn door Ontwikkelaar leges conform de vigerende Legesverordening Gemeente Zwijndrecht verschuldigd die door hem zullen worden voldaan op basis van een afzonderlijke door Gemeente aan hem toe te zenden brief.

## **artikel 14      Bouwrijp maken; Woonrijp maken**

### Bouwrijp

- 14:1 a. Zo spoedig mogelijk nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden, draagt Gemeente voor haar rekening en risico, voorafgaand aan het moment van de juridische levering van het Perceel zorg voor het Bouwrijp maken daarvan, zodanig dat het Perceel bij de juridische levering daarvan kwalificeert als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Op de als *bijlage 8* van deze Overeenkomst deeluitmakende tekening van het Ingenieursbureau Drechtsteden d.d. [dag] [maand] [jaar] met tekeningnummer [nummer] is de door Gemeente in het Plangebied aan te leggen bouwstraat aangegeven evenals de beoogde definitieve ontsluitingsweg, de [openbare] parkeerplaatsen en de loop van de riolering en drainage. Tevens zijn op *bijlage 8* aangegeven de maai- veldhoogten van het Bouwrijpe Perceel.
- c. De in het Perceel aanwezige, op *bijlage 8* aangegeven, [oude] heipalen worden door Gemeente [in het kader van de werkzaamheden-Bouwrijp maken] daaruit niet verwijderd maar de betonnen oplangers zijn daarvan door haar wel verwijderd.

### Woonrijp

- 14:2
- a. Gemeente zal die gedeelten van het Plangebied die niet bestemd zijn ten behoeve van het realiseren van het Project voor haar rekening en risico [her]inrichten als Openbare Ruimte [Woonrijp maken].
  - b. Ontwikkelaar zal Gemeente gelegenheid geven om de Openbare Ruimte eventueel gefaseerd [her] in te richten. Hij zal nimmer aanspraak kunnen maken op enige schade als gevolg van de werkzaamheden die in dit verband door of namens Gemeente worden uitgevoerd, tenzij sprake is van grove schuld van de zijde van Gemeente.
  - c. Ontwikkelaar dient tijdig [minimaal vier [4] maanden voordat het eerste appartement uit het Project zal worden opgeleverd] aan Gemeente een planning aan te leveren met betrekking tot de opleveringsvolgorde van de appartementen [die door Partijen onverwijld daarna en met het oog op de werkzaamheden-Woonrijp maken zal worden besproken].
  - d. Uiterlijk zes [6] werkweken voor de, volgens de in voorgaand sub bedoelde planning aangegeven, opleverdatum van het eerste appartement uit het Project zal Ontwikkelaar het van het Plangebied deel uitmakende, als Openbare Ruimte [her] in te richten terrein obstakelvrij en goed bereikbaar aan Gemeente beschikbaar stellen. Hiertoe zal vooraf een schouw plaatsvinden in het bijzijn van een vertegenwoordiger van Gemeente. Indien bedoeld terrein niet obstakelvrij is, zullen Ontwikkelaar en/of diens [onder]aannemer[s] en de vertegenwoordiger van Gemeente in gezamenlijk overleg een datum bepalen waartegen dit wel het geval zal zijn.
  - e. De start van het Woonrijp maken zal worden uitgesteld met eenzelfde periode als die welke Ontwikkelaar nodig heeft om het in voorgaand sub bedoelde terrein alsnog obstakelvrij beschikbaar te stellen. Tevens geeft uitstel van het Woonrijp maken als gevolg van het niet tijdig obstakelvrij zijn van bedoeld terrein door Ontwikkelaar of diens [onder]aannemer[s] Gemeente recht op schadevergoeding.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- f. Vertraging in de realisatie door overmacht [bijvoorbeeld door vorst] in de periode van Woonrijp maken kan Gemeente niet worden aangerekend.
- g. Nadat Gemeente is gestart met het werkzaamheden-Woonrijp maken, is de Openbare Ruimte gedurende die werkzaamheden niet toegankelijk voor voertuigen van de in opdracht van Ontwikkelaar werkende [onder]aannemer[s] en [eerste] bewoner[s].

