

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST NOBELHORST @@@

De ondergetekenden:

de Gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze Koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Rengelink, in zijn functie als Concerndirecteur Aantrekkelijke Stad & Mobiliteit, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**de Verkoper**';

en

[NAAM], statutair gevestigd te **[PLAATS]** en kantoorhoudende aan **[ADRES]**, **[POSTCODE]**, te **[PLAATS]**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel **[NAAM]** onder nummer **[NUMMER]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[NAAM EN FUNCTIE]**, hierna te noemen '**de Koper**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

Nemen het volgende in overweging:

- de Gemeente heeft op 1 juli 2022 een tender uitgeschreven voor de locatie Nobelhorst, Fase 3 in Almere Hout met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van 48 rijwoningen en 12 twee-onder-één kap woningen op acht percelen uit te geven gemeentegrond;
- diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico ingeschreven voor deze tender, waaronder ook de Koper;
- na beoordeling van de biedingen is de bieding van de Koper geselecteerd en Koper komt daarmee in aanmerking voor de aankoop van de vorenbedoelde percelen bouwgrond;
- in de bieding is opgenomen dat door Koper op de daarvoor bestemde bouwgrond in totaal 48 rijwoningen en 12 twee-onder-één kap woningen met @@ parkeerplaatsen op eigen terrein, verdeeld over @ bouwvelden, zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd;
- (...)
- deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1. De Koper koopt van de Gemeente een perceel grond met een totale oppervlakte van circa 8.627 m², gelegen in plangebied Nobelhorst te Almere, kadastraal bekend als Gemeente Almere, sectie C, nummer 7114 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Nobelhorst Bouwveld 16 en Bouwveld 17 te Almere, een en ander zoals is aangegeven op de uitgiftetekening (bijlage A en B) hierna **gezamenlijk dan wel afzonderlijk** te noemen: **‘de Onroerende Zaak’**.
- 1.2. De Onroerende Zaak is bestemd voor de bouw van het door Koper naar aanleiding van de niet openbare tenderprocedure onderdeel Bouwveld 16 en 17 in Nobelhorst (hierna te noemen **‘de Tender’**) gegunde bouwplan **‘[NAAM BOUWPLAN]’** met een minimum van 7.800 m² GO, bestaande uit:
 - a. 48 rijwoningen ~~van elk circa 120 m² GO~~. Een rijwoning staat op een kavel van circa 110 m². Er zijn 7 rijen van tussen de 4 en 9 woningen lang, waarvan 5 rijen in Bouwveld 16 en 2 rijen in Bouwveld 17; en
 - b. 12 twee-onder-één-kapwoningen met van elk circa 170 m² GO en elk minimaal één parkeerplaats(en) op eigen terrein. Een 2-onder-1-kap woning staat op een kavel van circa 250-280 m². Alle twee-onder-één-kapwoningen staan in Bouwveld 16;met een bijbehorende totale V.O.N.-prijs van €31.628.000,- (zegge: eenendertig miljoen zeshonderdachtentwintig duizend euro). Hierna te noemen **‘het Bouwplan’**, welke als bijlage C aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 1.3. Het Bouwplan is als winnend ontwerp uit de Tender naar voren gekomen op basis van de specifieke eigenschappen van het ontwerp. De toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten zijn toegevoegd als bijlage F E bij deze Overeenkomst. Onderscheidende elementen waarop het Bouwplan hoog heeft gescoord, zijn onder andere (niet limitatief): [NOG NADER IN TE VULLEN]. Het is de Koper niet toegestaan om het Bouwplan, voordat deze voltooid en gebruiksklaar is, aan te passen anders dan zoals hierna beschreven in lid 1.5.
- 1.4. De Koper kan slechts na voorafgaand overleg met en daartoe schriftelijk en uitdrukkelijk verkregen privaatrechtelijke instemming van de Verkoper in beperkte mate wijzigingen in het Bouwplan en programma zoals opgenomen in lid 1.2 en 1.3 aanbrengen. Partijen komen overeen dat dit slechts beperkte (ondergeschikte) wijzigingen kunnen betreffen die, mits resulterend in tenminste een vergelijkbaar programma en kwaliteit, kunnen voortvloeien als gevolg van het verder (bouwkundig en technisch) uitwerken van het winnend ontwerp (Bouwplan) uit de Tender.
- 1.5. Op basis van de uitgangspunten in het Beeldregieplan (bijlage G F), zal de Koper het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO) ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente. De Koper zal niet eerder een aanvraag Omgevingsvergunning indienen dan nadat het DO privaatrechtelijk door de Gemeente is goedgekeurd. Op basis van de vigerende Welstandsnota 2018 (bijlage @) is de locatie van de te ontwikkelen woningen welstandsvrij.
- 1.6. Op deze Koopovereenkomst, (hierna te noemen: **‘de(ze) Overeenkomst’**), zijn van toepassing het tenderdocument voor de @@@@, inclusief het daarbij behorende Beeldregieplan, versie 22-05-2021 (bijlage G F), de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere,

vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 en het Erratum bij de AV 2019, vastgesteld bij collegebesluit van 26 oktober 2021 (hierna gezamenlijk te noemen: 'de AV 2019') (bijlage D B). De Koper verklaart bekend te zijn met genoemde voorwaarden, een exemplaar hiervan te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemde voorwaarden in te stemmen.

- 1.7. In aanvulling op **dan wel in afwijking van** het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
- a. ~~Bodembelastingkaart: de kaart waarin de resultaten zijn opgenomen van een conform het certificaat CS-VROO uitgevoerd vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten in de provincie Flevoland, welke is opgenomen in het 'Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7' (inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO) die als bijlage D aan deze Overeenkomst is bijgevoegd.~~
 - b. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de door de Rijksoverheid vastgestelde voorlopige toepassingsnormen voor PFAS inzichtelijk zijn gemaakt (zie Gemeenteblad 2019, 309944).
 - c. Beeldregieplan: het document met randvoorwaarden en uitgangspunten voor uitwerking van het ontwerp. Hieraan wordt het Definitief Ontwerp getoetst door het Beeldregieteam voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning.
 - d. Beeldregieteam: het team aangesteld door de Gemeente ter advisering en toetsing van Bouwplannen in het Plangebied aan het beeldregieplan.
 - e. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 4 (Ontplofbare oorlogsresten) doet geen afbreuk aan de **Bouwrijpe Staat** als bedoeld in dit artikel.
 - f. Definitief Ontwerp: het plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak (o.a. het Programma en ontwerp) welke ingediend wordt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning.
 - g. Inrichtingsplan: de definitieve indeling van de in een Bouwveld gelegen gronden tussen enerzijds gronden bestemd voor Bouwkavels en anderzijds gronden bestemd voor Openbaar Gebied.
 - h. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
 - i. Plangebied: Nobelhorst
 - j. V.O.N.-prijs: de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair en keukenaansluitingen.
- 1.8. Indien in deze Overeenkomst een artikelverwijzing plaatsvindt zonder nadere (bron)aanduiding, dan wordt daarmee verwezen naar een artikel in deze Overeenkomst.

- 1.9. Partijen zijn genoegzaam bekend met de kwaliteit van de bodem van de Onroerende Zaak en hebben besloten om, conform het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) lid 1 van de AV 2019, geen verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In plaats daarvan maken Partijen gebruik van de bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) op basis waarvan wordt verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteitskaart is digitaal in te zien via de website van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (<https://www.ofgv.nl/thema/bodem/bodeminformatie/>). Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen: bodemkwaliteitskaart.
- 1.10. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
- 1.11. Conform en aanvullend op artikel 4.1 (Bouwplan) lid 2 van de AV 2019 is Koper geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de Omgevingsvergunning en eventuele overig benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, voor het realiseren van het Bouwplan. Op basis van de Regeling natuurbescherming kan de Koper in bepaalde gevallen verplicht zijn om de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied vanwege het Bouwplan te laten beoordelen door het bevoegd gezag, aan de hand van een voorgeschreven berekening stikstofdepositie. Dit geldt in bepaalde gevallen ook als vereiste voor een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning. De Koper dient zich ter zake van deze verplichtingen nader te informeren bij het bevoegd gezag.

2. Koopprijs

- 2.1. De Koper is aan de Gemeente voor de Onroerende Zaak een koopprijs verschuldigd van € 10.782.000,- (zegge: tien miljoen zevenhonderd tweeëntachtig duizend euro) (hierna te noemen: **‘de Koopprijs’**).
- 2.2. De Gemeente verklaart dat de Onroerende Zaak is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen btw en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van btw. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 2.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 1 van de AV 2019 is de Koper tien procent (10%) van de Koopprijs verschuldigd op [DATUM]¹ (hierna te noemen: **‘de Aanbetaling’**) **tenzij het Notarieel Transport binnen 14 dagen na ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvindt.**
- 2.4. Naast de Koopprijs is de Koper het volgende bedrag verschuldigd:

¹ Binnen 14 dagen na ondertekening van de Overeenkomst.

