



Koop- en realisatieovereenkomst

(park Delfzicht)

(d.d. 15 juni 2023)

De ondergetekenden:

1. de **gemeente Eemsdelta** (KvK-nummer: 81425570), kantoorhoudende te Appingedam (9901 CM), Wilhelminaweg 14, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, conform het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet, door haar burgemeester de heer B. Visser, ter uitvoering van een namens het college van Burgemeester en Wethouders genomen besluit d.d. [...], hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. #, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer #, statutair gevestigd te # en kantoorhoudende aan het adres #, te dezer rechtsgeldig vertegenwoordigd door de #, hierna te noemen: **Ontwikkelaar of Koper**

de ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**,
elk der afzonderlijke partijen ook te noemen: **Partij**

in aanmerking nemende dat:

- Binnen de Gemeente is er een grote opgave tot sloop en nieuwbouw vanuit het programma "Aardbevingen de baas"; daarnaast ontwikkelt de Gemeente zogenaamde Perspectieflocaties;
- Partijen op # de als **Bijlage 1** bijgevoegde intentieovereenkomst hebben gesloten voor de realisatie van in totaal 135 projectmatig te bouwen woningen, waarvan 90 te realiseren door de Ontwikkelaar en 45 sociale huurwoningen in samenwerking met Stichting Acantus;
- de Gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente **Delfzijl**, sectie **B**, nummer **5271** bekend het onbebouwde terrein gelegen nabij Jachtlaan te Delfzijl; hierna te noemen: **het Plangebied**;
- de Ontwikkelaar te kennen heeft gegeven een nader ingemeten en verkaveld deel van het Plangebied van de Gemeente te willen kopen ten behoeve van het realiseren van het Bouwplan;
- de Gemeente bereid is om de voor het Bouwplan benodigde kavels aan Ontwikkelaar te verkopen en te leveren en om planologische medewerking te verlenen aan het Bouwplan, onder de voorwaarden en uitgangspunten en randvoorwaarden als vastgelegd in deze Overeenkomst;
- deze overeenkomst niet eerder van kracht wordt dan na rechtsgeldige ondertekening door Partijen;
- voorafgaand aan ondertekening de tekst van dit document kwalificeert als concept-overeenkomst, waar geen verplichtingen voor Partijen uit voortvloeien en geen rechten aan kunnen worden ontleent;
- deze overwegingen integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

paraaf Gemeente:

paraaf Ontwikkelaar/Koper:

DE OVEREENKOMST

1 Definities

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Zij worden met een hoofdletter geschreven en kunnen, zonder verlies van betekenis, in zowel enkelvoud als meervoud worden gebruikt:

- Algemene Voorwaarden: de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta' van de Gemeente Eemsdelta, welke zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta in haar vergadering van 23 maart 2021, welke voorwaarden zijn opgenomen in een akte van 31 mei 2021, verleden voor mr. K.E. Bolken, notaris ter standplaats der gemeente Eemsdelta, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op 1 juni 2021 in deel 81359, nummer 117 (**bijlage 2**);
- Beheerplan: het plan waarin beschreven wordt hoe Gemeente, # en derde partijen zullen omgaan met de openbare ruimte en/of gebouwen gedurende de realisatie en ontwikkeling van het Bouwplan;
- Bestemmingsplan: de voor en/of in verband met het Project vervaardigde planologische maatregel, te weten: het bestemmingsplan #, onherroepelijk geworden op #;
- Bouwplan: de realisatie 135 woningen, volgens het ontwerp van # d.d. # (**bijlage 3**);
- Bouw- en woonrijp (maken): werkzaamheden die staan omschreven in de lijst die als **bijlage 4** aan de Overeenkomst is gehecht, waarbij is aangegeven dat deze door de Gemeente of Ontwikkelaar/Koper worden uitgevoerd;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Eemsdelta;
- Inrichtingsplan: een door de Gemeente nader te vervaardigen plan voor de inrichting van Openbare ruimte;
- Kavels: de # bouwrijpe kavels, bestemd voor de realisatie van het Bouwplan, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie B, nummer 5271, ter grootte van respectievelijk # zoals aangegeven op tekeningen d.d. # met codenummer # (**bijlage 5**) van deze Overeenkomst;
- Omgevingsvergunning: een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van het Bouwplan.
- Onherroepelijk(heid): wanneer tegen een besluit na de wettelijke bezwaar- en (hoger) beroepstermijnen geen rechtsmiddelen (meer) zijn ingediend, ofwel die ondanks een daartoe strekkend verzoek/bezwaar/beroep niet is vernietigd, herroepen dan wel geschorst en er geen risico meer bestaat dat het besluit zal worden vernietigd, herroepen of geschorst, gelet op het wettelijk toetsingskader ter zake;
- Openbare ruimte: het gebied in de directe omgeving van de bebouwing binnen het Plangebied dat in eigendom van de Gemeente is en een openbare bestemming heeft.
- Overeenkomst: de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst.
- Plangebied: de, ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst braakliggende grond, plaatselijk bekend als het Jachtlaan te Delfzijl, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie B, nummer 5271.