## **artikel 15      kabels en leidingen; riolering**

- 15:1 In [de aan] het Plangebied [grenzende grond] zijn, na het gereed komen van de werkzaamheden-Bouwrijp maken, mogelijk belangen – in de vorm van kabels, leidingen, schakel- en meterkasten en/of dergelijke voor [bestaande] nutsvoorzieningen [gas, water, elektriciteit, radio, televisie, telecommunicatie, domotica etcetera etcetera [van derde-partijen]] en riolering [van Gemeente] – aanwezig als door Gemeente, indicatief, zal worden aangegeven op een te dagtekenen tekening [plus legenda] die geacht wordt als *bijlage* van deze Overeenkomst onderdeel te gaan uitmaken.
- 15:2 Ten behoeve van het, met het oog op de door Ontwikkelaar in het kader van het Project te verrichten bouwwerkzaamheden, verkrijgen van het benodigde inzicht in de exacte ligging van de in voorgaand lid bedoelde belangen is Ontwikkelaar verplicht om voorafgaand daaraan een klic-melding bij het Kadaster te doen.
- 15:3
- a. Ontwikkelaar zal zich door de betreffende nutsbedrijven tijdig laten informeren over de mogelijkheid tot aansluiting van de door hem in het kader van het Project te realiseren appartementen op het hoofdtracé-nutsvoorzieningen en is zelf verantwoordelijk voor de tijdige [aanvraag tot] aansluiting daarop, de huisaansluitingen daaronder begrepen [huisaansluitingen overigens die door Ontwikkelaar eerst in de in artikel 14:2 bedoelde Woonrijp-fase zullen worden gerealiseerd].
  - b. Het in voorgaand sub bepaalde geldt tevens voor de aansluiting op het openbaar riool. Gemeente stelt desgevraagd de informatie in verband met de aansluiting daarop, voor zover Gemeente die informatie heeft, beschikbaar aan Ontwikkelaar. De aansluiting op het openbaar riool dient Ontwikkelaar tijdig te regelen met [de betreffende afdeling van] Gemeente.
  - c. Ontwikkelaar is verplicht alle, voor het verkrijgen van aansluitingen op het openbaar riool alsmede op het hoofdtracé-nutsvoorzieningen, benodigde vergunningen tijdig aan te vragen.
  - d. Ontwikkelaar is ermee bekend dat hij zelf moet zorgdragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom is voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- e. 1. Ontwikkelaar is in het kader van het in dit lid bepaalde verantwoordelijk voor de aanleg van bedoelde belangen:
- in het Perceel [tot de erfgrans met de aan Gemeente in eigendom toebehorende grond] voor wat betreft de aansluiting op het openbaar riool;
  - in het Perceel [tot aan het [al dan niet in aan Gemeente in eigendom toebehorende grond gelegen] hoofdtracé-nutsvoorzieningen] voor wat betreft de aansluiting op het hoofdtracé-nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat die aansluiting – in overleg met Ontwikkelaar – wordt bepaald door de nutsbedrijven.
2. Gemeente is in het kader van het in dit lid bepaalde verantwoordelijk voor de aanleg van bedoelde belangen in de aan Gemeente in eigendom toebehorende grond [vanaf de erfgrans met het Perceel] voor wat betreft de aansluiting op het openbaar riool, waarbij geldt dat die aansluiting – in overleg met Ontwikkelaar – wordt bepaald door Gemeente.
3. Op de aansluiting op het openbaar riool is Gemeentes vigerende Riolverordening van toepassing evenals haar Beleidsregels Aansluiting Riolering. Ontwikkelaar verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst dat hij kennis heeft genomen van Gemeentes vigerende Riolverordening als ook van haar Beleidsregels Aansluiting Riolering.
- 15:4 a. Alle kosten verband houdende met de aansluiting op het openbaar riool, derhalve inclusief de kosten betreffende de aanleg en aansluiting vanaf de erfgrans van het Perceel tot aan het openbaar riool, zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- b. Eveneens zijn alle kosten verband houdende met de aansluiting op het hoofdtracé-nutsvoorzieningen, derhalve inclusief de kosten betreffende de aanleg en aansluiting vanaf de erfgrans met het Perceel tot aan dat [al dan niet in aan Gemeente toebehorende grond gelegen] hoofdtracé, voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- 15:5 Bij de ontwikkeling en realisering van het Project gelden ten aanzien van de nutsvoorzieningen nog de navolgende randvoorwaarden en eisen:
- Gemeente plaatst geen tijdelijke voorzieningen;
  - eventuele nutsruimte[n], zoals [een] trafo[’s], worden in overleg met Gemeente en voor rekening en risico van Ontwikkelaar geïntegreerd in de Openbare Ruimte dan wel in de van het Project deel uitmakende opstallen;
  - vanuit de nutsbedrijven kunnen meer en/of specifieke eisen worden gesteld – waaronder het vestigen van beperkte [zakelijke] rechten [alsdan is het bepaalde in het volgende lid van toepassing] – waarbij geldt dat Ontwikkelaar zich hierover [tijdig] zal laten informeren door de nutsbedrijven.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- **concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure**