Koopovereenkomst met @@@@ – Locatie Nobelhorst fase 3 – Bouwveld 16 en 17

- a. De kosten voor de kadastrale aanwys ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) van de AV 2019. Volgens de Tarievenregeling van het Kadaster is dit voor het jaar 2022 een bedrag van € 95,- (zegge: vijftien negentig euro), vrij van btw, per kadastrale aanwys.
- 2.5. De volledige Koopprijs (en) de bijdrage, zoals genoemd in artikel 2 lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en belastingen, zijn verschuldigd op de datum van Notarieel Transport of zoveel eerder als de Onroerende Zaak, na schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, in gebruik mag worden genomen.
- 2.6. Het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden op uiterlijk 31 december 2022, ~~doch niet eerder dan nadat het in artikel 4 lid 4.2 bedoelde vooronderzoek en, indien nodig, het opsporingsonderzoek als bedoeld in artikel 4 lid 4.2, is verricht, de rapportages zijn opgeleverd én de uitkomsten hiervan niet hebben geleid tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 4 lid 4.4. Indien ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak zijn aangetroffen en de Gemeente besluit over te gaan tot ruiming hiervan, dan zal het Notarieel Transport niet eerder plaatsvinden dan na uitvoering van deze ruiming én nadat de veiligheidscoördinator van de gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing. Een en ander zoals (verder) uitgewerkt in artikel 4.~~
- 2.7. Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2022 bedraagt acht procent (8%).
3. **Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen**
 - 3.1. ~~De aan de Koper te leveren gronden in Bouwveld 16 worden De Onroerende Zaak wordt~~ ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat, dan wel – in geval van Vervroegde Ingebruikneming – in de staat waarin de ~~betreffende gronden Onroerende Zaak~~ zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming ~~bevinden bevindt~~.
 - 3.2. ~~De aan de Koper te leveren gronden in Bouwveld 17 zullen ten tijde van Notarieel Transport worden geleverd en aanvaard in fiscaal bouwrijpe staat, zodanig dat sprake is van een bouwterrein op grond van de Wet op de Omzetbelasting 1968.~~
 - 3.3. ~~Partijen komen overeen dat de Gemeente na levering van de aan de Koper te leveren gronden in Bouwveld 17 werkzaamheden zal uitvoeren om deze betreffende gronden contractueel bouwrijp te maken, dat wil zeggen in Bouwrijpe Staat te brengen conform het bepaalde in artikel 1 lid 1.7 sub d van de Overeenkomst. De benodigde werkzaamheden met betrekking tot het contractueel bouwrijp maken voor wat betreft de aan de Koper te leveren gronden in Bouwveld 17 zullen naar verwachting medio 2023 door de Gemeente zijn afgerond.~~
 - 3.4. ~~De Koper geeft de Gemeente door ondertekening van deze Overeenkomst toestemming om de aan de Koper te leveren gronden in Bouwveld 17 na eigendomsoverdracht aan de Koper verder bouwrijp te maken. De Koper begint niet eerder met de realisatie van het Bouwplan voor wat betreft Bouwveld 17 dan nadat Bouwveld 17 in Bouwrijpe Staat is. De Gemeente zal de Koper hierover informeren.~~
 - 3.5. Het is de Verkoper niet bekend dat de Onroerende Zaak is bezwaard met bijzondere lasten en

beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. Indien bij Notarieel Transport blijkt dat er toch sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers of welke blijken uit deze Overeenkomst en die belemmerend werken voor de ingebruikname van de Onroerende Zaak, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst voordat het Notarieel Transport plaatsvindt, te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins. De eventueel door de Koper reeds betaalde Aanbetaling wordt wel terugbetaald. De Verkoper is hierover geen rente verschuldigd.

