

**KOOP- /ONTWIKKELOVEREENKOMST
LOCATIE BEUKENHOF**

(Zl@@@/0@@@)

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Waddinxveen**, gevestigd te 2741 HS, Waddinxveen aan de Beukenhof 1, ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend door haar burgemeester de heer E.J. Nieuwenhuis, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van
hierna te noemen: “**(de) Gemeente**” en/of “**(de) Verkoper**”;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **NAAM B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (@) @, aan de @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurders, **[nader in te vullen]** hierna ook te noemen: “**(de) Koper**”.

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen “Partijen” en ieder voor zich ook wel “Partij”

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

1. Gemeente is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de Kerkweg-Oost in het noorden, de Stationsstraat in het zuiden en in het westen grenzend aan park Beukenhof en het naastgelegen gemeentehuis, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie D, nummers 3726 (ged.), 3722 (ged.) en 3724 (ged.) tezamen groot ca. 1.420 m², hierna ook aangeduid als “Locatie Beukenhof” en/of “(de) Locatie” en nader aangegeven op de als **(Bijlage 1)** bij de Overeenkomst gevoegde tekening.
2. De Gemeente heeft de Locatie, in onder meer de ontwikkelvisie ‘Van Station tot Brug’, het stedenbouwkundig kader Beukenhof en het bestemmingsplan Beukenhof-Waddinxveen vastgesteld op 21 juni 2022, aangewezen, als woningbouwlocatie. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om (met inachtneming van de regels) op de Locatie vijftientig (25) gestapelde wooneenheden te realiseren.
3. Voor de verkoop van de Locatie heeft de Gemeente een openbare verkoopprocedure met voorselectie uitgeschreven. Ten aanzien van de verkoopprocedure zijn door de Gemeente verkoopdocumenten opgesteld, bestaande uit een selectiedocument en een verkoopdocument.
4. Koper is na het doorlopen van voormelde verkoopprocedure, op grond van zijn aanbieding, als winnaar geselecteerd.
5. De Gemeente is derhalve voornemens om de Locatie te verkopen aan de Koper.
6. Koper is bereid, de Locatie conform zijn aanbieding te ontwikkelen en te realiseren binnen de door de Gemeente gestelde randvoorwaarden, een en ander onder de in de Overeenkomst opgenomen voorwaarden.

Partijen verklaren hierbij ten aanzien van de koop en verkoop van de Locatie en de ontwikkeling hiervan, het volgende te zijn overeengekomen:

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

1

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Definitie considerans

Artikel 1

In deze koop- en ontwikkelovereenkomst wordt verstaan onder:

Aanbieding/ Aanbiedingsdocumenten:

De tijdens de Verkoopprocedure door Koper ingediende documenten, op basis waarvan Koper als Winnaar is geselecteerd. De documenten waaruit de Aanbieding dient te bestaan zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.2 van het Verkoopdocument, onderdeel hiervan zijn de Aanbiedingsdocumenten, welke als **Bijlage 5** bij deze overeenkomst zijn gevoegd.

Algemene Verkoopvoorwaarden:

de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Waddinxveen, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 30 oktober 2012.

Bestemmingsplan:

het op 21 juni 2022 door de raad van de Gemeente vastgestelde bestemmingsplan dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bijlage(n):

de aan de Overeenkomst gehechte stukken.

Bouwplan/ Plan:

het plan van Koper volgend uit zijn Aanbieding om op de Locatie 25 gestapelde wooneenheden, bestaande uit 15 goedkope koopappartementen, 7 middeldure koopappartementen en 3 dure koopappartementen, alsmede een commerciële voorziening te realiseren, passend binnen de door de Gemeente gestelde Randvoorwaarden. **[evt. nog aan te vullen op basis van het door koper aan te leveren schetsontwerp]**

DO Bouwplan:

het door Koper, voor eigen rekening en risico, op te stellen definitief ontwerp bouwplan, inhoudende de definitieve weergave van het Bouwplan op basis van het goedgekeurde VO Bouwplan, bestaande uit een gedetailleerde voorstelling van het te realiseren bouwwerk en de aansluiting van de Locatie op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig dat deze weergave een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

Koper:

de Winnaar, zijnde **[nog in te vullen na selectie van een koper]**.

Koop:

de in de Overeenkomst neergelegde aankoop van het Verkochte door Koper en verkoop hiervan door de Gemeente.

Locatie Beukenhof/ Locatie:

een perceel grond gelegen aan de Kerkweg-Oost in het noorden, de Stationsstraat in het zuiden en in het westen grenzend aan park Beukenhof en het naastgelegen gemeentehuis, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie D, nummers 3726 (ged.), 3722 (ged.) en 3724 (ged.) tezamen groot ca. 1.420 m², ook wel het Verkochte genoemd.

Notaris:

een notaris verbonden aan het notariskantoor Van der Meulen Kock en Ubachs te Waddinxveen.

Overeenkomst:

de onderhavige tussen Koper en Verkoper gesloten koop- en ontwikkelovereenkomst.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een verleende omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer open staan, dan wel een ingesteld bezwaar, eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of toegewezen en welke daarmee formele rechtskracht heeft verkregen.

Ontvankelijk aanvraag:

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die compleet is en voldoet aan alle daarvoor geldende formele eisen, waartoe tevens behoort het tijdig betalen van de rechte verlangde bijdragen, zoals bijvoorbeeld leges.

Planning:

De door de Koper opgestelde en als onderdeel van de Aanbieding ingediende planning met betrekking tot de realisatie van het Bouwplan, welke planning onverkort onderdeel uit maakt van de Overeenkomst. De in de planning opgenomen termijnen (datums) zijn, tenzij anders vermeld, vervalttermijnen waardoor Koper bij niet nakoming van deze termijnen in verzuim is, tenzij dit het gevolg is van omstandigheden die niet aan Koper kunnen worden toegerekend.

Randvoorwaarden:

de door de Gemeente gestelde voorwaarden waaraan het door Koper te realiseren Bouwplan moet voldoen, welke voorwaarden zijn opgenomen in de Woonzorgvisie 2035, het stedenbouwkundigkader Beukenhof alsmede de regels en uitgangspunten opgenomen in het Bestemmingsplan; vorenbedoelde voorwaarden zijn opgenomen dan wel bijgesloten als Verkoopdocumenten.

SO Bouwplan:

Het bij de Aanbiedingsdocumenten door Koper in te dienen schetsontwerp Bouwplan.

Verkochte:

de voor het Bouwplan benodigde ondergrond, ook wel de Locatie genoemd.

Verkoopdocumenten:

het geheel aan documenten, inclusief bijbehorende bijlagen, waarin ten behoeve van de selectie- en de verkoopfase van de Verkoopprocedure de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven, waaronder begrepen het door de Gemeente opgestelde selectiedocument en verkoopdocument ten behoeven van de Verkoopprocedure voor de Locatie.