15:6 Indien en voor zover het in de derde bullet point van voorgaand lid met betrekking tot het vestigen van beperkte [zakelijke] rechten gestelde van toepassing is, zullen door Ontwikkelaar ten laste van het Perceel en om niet de benodigde rechten worden gevestigd tot het hebben, [onder]houden, vervangen en vernieuwen [repareren daaronder begrepen] van in [de onmiddellijke omgeving van] het Perceel gelegen kabels, leidingen, schakel- en meterkasten en/of dergelijke voor nutsvoorzieningen [gas, water, elektriciteit, radio, televisie, telecommunicatie, domotica etcetera etcetera]. De daarmee gemoeide kosten komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

## artikel 16 verplichtingen Ontwikkelaar

16:1 Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente voor iedere aansprakelijkheid als gevolg van door hem en/of door hem ingeschakelde [al dan niet ondergeschikte] hulppersonen veroorzaakte en/of geleden schade.

- 16:2 a. Ontwikkelaar dient met het oog op de indeling en het gebruik van het Plangebied een bouwplaatsinrichtingstekening ter goedkeuring aan Gemeente voor te leggen. Deze, door Partijen alsdan voor akkoord te ondertekenen tekening, wordt geacht als *bijlage* onderdeel te [gaan] uitmaken van deze Overeenkomst.
- b. Ontwikkelaar zet, nadat hij de in voorgaand sub bedoelde goedkeuring heeft ontvangen, het Plangebied af met deugdelijke hekwerken die gedurende de [bouw] werkzaamheden door hem onderhouden [en functioneel] zullen worden [gehouden]. Ontwikkelaar is, nadat hij de beschikking over het Plangebied heeft verkregen, gedurende de volledige duur van het realiseren van het [betreffende gedeelte van het] Project verantwoordelijk en aansprakelijk voor hetgeen zich op en binnen het Plangebied afspeelt. Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente voor aanspraken van een ieder ter zake van elke schade die op en binnen het Plangebied mocht ontstaan.
- c. In het kader van de indeling en het gebruik van het Plangebied gelden nog de volgende beperkingen:
- de aan- en afvoerroute [voor het bouwverkeer] is [duiden route] [en vice versa];
  - het is niet toegestaan om zonder aanwijzingen/begeleiding met vrachtwagens achteruit de rondom het Plangebied gelegen openbare wegen op te draaien;
  - de in het Plangebied aanwezige en te handhaven bomen dienen door Ontwikkelaar adequaat te worden beschermd tegen mogelijke beschadiging vanwege Ontwikkelaars [bouw]werkzaamheden;
  - onder de kroonprojectie van de in voorgaande bullet point bedoelde bomen mogen door Ontwikkelaar geen [bouw]materialen worden opgeslagen;
  - [...].

paraaf Ontwikkelaar:

paraaf Gemeente:

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- d. Ontwikkelaar is verplicht na het realiseren van het [betreffende gedeelte van het] Project voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor het van het [betreffende gedeelte van het] Plangebied en de onmiddellijke omgeving daarvan [doen] verwijderen van alle afval en/of [bouw]materiaal en zal het [betreffende gedeelte van het] Plangebied schoon terug ter beschikking stellen van Gemeente, één en ander ten genoegen van Gemeente.
- 16:3 Ten behoeve van het realiseren van het Project zijn de toegestane werktijden, inclusief het opstarten/warmdraaien van materieel, maandag tot en met zaterdag van 7.00 uur tot 19.00 uur, een en ander conform het bepaalde in artikel 8.3 lid 1 [Geluidshinder] van het Bouwbesluit. Afwijken van de in voorgaande volzin genoemde werktijden kan slechts nadat door het bevoegd gezag schriftelijk ontheffing daarvan is verleend.
- 16:4 a. Ontwikkelaar zal [na het realiseren van het Project en op verzoek van Gemeente] voor zijn rekening [doen] zorgdragen voor het herstellen [aanhelen] van eventueel door hem in het kader van de bouwwerkzaamheden veroorzaakte schade aan de [bestaande] openbare ruimte die in blauwe streeparcering is aangegeven op de als *bijlage 9* van deze Overeenkomst deeluitmakende situatietekening van [dag] [maand] [jaar] met tekeningnummer [nummer], een en ander ten genoegen van Gemeente. Het is Ontwikkelaar toegestaan bij de herstelwerkzaamheden gebruik te maken van het bestaande materiaal [zoals straatklinkers en opsluitbanden], uiteraard op voorwaarde dat dat bestaande materiaal nog te [her]gebruiken is en wel zodanig dat vanwege het [her]gebruik daarvan geen [verkeers]onveilige situaties kunnen ontstaan.
- b. De in voorgaand sub bedoelde herstelwerkzaamheden dienen ten genoegen van Gemeente, te worden uitgevoerd. Ontwikkelaar zal zich voorafgaand aan het aanvangen van de herstelwerkzaamheden tot Gemeente wenden ten behoeve van het met betrekking daartoe van Gemeente verkrijgen van instemming. Gemeente dient na afloop van de herstelwerkzaamheden schriftelijk te verklaren of, en zo ja dat, de uitvoering daarvan door hem akkoord is bevonden.
- 16:5 a. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade aan eigendommen van Gemeente en derden voor zover deze [kennelijk] zijn ontstaan door dan wel vanwege [in opdracht van] Ontwikkelaar uitgevoerde [bouw]werkzaamheden. Na het ontstaan van schade is Ontwikkelaar verplicht tijdig de nodige maatregelen tot beperking daarvan te treffen. Ook voor schade aan eigendommen van Gemeente en derden die is ontstaan ten gevolge van het niet treffen van deze maatregelen is Ontwikkelaar aansprakelijk.
- b. Ontwikkelaar is verplicht om alle in voorgaand sub bedoelde schade na voltooiing van de [bouw]werkzaamheden – of, indien de schade dusdanig is dat eerder herstel door Gemeente noodzakelijk wordt geacht op haar eerste aanzegging – te herstellen, één en ander ten genoegen van Gemeente. Gemeente dient na afloop van de herstelwerkzaamheden schriftelijk te verklaren of, en zo ja dat, de uitvoering van de herstelwerkzaamheden door hem akkoord is bevonden.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- **concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure**

