

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

(onder opschortende voorwaarde)

Locatie Buytewech-Noord (eilanden 3 t/m 8) Nieuwkoop

Ondergetekenden

het rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam naar publiek recht: Gemeente Nieuwkoop, zetelende te Nieuwveen en kantoorhoudende aan het (2441 LE) Teylersplein 1 te Nieuwveen, vertegenwoordigd door mevrouw I.R.J.G. de Ridder, wethouder van de gemeente Nieuwkoop, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester, de heer R. van Duijn, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nieuwkoop van (@DATUM) met kenmerk (@NUMMER), hierna te noemen: 'de Gemeente',

en

(@EXPLOITANT), statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de (@ADRES), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door (@NAAM), in hoedanigheid als directeur, zich legitimerend met zijn legitimatiebewijs met nummer (@NUMMER), uitgegeven (@PLAATS) op (@DATUM), hierna te noemen: 'Exploitant',

de Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

Overwegingen

- a. De Gemeente is eigenaar van het Plangebied (zoals gedefinieerd hierna), omvattende de percelen grond, inclusief die (gedeelten van de) percelen met de bestemming 'Water' van en rondom direct aangrenzende sloten, uitmakende een nog nader uit te meten gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummers 7688, 537, 6407, 1612, 9120 en 9122 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 6 hectare of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken en zoals dit schetsmatig is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende Tekening (zoals gedefinieerd hierna).
- b. Op 6 februari 2020 is door de gemeenteraad voor de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Buytewech-Noord te Nieuwkoop het 'Stedenbouwkundig plan gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord' vastgesteld. Hiermee is door de Gemeente richting gekozen voor de toekomst van het gebied. De Gemeente wil dit gebied ontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren.
- c. Op 18 november 2021 (gepubliceerd 25 januari 2022) is het Bestemmingsplan (zoals gedefinieerd hierna) vastgesteld. De Gemeente heeft hiermee haar stedenbouwkundige ambities en opgaven geborgd voor de realisatie van maximaal 290 woningen. Het Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is nog niet onherroepelijk. Tegen dit Bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- d. De Gemeente is bereid toe te staan dat in het Plangebied in totaal 164 woningen worden gerealiseerd in diverse prijsklassen.
- e. De Gemeente heeft daartoe op (@ DATUM 2023) een ontwikkelcompetitie uitgeschreven met als doel het selecteren van een marktpartij die het Plangebied ten behoeve van de commerciële gebiedsontwikkeling in eigendom van de Gemeente over neemt en binnen de daarvoor door de Gemeente gestelde publiekrechtelijke kaders voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van de woningen op zich neemt.
- f. De aanbiedingen van alle aan de ontwikkelcompetitie deelnemende partijen zijn door de Gemeente beoordeeld en Exploitant is door de Gemeente geselecteerd als partij die het Plangebied van de Gemeente zal aankopen en hierop voor eigen rekening en risico het Project (zoals gedefinieerd hierna) zal ontwikkelen.
- g. De Gemeente zal het Plangebied verkopen en leveren voor de ontwikkeling en realisatie van het door Exploitant beoogde Project casu quo Programma (zoals gedefinieerd hierna).
- h. Exploitant heeft zich in voormelde tenderprocedure verplicht tot het sluiten van deze Overeenkomst en is bevoegd tot het aangaan hiervan.

Artikel 1. Definities

Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Buytewech-Noord', vastgesteld door de gemeenteraad de dato 18 november 2021, maar nog niet onherroepelijk is.

Betaalbare koop: koopwoning zoals bedoeld in artikel 1 lid 10 van de Verordening.

Bouwrijp maken: de door de Gemeente in het Plangebied uit te voeren werkzaamheden overeenkomstig het civieltechnische Programma van Eisen 2014 en het Handboek Openbare Ruimte 2022 (bijlage 6), of welke hiervoor in de plaats komen, doch worden in afwijking hiervan voor het Plangebied uitdrukkelijk beperkt tot een oplevering van het Plangebied op de huidige (+) NAP hoogte, waarbij de watergangen rondom het Plangebied zijn gegraven en de grondkwaliteit van het Plangebied voldoet voor woningbouw.

College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Definitief ontwerp: de door Exploitant te vervaardigen verdere uitwerking van de Winnende aanbieding, omvattende een gedetailleerde en integrale voorstelling van het Programma en de Openbare ruimte in het Plangebied, die een goed beeld geven van de verkaveling, verschijningsvorm, inrichting, materiaalgebruik, afwerking, detaillering, constructieve opbouw en maatvoering, vergezeld van een beschrijving waarin de gemaakte keuzes worden toegelicht;

Gemeente: de Gemeente Nieuwkoop. De Gemeente bestaat uit verschillende organen die elk een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid hebben. Daar waar in deze Overeenkomst verwezen wordt naar de Gemeente, wordt hiermee het College bedoeld, tenzij anders in deze Overeenkomst aangegeven.