Verkoopprocedure:

de door de Gemeente te doorlopen procedure om te komen tot de selectie van een koper voor de Locatie.

VO Bouwplan:

het door Koper, voor eigen rekening en risico, op te stellen voorlopig ontwerp Bouwplan, gebaseerd op het SO Bouwplan, dat een globale voorstelling geeft van de te realiseren bouwwerken en de aansluiting op het aangrenzende openbaar gebied, zodanig is dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele- en ruimtelijke opbouw(en) inclusief eventuele bestemmingen/functies, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm, inclusief toe te passen kleuren, materialen en principedetails, en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

Winnaar:

de partij aan wie de Locatie op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden van Partijen op hoofdlijnen

Artikel 2

1. De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde Koop en eigendomsoverdracht en ontwikkeling van het Bouwplan op het Verkochte.
2. Koper ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Bouwplan op het Verkochte, conform zijn Aanbieding en onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst.

Bijlagen en Verkoopdocumenten

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Artikel 3

1. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Situatie/verkooptekening van het Verkochte;
Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Waddinxveen;
Bijlage 3: Concept tekst bankgarantie;
Bijlage 4: Eigendomsbewijs Verkochte;
Bijlage 5: Aanbiedingsdocumenten;
Bijlage 6: Tekening aanwezige kabels en leidingen
Bijlage 7: Tekening palenplan + aansluiting riolering
Bijlage 8: Tekening aanwezige riolering onder het gebouw
Bijlage 9: Concept Bouwprotocol
Bijlage 10: tekening perceel/terrein voorlopige in te richten openbare ruimte
Bijlage 11: Beschikking Wet natuurbescherming – Soortenbescherming
Bijlage 12: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis + 'Aanvullingen ontheffingsaanvraag Beukenhof 5
Bijlage 13: Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek
De Verkoopdocumenten zijn **niet** als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, partijen verklaren genoegzaam bekend te zijn met de inhoud van deze documenten.
2. De Bijlagen behorende bij de Overeenkomst, de Verkoopdocumenten alsmede het bepaalde in de considerans maken onverkort onderdeel uit van de Overeenkomst. Partijen zijn verplicht om het bepaalde in de Bijlagen en considerans na te leven dan wel daaraan uitvoering te geven. Bij niet nakoming dan wel naleving van het bepaalde in de Bijlagen dan wel de considerans is het bepaalde in de Overeenkomst en wel in het bijzonder het bepaalde in artikel 21 onverkort van kracht en van toepassing.
3. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Bijlagen, de Verkoopdocumenten en de Overeenkomst geldt de volgende rangorde in afnemende mate:
I. Inhoud Overeenkomst
II. Bijlagen bij de Overeenkomst
III. Inhoud Verkoopdocumenten
IV. Bijlagen bij Verkoopdocumenten

Verwijderd: In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

II. VERKOOP VAN HET VERKOCHTE

Verkoop en koop

Artikel 4

De Gemeente verkoopt aan Koper gelijk Koper koopt van de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan door Koper:

het Verkochte, zijnde een perceel grond gelegen aan de Kerkweg-Oost in het noorden, de Stationsstraat in het zuiden en in het westen grenzend aan park Beukenhof en het naastgelegen gemeentehuis, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie D, nummers 3726 (ged.), 3722 (ged.) en 3724 (ged.) tezamen groot ca. 1.420 m², een en ander zoals is aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 1**).

Tot het Verkochte behoren geen roerende zaken, tevens is in de verkoop uitdrukkelijk geen opdracht voor of tot realisatie van openbare werken opgenomen.

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Koopprijs en kosten

Artikel 5

1. De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt €@, (zegge: @) **Wordt ingevuld op basis van de door Koper gedane bieding**, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, en alle overige kosten. Partijen gaan uit van levering van het Verkochte als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968.
2. Alle notariële en kadastrale kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, inclusief de omzetbelasting, de kosten voor de inschrijving van een afschrift van de leveringsakte in de daartoe bestemde openbare registers, eventuele kadastrale splitsingskosten alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Koper en zijn niet in gemelde koopprijs begrepen.
3. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering via het kantoor van de Notaris.
4. Het prijspeil van de koopprijs, als genoemd in lid 1 van dit artikel, is gelijk aan de datum van de Aanbieding welke datum tevens geldt als valutadatum. De koopprijs wordt vanaf de valutadatum tot aan de juridische levering van het Verkochte verhoogd met een index van 2% per jaar. Indien de juridische levering niet kan plaats vinden dan wel wordt uitgesteld, als gevolg van een omstandigheid die is gelegen aan de zijde van Koper, waaronder onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen de omstandigheid dat Koper geen of ontijdig de omgevingsvergunning heeft aangevraagd, dan wordt de Koopsom, in plaats van de hiervoor vermelde indexering van 2% per jaar, verhoogd met een indexering per jaar gelijk aan de 3-maands euribor vermeerderd met 300 basispunten met een minimum van 5% per jaar exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. De rente (indexatie) wordt gefactureerd aan Koper en Koper zal deze rente (indexatie) via de afrekening van de Notaris ten tijde van de juridische levering van het Verkochte voldoen.

Algemene Voorwaarden

Artikel 6

1. Op de Overeenkomst zijn van toepassing de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Algemene Verkoopvoorwaarden.
2. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden en de Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
5. Artikel 26 van hoofdstuk 2, en geheel hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing.

Reserveringsvergoeding

Artikel 7

1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering van het Verkochte dan wel op de voldoening van de koopsom is Koper vanaf de datum dat de totstandkomingsvoorwaarde als bedoeld in artikel 25 van de Overeenkomst is vervuld, aan de Gemeente jaarlijks een reserveringsvergoeding verschuldigd van €@, (zegge: @ euro) (zijnde vijf (5) procent van de totaal verschuldigde koopsom). De reserveringsvergoeding dient uiterlijk bij het tot stand komen van de Overeenkomst door Koper te zijn voldaan. De reserveringsvergoeding dient als vergoeding voor de reservering van het Verkochte gedurende periode vanaf het definitief tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan de juridische levering van het Verkochte dan wel de ontbinding van de Overeenkomst.
2. De door Koper voldane reserveringsvergoeding(en) zal/zullen bij de juridische levering van het Verkochte worden verrekend met de door Koper te betalen koopprijs. Over de door Koper betaalde reserveringsvergoeding(en) wordt geen rente vergoed.
3. Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in lid 1 sub b of e van artikel 22 van de Overeenkomst is de Gemeente jegens Koper gehouden om de reserveringsvergoeding terug te betalen.