- 16:6 a. Teneinde in voorkomende gevallen een zo correct mogelijke afwikkeling van de in voorgaand lid bedoelde schade en [herstel]werkzaamheden mogelijk te maken, lijkt het Gemeente raadzaam dat Ontwikkelaar er, voor zijn rekening en risico, voor zal [doen] zorg dragen dat voorafgaand aan de aanvang van de [bouw]werkzaamheden een [bouwkundige] vooropname zal worden uitgevoerd en vastgelegd van opstal en grond in de onmiddellijke omgeving van het Perceel.
- b. In aanvulling op het bepaalde in voorgaand sub zal Ontwikkelaar, in overleg met en in aanwezigheid van een medewerker van Gemeentes team-Gemeentebeheer, voorafgaand aan en tevens na afronding van de [bouw]werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van het Project voor zijn rekening een schouw van de openbare buitenruimte als in blauwe streeparcering aangegeven op *bijlage 9* [doen] uitvoeren en vastleggen.
- c. Tevens zal Ontwikkelaar er voor zijn rekening voor zorg dragen dat er een klachten- en claimregistratie wordt opgesteld en uitgevoerd opdat belanghebbenden gedurende de volledige periode van de [bouw]werkzaamheden schade, waarvan wordt verondersteld dat deze is ontstaan als gevolg daarvan, ten behoeve van inhoudelijke behandeling kenbaar kunnen maken.
- 16:7 De fundering van het door Ontwikkelaar in het kader van het Project te realiseren appartementencomplex mag ondergronds niet uitsteken buiten het Perceel.
- 16:8 Alle op het Perceel door Ontwikkelaar in het kader van het Project te realiseren appartementen dienen door hem te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.
- 16:9 Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening zorg voor het sluiten van de gebruikelijke verzekeringen waaronder in elk geval een aansprakelijkheidsverzekering. Hij overhandigt Gemeente op eerste verzoek afschriften van de polissen. Ontwikkelaar is gehouden een adequate [CAR] verzekering af te sluiten voor de realisering van het Project.
- 16:10 Ontwikkelaar is bij de uitwerking van het bouwplan verplicht het definitief ontwerp daarvan aan te leveren in dgn [MicroStation] formaat of dwg [AutoCad] formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van het/de bouwblok[ken] [gevels en daken] die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt. Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand.
- 16:11 a. Partijen zijn het er over eens dat duurzaamheid meerwaarde heeft voor de economie, voor de leefomgeving en voor de mensen en wensen duurzaamheid een integraal onderdeel te laten zijn van hun denken en doen ten aanzien van het Project.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Behalve kwaliteit in duurzaamheid achten Partijen kwaliteit van de door Ontwikkelaar te realiseren appartementen zelf van groot belang. Zij wensen niet slechts dat die appartementen tientallen jaren een hoogwaardige kwaliteit bieden maar tevens wensen zij de kopers daarvan zo veel mogelijk te bedienen op het gebied van bijvoorbeeld energie en de toegankelijkheid van de appartementen.
- c. Met het oog op en ten behoeve van de behartiging van de in beide voorgaande subs bedoelde belangen, vinden Partijen het in het kader van het Project gewenst om de volgende, minimale, duurzaamheidprestatieniveaus - berekend met versie 4.3 van GPR-Gebouw - vast te stellen:
- Energie en Milieu = DPG = 8,5;
  - Gezondheid = 8;
  - Gebruikskwaliteit = 8,5;
  - Toekomstwaarde = 7,5.
- d. Ontwikkelaar verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst dat het bouwplan waarvoor hij in het kader van het Project uiteindelijk de omgevingsvergunning[en]-bouwactiviteit aanvraagt, zal [zullen] voldoen aan de in voorgaand sub vastgelegde minimale, duurzaamheidprestatieniveaus. Bij de in voorgaande volzin bedoelde vergunningsaanvraag[en] dient Ontwikkelaar derhalve een actuele, gebaseerd op het definitieve ontwerp van de door Ontwikkelaar te realiseren appartementen, GPR-Gebouw-berekening in, naast de gebruikelijke EPC- en MPG-berekeningen die ter zake conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht nodig zijn.

## **artikel 17      publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente**

- 17:1    Hetgeen door Partijen in deze Overeenkomst is overeengekomen laat de uitoefening door Gemeente van haar publieke taken en verantwoordelijkheden onverlet.
- 17:2    Het bepaalde in voorgaand lid houdt onder meer in dat Gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de Planologische Maatregel en/of de door Ontwikkelaar benodigde omgevingsvergunning [bouwen]. Gemeente is niet aansprakelijk voor [vertragings]schade tengevolge van bestuurlijke besluitvorming en/of gerechtelijke uitspraken betreffende de wijziging van de Planologische Maatregel en/of de omgevingsvergunning [bouwen].
- 17:3    Het bepaalde in lid 1 van dit artikel houdt tevens in dat er van de zijde van Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien haar handelen naar bedoelde taken en verantwoordelijkheden - het handelen naar een rechterlijke uitspraak daaronder begrepen - meebrengt dat zij [publiekrechtelijke [rechts]]handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de door Ontwikkelaar beoogde realisering van [delen van] het Project of de voortgang daarvan.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- **concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure**

- 17:4 Ontwikkelaar vrijwaart in het kader van het in dit artikel bepaalde Gemeente voor aanspraken van derden ter zake.