Goedkeuring: waar in deze overeenkomst wordt gesproken over goedkeuring(en), wordt/worden daaronder mede begrepen vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en verklaringen die door enig publiekrechtelijk lichaam afgegeven c.q. verleend moeten worden.

Omgevingsvergunning(en): een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', waartegen geen bezwaar- dan wel beroepsmogelijkheden open staan.

Openbare ruimte: de inrichting van (het gedeelte van) het Plangebied dat een openbare functie zal hebben en door Exploitant zal worden ingericht conform de Winnende Aanbieding,

waaronder in ieder geval (doch niet gelimiteerd) openbare groenvoorziening, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en benodigde (hoofd)infrastructuur.

Overeenkomst: deze overeenkomst, inclusief de overwegingen en de bij de overeenkomst behorende bijlagen.

Plangebied: de percelen grond, inclusief (gedeelten van) de percelen met de bestemming 'Water' van- en rondom direct aangrenzende sloten, zoals omschreven onder overwegingen a., plaatselijk bekend als Buytewech-Noord, en meer specifiek voor de onderhavige Overeenkomst, de (op de grond te realiseren) eilanden 3 tot en met 8.

Programma: het woningbouwprogramma zoals bedoeld in artikel 8 van deze Overeenkomst, overeenkomstig het Programmaoverzicht Buytewech-Noord_eilanden 1-8 (**bijlage 1**).

Project: de door Exploitant binnen het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren gebouwen, bouwwerken en inrichting van de Openbare Ruimte.

Selectiedocumentatie: het selectiedocument 'Selectieleidraad Buytewech-Noord', inclusief de Nota van Inlichtingen.

Stedenbouwkundig plan: Stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord de dato 16 augustus 2019 (**bijlage 2**).

Supervisie: supervisie ten behoeve van de realisatie van Buytewech-Noord, waaronder begrepen het Project, door bureau Inbo voor het borgen van de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten.

Tekening: de coördinaten tekening 'verkoop gronden Buytewech Noord' van 14 februari 2023 (**bijlage 3**).

Verordening: Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (**bijlage 4**).

VON-prijs: de prijs waarvoor de overeenkomstig het Programma te realiseren woningen door Exploitant daadwerkelijk op de markt worden gebracht, inclusief omzetbelasting, afgewerkt, compleet en gebruiksklaar en inclusief (naar keuze met stelpost voor) sanitair en keuken.

Watervergunning(en): de door Exploitant bij het Hoogheemraadschap van Rijnland aan te vragen watervergunning(en), terzake waarvan nog speciaal wordt verwezen naar het bepaalde onder artikel 8 lid 5 van deze Overeenkomst.

Winnende aanbidding: de door Exploitant bij de ontwikkelcompetitie gedane aanbidding (**bijlage 5**) voor de bebouwing en inrichting van het Plangebied, welke aanbidding door de Gemeente is getoetst op basis van het opgestelde selectiedocument en beoordeeld is als de aanbidding met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Woonrijp maken: nadat alle woningen zijn opgeleverd, het door Exploitant afwerken van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied in definitieve vorm, een en ander in overeenstemming met het geldende Gemeentelijke aanbestedingsbeleid, het civieltechnische Programma van Eisen 2014 en het Handboek Openbare Ruimte 2022 (**bijlage 6**) of welke hiervoor in de plaats komen.

Artikel 2. Doel en totstandkoming van de koop-/ontwikkelovereenkomst/opschortende voorwaarde.

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande de ontwikkeling van het Plangebied, in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Plangebied in exploitatie kan worden gebracht.
2. Voor de voorgenomen verkoop door de Gemeente aan Exploitant dient het College nog een besluit te nemen. De Overeenkomst komt derhalve eerst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat genoemd besluit uiterlijk in de vergadering van [@DATUM] zal zijn genomen en met de voorgenomen verkoop is ingestemd

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - a. Exploitant is conform de Winnende aanbidding en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
 1. de ontwikkeling en realisatie van het Project en het beoogde Programma;
 2. de aansluiting van het Project op riolering en nutsleidingen vanaf en langs de hoofdinfrastructuur die door de Gemeente zal worden aangelegd tot aan de grens van het Plangebied;
 3. de aanleg van de Openbare ruimte binnen het Plangebied;
 4. het tijdig aanvragen van de ten behoeve van het Project c.q. het Programma benodigde Omgevingsvergunning(en) en Watergunning(en).
 - b. De Gemeente is verantwoordelijk voor:
 1. het inrichten en aanleggen van de openbare ruimte buiten het Plangebied, de hoofdinfrastructuur tot aan de grens van het Plangebied, de bospercelen en het centrale groene hart;
 2. het Bouwrijp maken van het Plangebied en het verkopen en leveren van het Plangebied aan Exploitant;
 3. het verlenen van publiekrechtelijke medewerking, waaronder het in behandeling nemen van de door Exploitant aan te vragen Omgevingsvergunning(en) ten behoeve van het Project c.q. het beoogde Programma.
2. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
 - a. Bestemmingsplan;
 - b. Stedenbouwkundig plan;
 - c. Selectiedocumentatie;
 - d. Winnende aanbidding.