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

- Project: het totaal aan werkzaamheden dat door Ontwikkelaar wordt uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.
- Verkochte: de onroerende zaken als omschreven in artikel 3.1 van deze Overeenkomst.

2 Doel en algemene uitgangspunten van de Overeenkomst

- 2.1 Deze Overeenkomst heeft onder meer tot doel het vastleggen van afspraken omtrent de verkoop van Kavels in het Plangebied, alsmede omtrent de ontwikkeling van het Bouwplan door de Ontwikkelaar, waaronder in ieder geval afspraken over:
- a. verkoop- en levering van grond door de Gemeente aan de Ontwikkelaar;
 - b. de grondprijs;
 - c. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - d. de vereiste planologische procedure en het publiekrechtelijk faciliteren van het Project door de Gemeente;
 - e. de realisatie van het Bouwplan;
 - f. de aanleg van de Openbare ruimte;
 - g. overige ruimtelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aspecten.
- 2.2 De (organen van de) Gemeente behoud(t)(en) bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar/hun publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de Ontwikkelaar is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard, strekking, of uitvoering van deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 2.3 Indien één van de Partijen in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekortschiet en de wederpartij haar derhalve in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief, dan wel deurwaardersexploit geschieden en zal de wederpartij haar aanzeggen om binnen een in redelijkheid te stellen termijn alsnog haar verplichtingen na te komen.
- 2.4 De Gemeente is nimmer aansprakelijk indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door Partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.
- 2.5 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 de 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.
- 2.6 Indien de Europese Commissie een onderzoek naar mogelijke steunmaatregelen als bedoeld op grond van artikel 107, eerste lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie uitvoert en zij van oordeel is dat er sprake is van ongeoorloofde steun, in het kader van de onderhavige overeenkomst, wordt het berekende bedrag aan ongeoorloofde steun door # betaald aan Gemeente.
- 2.7 Partijen stellen elkaar op de hoogte van al hetgeen voor de uitvoering van deze Overeenkomst van belang is.

3 Verkoop Kavel(s), koopsom

- 3.1 De Gemeente verkoopt en levert aan Ontwikkelaar/Koper, die dit in eigendom zal aanvaarden:
bouwrijpe kavels, bestemd voor de realisatie van het Bouwplan, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie B, nummer 5271, ter grootte van respectievelijk # zoals aangegeven op tekeningen d.d. # met codenummer #, hierna te noemen: **het Verkochte**, respectievelijk **de Kavels**.
- 3.2 De Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta, Ingeschreven d.d. 1 juni 2021, vormen het uitgangspunt bij de verkoop en zijn op deze overeenkomst van toepassing:

paraaf Gemeente:

paraaf Ontwikkelaar/Koper:

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

- a. hoofdstuk 1: geheel;
- b. hoofdstuk 2: geheel;
- c. hoofdstuk 3: van toepassing worden verklaard de artikelen 3.1, 3.2, 3.3., 3.5, 3.6., 3.7., 3.8., 3.9., 3.10, 3.11, 3.14, 3.15, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22

3.3 De hiervoor van toepassing verklaarde bepalingen van de Algemene voorwaarden worden als kettingbeding respectievelijk kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikelen 3.21 en 3.22 opgenomen in de akte van levering.