Verwijderd: Het prijspeil van de koopprijs, als genoemd in lid 1 van dit artikel, is gelijk aan de datum van de Aanbieding welke datum tevens geldt als valutadatum. De koopprijs wordt vanaf de valutadatum tot aan de juridische levering van het Verkochte verhoogd met een index van 2% per jaar. Indien de juridische levering niet kan plaats vinden dan wel wordt uitgesteld, als gevolg van een omstandigheid die is gelegen aan de zijde van Koper, waaronder onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen de omstandigheid dat Koper geen of ontijdig de omgevingsvergunning heeft aangevraagd, dan wordt de Koopsom, in plaats van de hiervoor vermelde indexering van 2% per jaar, verhoogd met een indexering per jaar gelijk aan de 3-maands euribor vermeerderd met 300 basispunten met een minimum van 5% per jaar exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.¶
De rente (indexatie) zal elke drie maanden worden gefactureerd aan Koper en Koper zal deze rente (indexatie) binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen aan Gemeente. Tenzij de Gemeente bepaalt dat de rente (indexatie), via de afrekening van de Notaris, wordt afgerekend bij dan wel ten tijde van de juridische levering van het Verkochte.¶

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

- Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in lid 1 sub a, c en/of d van artikel 22 van de Overeenkomst dan is de Gemeente jegens Koper niet gehouden tot terugbetaling van de reserveringsvergoeding.

Juridische levering

Artikel 8

- De juridische levering van het Verkochte vindt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden plaats ten overstaan van de Notaris.
- In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vindt de juridische levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper plaats binnen twee (2) weken nadat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is, of zoveel eerder als Partijen met elkaar overeenkomen.
- Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd (voorzover van toepassing), doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, voetstoots zonder enige andere vrijwaringsplicht voor de Gemeente dan voor de eigendom.
- De Gemeente heeft kennisgegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) van levering (zie **Bijlage 4**).

Bankgarantie/waarborgsom

Artikel 9

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van en door Koper zal Koper vóór de juridische levering van het Verkochte, een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter hoogte van een bedrag van € @,-(zegge: @ euro) (10% van de koopsom) worden gesteld en aan de Gemeente worden afgegeven conform **Bijlage 3**. Onder bankinstelling wordt in dit artikel tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf. De eventuele kosten verbonden aan het verstrekken van een bankgarantie zijn voor rekening van Koper.
- In plaats van de in lid 1 van dit artikel bedoelde bankgarantie te stellen, kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag in handen van de Notaris en wel op c.q. via diens kwaliteitsrekening dan wel op een rekening van de Gemeente. De waarborgsom moet uiterlijk op de in lid 1 van dit artikel genoemde datum zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
- De hiervoor bedoelde waarborgsom dan wel bankgarantie dient uiterlijk bij de juridische levering van het Verkochte door Koper dan wel de Notaris te zijn ontvangen.
- De bankgarantie c.q. waarborgsom wordt teruggegeven dan wel teruggestort indien en zodra Koper aan al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan. Koper en Verkoper dienen voor het terugbetalen van een bij de Notaris gestorte/in bewaring gegeven waarborgsom een eensluidende instructie te geven.

Feitelijke levering en gebruik

Artikel 10

- Het Verkochte zal door de Gemeente aan Koper geleverd worden as is en als zodanig geschikt voor het beoogde gebruik, te weten ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.
- Het Verkochte is ten tijde van de juridisch levering:

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

- ontdaan van opstallen, funderingen (met uitzondering van lichte puinresten en volgens het als Bijlage 6-8 bij de Overeenkomst gevoegde stukken waaronder het "palenplan" achtergebleven heipalen), verhardingen, begroeiingen, waaronder (stobben) van bomen en struiken, alsmede andere bouw belemmerende obstakels;
- vrij gemaakt van kabels en leidingen die uit klik melding volgen, behoudens de bestaande riolering die staat aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende kaart (Bijlage 8);
- geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder;
- voorzien van een ontsluiting en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- kadastraal uitgezet;

3. Verkoper dient ervoor zorg te dragen dat het Verkochte aangesloten kan worden op een kabel- en leidingentracé in het openbaar gebied rondom het Verkochte, zoals aangeven op voormelde kaart (**Bijlage 7**). De Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de te realiseren woningen (zgn. huisaansluitingen) op de hoofdstructuur.
4. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.
5. Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
6. Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.
7. Een ander gebruik van het Verkochte dan onder lid 6 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).
8. In het Verkochte bevindt zich een riolering van de Gemeente. Deze riolering is aangegeven op de als **Bijlage 8** bij deze overeenkomst gevoegd tekening. Deze riolering is onderdeel van het hoofdriool en blijft eigendom van de Gemeente, in verband daarmee dient ten aanzien van deze riolering een zakelijk recht van opstal gevestigd te worden, welk zakelijk recht opgenomen dient te worden in de notariële akte van levering van het Verkochte. Het zakelijk recht dient gevestigd te worden onder de navolgende voorwaarden:
 - a. Ten behoeve van de Gemeente wordt bij notariële akte gevestigd een zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek voor en ten behoeve van het hebben, houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen van een (ondergrondse) riool/leiding, hierna ook te noemen "het Werk", op en in het Verkochte.

De riolering waarop het zakelijk recht betrekking op heeft, staat aangegeven op de als **Bijlage 8** aan deze overeenkomst gehechte tekening, het tracé, gedeelte van het Verkochte waar het zakelijk recht op ziet betreft 2,5 meter aan weerszijde van het riool gemeten vanuit het hart.
 - b. Het recht, genoemd onder a, houdt in dat de Gemeente bevoegd is om het Werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen als in geval naar het oordeel van de Gemeente onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de Gemeente en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het Verkochte met de nodige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een na redelijk overleg met de Koper dan wel gebruiker (dan wel diens rechtsopvolger(s)) te bepalen wijze, alsmede gebruik maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijde van het tracé. Gemeente is zich ervan bewust dat het riool, gedeeltelijk is gelegen onder bebouwing (conform het te realiseren Bouwplan), hetgeen door de Gemeente niet als belemmering van het zakelijk recht wordt gezien.