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij a.

Ten aanzien van het nog niet onherroepelijk zijn van het Bestemmingsplan verklaart Exploitant zich bewust te zijn van de risico's en deze risico's onvoorwaardelijk te aanvaarden.
3. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten en/of schadevergoeding is verschuldigd aan Exploitant.
4. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst. De prestaties van de Gemeente zijn derhalve inspanningsverplichtingen en geen resultaatsverplichtingen.

5. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke uitspraak voortvloeien.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

1. Partijen dragen ieder voor zich de door hen te maken kosten ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in deze Overeenkomst.
2. De door Exploitant in verband met het in exploitatie brengen van het Project aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdragen zijn verdisconteerd in de in artikel 5 bedoelde koopsom.
3. In de koopsom als genoemd in artikel 5 zijn, in afwijking van het in het vorige lid bepaalde, niet verdisconteerd andere financiële verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en andere financiële verplichtingen, waaronder in ieder geval begrepen leges, belastingen en vergoedingen aan de Gemeente.
4. Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door de Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade die verband houdt met het Project, komen volledig voor rekening van de Gemeente.
5. Als waarborg voor de nakoming door Exploitant van de verplichting tot betaling van de koopsom van het Plangebied, dient Exploitant bij ondertekening van deze Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een direct afroepbare, onvoorwaardelijke en zogenaamde abstracte bankgarantie ('on demand') aan de Gemeente te verstrekken. Het bedrag van de bankgarantie beloopt vijf procent (5%) van het bedrag van de onder artikel 5 genoemde koopsom. De bankgarantie moet worden verstrekt door een te goeder naam en faam bekendstaande financiële instelling zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht en dient te luiden overeenkomstig het model dat aan deze Overeenkomst is gehecht (**bijlage 7**).
6. In plaats van deze bankgarantie kan Exploitant een waarborgsom storten ter hoogte van voornoemd percentage van vijf procent (5%) van het bedrag van de onder artikel 5 genoemde koopsom, in handen van de notaris als bedoeld onder artikel 6 lid 7 hierna via diens kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst zijn bijgeschreven op genoemde kwaliteitsrekening. Deze waarborgsom zal met de onder artikel 5 genoemde koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Exploitant verschuldigde niet uit een door Exploitant aangegane geldlening worden voldaan. Het

gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Exploitant terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze Overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Exploitant toe.

7. Indien Exploitant een dochter- of werkmaatschappij is van een holding/concernmaatschappij, dan dient de hoogste operationele vennootschap binnen de holding/concernmaatschappij, een concernverklaring af te geven. Met deze verklaring stelt deze zich volledig garant jegens de Gemeente voor de nakoming in algemene zin en specifiek voor de uit de Overeenkomst voortvloeiende contractuele verplichtingen van Exploitant. Dit geldt alleen indien en voor zover de moedermaatschappij feitelijke werkzaamheden verricht, dan wel rechtstreeks aansturing geeft aan vennootschappen die feitelijke werkzaamheden verrichten.

Artikel 5. Verkoop gronden binnen Plangebied

1. Exploitant koopt het Plangebied van de Gemeente, gelijk de Gemeente het Plangebied verkoopt aan Exploitant.
2. De koopsom voor het Plangebied bedraagt € xxx (zegge: xxx Euro), kosten koper, prijspeil datum (xxx), maandelijks te indexeren conform de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst per 1 januari 2024. Uitgangspunt is een levering van de grond 'Bouwrijp' zoals gedefinieerd onder artikel 1 hiervoor, waarbij de verkrijging door Exploitant van rechtswege is belast met BTW.
3. Exploitant dient de koopsom aan de Gemeente te voldoen door creditering van de door de hierna te noemen notaris aangehouden kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt, ten minste één werkdag voorafgaand aan de juridische levering van het Plangebied.
4. De oppervlakten van het Plangebied zijn bij benadering vastgesteld. De (voorlopige) oppervlakten en de verkaveling van het Plangebied dienen voor rekening en risico van Exploitant definitief door de landmeetkundige dienst van het kadaster te worden vastgesteld, doch geeft noch de Gemeente noch Exploitant aanleiding tot een latere verrekening van onder- of overmaat.
5. De notariële kosten, kadastraal recht wegens de juridische levering, alsmede eventueel verschuldigde overdrachts- dan wel omzetbelasting zijn voor rekening van Exploitant. Partijen gaan ervan uit dat over de koopsom omzetbelasting is verschuldigd. Exploitant heeft gelegenheid gekregen om zelf fiscaal advies in te winnen en draagt daarom het fiscale risico. Exploitant verklaart dat hij voldoet aan de voorwaarden van het Besluit samenloop overdrachtsbelasting en omzetbelasting 2017. Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van aan de Gemeente opgelegde heffingen en aanslagen overdrachtsbelasting.
6. De voor eigendomsoverdracht van het Plangebied vereiste notariële akte van levering zal, in afwijking van het gestelde in de aanvullende voorwaarden als bedoeld onder artikel 17 hierna, worden gepasseerd uiterlijk vier (4) weken (of zoveel eerder of later als tussen Partijen is overeen te komen) nadat de Omgevingsvergunning(en) voor het Project onherroepelijk is geworden. De Gemeente en Exploitant zullen de datum van het onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunning schriftelijk meedelen aan de notaris als bedoeld onder lid 7. hierna. Juridische levering geschiedt te allen