4. Ontplobbare oorlogsresten (kan nog wijzigen n.a.v. uitkomsten nader (voor)onderzoek)

- 4.1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplobbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. De resultaten van dit vooronderzoek zijn vervat in het adviesdocument ontplobbare oorlogsresten van 21 december 2021, hierna te noemen: 'het Adviesdocument', dat als bijlage E aan deze Overeenkomst is gehecht. Uit het Adviesdocument volgt dat een groot deel van de provincie Flevoland – waaronder een deel van gemeente Almere, aangeduid als VG7 gebied – op basis van historische gegevens wordt aangemerkt als verdacht gebied, waarin een verhoogd risico bestaat op de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten. De Onroerende Zaak bevindt zich niet in dit verdachte gebied.
- 4.2. Naar aanleiding van en in aanvulling op het vooronderzoek van RPS Explosives Engineering Services, voert de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uit naar mogelijke verdachte gebieden met ontplobbare oorlogsresten. Ondanks het reeds uitgevoerde vooronderzoek zoals bedoeld in lid 4.1, valt niet uit te sluiten dat ná ondertekening van deze Overeenkomst dan wel ná Notarieel Transport, op basis van het resultaat van het aanvullende vooronderzoek, het verdachte gebied in Almere in omvang en ligging gewijzigd wordt vastgesteld.
- 4.3. Indien vóór datum Notarieel Transport mocht blijken, dat de Onroerende Zaak in het gewijzigd vastgesteld verdachte gebied is gelegen, dan geldt het volgende:
 - a. In opdracht en voor rekening van de Gemeente zal een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd worden in de Onroerende Zaak. De rapportage die hieruit volgt, zal op een later moment als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd. Het Notarieel Transport kan (onverlet het bepaalde in deze Overeenkomst inzake het Notarieel Transport) in dat geval slechts plaatsvinden indien en nadat de rapportage is opgeleverd en (het bevoegde gezag van) de Gemeente de Onroerende Zaak heeft vrijgegeven voor bebouwing.
 - b. Indien uit het in sub a bedoelde opsporingsonderzoek blijkt dat ruiming van ontplobbare oorlogsresten noodzakelijk is, dan komen de ruimingskosten voor rekening van de Gemeente. Partijen treden op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot de benodigde werkzaamheden en maatregelen (met inbegrip van een planning).
- 4.4. Indien ná het Notarieel Transport mocht blijken dat de Onroerende Zaak in het gewijzigd vastgesteld verdachte gebied is gelegen, dan komen de gevolgen ((rest)risico) daarvan voor

rekening en risico van de Koper. De Koper is ervan op de hoogte dat ter zake van de Onroerende Zaak het uitvoeren van een opsporingsonderzoek als bedoeld in het Adviesdocument in dat geval is vereist. De kosten van een dergelijk onderzoek alsmede de hieraan gelieerde (on)kosten, komen in dat geval volledig voor rekening en risico van de Koper. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval in afwijking van voorgaande de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van ontplofbare oorlogsresten voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

- 4.5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor enige schade, kosten of ander nadeel dat de Koper ondervindt als gevolg van ruiming van of onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten en de belemmeringen en/of vertragingen die hierdoor kunnen ontstaan. Met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3 sub b, lid 4.4 en 4.6 over de ruimingskosten, heeft de Koper ter zake van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. De Koper doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al zijn rechten in dit verband.
- 4.6. De Gemeente garandeert op geen enkele wijze dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten, ook niet na het eventueel verrichten van opsporingsonderzoek en de daaruit eventueel voortvloeiende ruimingswerkzaamheden. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke ná Notarieel Transport aanwezig lijkt of blijkt te zijn (de zgn. “toevalsvondsten”), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan en zal de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval in afwijking van voorgaande de aanvullende afspraak dat de kosten van een eventueel benodigde ruiming van zgn. ‘toevalsvondsten’ voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.
- 4.7. Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in 4.6, neemt de Koper het “Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten” in acht, welke is opgenomen in het Adviesdocument en informeert deze de Gemeente te dien aanzien onverwijld.
- 4.8. Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.
- 4.9. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 4.4 en lid 4.6, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.

5. Aansluiting openbaar gebied

- 5.1. De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Onroerende Zaak op (de hoogte van) het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied.
- 5.2. De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingerichte openbaar gebied komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en zal de Gemeente volledig vrijwaren van aanspraken van derden.
- 5.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