Met opmaak: Niet Markeren

Verwijderd: <#>ontdaan van opstallen, funderingen (met uitzondering van lichte puinresten en volgens het als **Bijlage 6-8** bij de Overeenkomst gevoegde stukken waaronder het "palenplan" achtergebleven heipalen), verhardingen, begroeiingen, waaronder (stobben) van bomen en struiken, alsmede andere bouw belemmerende obstakels;¶
<#>vrij gemaakt van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen waarvan de ligging in het Verkochte bij het aangaan van de Overeenkomst Partijen bekend is, en welke zijn aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende kaart (**Bijlage 8**), waaronder in het bijzonder de bestaande riolering;¶
<#>geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder;¶
<#>voorzien van een ontsluiting en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;¶
<#>kadastraal uitgezet;¶

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

- Eventuele schade aan de bebouwing als gevolg van de uitoefening van het zakelijk recht door de Gemeente komt derhalve voor rekening van de Gemeente.
- c. Bij de uitoefening van het zakelijk recht zal de Gemeente zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Koper, diens rechtsopvolger of andere rechtmatige gebruiker(s) van het Verkochte en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. Na afloop van de onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden aan het Werk zal het betreffende deel van het Verkochte weer zo goed mogelijk in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.
 - d. De Koper, dan wel diens rechtsopvolger, zal zich onthouden van elke handeling, waardoor in het kader van het Werk te verrichten werkzaamheden kunnen worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder worden er geen aansluitingen gerealiseerd op het riool gelegen onder de conform het Bouwplan te realiseren bebouwing.
 - e. De Koper dan wel diens rechtsopvolger is slechts aansprakelijk jegens de Gemeente voor schade aan het Werk als gevolg van door of vanwege Koper of gebruikers van het Verkochte uitgevoerde werkzaamheden, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten.
 - f. De Gemeente wordt gevrijwaard door de Koper, diens rechtsopvolger of de gebruiker van het Verkochte tegen vorderingen wegens storing in diens genot door dan wel als gevolg van het zakelijk recht. Koper dan wel diens rechtsopvolger vrijwaart de Gemeente voorts tegen aanspraken van derden die afbreuk doen aan de rechten van de Gemeente, alsmede tegen schade aan het Werk als gevolg van, door of ten behoeve van Koper dan wel diens rechtsopvolger of de gebruiker van het Perceel uitgevoerde werkzaamheden.
 - g. De Gemeente is geen vergoeding verschuldigd voor het zakelijk recht.

Milieu en bodemgeschiktheid

Artikel 11

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden stelt de Gemeente het volgende:

Het is de Gemeente niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

 - eigen deskundigheid;
 - publicatie in lokale bladen;
 - in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek(en) dan wel de bodemonderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanwijziging, die de ontwikkeling van het Bouwplan op het Verkochte mogelijk maakt, zijn uitgevoerd;
 - het gebezigde gebruik van het Verkochte;
 - of anderszins,

waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Er zijn in milieutechnische zin geen belemmeringen bekend die het gebruik ten behoeve van de herontwikkeling van het Verkochte c.q. de realisatie van het Bouwplan door de Koper in de weg staan.

De bodemonderzoeken zijn te raadplegen via de website van de omgevingsdienst Midden-Holland:

<https://atlas.odmh.nl/html5viewer/index.html?viewer=Atlas.Atlas&layerTheme=Bodem>

De meest recente onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van het wijziging van het bestemmingsplan die de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan op de Locatie planologisch mogelijk maakt, deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en te raadplegen via de website ruimtelijke plannen:

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401/b_NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401_tb.html. In het kader van vorenbedoelde

bestemmingsplan procedure zijn eveneens een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Het verslag van deze onderzoeken zijn als **Bijlage 13** bij deze overeenkomst gevoegd.

Koper verklaart bekend te zijn met alle hiervoor gemelde onderzoeken en verklaart voorts de inhoud van de hiervoor gemelde onderzoeken te kennen.

2. Ten aanzien van het Verkochte is bij het kadaster de navolgende publiekrechtelijke beperking en/of overige aantekening ingeschreven:

Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 61279/92 Ingeschreven op 27-03-2012 om 13:15

Overig stuk Hyp4 62133/7 Ingeschreven op 02-11-2012 om 09:00

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk Hyp4 85486/142 Ingeschreven op 05-12-2022 om 09:00

Ten aanzien van bedoelde publiekrechtelijke beperking geldt dat uit de ingeschreven beschikking volgt dat de saneringsdoelstelling is bereikt en derhalve gesaneerd is overeenkomstig de goedgekeurde Bus-melding. Koper diens rechtsopvolger dan wel de gebruiker van het Verkochte dient de noodzakelijke maatregelen, gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag, te treffen en de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem of het watersysteem in acht te nemen.

Koper verklaart bekend te zijn met voormelde beperking en aantekening en de eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen en verklaart voorts deze indien vereist na te zullen komen.

3. Koper heeft het recht om vóór de levering van het Verkochte voor zijn rekening een nieuw bodemonderzoek uit te laten voeren. Indien uit het rapport van het nieuwe bodemonderzoek blijkt dat de grond zodanig verontreinigd is, dat hieruit een verplichting tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen volgt, gaan partijen in overleg.
4. Uit archeologisch onderzoek, welk onderzoek deel uit maakt van de hiervoor in lid 1 bedoelde bodemonderzoeken, is gebleken dat het Verkochte grotendeels diep verstoord is. De kans op de aanwezigheid van waardevolle intacte archeologische resten is gering. Het Bestemmingsplan heeft derhalve geen dubbelbestemming archeologie opgenomen dan wel toegekend aan het Verkochte.
5. Het Verkochte maakt geen onderdeel van verdacht gebied met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten (NGE). Volgens het door de Gemeente uitgevoerde onderzoek naar NGE's zijn er geen NGE's aanwezig in het Verkochte, dit kan echter niet met zekerheid gesteld worden. Indien Koper bij de inrichting c.q. het bebouwen van het Verkochte desondanks explosieven of munitie ontdekt, zal de Koper terstond de werkzaamheden onderbreken en handelen conform het daarvoor geldende landelijke protocol.

Over- en ondermaat

Artikel 12

In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal over- of ondermaat van het Verkochte aan geen van partijen enig recht verlenen.

Garanties Gemeente

Artikel 13

De Gemeente garandeert het navolgende:

1. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik en leeg, ontruimd en ongevorderd zijn;

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

3. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
4. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de Gemeente, de provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
5. met betrekking tot het Verkochte zijn ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

III. REALISATIE VAN HET BOUWPLAN

Ontwerpfase

Artikel 14

1. Koper werkt het SO Bouwplan in overleg met de Gemeente uit tot een VO Bouwplan. Na goedkeuring van het VO Bouwplan door de Gemeente, wordt het VO Bouwplan door Koper in overleg met de Gemeente uitgewerkt tot een DO Bouwplan. Koper zal de ontwerpen van het Bouwplan uitwerken binnen de Randvoorwaarden. Het DO Bouwplan dient Koper op eenzelfde wijze als bij het VO Bouwplan af te stemmen met de Gemeente.
2. Wanneer de Gemeente geen akkoord kan geven op het ontwerp (zowel in VO-fase als in de DO-fase), zal Koper zo snel mogelijk na afwijzing van het ontwerp een aangepast ontwerp aan de Gemeente voorleggen. Koper verplicht zich om het aangepaste ontwerp zodanig te vervaardigen dat de Gemeente hierop een akkoord kan geven.
3. Partijen spannen zich over en weer in om conform de overeengekomen Planning te komen van een SO tot een aanvraag omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 15.