tijde onder afstand doening van het recht tot het vorderen van ontbinding daarvan. Tenzij Partijen anders overeenkomen geschiedt feitelijke levering van het Plangebied terstond na het verlijden van de notariële akte van levering.

7. De voor eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Limes Netwerk Notarissen te Alphen aan den Rijn en Hazerswoude-Dorp.
8. Het Plangebied is vanaf de datum van levering voor risico van Exploitant. De Gemeente verplicht zich tot het tijdstip van levering als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen voor het Plangebied.
9. Tenzij in de Overeenkomst anders vermeld, wordt het Plangebied geleverd vrij van:
 - beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan;
 - huur, pacht en/of andere gebruiksrechten;
 - fysieke en privaatrechtelijke belemmeringen die de inrichting en ingebruikname van het Plangebied ten behoeve van het Project verhinderen, belemmeren of beperken;anders dan die welke kenbaar zijn uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, of uit de feitelijke en voor Exploitant kenbare toestand, dan wel uit deze Overeenkomst of de in het kader van de tender aan Exploitant verstrekte informatie, terzake waarvan hierbij nog speciaal wordt verwezen naar het bepaalde in lid 10 hierna.
10. In het Plangebied bevindt zich een persleiding van de Gemeente zoals deze met 'gele kleur' is ingetekend op de Tekening. Exploitant is bekend met de aanwezigheid van de persleiding en zal bij de beoogde ontwikkeling van het Plangebied noodzakelijke voorzieningen treffen die het gebruik van de betreffende persleiding zullen waarborgen. Exploitant verleent bij de juridische levering van het Plangebied haar onvoorwaardelijke medewerking voor het vestigen van (een) opstalrecht(en) ten behoeve van de Gemeente op (de betrokken kadastrale percelen van) het Plangebied, alsmede tevens ten aanzien van alle (aan te leggen) nutsvoorzieningen.
11. Exploitant heeft van de Gemeente de rapporten van uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken ontvangen (**bijlage 8**) en is met de inhoud daarvan bekend. De Gemeente staat in voor de juistheid van de in de rapporten beschreven meet- en analysesresultaten, maar niet voor de volledigheid van de rapporten of de juistheid van de conclusies. Alle overige risico's in verband met verontreiniging van de bodem en het grondwater zijn voor rekening van Exploitant en Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake. De bedoelde risico's zullen nimmer reden zijn voor aanpassing van de koopprijs, in welke vorm ook, of een beroep op een wilsgebrek.

Artikel 6. Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

1. Ter zake het Plangebied worden door de Gemeente zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derden bedingen gevestigd ter bestemming van het Project (en eventuele overige te realiseren ontwikkeling(en)), welke nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen hun volledige en onvoorwaardelijke medewerking zullen verlenen. Terzake wordt hieromtrent verwezen naar (**bijlage 9**) bij de Overeenkomst. Het betreft in ieder geval:

2. Anti-speculatiebeding en meldingsplicht:

- a) De nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens dienen gedurende een termijn van tenminste vijf (5) jaar na de eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen in dit segment beschikbaar te blijven.
- b) Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting zal de verkopende partij van de respectieve woning aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro). Bij het verkrijgen van een ontheffing komt de boete te vervallen
- c) In de 'Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht' (**bijlage 9**) is bepaald dat ontheffing kan worden verleend van het anti-speculatiebeding. Voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6 van de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. Het college dient hier een besluit over te nemen.
- d) Bij verkoop van een woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar, zal de verkopende partij alsdan verplicht zijn dit uiterlijk binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst door middel van een door de Gemeente voorgeschreven (elektronisch) formulier te melden bij het College. Overtreding van deze meldingsplicht wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie, gelet op de Verordening.