6. Buurtschap Nobelhorst

- 6.1. De Koper aanvaardt door het verlijden van de Notariële Akte van levering het lidmaatschap van de vereniging 'Vereniging buurtschap Nobelhorst in oprichting', (hierna: 'het Buurtschap') en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien.
- 6.2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoemde entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de Notariële Akte van levering van deze Overeenkomst. De Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
- 6.3. De Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt jaarlijks door het Buurtschap vastgesteld.
- 6.4. De raad van de gemeente Almere heeft bij het aangaan van deze Overeenkomst nog geen goedkeuring verleend aan de oprichting van de vereniging zoals vermeld in lid 6.1 van dit artikel. Zodra dit wel het geval is, zal Koper hiervan bericht krijgen. Mocht de raad toch onverhoopt geen goedkeuring verlenen om over te gaan tot oprichting van de vereniging, dan krijgt de Koper hiervan bericht en zal de startbijdrage, zoals vermeld in lid 6.2 van dit artikel, worden teruggestort aan de Koper. De Koper kan aan het wel of niet verlenen van goedkeuring door de raad tot het oprichten van de vereniging geen rechten ontleen.
- 6.5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak.

7. Erfdienstbaarheid van overbouw ten behoeve van dakoverstek achtergelegen Onroerende Zaken

- 7.1. Ten gunste van de achtergelegen aangrenzende ~~onroerende zaken~~ ~~Onroerende Za(a)k(en)~~, kadastraal bekend @@@ en ten laste van de Onroerende Zaak, is bij Notarieel Transport reeds gevestigd of zal uiterlijk bij Notarieel Transport van de Onroerende Zaak gevestigd worden,

een erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende het recht van de eigenaar(s) van deze achtergelegen aangrenzende **onroerende zaken** ~~Onroerende Zaak(en)~~ om aan de (zij)gevel van de woning(en) op de minst bezwarende wijze een dakoverstek tot een diepte van 0,30 meter te hebben en/of te houden boven de **onroerende zaak** ~~Onroerende Zaak~~. Eén en ander overeenkomstig het Inrichtingsplan (Bijlage **H en I** ~~G en H~~).

8. Instandhoudingsverplichting lage haag

- 8.1. Door en voor rekening van de Gemeente zal op eigen terrein tegen de op het Inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen op de Onroerende Zaak een lage haag van ca. 80 cm worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. De Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van deze haag.
- 8.2. Het is de Koper toegestaan om de haag te vervangen door een andersoortige groene levende erfafscheiding. Deze mag niet worden vervangen door een andersoortige niet levende groene erfafscheiding. De Koper dient een groene levende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden.
- 8.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

9. Gaashek met klimop

- 9.1. Door en voor rekening van de Gemeente zal op ~~eigen terrein~~ tegen de op het Inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen op de Onroerende Zaak/~~het Bouwperceel~~ een gaashek bekleed met (nog uit te groeien) klimop worden aangelegd als erfafscheiding tussen de Onroerende Zaak/~~het Bouwperceel~~ en het **openbaar gebied** parkeerbos. De Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de plaatsing van het gaashek.
- 9.2. Het in dit artikel genoemde gaashek inclusief klimop dient door de Koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
- 9.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

10. Erfdienstbaarheid van achterpad (van toepassing op de rijwoningen)

- 10.1. Op de Onroerende Zaak wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van achterpad (voetpad) over en weer, ten laste en ten dienste van de Onroerende Zaak en ten laste en ten dienste van de Onroerende Zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
- 10.2. De eigenaar van het dienende erf is verplicht tot instandhouding van dit achterpad en het achterpad voor eigen risico te onderhouden. De kosten voor het onderhoud komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van het achterpad, ieder voor een evenredig gedeelte.

- 10.3. Indien en voor zover de erfdienstbaarheid conform dit artikel niet kan worden gevestigd, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

11. Planten van bomen en knotwilgen

- 11.1. Door en voor rekening van de Gemeente zullen op de op het Inrichtingsplan aangegeven plaatsen, mogelijk binnen 2,00 meter vanaf de grens van de Onroerende Zaak, bomen worden geplant. De Koper accepteert dit en verbindt zich medewerking te verlenen aan de situering van de bomen en dient deze bomen te dulden binnen deze afstand.
- 11.2. Door en voor rekening van de Gemeente worden er op de erfgrenzen tussen de Onroerende Zaak en de naastgelegen Onroerende Zaak knotwilgen geplant als sliet, een en ander conform het Inrichtingsplan. De Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Onroerende Zaak te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de knotwilgen uit te voeren.
- 11.3. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