3.4 De koopsom van het Verkochte bedraagt € # exclusief BTW (zegge: #).

3.5 De koopsom van het Verkochte wordt met ingang van # geïndexeerd overeenkomstig de Consumenten Prijs Index (CPI), tot de datum van notariële levering van het Verkochte aan Ontwikkelaar, overeenkomstig artikel 4.1 en artikel 4.2 van deze Overeenkomst.

Of

In afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta wordt de koopsom, indien de kavel verkocht wordt aan huishoudens vanuit de sloop- nieuwbouwpoging vanuit Delfzijl, bij een grootte tot 300 m² niet geïndexeerd en is prijspeil, conform afspraken die voortvloeien uit de Verordening Batch 1588 Zandplatenbuurt Delfzijl / Subsidieregeling Versterkingsopgave voor de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl en de Samenwerkingsovereenkomst Acantus -gemeente Delfzijl geldend. Percelen groter dan 300 m² worden wel geïndexeerd overeenkomstig de Consumenten Prijs Index (CPI).

4 Levering van het Verkochte, betaling koopsom

4.1 De akte van levering zal, conform het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene verkoopvoorwaarden, worden verleden ten overstaan van één van de notarissen gevestigd binnen de gemeente Eemsdelta (notariskantoor # te #), uiterlijk binnen # weken nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden doch niet eerder dan dat het Verkochte door de Gemeente Bouwrijp is gemaakt en 70% van de kavels door Koper is verkocht.

4.2 Levering aan de kopers van de kavels via een A-B-C-akte (optioneel, Artikel 3.11 Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaren).

4.3 Koper dient de bedragen als bedoeld in dit artikel te voldoen bij het passeren van de leveringsakte door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, van welke rekening het rekeningnummer door de in artikel 4.1 genoemde notaris aan de Koper zal worden verstrekt.

4.4 De koopsom dient Ontwikkelaar via de notaris te voldoen aan de Gemeente, uiterlijk voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte van levering. De Gemeente stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5 Feitelijke levering, risico-overgang en staat van aflevering

5.1 Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor normaal gebruik als bouwterrein voor woningen nodig zijn.

5.2 Het verkochte wordt aan Ontwikkelaar overgedragen in Bouwrijpe staat, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de bijlage 4 bij de definitie 'Bouwrijp'.

5.3 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op het moment van ondertekening van de notariële akte van levering door Partijen. Vanaf die datum komt het Verkochte voor risico van Ontwikkelaar.

5.4 De feitelijke levering van het Verkochte geschiedt vrij van huur, pacht of enig gebruiksrecht, alsmede vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek of de situatie ter plaatse. Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor bedoelde lasten, verplichtingen, bedingen en beperkingen.

paraaf Gemeente:

paraaf Ontwikkelaar/Koper:

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

6 Bodemkwaliteit

- 6.1 De bodem van het Verkochte is milieutechnisch onderzocht. Deze voorlopige en aanvullende onderzoeken en de beoordeling daarvan zijn als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst gevoegd. Dit is geen schone grond verklaring. Op grond van voornoemde stukken is er geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van het Verkochte, te weten 'wonen'.
- 6.2 Het Verkochte is onderzocht op de aanwezigheid van PFAS. Uit het onderzoek zoals weergegeven in **bijlage 6** is gebleken dat de gemeten gehalten aan PFAS de landelijke achtergrondwaarden niet overschrijden.
- 6.3 De Gemeente is niet bekend met verontreiniging van het Verkochte, zodanig dat het in artikel 6.1 omschreven voorgenomen gebruik daarvan nadelig wordt beïnvloed. De Gemeente weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging, dan wel aanleiding kunnen geven tot een verplichting tot sanering van het Verkochte of tot het nemen van andere maatregelen.
- 6.4 Ontwikkelaar dient eventuele overtollige vrijkomende grond voor eigen rekening en risico op te slaan en af te voeren. De kosten van het afvoeren en laten verwerken van de overtollige grond zijn voor rekening van Ontwikkelaar, ongeacht tot welke categorie deze grond in het kader van de afvoer en verwerking wordt gerekend. De Gemeente verklaart zich bereid om mee te denken over een passende locatie voor de afvoer en het hergebruik van (eventuele) overtollige grond.
- 6.5 De Gemeente is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het Verkochte.
- 6.6 Voor zover aan de Gemeente bekend is/zijn in het Verkochte geen ondergrondse tank(s) aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen.
- 6.7 Voor zover aan Verkoper bekend zijn ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet bodembescherming door de overheid gegeven.
- 6.8 Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging kan voortvloeien.