3. Zelfbewoningsplicht:

- a) Voor de nieuwbouwwoningen met een vrij op naam-prijs tot aan de NHG-grens geldt een zelfbewoningsplicht.
- b) Aan de zelfbewoningsplicht is een termijn verbonden van vijf (5) jaar vanaf de datum van eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).
- c) In de 'Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht' is bepaald dat ontheffing kan worden verleend van de zelfbewoningsplicht. Voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6 van de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. Het college dient hier een besluit over te nemen.
- d) Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting is de verkopende partij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro). Bij het verkrijgen van een ontheffing komt de boete te vervallen.

4. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Plangebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- (éénuizend euro) per kalenderdag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal. Voor het overige zullen alle erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen zoals die rusten op de in artikel 5 bedoelde gronden en blijken uit eerdere akten van levering en de openbare registers worden gerespecteerd c.q. aanvaard door Exploitant.

Artikel 7. Luchtvaartgeluid

1. Exploitant verklaart bekend te zijn met het feit dat het Plangebied zich deels bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen. Exploitant zal bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Plangebied in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat het Plangebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
2. Exploitant verplicht zich bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Plangebied, zijn verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n) door middel van een kettingbeding. Bij het niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt de beperkt gerechtigde een boete van € 100.000,- (éénhonderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8. Programma, Openbare Ruimte, watergangen en planuitwerking

1. Het door Exploitant te realiseren Programma betreft het realiseren van 164 woningen binnen het Plangebied, en meer specifiek op de (te realiseren) eilanden 3 tot en met 8, overeenkomstig het Programmaoverzicht Buytewech-Noord_eilanden 1-8 (**bijlage 1**) en met inachtneming van de Verordening, alsmede de inrichting van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied.
2. Exploitant mag voor de in genoemde het Programmaoverzicht als bedoeld onder lid 1 hiervoor genoemde VON-prijzen en de huurprijzen ten hoogste de volgende indexering toepassen (prijspeil 2023=100):
 - Voor Goedkope, Betaalbare en Middeldure koop is de indexering gelijk aan de CPI-index van het CBS.
 - Voor Middeldure huurwoningen geldt de indexering zoals opgenomen in artikel 2 lid 4 van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.
 - Voor de overige categorieën woningen is de indexering ter vrije bepaling van Exploitant.
3. Partijen werken de plannen voor het Programma en de inrichting van de Openbare Ruimte in het Plangebied op basis van de Winnende aanbidding en met inachtneming van in deze Overeenkomst neergelegde uitgangspunten uit tot een integraal Definitief ontwerp en uiteindelijk tot het niveau van bestekken. Exploitant heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat hij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijk taak en verantwoordelijkheid. Het Definitief ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:
 - een inrichtingsplan Openbare ruimte binnen het Plangebied met een toelichting daarop;
 - een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning voor de realisatie;
 - een aanpakvoorstel bouwlogistiek voor de verkeers- en vervoersstromen gedurende de realisatie.
4. Exploitant legt het Definitief ontwerp (waarmee een volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend zal worden) uiterlijk binnen zes (6)

maanden na ondertekening van deze Overeenkomst ter toetsing voor. Zodra Partijen het eens zijn geworden over het Definitief ontwerp leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan hun beslissingsbevoegde organen.

5. Exploitant verplicht zich tevens om voor de in het Plangebied aanwezige watergangen/sloten de benodigde Watervergunning(en) tijdig aan te vragen. Exploitant zal zich houden aan alle regels en voorschriften van de geldende waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Exploitant is zich bewust dat het Hoogheemraadschap bij het verlenen van de Watervergunning(en) mogelijk aanvullende eisen en voorschriften kan stellen en aanvaardt deze onvoorwaardelijk. De regels en voorschriften van de waterschapsverordening, alsmede eventuele aanvullende eisen en voorschriften zullen in de akte van levering als bedoeld in artikel 5 lid 6 van deze Overeenkomst als bijzondere verplichtingen aan Exploitant en diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd. Op de in dit lid beschreven bijzondere verplichtingen is het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
6. Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet uiterlijk twee (2) maanden na het voorleggen van het Definitief ontwerp kan instemmen met het betreffende Definitief ontwerp, dan heeft Exploitant drie (3) maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen van de betreffende plannen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden. Indien instemming ook na deze termijnverlening uitblijft, kan de Gemeente de Overeenkomst ontbinden conform artikel 18.
7. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Plangebied;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
 - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Exploitant zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 9. Toewijzing te realiseren woningen

De voorgenomen verkoop door Exploitant van de in het Programma te realiseren woningen geschiedt onder de volgende voorwaarden:

- a. Exploitant verklaart de te realiseren Woningen aan te bieden en met voorrang toe te wijzen aan kopers die op het moment van verkoop reeds woonachtig zijn in de gemeente Nieuwkoop, dan wel de afgelopen tien (10) jaar tenminste één (1) jaar in de gemeente Nieuwkoop hebben gewoond, aan te tonen middels een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).
- b. Indien er sprake is van meer vraag dan aanbod, zal de verkoop geschieden op basis van loting ten overstaan van de notaris als bedoeld in artikel 5 lid 7 van deze Overeenkomst. Indien na genoemde termijn van vier (4) maanden de woningen nog niet allemaal zijn toegewezen, danwel indien er meer aanbod is dan vraag, dan

komen ook overige belangstellenden van buiten de gemeente Nieuwkoop in aanmerking voor een woning.