Omgevingsvergunning

Artikel 15

1. Koper verplicht zich om binnen de in Planning opgenomen termijn, een ontvankelijke en voor vergunning vatbare aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte in te dienen en ingediend te houden, welke aanvraag in overeenstemming dient te zijn met de uitwerking van het door de Gemeente goedgekeurde DO Bouwplan. De aanvraag dient tevens zo opgesteld te zijn, dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de omgevingsvergunning op basis van die aanvraag verleend zal worden. De aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te voldoen aan de in de Overeenkomst vastgelegde eisen en voorwaarden.
2. Koper stelt de Gemeente van het verloop van de aanvraag van de omgevingsvergunning op de hoogte.
3. Koper is gehouden de leges die verband houden met het verlenen van de omgevingsvergunning(en) en ontheffingen die voor de verwezenlijking van het Bouwplan nodig zijn te voldoen.

Bijzondere verplichtingen realisatie Bouwplan en terugkoop verplichting

Artikel 16

1. Het Bouwplan van Koper bestaat uit:
de realisatie van 25 gestapelde wooneenheden en een commerciële voorziening. De te realiseren woningen worden gerealiseerd in volgende categorieën goedkope koop, middeldure koop en dure koop en wel 15 goedkope koopappartementen, 7 middeldure koopappartementen en 3 dure koopappartementen [*nadere beschrijving van het Bouwplan kan eventueel nader uitgewerkt worden op basis van het door Koper aan te leveren schetsontwerp*].

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

2. Koper is verplicht om met de daadwerkelijke bouw van het Bouwplan aan te vangen binnen zes (6) maanden, of binnen de termijn zoals genoemd in de garantieregeling van Woningborg, na de datum waarop aan de navolgende cumulatieve randvoorwaarden is voldaan:
 - (i) er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan,
 - (ii) Koper beschikt over de andere voor realisatie van het Bouwplan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege; en
 - (iii) Koper het Verkochte geleverd heeft gekregen.
 - (iv) 70% van de te realiseren woningen die onderdeel uitmaken van het Bouwplan is verkocht.
3. Koper zal het Bouwplan casu quo de in dat kader te realiseren woningen realiseren in één aaneengesloten bouwstroom en na start/aanvang bouw afronden binnen 24 maanden.

Onder start met de realisatie van het Bouwplan wordt verstaan het daadwerkelijk aanvangen met de bouwwerkzaamheden op het Verkochte, zijnde het slaan van de warmtekoudbronnen.
4. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde DO Bouwplan en de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
5. De Gemeente vindt het niet wenselijk dat het Verkochte na de juridische levering lang onbebouwd blijft. Koper is hiermee bekend. Partijen verklaren in verband met het vorenstaande het volgende te zijn overeengekomen.
 - a. Indien Koper niet binnen twaalf (12) maanden na de in de Planning opgenomen datum waarop gestart zou worden met de realisatie van het Bouwplan ook daadwerkelijk is aangevangen met de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte heeft de Gemeente het recht om van Koper de (terug)verkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente te verlangen.
 - b. Indien de Gemeente van haar recht gebruik maakt, zal de Gemeente dit aan Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) kenbaar maken door middel van een aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) is jegens de Gemeente verplicht om binnen 1 (één) maand na de datum van verzending van het hiervoor bedoelde aangetekend schrijven mee te werken aan de terugkoop en (terug)levering van het Verkochte aan de Gemeente.
 - c. De alsdan door de Gemeente verschuldigde koopprijs voor het Verkochte bedraagt 90% van de in artikel 5 opgenomen en door Koper aan de Gemeente betaalde koopprijs. De kosten en eventuele belastingen van of in verband met de terugkoop en (terug)levering van het Verkochte, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van Koper. Koper is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn voorafgaand aan de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden
 - d. De (terug)verkoop en de juridische (terug)levering vindt plaats in één akte ten overstaan van de Notaris; er zal geen aparte koopovereenkomst opgesteld worden. Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) is verplicht het Verkochte in dezelfde juridische staat te leveren als waarin de Gemeente het Verkochte aan Koper heeft geleverd.
 - e. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming van het in (geheel)lid 5 van dit artikel bepaalde verbeurt Koper (c.q. diens rechtsopvolger(s) in de juridische eigendom van het Verkochte) aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van €100.000 (zegge: eenhonderdduizend euro) per niet, niet tijdige en/of niet volledige c.q. juiste nakoming alsmede € 1.000 (zegge: duizend euro) per dag dat die

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het in dit lid 5 bepaalde zal als kettingbeding (met derdenbeding) in de notariële akte waarbij het Verkochte wordt geleverd worden opgenomen, zolang nog niet is aangevangen met de realisatie van het Bouwplan.

Realisatie Bouwplan

Artikel 17

1. Koper dient bij de realisatie van het Bouwplan zich te houden aan de uitgangspunten en verplichtingen die zijn opgenomen in het bouwprotocol dat als **Bijlage 9** aan deze overeenkomst is gehecht.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 31 van de Algemene verkoopvoorwaarden dient de inrichting van de bouwplaats zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Bouwketen, bouwhekken, bouwmaterialen etc. dienen zoveel mogelijk binnen de erfgronden van het Verkochte geplaatst te worden. De aannemers, zijn personeel alsmede derden die werkzaam zijn binnen het Verkochte dienen zoveel mogelijk te parkeren op het Verkochte. In overleg met en na goedkeuring van de Gemeente kan de bouwplaats of een deel daarvan worden ingericht op/ in de openbare ruimte in de directe omgeving van het Verkochte, een en ander zoals bedoeld en conform het bepaalde in artikel 18 van de Overeenkomst. Indien en voorzover bedoeld perceel/terrein door Koper in gebruik wordt genomen dient Koper dit perceel/terrein in verband met de inrichting van de openbare ruimte, uiterlijk 16 weken voor de oplevering van de eerste door Koper te realiseren woning, leeg en ontruimd en in de milieukundige staat waarin het perceel/terrein zich ten tijde van de ingebruikneming door Koper bevond aan de Gemeente op te leveren.
3. Voorafgaand aan de start van de eerste bouwwerkzaamheden stelt Koper een bouwroute voor aan de Gemeente, een en ander conform de uitgangspunten opgenomen in het bouwprotocol. De voorgestelde bouwroute zal door de Gemeente worden getoetst. Gemeente dient te allen tijde een akkoord te geven op de bouwroute, voordat gestart wordt met de bouw.
4. Ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige riolering van de Gemeente geldt dat tijdens de bouw dat er geen gewicht op de buis/riolering mag komen. Tijdens de bouw mag er dan ook geen materiaal of materieel geplaatst worden op de sleuf van de buis/riolering. De strook van het riool, 2,5 meter aan weerszijde gerekend vanuit het hart, vanaf de Julianastraat dient geheel afgedekt te worden met rijplaten.
Indien de realisatie van het Bouwplan gereed is dient voordat de bestrating wordt aangebracht het riool (vanaf de Julianastraat tot aan de eerste put na de bouw) te worden geïnspecteerd. Deze inspectie dient door en voor rekening van Koper, in bijzijn van de Gemeente, plaats te vinden. Koper verplicht zich om de uitkomst van de inspectie te delen met de Gemeente. Indien er door de bouw van het Bouwplan schade is ontstaan aan het riool gaan Koper en de Gemeente in overleg over het herstel, waarbij als uitgangspunt geldt dat de kosten van het herstel voor rekening komen van Koper. Koper kan er voor kiezen om voor de start van de bouw voor eigen rekening een nulmeting uit te laten voeren met betrekking tot de staat van het riool. Indien Koper geen nulmeting laat uitvoeren wordt het riool geacht in goede staat te zijn en wordt aangenomen dat eventuele schade, geconstateerd bij vorenbedoelde inspectie, aan het riool veroorzaakt is door de bouw/realisatie van het Bouwplan en derhalve voor rekening van de Koper komt.
5. Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voordat met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Koper zal voorts voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden een opnamerapport van de openbaar gebied en de omliggende percelen en opstallen, gelegen in de nabije omgeving van