12. Talud en beschoeiing (geldt voor zover grenzend aan openbaar water)

- 12.1. Door en voor rekening van de Gemeente wordt op de Onroerende Zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een natuurlijke oever met beschoeiing en talud aangelegd, één en ander overeenkomstig het Inrichtingsplan. De Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Onroerende Zaak te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de beschoeiing uit te voeren.
- 12.2. De door de Gemeente aangelegde beschoeiing en talud zijn niet geschikt voor bebouwing. Het is de Koper niet toegestaan om de oever/het talud op te vullen of op een andere manier aan te passen en/of te bebouwen.
- 12.3. De Koper dient de beschoeiing te allen tijde voor eigen rekening en risico in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden. Bij vervanging is het niet toegestaan om de beschoeiing te vervangen door een andersoortige beschoeiing.
- 12.4. Indien door de Gemeente of het Waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing en/of het talud worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing en/of het talud aantasten, worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken op eerste aanschrijving van de Gemeente of het Waterschap Zuiderzeeland, door en op kosten van de Koper binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan de Gemeente of het Waterschap Zuiderzeeland de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van de Koper. Voorts is de Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing en/of het talud.

12.5. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

13. Vlonder (geldt voor zover grenzend aan openbaar water)

13.1. Door en voor rekening van de Gemeente zal conform het Inrichtingsplan een vlonder op de Onroerende Zaak worden aangelegd, indien van toepassing. De Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan de Gemeente om de Onroerende Zaak te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de vlonder uit te voeren:

- a. De vlonder zal, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan 0,50 meter het water insteken.
- b. Het onderhoud van de watergang onder de vlonder is voor rekening en risico van de Koper.
- c. De Koper is verplicht de vlonder zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden. Bij vervanging is het niet toegestaan om deze vlonder door een andersoortige vlonder te vervangen en/of de afmetingen en/of de wijze van constructie hiervan de wijzigen.
- d. De Koper wijzigt of verwijdt de vlonder op eigen kosten en op eerste aanzegging van het Waterschap Zuiderzeeland indien dit naar het oordeel van het Waterschap Zuiderzeeland noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheer- en/of onderhoudshandelingen door het Waterschap Zuiderzeeland of anderszins in het belang van de waterstaat.

13.2. Ten behoeve van het bepaalde in lid 13.1 van dit artikel zal ten laste van de aan de Gemeente verblijvende Onroerende Zaak en ten behoeve van de aan de Koper over te dragen Onroerende Zaak een erfdiensbaarheid worden gevestigd, inhoudende het recht van de Koper om een vlonder te hebben en houden boven de aan de Gemeente verblijvende Onroerende Zaak, niet verder dan 0,50 meter het water instekend, gerekend vanaf de walkant. Een en ander onder de voorwaarden, zoals genoemd in lid 13.1 van dit artikel.

13.3. Indien door de Verkoper of het Waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de vlonder worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de vlonder aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken op eerste aanschrijving van de Verkoper of het Waterschap Zuiderzeeland door en op kosten van de Koper binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan de Verkoper of het Waterschap Zuiderzeeland de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van de Koper. Voorts is de Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de vlonder.

13.4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

14. Mogelijk fluctuerend waterpeil (geldt voor zover grenzend aan openbaar water)

14.1. Het is de Koper bekend dat het waterpeil van het (aan te leggen) openbaar water grenzend aan de Onroerende Zaak kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruierend ijs ontstaan. De Koper aanvaardt met ondertekening van deze Overeenkomst het risico dat schade

zou kunnen ontstaan aan de Onroerende Zaak of zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van fluctuerende waterstand en/of kruierend ijs en vrijwaart de Verkoper van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.

- 14.2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst.

15. Geluidsbelasting

- 15.1. De Koper is ermee bekend dat voor de Onroerende Zaak een hogere geluidbelasting geldt, veroorzaakt door het (toekomstige) verkeer op de Nobellaan en/of de Kievitsweg. De Koper zal zorgdragen voor voldoende geluidluwe buitenruimte. De Koper dient in de aanvraag Omgevingsvergunning aan te tonen dat het geluidsniveau in de woning voldoet aan de normen die in het Bouwbesluit 2012 (dan wel zijn opvolger en bij het van kracht worden van de Omgevingswet, diens vervanger: Besluit bouwwerken leefomgeving BBL) worden gehanteerd.