#### **artikel 18 informatie- en onderzoeksplicht**

Gemeente staat er voor in dat zij met betrekking tot het Perceel aan Ontwikkelaar al die inlichtingen heeft verschaft die door haar naar geldende opvattingen ter kennis van Ontwikkelaar behoren te worden gebracht. Zij is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten en/of omstandigheden die naar geldende opvattingen tot het risico en de onderzoeksplicht van Ontwikkelaar behoren. Resultaten, aan Partijen bekend of niet, van al dan niet verricht onderzoek naar feiten en/of omstandigheden als in de tweede volzin van dit artikel bedoeld, zijn voor risico van Ontwikkelaar.

#### **artikel 19 overdracht rechten en verplichtingen**

- 19:1 a. Ontwikkelaar kan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente, zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet geheel dan wel gedeeltelijk in welke vorm dan ook aan derden overdragen. Aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente kunnen door haar voorwaarden worden verbonden, waaronder de voorwaarde dat, gedurende de termijn dat de bouw van de door Ontwikkelaar in het kader van het Project te realiseren appartementen nog niet is voltooid en/of nog niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit en/of nog niet is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, Ontwikkelaar en [een eventuele garant naast] de toekomstige derde-partij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst.
- b. Gemeente zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 19:2 Ook nadat door Gemeente schriftelijke toestemming als bedoeld in voorgaand lid is verleend, zal een dergelijke overdracht door Ontwikkelaar Gemeente eerst binden nadat Ontwikkelaar en degene aan wie hij zijn rechten en/of verplichtingen overdraagt, Gemeente in een gezamenlijke verklaring bij aangetekend schrijven omtrent zodanige overdracht hebben bericht.

#### **artikel 20 ingebrekestelling, verzuim, ontbinding**

- 20:1 Een partij is zonder ingebrekestelling in verzuim jegens de wederpartij als zij nalatig is of blijft in het nakomen van één van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst die aan een termijn zijn gebonden, en deze termijn is verstreken.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- 20:2 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van veertien werkdagen.
- 20:3 Indien de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in voorgaand lid genoemde termijn alsnog haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 20:4 Indien een partij in verzuim is, is zij verplicht alle schade die de benadeelde wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden onverminderd het recht van de benadeelde wederpartij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden dan wel, voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden, alsnog nakoming daarvan te vorderen.
- 20:5 Indien Ontwikkelaar in verzuim is, is Gemeente gerechtigd de in artikel 2:2 bedoelde bankgarantie – indien door Ontwikkelaar gesteld – te innen als boete, onverminderd het recht van Gemeente om schadevergoeding te vorderen voor anders of meer geleden schade alsmede de bevoegdheid van Gemeente om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst tussentijds te beëindigen.
- 20:6 a. Gemeente is tot aan het moment van de juridische levering van het Perceel gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder schadeplichtig te zijn, indien:
- Ontwikkelaar voor dat moment [voorlopige] surseance van betaling heeft gekregen of in staat van faillissement wordt verklaard, of
  - voor het in voorgaande bullet point bedoelde moment op een zodanig substantieel gedeelte van de goederen van Ontwikkelaar [executoriaal] beslag wordt gelegd dat mag worden verondersteld dat hij niet langer aan zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst kan voldoen;
  - Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in strijd met artikel 19 overdraagt;
  - het [door Ontwikkelaar] niet verkrijgen van de benodigde goedkeuringen dan wel toewijzingen van overheidswege ter realisering van het Project zijn oorzaak vindt in de hoedanigheid van Ontwikkelaar danwel in zijn handelen en/of nalaten en hierdoor de voortgang van het Project overeenkomstig de planning ernstig in gevaar komt.
- 20:7 a. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Ontwikkelaar bekend te zijn met en kennis te hebben genomen van de inhoud van de als *bijlage 10* van deze Overeenkomst deeluitmakende Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- b. Gemeente kan [de tenuitvoerlegging van] deze Overeenkomst naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele kosten dan wel schade, voor zover:
- er sprake is van een ernstig gevaar of een mindere mate van gevaar dat de met deze Overeenkomst beoogde vastgoedtransactie door Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare, voordelen te benutten;
  - er sprake is van een ernstig gevaar of een mindere mate van gevaar dat [in of] met het Perceel mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
  - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie dan wel het Perceel een strafbaar feit is gepleegd;
  - Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die haar door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - in het kader van een door Gemeente op basis van [artikel 4 van] haar Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht uitgevoerde/uit te voeren BiBob-toets is gebleken/blijkt dat de door Ontwikkelaar dan wel door een aan Ontwikkelaar gelieerde derde partij aangevraagde/aan te vragen omgevingsvergunning bouwactiviteit [als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder a van de Wabo] niet kan worden verleend, of
  - in het kader van een door Gemeente op basis van [artikel 4 van] haar Beleidslijn Wet Bibob Gemeente Zwijndrecht uitgevoerde BiBob-toets is gebleken dat de door Ontwikkelaar dan wel door een aan Ontwikkelaar gelieerde derde partij aangevraagde omgevingsvergunning bouwactiviteit [als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder a van de Wabo] is verleend maar door Gemeente, op basis van toepassing van een in bedoelde [verleende] omgevingsvergunning aan Ontwikkelaar dan wel aan de aan Ontwikkelaar gelieerde derde partij gestelde [BiBob-]voorwaarde, is ingetrokken dan wel zal worden ingetrokken.
- c. De in voorgaand sub bedoelde mogelijkheden tot het opschorten, ontbinden of beëindigen van deze Overeenkomst kan door Gemeente uitgeoefend tot uiterlijk 1 werkdag voorafgaand aan de door Partijen beoogde juridische levering van het Perceel.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- d. Indien toepassing van het in sub b. en sub c. bepaalde met zich meebrengt dat deze Overeenkomst door Gemeente wordt [beëindigd dan wel] ontbonden, ontstaat voor Partijen een verbintenis tot ongedaanmaking van reeds door hen ontvangen prestaties en komen, indien en voor zover aan de orde, alle kosten van het door Ontwikkelaar aan Gemeente terugleveren van het Perceel, in de staat en toestand waarin zich dat bevond ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst, voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- e. 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.
- f. Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob, om advies vragen.