Artikel 10. Verkeer, vervoer en route bouwverkeer

1. Exploitant zal zich houden aan het door hem opgestelde aanpakvoorstel bouwlogistiek voor het bouwverkeer van en naar het Plangebied. Exploitant neemt hierin in ieder geval op dat het Plangebied in de ontwikkelrichting van oost naar west wordt opgeleverd. Zodra dit aanpakvoorstel definitief is goedgekeurd en vastgesteld door de Gemeente, zal deze als bijlage 11 bij de Overeenkomst worden opgenomen.
2. Uitgangspunt voor de bouwlogistiek is dat Exploitant het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Plangebied leidt. Na het moment van oplevering zal geen bouwverkeer meer van en naar het Plangebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. de Gemeente kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

Artikel 11. Realisatie bouwplannen / Woonrijp maken Plangebied

1. Exploitant verplicht zich de realisatie van het Project volledig voor eigen rekening en risico uit te voeren. Exploitant zal zich daarbij in ieder geval houden aan de verkregen Omgevingsvergunning(en) en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
2. Alle benodigde (aanvullende) onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de realisering van het Project zal Exploitant voor eigen rekening uitvoeren. Deze onderzoeken zullen ten minste betrekking hebben op de aspecten bodem, luchtkwaliteit, stikstof, geluid, verkeer, flora en fauna en archeologie. Indien uit de onderzoeken volgt dat maatregelen of werkzaamheden nodig zijn, zal Exploitant zorgdragen voor de uitvoering daarvan. Exploitant is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de daarvoor benodigde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen, ontheffingen, goedkeuringen en vergunningen.
3. Exploitant is binnen het Plangebied zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor het Woonrijp maken van de Openbare ruimte en de aansluiting van het door hem te realiseren Project op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen ter plaatse van de door de Gemeente aan te leggen hoofdinfrastructuur tot aan de grens van het Plangebied, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen. Exploitant is voor de kosten van de aansluiting een aansluitbijdrage voor het riool verschuldigd aan de Gemeente.
4. Indien Exploitant het Project in fasen realiseert, is hij verplicht elke fase zodanig op te leveren dat deze zowel functioneel als wat betreft beeldkwaliteit als een zelfstandig geheel kan functioneren/fungeren.
5. De door Exploitant binnen het Programma te realiseren koopwoningen zal Exploitant realiseren onder dekking van een door Woningborg, SWK of BouwGarant verstrekte waarborg.
6. De Omgevingsvergunning(en) en Watervergunning(en) ten behoeve van het Project zal Exploitant in één keer voor het gehele Project aanvragen, en wel uiterlijk twee (2)

maanden nadat het Definitief Ontwerp door Partijen is goedgekeurd. Exploitant zal het Project in één continue bouwstroom in een ontwikkelrichting van oost naar west realiseren.

7. Gedurende de realisatie van het Project zal Exploitant de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Project gelegen eigendommen tot een minimum beperken.
8. Ten behoeve van de realisatie van Buytewech-Noord, waaronder ook begrepen het Project, is de Supervisie (zoals gedefinieerd hiervoor) van toepassing.