16. ~~Start bouw en recht van terugkoop~~

- ~~16.1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.3 (Teruglevering Onroerende Zaak) van de AV 2019, is de Koper verplicht om binnen negen (9) maanden na Notarieel Transport te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of met de funderingswerkzaamheden is gestart.~~

- ~~16.2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in lid 16.1 van dit artikel de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden ofwel niet wordt gebouwd in een continu bouwproces, is de Koper verplicht om, naast het bepaalde in artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de Overeenkomst en de wederoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs.~~

- ~~16.3. kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de Koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.~~

16. Aanleg parkeerplaats(en) Openbaar Gebied (van toepassing op de rijwoningen)

- 16.1. De Gemeente legt op het maaiveld in het openbaar gebied voor eigen rekening conform het Inrichtingsplan parkeerplaatsen aan ten behoeve van onder andere het Bouwplan. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en zijn daarmee niet exclusief ten behoeve van het Bouwplan. Het staat de Gemeente vrij om voor het betreffende gebied een betaald/gereguleerd parkeren regime in te voeren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk zijn.

17. Aanleg parkeerplaats(en) (van toepassing op de twee-onder-een kapwoningen)

- 17.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico per woning minimaal één van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren van ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door

de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

18. Instandhouding parkeerplaats(en) (van toepassing op de twee-onder-een kapwoningen)

18.1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico per woning minimaal één van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.

18.2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

19. Wijzigen bestemming woningen

19.1. Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Eerste Notariële Akte, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens voorafgaande schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Overeenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

19.2. Indien de Gemeente deze toestemming verleent, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Een voorwaarde kan zijn dat de Koper wordt verplicht tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.

19.3. Het in ~~19.2~~ 20.2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente stuurt de Koper hiertoe een factuur. De Koper betaalt de factuur binnen de op de factuur gestelde termijn.

19.4. Bij overtreding van het gestelde in dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nog nakoming te vorderen van het bepaalde in dit artikel. De Gemeente kan daartoe, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.

19.5. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.

19.6. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

20. Betaling bij verhoging V.O.N.-prijzen

20.1. Partijen zijn een woningbouwprogramma overeengekomen met een bijbehorende totale V.O.N.-prijs van €31.628.000,- (zegge: eenendertig miljoen zeshonderdachtentwintig duizend euro) op basis van het Bouwplan zoals opgenomen in artikel 1 lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Het is de Koper niet toegestaan om de totale V.O.N.-prijs zonder uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te wijzigen/verhogen.

20.2. Bij een verhoging van de totale V.O.N.-prijs is de Koper een nabetaling op de Koopprijs verschuldigd. De hoogte van deze nabetaling wordt berekend door over het verschil (de verhoging) een grondquote van zevenendertigprocent (37%) te berekenen. Het na te betalen bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na verkregen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, tenzij de Gemeente instemt met een andere betalingsdatum. Een verlaging van de totale V.O.N.-prijs, leidt nimmer tot een verlaging van de Koopprijs.

20.3. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.

20.4. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. De verplichting tot doorleggen eindigt na de eerste doorverkoop van een woning aan een Particuliere Koper/Eindgebruiker.

21. Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

21.1. Ter verduidelijking van artikel 4.6 (Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot vervreemding) lid 3 van het Erratum AV 2019, geldt dat indien de datum van voltooiing van de woning en de datum van inschrijving van de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, niet gelijk zijn, de meest recente datum bepalend is voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1 van artikel 4.6 van het Erratum AV 2019.

22. Erfafscheiding

22.1. Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.

22.2. Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.

22.3. De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor

zover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.

22.4. Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.

23. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

23.1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Wet BIBOB gemeente Almere 2017 (hierna te noemen: 'de(ze) Beleidsregel') van toepassing. Door ondertekening verklaart de Koper kennis te hebben genomen van en zich te conformeren aan deze Beleidsregel.

23.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, beëindigen, wijzigen, opzeggen of vernietigen zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten dan wel dat in of met de Onroerende Zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- b. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten dan wel dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- c. De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente dan wel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- d. In het kader van de Wet Bibob één of meer vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, niet word(t)(en) afgegeven dan wel word(t)(en) ingetrokken.

23.3. De begrippen 'gevaar', 'strafbare feiten' 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.

23.4. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing tot het moment van Notarieel Transport, tenzij de vergunningen, benodigd voor de realisatie van het Bouwplan, (nog) niet zijn verleend. In dat geval is het bepaalde in dit artikel van toepassing totdat voornoemde vergunningen zijn verleend.

24. Vrijwaring

24.1. De Koper is verantwoordelijk voor de ontwerpen, constructies en de uitvoeringswijze van het Bouwplan. De Koper vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of te hebben geleden door of in verband met de realisering van het Bouwplan. De Koper zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen.