7 Garantieverklaringen van De Gemeente

- 7.1 De Gemeente garandeert het navolgende:
- de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - de levering is onvoorwaardelijk;
 - het Verkochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
 - er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
 - na het tot stand komen van deze Overeenkomst zal het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht of verhuurd, in huurkoop gegeven op of enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan aan derden;
 - aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - aan de Gemeente is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - aan de Gemeente is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

8 Gedoogverplichting kabels, leidingen en openbare voorzieningen

- 8.1 Ontwikkelaar is verplicht – zonder enige vergoeding – te gedogen dat de Gemeente en/of nutsbedrijven kabels en leidingen voor water, elektriciteit, riolering, telefoon, internet, kabeltelevisie et cetera in het Verkochte aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en vernieuwen.

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

- 8.2 Het onderhoud aan, de vernieuwing van en/of reparatie van de riolering, voor zover gelegen in het Verkochte is voor rekening van Ontwikkelaar.
- 8.3 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in artikel 8.1 door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 8.4 Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van één of meer van de in dit artikel vermelde verplichtingen verbeurt Ontwikkelaar een boete als bedoeld in artikel 2.11 van de algemene voorwaarden.
- 8.5 Dit artikel wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen in de notariële akte van levering ten behoeve van de Gemeente dan wel de betreffende nutsbedrijven als "schuldeiser" en ten laste van Ontwikkelaar en elke opvolgende eigenaar, verkrijger, beperkt zakelijk gerechtigde of gebruiker van het Verkochte als "schuldenaar".

9 Erfdienstbaarheden

- 9.1 In het kader van de realisatie van het Bouwplan op de Kavels, zijn Partijen overeengekomen om ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende kavels, al zodanige erfdienstbaarheden te vestigen welke nodig zijn om de toestand waarin de Kavels zich na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkander mochten bevinden, te handhaven, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, eventuele inbalking, inankering, over-, onder-, en inbouw, toevoer van lucht en licht, het hebben van ramen en vensters, afvoer van water, riolering en dergelijke, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
- 9.2 De kosten van werken, speciaal de rioleringswerken betreffende, die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn door de eigenaren van de Kavel die van die werken gebruik maken, komen voor rekening van die eigenaren/erfpachters gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel, terwijl voorts te allen tijde toegang tot de desbetreffende erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

10 Bouwplan

- 10.1 De Ontwikkelaar realiseert in het Plangebied het Bouwplan.
- 10.2 Het Bouwplan moet voldoen aan de geldende ruimtelijke kaders, waaronder in ieder geval het # en het # beide onherroepelijk geworden op #.
- 10.3 De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het Bouwplan voldoet aan de eisen voor aardbevingsbestendig bouwen zoals die zijn neergelegd in de NPR 9998:2018+C1:2020 en eventuele opvolgers daarvan.

11 Planologische procedure, omgevingsvergunning

- 11.1 De Gemeente spant zich in om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het Bouwplan en heeft daartoe het bestemmingsplan vastgesteld.
- 11.2 De Ontwikkelaar draagt binnen # weken na ondertekening van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico zorg voor een volledige en ontvankelijke aanvraag van de voor het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning en het verkrijgen van alle overige benodigde vergunningen dan wel ontheffingen.
- 11.3 Leges voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de in artikel 3.5 genoemde koopsom.

12 Planuitvoering

- 12.1 Zodra de Levering als bedoeld in artikel 4 heeft plaatsgevonden, start de Ontwikkelaar binnen 12 maanden met de realisatie van het Project. Binnen 18 maanden na de start van de realisatie dient het Project voltooid en gebruiksklaar te zijn en volledig te beantwoorden aan de Omgevingsvergunning. Termijnen worden opgeschort op het moment dat sprake is van overmacht.
- 12.2 De uitvoering van het Project geschiedt volledig door of namens de Ontwikkelaar, onder zijn directievoering en volledig voor zijn rekening en risico.