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

het Verkochte laten opstellen door een daartoe erkend bedrijf. Het bouwprotocol, als hiervoor in lid 1 bedoeld geeft weer waaruit het opnamerapport minimaal dient te bestaan.

Het opnamerapport geldt als zogenaamde nulmeting bij de vaststelling van schade. Een afschrift van het rapport wordt (uiterlijk) voor de start van de bouwwerkzaamheden aan de Gemeente overhandigd. Indien het opnamerapport in verband met vertrouwelijke karakter van het rapport niet gedeeld mag worden met de Gemeente, wordt het rapport door Koper in depot gegeven aan de Notaris.

5. Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstellen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met de (bouw) werkzaamheden op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan de Gemeente te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.

Koper vrijwaart de Gemeente voor door Gemeente ten gevolge van door of vanwege Koper te verrichten werkzaamheden geleden en/of te lijden schade.

Blijft Koper – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de Gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Koper. De Gemeente is gerechtigd om ter zake van deze kosten rechtstreeks bij Koper in rekening te brengen, welke rekeningen door Koper binnen 14 dagen na factuurdatum zullen worden voldaan.

6. Koper draagt ervoor zorg dat vanaf de start bouw tot het moment dat de laatste woning is opgeleverd ter zake de realisatie van de woningen die het onderwerp vormen van de Overeenkomst, een Construction All Risks (CAR)-verzekering is gesloten voor de rubrieken 1. Het Werk, 2. Hulpmaterieel, 3. Bestaande eigendommen van opdrachtgever, 4. Transport en aansprakelijkheid. De dekking van deze CAR-verzekering bedraagt minimaal 5% van de stichtingskosten van de woningen bedoeld in de Overeenkomst.

Realisatie openbare ruimte

Artikel 18

1. De Gemeente zal de openbare ruimte in de directe nabijheid van het Verkochte inrichten overeenkomstig het inrichtingsplan én in een kwaliteit, die beantwoordt aan het beeldkwaliteitsplan, behoudens wijzigingen van ondergeschikt belang.
De Gemeente zal de voorzieningen in de omliggende openbare ruimte in de directe nabijheid van het Verkochte zo spoedig mogelijk aanleggen, zodra dat in verband met de ontwikkeling in de directe omgeving van het Verkochte in redelijkheid van de Gemeente kan worden verlangd. De Gemeente zal steeds tenminste een deugdelijke tijdelijke verharding in stand houden. De Gemeente zal ervoor zorgen dat het Verkochte, gedurende de realisatie en inrichting van de openbare ruimte met zo min mogelijk overlast bereikbaar is. Een uitwerking van de in te richten openbare ruimte is opgenomen in de als **Bijlage 10** bij deze overeenkomst gevoegde tekening.

Nutsvoorziening, zakelijk recht van opstal

Artikel 19

1. Koper dient zelf, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor de aansluiting van het Bouwplan (zgn. huisaansluitingen van de te realiseren woningen) op de in de nabijheid van het Verkochte aanwezige hoofdstructuur van de (nuts)voorzieningen in de openbare ruimte. De Koper zal daartoe een verzoek indienen bij de meest aangewezen nutsbedrijven. De Gemeente staat niet garant voor de beschikbaarheid van de gewenste nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven. Onder nutsvoorzieningen als hiervoor bedoeld is begrepen alle algemene voorzieningen zoals (doch niet uitputtend) elektriciteit, telecommunicatie, water, riolering en ventilatie.
2. Ten aanzien van de aansluiting op de riolering geldt tevens het navolgende:

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

- Koper draagt zorg voor de aansluiting (zgn. huisaansluitingen) van de te realiseren woningen (conform het Bouwplan) op het bestaande rioleringsstelsel (hoofdstructuur).
 - De huisaansluiting van het rioleringsstelsel dient door Koper onderheid te worden. Op de aanwezige riolering in het/op het Verkochte mogen geen aansluitingen worden gemaakt.
 - Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de Gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges- en aansluitkosten.
 - De aansluiting van de nutsvoorziening(en) dient voorts plaats te vinden conform de als **Bijlage 7** bij deze overeenkomst gevoegde aansluitplan (tekening).
 - De aansluitingen op de put moeten recht gemaakt worden (geen hoekverdraaiing);
 - De leidingen van het hemelwaterriool mogen niet droog te komen staan, de put maximaal één dag.
3. Ten aanzien van de hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden zal Koper vooraf overleg hebben met de Gemeente. Koper zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. Koper zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de Gemeente.
4. Alle kosten verband houdende met het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Koper. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.
5. Koper dient er zorg voor te dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in openbare (gemeente)grond worden aangelegd. Indien aanleg in openbare (gemeente)grond niet mogelijk is, dient de Koper zorg te dragen voor de vestiging van een ten behoeve van de Gemeente (en/of andere nutsbedrijven) om niet te vestigen recht van opstal en/of erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad, onder de bepalingen die de Gemeente bij het vestigen van deze rechten hanteert, dit alles met het doel dat de aan te leggen voorzieningen eigendom blijven van de gemeente dan wel de nutsbedrijven en voor de gemeente dan wel de nutsbedrijven toegankelijk blijft.

Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

Artikel 20

[Nader uitwerken aan de hand van SO Bouwplan]

1. a. Koper is verplicht om als afscheiding tussen de privétuinen van de te realiseren woningen op de begane grond op het Verkochte en de openbare ruimte grenzend aan het Verkochte een zogenaamde "groene haag" aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden. De groene haag mag, na aanleg, niet zonder toestemming van de Gemeente worden verwijderd. Uitzondering hierop is het verwijderen van de groene haag ter vervanging van een haag van het gelijke soort. Er mag als afscheiding geen schutting geplaatst worden.
- Het onderhoud als hiervoor vermeld dient door de eigenaren van bedoelde woningen gezamenlijk dan wel door de hierna bedoelde (nog op te richten) vereniging van eigenaren plaats te vinden. De onderhoudskosten zullen vanaf aanvang deel uit maken van de servicekosten van de bij splitsing van het Verkochte in appartementsrechten op te richten vereniging van eigenaren.
- b. Koper is verplicht om het (schilder)onderhoud aan de buitenzijde van de te realiseren woningen gezamenlijk uit te laten voeren, de kosten voor dit onderhoud dienen, vanaf de eerste bewoning, onderdeel uit te maken van de servicekosten van de bij splitsing van het Verkochte in appartementsrechten op te richten vereniging van eigenaren.
- c. Koper is verplicht om de natuur inclusieve maatregelen die volgen uit het door Koper ingediende SO Bouwplan als onderdeel van de Aanbiedingsdocumenten te borgen en in stand te (laten) houden. Koper heeft de navolgende natuur inclusieve maatregelen

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

opgenomen: **[verder uitwerken naar aanleiding van het door Koper ingediende Aanbieding]**

Deze maatregelen dient Koper verplicht te realiseren, te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting moet tevens opgelegd worden aan de eigenaren van de te realiseren woningen dan wel aan bedoelde (nog op te richten) vereniging van eigenaren en/of diens rechtsopvolger(s).

- d. Ter uitvoering van de door de Gemeente ontvangen beschikking inzake een ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 eerste lid van de Wet Natuurbescherming, welke beschikking als **Bijlage 11**) bij deze overeenkomst is gevoegd, is Koper verplicht om de voorschriften die voortvloeien uit de ontheffing na te komen en van de Gemeente over te nemen.
- e. Koper verplicht zich om, met inachtneming van de onder sub d bedoelde voorschriften voortvloeiende uit de ontheffing, de maatregelen van de Gemeente over te nemen, uit te voeren, na te komen, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Beukenhof 5 te Waddinxveen' van 19 december 2018 en zoals beschreven in de notitie 'Aanvullingen ontheffingsaanvraag Beukenhof 5 te Waddinxveen' van 28 maart 2019, welke rapporten als **Bijlage 12** bij deze overeenkomst zijn gevoegd.
- f. Koper is ter uitvoering van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden verplicht tot het opnemen van een kettingbeding (artikel 18) en kwalitatieve verplichting (artikel 19)
- g. **[verder uitwerken naar aanleiding van het door Koper ingediende Aanbieding]**
2. Ten aanzien van de inrichting van de tuinen behorende bij de woningen op de begane grond geldt voorts, in aansluitingen en ter uitvoering van het bepaalde in het stedenbouwkundig kader Beukenhof en de Aanbieding van Koper, dat de tuinen door de eigenaren van de woningen op de begane grond niet meer dan 50% verhard mogen worden.
3. Koper is verplicht de verplichtingen als gemeld in lid 1 en 2 na te leven. Ter uitvoering van voornoemde verplichting zal Koper meewerken om de verplichtingen door te leggen aan de verkrijgers van de woningen en als zodanig overeenkomstig artikel 6:252 lid 1 BW (kwalitatieve verplichting) en/of door middel van een kettingbeding met boetebeding vast te leggen in de notariële akte van levering en in te schrijven in de openbare registers. Koper zal vorenbedoelde verplichtingen bij splitsing van het Verkochte in appartementsrechten opleggen aan de bij splitsing op te richten vereniging van eigenaars met de verplichting om deze verplichtingen na te komen en door te leggen aan de leden van de vereniging.
Indien Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) c.q. de verkrijger(s) van de woningen c.q. de vereniging van eigenaars, na aanmaning weigerachtig blijft/blijven aan het in dit artikel bepaalde te voldoen, verbeurt hij/zij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienduizend euro (€ 10.000,-) voor iedere keer dat wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen. Indien Koper dan wel dienst rechtsopvolger(s) c.q. de verkrijger(s) van de woningen c.q. de vereniging van eigenaars nalaat om deze bepaling op te leggen aan een nieuwe verkrijger van de woning bij overgang van de woning onder algemene dan wel bijzondere titel, verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger dan wel de vereniging van eigenaars ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
4. Koper verklaart volledig zijn medewerking te zullen verlenen aan de overname van dan wel het wijzigen van de ten naamstelling van de beschikking ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 eerste lid van de Wet Natuurbescherming (**Bijlage 11**) en verleent hierbij voorzover nodig zijn/haar toestemming voor bedoelde overname.

Zelfbewoningsplicht Goedkope koopwoning

Artikel 21

1. Ten aanzien van de 15 **[eventueel aanpassen aan de hand van de bieding van Koper]** te realiseren Goedkope Koopwoningen die onderdeel uitmaken van het Bouwplan van Koper geldt het navolgende.

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Koper dient, in de notariële akte waarbij de Goedkope Koopwoningen, wordt overgedragen, aan iedere koper van een Goedkope Koopwoning (eindgebruiker) de verplichting op te leggen om de Goedkope Koopwoning gedurende tenminste vijf (5) jaren vanaf het moment der eerste bewoning (te rekenen vanaf inschrijving op het adres van de woning in de gemeentelijke basis administratie) uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen, voor zover van toepassing tevens met degene met wie hij/zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert en de eventueel verder tot het gezin behorende personen.

De eindgebruiker van de Goedkope Koopwoning is derhalve, gelet op het vorenstaande, niet bevoegd om de Goedkope Koopwoning geheel of gedeeltelijk te verhuren.

2. De verplichting tot zelfbewoning als hiervoor in dit artikel bedoeld vervalt na een periode van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment dat de woning door de eerste gebruiker is bewoond.
3. Indien de eindgebruiker van de Goedkope Koopwoning, de woning verkoopt binnen vijf jaar na eerste bewoning, moet de verplichting tot zelfbewoning, voor de nog resterende periode, opgelegd worden, in de vorm van een kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding (met derden werking), in de notariële akte van levering waarbij de Goedkope Koopwoning wordt overgedragen, aan de opvolgend verkrijger van de Goedkope Koopwoning.
4. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel (zelfbewoningsplicht). Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de gemeente worden gesteld.
5. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de eindgebruiker van de Goedkope Koopwoning aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen. Vorenstaande boete geldt eveneens indien de verplichting tot zelfbewoning niet wordt opgelegd aan een opvolgend verkrijger, indien en voorzover de verkoop van de Goedkope Koopwoning plaats vindt binnen de gestelde termijn van vijf (5) jaar na eerste bewoning.