20:8 Partijen doen met ingang van de dag van de juridische levering van het Perceel afstand van het recht deze Overeenkomst te ontbinden als bedoeld in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek. Hierop uitgezonderd is de situatie waarin de juridische levering van het Perceel aan Ontwikkelaar reeds heeft plaatsgevonden en de in artikel 21:7 bedoelde Bibobtoets nog niet heeft plaatsgevonden dan wel nog niet is afgerond. In dat geval is [de strekking van] het bepaalde in artikel 20:7 sub b. onverkort van toepassing.

20:9 Partijen vrijwaren in het geval van ontbinding van deze Overeenkomst elkaar voor eventuele aanspraken van bij de uitvoering daarvan of daaruit voortvloeiende overeenkomsten betrokken derden. Eventueel door Partijen gemaakte dan wel door hen nog verschuldigde kosten betreffende deze Overeenkomst blijven respectievelijk komen voor hun rekening zonder dat jegens de andere partij enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten, hoe ook genaamd, gemaakt kan worden.

20:10 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden dan wel beëindigd zonder dat het Project [overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst] is gerealiseerd, is Gemeente volledig vrij om overeenkomsten met derden aan te gaan die gericht zijn op de ontwikkeling en realisering van [woning]bouw op het Perceel.

## **artikel 21 hoofdelijke aansprakelijkheid**

Indien Ontwikkelaar een combinatie van rechtspersonen is, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze Overeenkomst [voor hen] voortvloeiende verplichtingen.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

**artikel 22      ondeelbaarheid, derden**

22:1    De uit deze Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

22:2    Derden kunnen geen rechten aan deze Overeenkomst ontleen.

**artikel 23      geschillenbeslechting**

23:1    Op deze Overeenkomst evenals op eventuele overeenkomsten uit hoofde daarvan is Nederlands recht van toepassing.