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

- 12.3 De Ontwikkelaar is verplicht omwonenden van het Plangebied te informeren over de realisering van het Project en is verantwoordelijk voor een adequate en regelmatige communicatie aan de omwonenden, bijvoorbeeld door middel van, doch niet beperkt tot, voorlichtings- en inloopbijeenkomsten.
- 12.4 De Ontwikkelaar neemt de nodige maatregelen om schade aan omliggende woningen en andere bouwwerken en voorzieningen te voorkomen.
- 12.5 De Ontwikkelaar is gehouden om op eerste vordering van de Gemeente eventuele door het bouwverkeer aan de openbare wegen, groenvoorzieningen, verlichting en dergelijke veroorzaakte schade, verzakkingen en/of verontreinigingen, binnen een door de Gemeente te stellen redelijke termijn, te herstellen dan wel te reinigen.
- 12.6 Blijft de Ontwikkelaar na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel dan wel reiniging over te gaan in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na ommekomst van één (1) week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel dan wel reiniging over te (doen) gaan, voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 12.7 De Ontwikkelaar treedt tijdig met de Gemeente in overleg over de te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het Plangebied en ter beperking van overlast voor omwonenden en regulier verkeer.
- 12.8 De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade, daaronder begrepen schade die voortvloeit uit aanspraken van derden, welke tijdens de uitvoering van het Project door de Ontwikkelaar of door in opdracht van de Ontwikkelaar werkzame partijen wordt toegebracht aan de Gemeente of aan derden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden die verband houden met de uitvoering van het Project door de Ontwikkelaar of in opdracht van de Ontwikkelaar werkzame partijen, waaronder bijvoorbeeld begrepen aanspraken van derden op vergoeding van schade. Dit brengt onder andere met zich mee dat indien een derde bij de Gemeente een aanspraak indient die verband houdt met de uitvoering van het Project, de Gemeente deze aanspraak doorstuurt aan de Ontwikkelaar die deze aanspraak voor eigen rekening en risico met de derde af zal wikkelen.
- 12.9 De Ontwikkelaar is verplicht zich gedurende de uitvoering van het Project adequaat verzekerd te houden voor schade aan derden en de Gemeente die wordt veroorzaakt door deze werkzaamheden. Hieronder wordt eveneens verstaan schade die wordt veroorzaakt door heiwerkzaamheden als bedoeld in artikel 12.10 van deze Overeenkomst. Indien de Ontwikkelaar bouwwerkzaamheden laat uitvoeren door een derde, is de Ontwikkelaar verplicht zich er van te vergewissen dat deze derde beschikt over een vorenbedoelde verzekering. Het ontbreken van een dergelijke verzekering bij een door de Ontwikkelaar ingeschakelde derde, komt dan ook volledig voor risico van de Ontwikkelaar en kan niet aan de Gemeente of een schadelijgende derde worden tegengeworpen.
- 12.10 Indien bij het (doen) uitvoeren van heiwerkzaamheden, slaan van damwanden et cetera, zulks in de ruimste zin des woord, schade wordt veroorzaakt aan zaken van de Gemeente of van derden, is de Ontwikkelaar hiervoor aansprakelijk. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van deze schade. Deze vrijwaring brengt onder andere met zich mee dat indien de Gemeente rechtstreeks door een schadelijgende derde wordt aangesproken, zij deze aanspraak doorzendt aan de Ontwikkelaar die deze vordering voor eigen rekening en risico met de derde af zal wikkelen.

13 Planning

- 13.1 Partijen hebben in onderling overleg een planning opgesteld (Bijlage #).
- 13.2 Alle in de planning opgenomen data en deadlines zijn fatale data. Door het enkele overschrijden van één of meer van deze data verkeert de Ontwikkelaar/Koper in verzuim en is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden.
- 13.3 De planning kan in goed overleg en na schriftelijk akkoord van de Gemeente worden aangepast.

14 Woonrijp maken

- 14.1 De Gemeente zal de Openbare ruimte Woonrijp maken, zoals aangegeven in bijlage 4, Woonrijp maken.
- 14.2 Brandgangen en stegen die als doel hebben om via de achterkant de tuinen en/of de schuurtjes te bereiken zijn eigendom van #. De aanleg en het onderhoud hiervan komen voor rekening van #, inclusief (eventueel) aangebrachte afwateringsobjecten en rioolwaterafvoeren onder de brandgangen en inclusief de eventueel aangebrachte verlichtingsvoorziening.

paraaf Gemeente:

paraaf Ontwikkelaar/Koper:

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

15 Planschade

- 15.1 Planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit planologische besluiten die ten behoeve van het Project door de Gemeente worden vastgesteld respectievelijk worden verleend komen voor rekening van de gemeente.

16 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 16.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

17 Totstandkomingsvoorbehoud

- 17.1 Dit geschrift is het resultaat van ambtelijke besprekingen en is geen (bindende) Overeenkomst. Eventuele (actieve) betrokkenheid en/of (frequente) aanwezigheid bij (de voorbereiding op) deze (contract)besprekingen van de portefeuillehouder(s) en/of (andere) leden van het College inzake deze Overeenkomst maken dit niet anders. Er komt niet eerder een (bindende) Overeenkomst tot stand, ook niet een voorwaardelijke, dan nadat het College op grond van een daartoe strekende besluit schriftelijk met dit geschrift heeft ingestemd en deze Overeenkomst rechtsgeldig is ondertekend. Het College kan aan dit besluit voorwaarden verbinden.

18 Duur en einde van de Overeenkomst

- 18.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
- 18.2 De Overeenkomst eindigt van rechtswege nadat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen, verleende vergunningen en ontheffingen, bepalingen in deze Overeenkomst is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
- 18.3 De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst middels een aangetekend schrijven aan de Ontwikkelaar te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist:
- indien Omgevingsvergunning niet uiterlijk op # onherroepelijk is geworden;
 - indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;
 - indien aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend;
 - indien gerechtelijke schuldsanering van de Ontwikkelaar is aangevraagd;
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de rechtspersoon van de Ontwikkelaar;
 - indien er executoriaal beslag wordt gelegd op zaken of vermogensrechten van de Ontwikkelaar, die de Ontwikkelaar heeft dan wel rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag bestaande rechtsverhouding;
 - indien de Ontwikkelaar een onderhands akkoord voorbereidt met haar schuldeisers.

Deze Overeenkomst eindigt eveneens, indien Partijen in wederzijds goedvinden deze Overeenkomst beëindigen of uiterlijk per #.

19 Vervreemding Plangebied en overdracht van rechten

- 19.1 Het is Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een derde, geheel noch gedeeltelijk. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Een onderzoek op grond van de Wet Bibob kan daar mede onderdeel van uitmaken.
- 19.2 Het is Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Plangebied, verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, over te gaan, zonder daarbij tevens de rechten en verplichtingen van deze Overeenkomst over te dragen, voor zover deze nog niet zijn uitgewerkt.
- 19.3 In geval van overtreding van het bepaalde in artikel 19.1 en 19.2 verbeurt Ontwikkelaar, zonder dat daar een voorafgaande ingebrekestelling voor nodig is, aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 500.000,-.

paraaf Gemeente:

paraaf Ontwikkelaar/Koper:

Deze overeenkomst dient als basis voor een koop- en realisatieovereenkomst. Per Project dient per artikel te worden beoordeeld of deze van toepassing is of niet. Ook eventuele aanvullingen kunnen per project verschillen.

20 Slotbepalingen

- 20.1 De bij deze Overeenkomst gevoegde, door partijen geparafeerde bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst en de overwegingen in de aanhef van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Het betreft de volgende bijlagen:
1. Intentieovereenkomst;
 2. Algemene voorwaarden;
 3. Bouwplan;
 4. Lijst met werkzaamheden Bouw- en woonrijp;
 5. Verkooptekening kavels
 6. Verkennend bodemonderzoek
 7. #
- 20.2 Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen de bijlagen beslist de Gemeente, met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omtrent hetgeen prevaleert.
- 20.3 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente. De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten onder de Overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit handelen of nalaten van de Gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.
- 20.4 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan deze wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

Aldus opgemaakt en getekend te Appingedam en #

d.d. _____ 2023

d.d. _____ 2023

De burgemeester van de
gemeente Eemsdelta,

Ontwikkelaar / Koper

de heer B. Visser

#