IV. OVERIGE BEPALINGEN

Ontbinding

Artikel 22

1. Gaandeweg de ontwikkeling van de Locatie kunnen zich de onder meer de volgende complicaties voordoen:
 - a. Koper slaagt er niet in om uiterlijk op @ [op te nemen aan de hand van de door Koper aan te leveren Planning] een ontvankelijke omgevingsvergunning aan te vragen en ingediend te houden;
 - b. onvoorziene omstandigheden, die voor één of beide Partijen overmacht vormen;
 - c. door of voor de Koper wordt faillissement of surseance van betaling gevraagd;
 - d. één der Partijen is in verzuim;
 - e. vóór de juridische levering blijkt dat het Verkochte niet geschikt is voor het beoogde gebruik, als gevolg van de aanwezigheid van stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het Verkochte aanvaardt.Partijen maken dienaangaande de volgende afspraken.
2. Partijen komen overeen dat, indien zich één van de complicaties als bedoeld in lid 1 sub a en/of b van dit artikel voordoen tijdens de looptijd van de Overeenkomst, zij met elkaar in overleg zullen treden over de gevolgen daarvan voor de Overeenkomst. Partijen zullen alsdan trachten tot een voor hen beide aanvaardbare oplossing te geraken, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en de inhoud en strekking van de Overeenkomst.

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

Partijen kunnen bovendien overeenkomen om, rekening houdend met elkaars belangen en het zoveel mogelijk voorkomen van schade, zo spoedig mogelijk een nieuw Bouwplan te ontwikkelen. Zodra hiertoe een nieuw voorlopig ontwerp is ingediend bij de Gemeente, zal de Overeenkomst worden gewijzigd.

Indien partijen niet tot een aanvaardbare oplossing komen is iedere partij gerechtigd om de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden.

3. Wanneer de situatie als genoemd in lid 1 sub c van dit artikel zich voordoet is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden en verbeurt Koper de door Koper betaalde reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 7 aan de Gemeente. Bovendien verliest Koper in die gevallen, wanneer het Verkochte nog niet geleverd is aan Koper, een eventuele aanspraak op ontwikkeling van het Verkochte en is de Gemeente ook overigens tot niets jegens Koper gehouden. Gemeente is alsdan vrij om ten aanzien van de verkoop van en ontwikkeling op het Verkochte een overeenkomst met een andere partij te sluiten.
4. Wanneer het geval als genoemd in lid 1 sub e van dit artikel zich voordoet, is Koper gerechtigd de Overeenkomst eenzijdig te ontbinden.
5. Wanneer één partij de verplichtingen uit de Overeenkomst niet nakomt, zal de wederpartij hem een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Komt de aangezegde partij binnen deze termijn niet alsnog zijn verplichtingen na, dan is hij in verzuim zoals bedoeld in lid 1 sub d van dit artikel en heeft de wederpartij de volgende mogelijkheden:
 - a. nakoming verlangen, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade;
 - b. de Overeenkomst ontbinden, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade. Indien de Gemeente de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt, verbeurt Koper de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 7 bij wijze van boete aan de Gemeente casu quo is de Gemeente gerechtigd de in dat artikel bedoelde bankgarantie in te roepen. Indien Koper de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt is de Gemeente verplicht de reserveringsvergoeding, zoals bedoeld in artikel 7, terug te betalen aan Koper.⁶. Ontbinding dient te geschieden door aangetekende schriftelijke mededeling aan de wederpartij en is mogelijk zonder tussenkomst van de rechter.

Ingebrekestelling, verzuim en boetebeding

Artikel 23

1. Partijen zijn over en weer in verzuim indien zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste vijf procent van de koopsom. Indien de werkelijk door Gemeente geleden schade minder is dan 5% van de koopsom, is de boete gelijk aan de werkelijke schade. Voor zover de waarborgsom zoals bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst op het moment van verbeurte van de boete nog niet is verrekend met de koopsom, zal de waarborgsom verbeurd zijn als boete.
3. Naast het gestelde in lid 2 van dit artikel bepaalt Gemeente het recht schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om nakoming van enige uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting te vorderen.
4. Het in lid 2 van dit artikel bedoelde boetebeding en/of de in dit artikel uitgewerkte verzuimregeling is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld dan wel voor een specifieke situatie een afzonderlijke verzuimregeling is opgenomen.

Verwijderd: de Overeenkomst ontbinden, al dan niet onder vergoeding van de door de vertraging ontstane schade. Indien de Gemeente de Overeenkomst op voormelde grond ontbindt, verbeurt Koper de reserveringsvergoeding zoals bedoeld in artikel 7 bij wijze van boete aan de Gemeente casu quo is de Gemeente gerechtigd de in dat artikel bedoelde bankgarantie in te roepen.¹

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

5. Van de zijde van de Gemeente is er geen sprake van nalatigheid of wanprestatie, wanneer de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan

Contractovername en overdracht Verkochte

Artikel 24

1. Koper is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten voortvloeiend uit de Overeenkomst, aan derden, in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij Koper hiervoor een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft ontvangen. Onder overdracht aan derden als bedoeld in dit lid is eveneens begrepen een wijziging van één of meer uiteindelijk belanghebbende(n) van Koper, waardoor de Gemeente feitelijk (geheel of gedeeltelijk) met een andere partij wordt geconfronteerd.
2. Indien en zolang het Bouwplan op het Verkochte niet door Koper is voltooid en gebruiksklaar is, mag de Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente vervreemden.
3. De Gemeente zal de hiervoor in lid 1 en 2 bedoelde toestemming/goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in de Overeenkomst. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming als voormeld nodig.
4. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.
5. De hiervoor bedoelde toestemming wordt geacht (reeds nu voor alsdan) te zijn verleend voor het geval de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een derde gesloten koop- en aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde verplicht, het in de Overeenkomst bedoelde Bouwplan te realiseren.
6. Indien de Koper in strijd met het hiervoor in lid 1 en/of lid 2 zonder een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst vervreemdt of overdraagt, verbeurt Koper aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 250.000,00 aan de Gemeente, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen.

Voorbehoud bekrachtiging, inwerkingtreding, duur

Artikel 25

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen.
2. Met inachtneming van het in lid 1 van dit artikel bepaalde, komt de Overeenkomst niet eerder tot stand dan nadat deze door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente is bekrachtigd dan wel tot het aangaan van de Overeenkomst door het daartoe bevoegde orgaan positief is besloten

Domiciliekeuze

Artikel 26

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de Notaris.

Slotbepalingen

Artikel 27

1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien van toepassing: De verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar.

Dit document is een onverbindend concept. Er komt niet eerder een bindende overeenkomst tot stand dan na een daartoe strekkend besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente Waddinxveen.

3. Indien blijkt dat één van de bepalingen uit de Overeenkomst nietig is, tast dat niet de geldigheid van de gehele overeenkomst aan. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de formulering van een bepaling ter vervanging van de nietige bepaling. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de ratio achter de nietige bepaling.
4. Wijzigingen of aanvullingen op de Overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Wijzigingen die niet schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen, zijn onverbindend.

Aldus getekend in tweevoud te Waddinxveen,
op

Gemeente,

Koper,

CONCEPT