23:2    Alle geschillen uit hoofde van de in het voorgaande lid bedoelde overeenkomsten zullen in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening worden voorgelegd aan de naar het onderwerp van het geschil bevoegde rechter bij de Rechtbank Rotterdam.

**artikel 24      besluitvorming, ondertekening**

24:1    a.    Deze Overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde en treedt, nadat Ontwikkelaar daaraan voorafgaand reeds schriftelijk heeft verklaard akkoord te zijn met diens laatste conceptversie, in werking doordat B&W schriftelijk daartoe besluiten.

        b.    Indien B&W menen de Gemeenteraad te moeten betrekken in het deze Overeenkomst betreffende besluitvormingsproces komt het in voorgaand sub bedoelde besluit niet eerder tot stand dan nadat de Gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van B&W te brengen.

24:2    Deze Overeenkomst zal zo spoedig mogelijk na het in voorgaand lid bedoelde besluit door Partijen worden ondertekend.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

## artikel 25 slotbepalingen

- 25:1 Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen deel uit:
- *bijlage 1*: de situatietekening bedoeld in overweging 1.;
  - *bijlage 2*: de situatietekening bedoeld in overweging 3;
  - *bijlage 3*: het biljet bedoeld in overweging 4. sub b.;
  - *bijlage 4*: de situatietekening bedoeld in overweging 5., artikel 3:1 en artikel 3:2;
  - *bijlage 5*: de planning bedoeld in overweging 6.;
  - *bijlage 6*: de situatietekening bedoeld in artikel 1:1 [8<sup>e</sup> definitie];
  - *bijlage 7*: het rapport bedoeld in artikel 10:1 sub a.;
  - *bijlage 8*: de situatietekening bedoeld in artikel 14:1 sub b. en sub c.;
  - *bijlage 9*: de situatietekening bedoeld in artikel 16:4 sub a. en artikel 16:6 sub b.;
  - *bijlage 10*: de BiBob-beleidslijn bedoeld in artikel 20:7 sub a..
- 25:2 De considerans en bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.
- 25:3 In geval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van bepalingen van deze Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 25:4 Indien mocht blijken dat een bepaling uit deze Overeenkomst strijdig is met enig ander op de rechtsbetrekking tussen Partijen betrekking hebbend voorschrift, prevaleert de inhoud van de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 25:5 Voor vertraging in het [op basis van deze Overeenkomst] door Ontwikkelaar tijdig voldoen van een geldsom geldt dat hij, vanaf het moment waarop de vertraging ontstaat tot aan het moment van betaling, over het bedrag van de verschuldigde geldsom [en de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting] de wettelijke rente voor handelstransacties is verschuldigd.
- 25:6 Ontwikkelaar is ermee bekend dat gronden in het Plangebied in meer of mindere mate gevoelig zijn voor zettingen.
- 25:7 a. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd, indien Partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen daarvan schriftelijk, ondertekend en gedagtekend overeenstemming hebben bereikt.
- b. Onder een wijziging verstaan Partijen iedere verandering in hetgeen zij in of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.
- 25:8 Hetgeen Ontwikkelaar ingevolge een in deze Overeenkomst opgenomen boetebepaling verschuldigd is, is hij verschuldigd naast schadevergoeding op grond van de wet.
- 25:9 In de Akte kunnen in overleg met Partijen nadere door goed koopmansgebruik vereiste bepalingen worden opgenomen.

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure

- 25:10 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 25:11 Hoofden van artikelen zijn slechts bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden kunnen door Partijen geen rechten worden ontleend.
- 25:12 Deze Overeenkomst is door Partijen in drievoud ondertekend. Eén exemplaar is bestemd voor Gemeente, één voor Ontwikkelaar en één voor de Notaris.

Aldus overeengekomen,

namens Ontwikkelaar:  
te: Zwijndrecht  
op: [dag] [maand] [jaar]

namens Gemeente:  
te: Zwijndrecht  
op: [dag] [maand] [jaar]

.....  
[vertegenwoordiger Ontwikkelaar]  
[hoedanigheid]

.....  
de heer J. Huizinga  
wethouder

*paraaf Ontwikkelaar:*

*paraaf Gemeente:*

- concept 14 november 2019 – bestemd t.b.v. besluitvorming college i.k.v. aanbestedingsprocedure