Artikel 12. Openbare ruimte binnen het Plangebied

1. Exploitant zal de Openbare ruimte binnen het Plangebied aanleggen conform het Civieltechnische Programma van Eisen 2014 en Handboek Openbare Ruimte 2022 (**bijlage 6**). De in het Handboek Openbare Ruimte opgenomen toetsingsmomenten worden daarbij in acht genomen. Direct na aanleg dient de Openbare ruimte op alle onderdelen te voldoen aan ten minste kwaliteitsniveau A zoals bedoeld in de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte (CROW-publicatie 323).
2. Voor de Openbare ruimte geldt een onderhoudstermijn van twee (2) jaar na het gereedkomen en oplevering daarvan aan de Gemeente. Exploitant zal de gebreken, die in de onderhoudstermijnen aan de dag treden, voor eigen rekening en naar genoegen van de Gemeente herstellen. Exploitant zal de Openbare ruimte gedurende de onderhoudstermijn onderhouden op ten minste kwaliteitsniveau A zoals bedoeld in de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte (CROW-publicatie 323). In het eerste jaar na het gereedkomen van de Openbare ruimte wordt de inboet opgenomen, waarna in het hierop volgend plantseizoen (van 1 november tot 1 april) deze inboet wordt aangebracht. Tot het onderhoud behoort de zorg voor instandhouding en vervanging van inboet.
3. Na afloop van de onderhoudstermijn van twee (2) jaar, bedoeld in lid 2, zal de Openbare ruimte worden opgenomen om te constateren of Exploitant aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Indien de Openbare ruimte niet voldoet aan de overeengekomen eisen, zal de Gemeente Exploitant schriftelijk in gebreke stellen. Indien Exploitant niet tijdig aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is hij aan de Gemeente voor iedere dag dat hij in gebreke blijft een boete verschuldigd van € 1.000,- (éénduizend euro) per dag dat de tekortkoming voortduurt.
4. Indien en nadat de Openbare ruimte na afloop van de onderhoudstermijn van twee (2) jaar naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de overeengekomen eisen, zal de Openbare ruimte door Exploitant aan de Gemeente worden overgedragen tegen betaling van een koopprijs van € 1,- (één euro). Betaling van de koopprijs en levering geschieden op de wijze als bepaald in artikel 5, ten overstaan van de in dat artikel bedoelde notaris. De kosten van levering zijn voor rekening van Exploitant. Exploitant staat ervoor in dat hij bevoegd is tot overdracht van de Openbare ruimte aan de Gemeente. Partijen gaan ervan uit dat over de koopprijs voor de Openbare ruimte geen belasting is verschuldigd. Exploitant heeft gelegenheid gekregen om fiscaal advies in te winnen en draagt het fiscale risico. Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van aan de Gemeente opgelegde heffingen en aanslagen.

Artikel 13. Aansprakelijkheid en eventuele herstelwerkzaamheden

1. Als gevolg van realisatiewerkzaamheden binnen het Plangebied kunnen er schade optreden. Exploitant is gehouden eventuele directe schade volledig te vergoeden. Indien Exploitant van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij Exploitant. Exploitant (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Plangebied. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende directe schade.
2. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden zijn volledig voor rekening van Exploitant. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden in verband met door of vanwege Exploitant aan derden toegebrachte directe schade bij de realisering van het Project. Uitgangspunt hierbij is herstel van de directe schade door en voor rekening en risico van Exploitant.

Artikel 14. Projectgroep

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectgroep op. Deze Projectgroep begeleidt het proces van de planvorming en realisatie, bewaakt de Planning en voortgang en voert het contractmanagement.
2. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Projectgroep kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs. Besluiten binnen de Projectgroep worden genomen op basis van unanimititeit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke partij aanwezig is. Iedere partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers.
3. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Projectgroep berust bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de Projectgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende actielijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt minimaal eenmaal per maand bijeen of zo vaak als partijen dat noodzakelijk achten.

Artikel 15. Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de planning zoals deze is omschreven in de Winnende aanbieding, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. Louter ten aanzien van de realisatie van de woningen in het Plangebied betreft het een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planvorming conform artikel 8 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.
2. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 16. Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van

alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij betrachten jegens derden vertrouwelijkheid met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

2. Het is de verantwoordelijkheid van Exploitant om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Plangebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering. Exploitant heeft hiervoor een plan van aanpak geschreven, onderdeel van het Definitief ontwerp, en zal volgens plan van aanpak de omwonende meenemen in de ontwikkeling.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden van de Gemeente en wettelijke verplichtingen, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures en Wet open overheid.

Artikel 17. Aanvullende voorwaarden

Op de Overeenkomst worden hierbij tevens van toepassing verklaart de 'Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013', welke voorwaarden een integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst (**bijlage 10**). Exploitant verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze aanvullende voorwaarde en stemt hiermee in. Indien en voor zover de inhoud van de aanvullende voorwaarden afwijkt van de inhoud van deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 18. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst duurt in beginsel totdat de realisatie van alle bouwplannen in het Plangebied volledig zijn afgerond en Partijen aan al hun overige verplichtingen uit deze Overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gesteld in het vervolg van dit artikel.
2. De Overeenkomst kan, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, door de Gemeente worden opgezegd dan wel ontbonden indien:
 - a. Exploitant vóór de juridische levering van het Plangebied wordt ontbonden, zijn faillissement aanvraagt, zijn bedrijfsactiviteiten staakt, hij surséance van betaling aanvraagt, of de vrije beschikking over een belangrijk deel van zijn vermogen verliest;
 - b. Exploitant niet uiterlijk zes (6) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst het Definitieve ontwerp ter toetsing aan Partijen heeft voorgelegd;
 - c. het Definitieve ontwerp niet uiterlijk twee (2) maanden na het voorleggen hiervan de goedkeuring van Partijen heeft;
 - d. Exploitant niet uiterlijk twee (2) maanden na de goedkeuring van Partijen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het Project;
 - e. Exploitant ondanks ingebrekestelling in gebreke blijft met de nakoming van de op hem rustende verbintenissen uit hoofde van deze Overeenkomst.
3. Indien het plan wegens ruimtelijke of juridische beletselen niet kan worden gerealiseerd, overleggen Partijen gedurende drie (3) maanden, met inachtneming van elkaars belangen, over de gevolgen en een mogelijke oplossing hiervan ten aanzien van deze Overeenkomst. Indien binnen deze periode geen

overeenstemming wordt bereikt, kan ieder der Partijen deze Overeenkomst door een schriftelijke verklaring opzeggen.

4. Tenzij ter zake daarvan in deze Overeenkomst reeds een andere boete is opgenomen, is Exploitant in geval van een (gedeeltelijke) opzegging dan wel ontbinding van deze Overeenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van 10% van de koopprijs van het Plangebied, onverminderd het recht van de Gemeente om de werkelijk geleden schade, voor zover die het bedrag van de boete overstijgt, op Exploitant te verhalen. De Gemeente is in voorkomend geval gerechtigd om zich zonder nadere aankondiging te verhalen op de door Exploitant gestelde bankgarantie.

Artikel 19. Overmacht

1. In geval een of beide Partijen op grond van overmacht verhinderd is/zijn aan hun verplichtingen te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd. Onder overmacht worden mede verstaan extreem sterk gewijzigde (markt)omstandigheden, als gevolg waarvan naar objectieve maatstaven een verder ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet langer verantwoord is. In een dergelijk geval is het derde lid van overeenkomstige toepassing.
2. Indien een van Partijen van mening is dat zodanige opschorting en instandhouding van de Overeenkomst van hem in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen Partijen langs de weg van overleg de dan ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een positief resultaat leiden, dan zal door de meest gerede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 22 kunnen worden opgestart, waarbij -al dan niet subsidiair- gehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst kan worden gevorderd met vaststelling van de gevolgen daarvan voor Partijen.
3. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden die van zodanig aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, dan treden Partijen op verzoek van de partij die zich op onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst en/of planning op een voor Partijen aanvaardbare wijze aan deze omstandigheden kan worden aangepast.

Artikel 20. Contractovername

De verbintenissen uit deze Overeenkomst zijn niet vatbaar voor overdracht, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Met deze bepaling is goederenrechtelijke werking beoogd.

Artikel 21. Geschillen

1. Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.

2. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, in geval één van Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de andere partij.
3. In geval een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.
4. Voor geschillen van publiekrechtelijke aard met betrekking tot deze Overeenkomst zijn de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing.

Artikel 22. Slotbepalingen

1. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen kiezen woonplaats als vermeld in de aanhef van deze Overeenkomst.
3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
4. Iedere partij draagt zijn eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.
5. Partijen gaan ervan uit dat de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst voldoet aan de regels inzake het bieden van mededingingsruimte bij de verkoop van overheidsvastgoed, staatssteun en aanbesteding. Indien enige bepaling van de Overeenkomst niettemin met de bedoelde regels in strijd is, treden Partijen in overleg. Zij zijn in dat geval gehouden zich in te spannen om, indien mogelijk, de Overeenkomst te herzien, doch uitsluitend voor zover dat noodzakelijk is om de Overeenkomst in overeenstemming met de bedoelde regels te brengen. Een dergelijke wijziging zal niet worden beschouwd als een wezenlijke wijziging in de zin van het aanbestedingsrecht.
6. Het bepaalde in het voorgaande lid is van overeenkomstige toepassing indien de inwerkingtreding van de Omgevingswet, thans beoogd op 1 januari 2024, aanpassing van de Overeenkomst noodzakelijk maakt.

Artikel 23. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn. Indien en voor zover de inhoud van de bijlagen afwijken van de inhoud van deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

1. Programmaoverzicht Buytewech-Noord_eilanden 1-8.
2. Stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord de dato 16 augustus 2019.
3. Coördinaten tekening 'verkoop gronden Buytewech Noord' van 14 februari 2023.

4. Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.
5. Winnende aanbieding.
6. Civieltechnische Programma van Eisen 2014 en Handboek Openbare Ruimte 2022 incl. (digitale) bijlagen.
7. Bankgarantie.
8. Rapporten van uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken.
9. Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.
10. Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013.

De volgende bijlage wordt later aan deze Overeenkomst gevoegd en geeft een uitwerking van de afspraken gemaakt in artikel 10.

11. Aanpakvoorstel bouwlogistiek

Ondertekening

Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst, zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze Overeenkomst te overzien.

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend,

namens de De Gemeente,

namens Exploitant,

Nieuwkoop,<datum>.....

Nieuwkoop,<datum>.....

.....
Mevrouw I.R.J.G. de Ridder

.....
De heer/mevrouw (XX)