25. Communicatie belanghebbenden

25.1. De Koper is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

25.2. De Koper zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

26. Bijdrage gebiedsbranding en communicatie

26.1. De Koper is verplicht om bij te dragen aan de gebiedsbranding en communicatie van Nobelhorst. Hiervoor vraagt de Gemeente een eenmalige financiële bijdrage van € 650,- per woning. Voor 60 woningen komt dit uit op een bedrag van in totaal € 39.000,- (zegge: negenendertigduizend euro)

26.2. De Koper dient dit bedrag te voldoen binnen twee weken nadat de Onroerende Zaak is afgenomen. De Gemeente stuurt hiervoor separaat een factuur.

27. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid, change of control

27.1. Deze Overeenkomst levert voor de Koper slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente:

- a. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, deze Overeenkomst te cederen dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
- b. Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon of te onttrekken aan een samenwerkingsverband en/of rechtspersoon;
- c. In geval van een rechtspersoon, de zeggenschap over (een deel van) de onderneming en/of over (een deel van) de activiteiten van de onderneming van de Koper over te dragen aan één of meer anderen onder meer doch niet uitsluitend door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, dan wel door fusie of splitsing.

27.2. Aan de hiervoor in lid ~~27.1~~ 28.1 van dit artikel bedoelde privaatrechtelijke toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Een eventuele overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor onder lid 27 bedoeld, zonder privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, is niet rechtsgeldig. De Koper en/of derden kunnen aan een dergelijke overdracht, inbreng of onttrekking jegens de Gemeente geen rechten ontlenen. Indien de Koper een overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor bedoeld tracht te realiseren, zonder over de daarvoor vereiste privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente te beschikken, heeft de Gemeente het recht om eenzijdig over te gaan tot ontbinding van deze Overeenkomst. De Aanbetaling als bedoeld in artikel 2 lid 0 van deze Overeenkomst vervalt dan volledig aan de Gemeente. De Koper zal verder alle kosten en schade die een onmiddellijk gevolg zijn van het bepaalde in dit artikel, aan de Gemeente vergoeden.

27.3. De Gemeente zal de in het eerste lid bedoelde schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij zij in elk geval:

- a. de weigerings- en intrekkingsgronden uit de Wet BIBOB zal betrekken;
- b. zal beoordelen of de beoogde overdracht van rechten, verplichtingen en/of zeggenschap, alsmede inbreng of onttrekking als hiervoor in lid ~~27.1~~ 28.1 van dit artikel bedoeld, haar

gegronde redenen geeft om te vrezen voor de nakoming van de Overeenkomst.

28. Onvoorziene omstandigheden

28.1. Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat de interne financiële situatie van een Partij nimmer als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt en derhalve ook nimmer aanleiding kan vormen voor een wijziging of een gedeeltelijke dan wel de gehele ontbinding van de Overeenkomst. Een mogelijke wijziging van de marktomstandigheden wordt uitdrukkelijk aangemerkt als zijnde een risico dat in de risicosfeer van de Koper ligt.

29. Slotbepalingen

29.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

29.2. De Gemeente houdt bij de nakoming van wat in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal en kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van onderhavige Overeenkomst.

29.3. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder begrepen mede die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot een oplossing voor het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

29.4. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen indien door de Koper aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen worden geplaatst op de door de Gemeente reeds ondertekende Overeenkomst.

29.5. Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet vóór [DATUM] door de Koper ondertekend is ontvangen door de Gemeente.

29.6. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.

30. Bijlagen

30.1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:

- A. Uitgiftetekening **Bouwveld 16** d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- B. Uitgiftetekening **Bouwveld 17** d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
- C. **Bouwplan**;
- D. de AV 2019;
- E. Adviesdocument ontplofbare oorlogsresten VG7 inclusief Bodembelastingkaart en Protocol toevalsvondst OO;
- F. Toelichting op de beoordeling van het ontwerp en eventuele aandachtspunten
- G. **Tenderdocument** d.d. **30 juni 2022** inclusief het Beeldregieplan Tweede Dorp

- Nobelhorst 'Wonen in het Groen', d.d. 22 mei 2021
- H. Inrichtingsplan **Bouwveld** 16
 - I. Inrichtingsplan **Bouwveld** 17
 - J. @@@

- 30.2.** Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 30.3.** Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Koper:
