

Vaststelling procedure: nadat er op operationeel niveau overeenstemming is bereikt over de inhoud van onderhavige overeenkomst tussen de ambtenaren en/of vertegenwoordigers van de gemeente Beuningen en **<Naam Ontwikkelaar>**, dient de overeenkomst alsdan nog aan het college te worden voorgelegd, waarbij het college zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van deze overeenkomst, toepassing te geven aan artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet. Het college kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is er geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

De geel gemarkeerde passages in deze overeenkomst worden ingevuld op basis van de winnende inschrijving.
De groen gemarkeerde passages zijn in nader overleg met de opdrachtgever af te stemmen voorafgaand aan publicatie van deze overeenkomst.

DEFINITIEF CONCEPT 8-12-2023

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Beuningen**, gevestigd te 6641 AE aan de Van Heemstraweg 46 te Beuningen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw D. Bergman, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **<datum>** met nummer **<nummer>**,

hierna te noemen: “**(de) Gemeente**”

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **<naam>**, statutair gevestigd te **<plaatsnaam>** en kantoorhoudende te **<plaatsnaam>** aan **<adres>**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **<nummer>**, welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door (i) haar **<functie>** de heer/mevrouw **<naam>** of (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **<naam>**, statutair gevestigd te **<plaatsnaam>** en kantoorhoudende te **<plaatsnaam>** aan **<adres>**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **<nummer>**, welke vennootschap op haar beurt op grond van het bepaalde in haar statuten wordt vertegenwoordigd door haar **<functie>** de heer/mevrouw **<naam>**,

hierna te noemen: “**(de) Ontwikkelaar**”

De ondergetekenden onder 1 en 2 hierna tezamen te noemen: “**(de) Partijen**”

In overweging nemende dat:

- a. de Gemeente eigenaar is van de in het plan Hoge Woerd gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummers 216 (ged.), 449, 453, 1289 (ged.), 1379 (ged.), 1382, 1413 (ged.), 1493 (ged.), 1580 (ged.), 1613 (ged.), 2432 (ged.), 2543, 2544 (ged.) en 2546 (ged.) met een oppervlakte van circa 325.273 vierkante meter;
- b. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningbouw en de bijbehorende openbare ruimte op (een gedeelte van) de onder a. bedoelde percelen in 2024 een Europese concurrentiegerichte dialoogprocedure heeft uitgeschreven;

- c. deze aanbestedingsprocedure uitgeschreven is met het doel een marktpartij te selecteren, die de betrokken perceelgedeelten koopt van de Gemeente om daar vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van maximaal 150 woningen, inclusief het bouw- en woonrijp maken c.q. de realisatie van de openbare ruimte, op zich te nemen.
- d. de Gemeente de inschrijvingen van de marktpartijen in de aanbestedingsprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het gunningsdocument 'Hoge Woerd Ewijk' d.d. <datum> genoemde gunningscriteria;
- e. het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de aanbestedingsprocedure;
- f. Partijen op grond van vorengenoemde overwegingen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities met betrekking tot de (ver)koop en ontwikkeling van de Hoge Woerd in Ewijk en deze schriftelijk hebben vastgelegd in deze koop- en ontwikkelovereenkomst.

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Algemene en bijzondere bepalingen over de (ver)koop

Artikel 1. Het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt, de registergoederen, zoals hieronder nader is omschreven en met <kleur/gearceerd> aangegeven op de tekening die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende braakliggende gronden ten behoeve van woningbouw, gelegen aan en nabij de Koningstraat te Ewijk, hierna te noemen: "(het) Verkochte".

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel (circa)		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Ewijk	E	216	00	98	80	..	..	..
Ewijk	E	449	01	46	20	..	..	..
Ewijk	E	453	02	39	60	..	..	..
Ewijk	E	1289	02	87	50	..	..	..
Ewijk	E	1379	04	31	80	..	..	..
Ewijk	E	1382	00	73	30	..	..	..
Ewijk	E	1413	01	55	90	..	..	..
Ewijk	E	1493	04	19	25	..	..	..
Ewijk	E	1580	03	83	38	..	..	..
Ewijk	E	1613	05	04	35	..	..	..
Ewijk	E	2432	00	00	55	..	..	..
Ewijk	E	2543	02	01	15	..	..	..
Ewijk	E	2544	00	53	20	..	..	..
Ewijk	E	2546	02	57	75	..	..	..

Totaal						
--------	--	--	--	--	--	--

De in het projectgebied gelegen gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte, zoals omschreven in artikel 17 lid 4 en weergegeven op de kaart van bijlage 2, maken geen onderdeel uit van het Verkochte.

- De Gemeente zal voor eigen rekening en risico ten behoeve van de juridische levering van het Verkochte een splitsingsverzoek indienen bij het Kadaster in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte. Alle kosten die het Kadaster daartoe in rekening brengt, waaronder mede begrepen de kosten voor het splitsingsverzoek en de verificatiemeting, komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

- De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € **<bedrag in te vullen op basis van de winnende inschrijving>** (zegge: **<bedrag>** euro) prijspeil 1 januari 2025. In de koopsom zijn alle kosten en schaden, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schaden separaat worden genoemd.
- De koopsom van het Verkochte wordt vanaf 1 januari 2025 met een vast percentage van 2,5% per jaar geïndexeerd tot het moment van juridische levering van het Verkochte.
- De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering, onder inhouding van de reeds door de Gemeente ontvangen optievergoeding, zoals vermeld in artikel 4. De Gemeente is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 3. Juridische levering

- De juridische levering van het Verkochte vindt ineens plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **<naam>** te **<plaats>** binnen één (1) maand na het onherroepelijk worden van de eerste benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling en realisatie van woningen in de Hoge Woerd in Ewijk, zoals vermeld in artikel 16, of zoveel later als Partijen nader mochten overeenkomen.
- De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Optievergoeding

- Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, is de Ontwikkelaar vanaf de datum dat de totstandkomingsvoorwaarden zijn vervuld, zoals vermeld in artikel 39, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente iedere periode van twaalf (12) maanden bij vooruitbetaling een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% (zegge: vijf procent) van de koopsom (inclusief indexering) van het Verkochte.

2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal met de koopsom als bepaald in artikel 2 lid 1 worden verrekend. Over de optievergoeding wordt op geen enkele manier rente vergoed.

Artikel 5. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar zal geschieden ter gelegenheid van de juridische levering, als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur, gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
3. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van woningbouw en bijbehorende openbare ruimte, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.
4. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte wordt verkocht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verder vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Gemeente geeft kennis van de volgende met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:
 - De tot het Verkochte behorende percelen, kadastraal bekend gemeente Ewijk sectie E nummers 1289, 2544 en 2546, zijn belast met een kwalitatieve verplichting, te weten een zakelijk recht van opstal gevestigd ten behoeve van ZONNEPARK BEUNINGEN B.V., statutair gevestigd te Zwolle en kantoorhoudende te (8041 BL) Zwolle aan de Grote Voort 291, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70317917, zoals beschreven in een akte van vestiging waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 1 februari 2019 in het register Hyp4, deel 74927 nummer 131;
 - Blijkens informatie van het kadaster (toestandsdatum 6 december 2023) is ter zake van de tot het Verkochte behorende percelen, kadastraal bekend gemeente Ewijk sectie E nummers 2432, 2543 en 2544, een aanwijzing afgegeven krachtens de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, welke publiekrechtelijke beperking in werking is getreden op 9 november 1973 en is opgevoerd ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 22 november 2021 in register Hyp 4, deel 82872 nummer 193.
 - Blijkens informatie van het kadaster is ten behoeve van het tot het Verkochte behorende perceel, kadastraal bekend gemeente Ewijk sectie E nummer 1382, als heersend erf een erfdienstbaarheid van weg opgenomen, luidende als volgt:

Met opmerkingen [HS1]: Akte Ewijk E 216 en 1413 wordt nog opgevraagd = een oude akte, geen link in eigendomsbericht. Duurt wat langer via het Kadaster.

Verwijzing naar eerdere akten

Verwezen wordt naar voormelde aankomstittel, deel 9615 nummer 41 waarin de navolgende erfdienstbaarheid is gevestigd, woordelijk luidend:

Ten behoeve van de bij deze overgedragen kavel II van het kadastrale perceel Ewijk sectie E nummer 812 en ten laste van de bij deze overgedragen kavel I wordt gevestigd een recht van weg om te komen van kavel II over kavel I naar de openbare weg en omgekeerd. De uitweg zal langs de poldersloot lopen en zal tevens bestemd zijn voor landbouw doeleinden. Het onderhoud van de uitweg is voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

Met kavel I wordt bedoeld het huidige kadastrale perceel Gemeente Beuningen sectie E nummer 1381 en met kavel II wordt bedoeld het huidige kadastrale perceel Gemeente Beuningen sectie E nummer 1382. Vervolgens verklaart de koper dat hij het gekochte feitelijk in ogenschouw heeft genomen, dat hij bekend is met en uitdrukkelijk aanvaardt al de mogelijk met betrekking tot het gekochte bestaande erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan en waarvan het bestaan uit de feitelijke toestand vermoed kan worden.

Verkoper en koper verklaren dat op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan vorderen, indien en voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot het gekochte mocht(en) blijken te bestaan.

<afhankelijk van de begrenzing van het Verkochte zijn bovenstaande erfdienstbaarheden al dan niet van toepassing; bovenstaande opsomming wordt definitief gemaakt aan de hand van de Winnende inschrijving, waaruit de omvang van het Verkochte volgt>

Voor het overige heeft de Gemeente geen kennis gegeven van eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de (laatste) akte(n) van levering;
- b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. De Ontwikkelaar aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Gemeente verklaart, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, al die informatie aan de Ontwikkelaar te hebben gegeven, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 opgenomen mededelingsplicht, verklaart de Gemeente het volgende:
 - a. niet bekend te zijn met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming en evenmin met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen;
 - b. de Gemeente heeft zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, veroorzaakt gedurende de periode dat zij het Verkochte in eigendom had;

- c. niet bekend te zijn met aan het Verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - d. dat er voor zover haar bekend geen asbesthoudende materialen in het Verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt;
 - e. niet bekend te zijn dat zich in het Verkochte (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septic tanks, bevinden;
 - f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten, dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - g. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - h. dat er op het Verkochte geen ruilverkavelinglasten rusten;
 - i. dat er op het Verkochte geen jachtrecht rust;
 - j. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna, met uitzondering van de noodzaak van een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming **<eventueel aanpassen terminologie na in werkingtreding van de Omgevingswet>** voor de bunzing en de steenmarter;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,
 die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst in de weg staat.
3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
4. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar als verkoper ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht.
5. De Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de Gemeente bekend zijn en niet aan de Ontwikkelaar zijn meegedeeld.

Artikel 8. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte van het Verkochte, verleent Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de tekening, die als bijlage 1 is aangehecht.

Artikel 9. Voortijdig gebruik door de Ontwikkelaar

De Gemeente verleent de Ontwikkelaar toestemming om vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst door Partijen, na voorafgaand overleg, van het Verkochte beperkt gebruik te maken voor het uitvoeren van door de Ontwikkelaar gewenste en voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijke onderzoeken dan wel het inmeten of uitzetten van werken, mits het gebruik van het Verkochte door de Gemeente niet in ernstige mate wordt belemmerd. Voor dit gebruik en deze toestemming is geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 10. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen die op of ter zake van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van de Ontwikkelaar vanaf 1 januari volgend op de datum van de juridische levering.

Artikel 11. Bodemonderzoek

- Partijen is bekend dat onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 en nader bodemonderzoek woongebied 'Hoge Woerd' in Ewijk d.d. 16 juli 2020 met kenmerk 212629/R01. Partijen verklaren een afschrift van dit rapport te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op basis van de inhoud van het voormelde rapport gaan Partijen ervan uit dat er geen verontreiniging is die aan het voorgenomen gebruik in de weg staat.
- De Gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Verkochte, die worden aangetroffen nadat het resultaat van het onderzoek als bedoeld in lid 1 bekend zijn en die in het onderzoek niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen dan voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 12. Risico

- Vanaf de datum van juridische levering is het Verkochte voor risico van de Ontwikkelaar en kan de Ontwikkelaar het Verkochte voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de Ontwikkelaar plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de Ontwikkelaar over vanaf de datum van de feitelijke levering.

Bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte en de realisatie van de openbare ruimte in het projectgebied

Artikel 13. Het Project

- De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw en bijbehorende openbare ruimte op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma, hierna te noemen: **"(het) Project"**.

Type woning	Prijs	Aantal
Sociale huurwoningen (gebruiksklaar)	Conform opgave Woonwaarts	
Goedkope koop (gebruiksklaar)	€ 250.000,00 v.o.n. <i>Tenzij gewijzigd beleid t.a.v. prijsstelling</i>	
Betaalbare koop (gebruiksklaar)	€ 250.001,00 - 390.000,00 v.o.n. <i>Tenzij gewijzigd (overheids-) beleid t.a.v. prijsstelling</i>	
Vrije sector	-	
Totaal		150

2. De sociale huurwoningen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel, worden door de Ontwikkelaar in opdracht van Woningcorporatie Woonwaarts (hierna: 'Woonwaarts') gerealiseerd. De Ontwikkelaar en Woonwaarts sluiten hiertoe, separaat aan deze overeenkomst, zelfstandig een turnkey koopovereenkomst. De turnkey koopovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 3.
3. Onder een 'gebruiksklare woning' in de categorie goedkope koop of betaalbare koop dient te worden verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
4. Het projectgebied is weergegeven op de kaart van bijlage 4. Het projectgebied behelst het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd wordt, dat wil zeggen de realisatie van het Verkochte en de gronden die door de Ontwikkelaar bouw- en woonrijp gemaakt worden c.q. de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte.
5. Onder de openbare ruimte wordt in deze overeenkomst verstaan de in het projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de kaart van bijlage 2. De openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WWV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de openbare ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
6. Onder het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het projectgebied wordt in deze overeenkomst verstaan:
 - het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden;
 - het verzorgen van, voor zover noodzakelijk, de grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor de realisatie van het Project;
 - het zorgen voor een goede grondwaterregulatie door, indien noodzakelijk, drainage aan te brengen;
 - het verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het Project;
 - het aanleggen van bouwstraten;
 - het aanleggen van hoofdontsluitingswegen en riolering;
 - het plaatsen van huisaansluitpunten nabij de erfgrenzen van de te bouwen woningen en het aansluiten van deze putjes op de riolering;
 - het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;
 - het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, waaronder slechts indien noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
 - het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.

Artikel 14. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Project

1. Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Ontwikkelaar de ontwikkeling en realisatie van het Project uitvoeren met inachtneming van:
 - a. het bestemmingsplan 'Hoge Woerd', NL.IMRO.0209.BPHogeWoerd-vadf, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2022 **<eventueel aanpassen verwijzing naar bestemmingsplan onder het Omgevingsplan na inwerking treding van de Omgevingswet>**;
 - b. het beeldkwaliteitsplan 'Hoge Woerd - Ewijk' d.d. januari 2022 (Partijen genoegzaam bekend);

- c. de woonvisie 'Duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen – Woonvisie gemeente Beuningen 2018-2023' d.d. 19 december 2017;
- d. Programma van Eisen openbare ruimte Beuningen' d.d. 7 februari 2022 (Partijen genoegzaam bekend);
- e. het Parapluplan Parkeren, NL.IMRO.0209.ParapluplaParkeren-vadf, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2018;
- f. de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 (hierna: 'de Doelgroepenverordening'), geldend vanaf 26 april 2023;
- g. de uitgangspunten sociale huurwoningen Hoge Woerd van Woonwaarts d.d. 29 november 2023;
- h. het Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023 (Partijen genoegzaam bekend);
- i. het Technisch PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023 (Partijen genoegzaam bekend);
- j. de aanbestedingsdocumenten inzake de concurrentiegerichtte dialoogprocedure 'Hoge Woerd' inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);
- k. de inschrijving **<naam>**, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de concurrentiegerichtte dialoogprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. **<datum>** als winnaar is aangewezen, hierna te noemen: **"(de) Winnende inschrijving"** (Partijen genoegzaam bekend);
- l. **<aanvullen indien nodig op basis van de Winnende inschrijving>**.

In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op de volgorde van a. tot en met k., zoals hierboven aangegeven.

- 2. De Ontwikkelaar zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente afwijken van de verplichtingen en voorschriften, zoals genoemd in lid 1.
- 3. De Ontwikkelaar verplicht zich om de woningen in de categorieën goedkope- en betaalbare koop te verkopen aan de daartoe in de Doelgroepenverordening voorgeschreven doelgroepen en daarbij de kooprijsgrenzen te hanteren, die voor deze categorieën woningen in de Doelgroepenverordening zijn voorgeschreven.
- 4. De Ontwikkelaar zal zich tot het uiterste inspannen om binnen **<termijn(en) en eventuele fasering opnemen op basis van de in de Winnende inschrijving opgenomen planning>** te starten met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing en het bouw- en woonrijp maken en ervoor zorg te dragen dat de te stichten bebouwing en de openbare ruimte zo spoedig mogelijk voltooid en gebruiksklaar. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
- 5. De Ontwikkelaar zal het Project in **<aantal>** fase(n) realiseren, behoudens onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de Gemeente nakoming van deze verbintenis naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van de Ontwikkelaar mag verwachten.
- 6. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden in het projectgebied.

Artikel 15. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

- 1. De Ontwikkelaar zal binnen **<termijn opnemen op basis van de in de Winnende inschrijving opgenomen planning>** voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het (laten) uitwerken van het Project tot een voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen navolgende deelproducten:
 - a. een stedenbouwkundig plan met een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (inclusief toelichting);
 - b. het definitieve programma, inclusief markttechnische onderbouwing daarvan;

- c. een verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende realisatie als de nieuwe situatie na afronding van het Project, inclusief oplossingen voor de ontsluiting van het projectgebied en de afwikkeling van de toekomstige verkeers- en vervoersstromen;
 - d. een rioleringsplan;
 - e. een waterhuishoudingsplan;
 - f. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief een gedetailleerde uitvoeringsplanning);
 - g. een duurzaamheidscertificaat op basis van de Winnende inschrijving;
 - h. **<aanvullen op basis van de Winnende inschrijving indien nodig>.**
2. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra er binnen de in artikel 30 nader beschreven Projectgroep overeenstemming is over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) legt de Projectgroep dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Ontwikkelaar zal binnen **<termijn opnemen op basis van de in de Winnende inschrijving opgenomen planning>** nadat de Gemeente instemming heeft verleend aan het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) voor eigen rekening en risico zorg (laten) dragen voor de verdere uitwerking van het Project tot een definitief ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen deelproducten, zoals vermeld in lid 1.
4. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra er binnen de in artikel 30 nader beschreven Projectgroep overeenstemming is over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) legt de Projectgroep dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het definitief ontwerp te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.
5. Zodra Partijen het binnen de in artikel 30 nader beschreven Projectgroep eens zijn geworden over het voorlopig dan wel het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit eveneens ter informatie voor aan Woonwaarts.
6. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoir de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Verkochte. De Gemeente is de Ontwikkelaar bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Artikel 16. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk na de instemming van de Gemeente op het definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 15 lid 4, voor eigen rekening en risico een eerste volledige en ontvankelijke aanvraag indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning.
2. Alle leges verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder begrepen de leges die zijn verschuldigd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning(en), zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en zijn uitdrukkelijk niet begrepen in de koopsom van het Verkochte, als bedoeld in artikel 2 lid 1.
3. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, ervoor inspannen dat een omgevingsvergunning zal worden verleend en onherroepelijk zal worden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project, met dien verstande dat Partijen ervan uitgaan dat voor de verlening van de omgevingsvergunning geen openbare voorbereidingsprocedure hoeft te worden doorlopen en geen besluit of toestemming van een ander bestuursorgaan of een andere instantie nodig is.

Artikel 17. Bouw- en woonrijp maken

1. De Ontwikkelaar zal de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte in het projectgebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp (laten) maken. Dit doet de Ontwikkelaar op basis van het in artikel 15 lid 3 vastgestelde inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat onderdeel uitmaakt van het definitief ontwerp. In overleg met de Gemeente vervaardigt de Ontwikkelaar de bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken op basis van het vastgestelde inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
2. Uiterlijk acht (8) weken voor de start van de werkzaamheden (voor een betreffende fase) legt de Ontwikkelaar de definitieve concepttekeningen (inclusief bouwpeilen) en materiaalstaat ter beoordeling voor aan de Gemeente. De Gemeente beslist binnen veertien (14) werkdagen na ontvangst over de goedkeuring van de concepttekeningen en de materiaalstaat.
3. De bestekken en bijbehorende tekeningen dienen uiterlijk vier (4) weken voor de start van de werkzaamheden (van een betreffende fase) definitief te zijn, zodat deze vastgesteld kunnen worden door het college van burgemeester en wethouders. In de bestekken worden door de Ontwikkelaar de benodigde 'stop' en 'go' momenten opgenomen, waaronder die uit lid 8 van dit artikel. De Gemeente beslist binnen veertien (14) werkdagen na ontvangst over de goedkeuring van de bestekken en bijbehorende tekeningen. Goedkeuring of afkeuring van de bestekken en tekeningen geschiedt schriftelijk en ingeval van afkeuring worden zowel de redenen voor afkeuring vermeld, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Ontwikkelaar dient de dienovereenkomstig gewijzigde bestekken en tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen worden door Partijen gewaarmerkt en als bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegd. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort, ook na goedkeuring door de Gemeente, tot de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar. Eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
4. De grond benodigd voor het bouw- en woonrijp maken c.q. de realisatie van de openbare ruimte is eigendom van de Gemeente, hiervoor zal geen grondtransactie plaatsvinden. De Gemeente geeft de betreffende gronden gedurende de realisatie van de betreffende openbare ruimte in gebruik aan de Ontwikkelaar.

5. De Gemeente kan controle en toezicht houden op de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken, waarbij de gemeentelijk toezichthouder aanwijsbevoegdheid heeft binnen de financiële grenzen van het bestek. De Ontwikkelaar is verplicht daaraan volledige medewerking te verlenen. De Gemeente heeft te allen tijde het recht tijdens de uitvoering hiervan het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze overeenkomst.
6. De door of vanwege de Gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle en toezicht op de naleving van deze overeenkomst, zal de Ontwikkelaar nimmer ontheffen van enige verplichting die op hem rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. De Ontwikkelaar verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontnemen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.
7. De Gemeente eist twee camera-inspecties van de riolering:
 - één direct na aanleg van het riool in het kader van het bouwrijp maken, dit ter controle van de kwaliteit en de hoogteligging; en
 - één direct voor de eindoplevering, dit ter controle van achtergelaten bouwafval en cementresten.
8. In het bestek dienen door de Ontwikkelaar in ieder geval de volgende stopmomenten opgenomen te worden:
 - controle uitgraafdiepte cunet(ten);
 - controle hoogteligging hoofdriool en levering 1^e video-inspectie van het riool;
 - controle ligging kabels en leidingen, levering revisietekeningen ondergrondse infra t.o.v. inspectieputten;
 - controle en inmeten uitleggers huisaansluitingen;
 - controle/keuring vooraf op kwaliteit bomengrond;
 - controle/keuring vooraf op te leveren plantmateriaal;
 - controle op omvang/grootte van het plantgat.De Gemeente zal uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen, nadat één van de bovenstaande momenten door de Ontwikkelaar is aangekondigd, de betreffende controle uitvoeren.
9. Het bouw- en woonrijp maken dient te geschieden door een gecertificeerde weg- en waterbouw-aannemer, die als zodanig ook is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Artikel 18. Oplevering openbare ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties

1. De oplevering van de openbare ruimte aan de Gemeente vindt plaats conform de planning van bijlage 6. De oplevering bestaat uit de onderstaande drie fasen, waarbij geldt dat de Ontwikkelaar het initiatief neemt tot het plannen van een afspraak met de Gemeente:
 1. de vooropname(s), waarbij de gemeentelijk toezichthouder en de uitvoerder van de aannemer het werk beoordelen en onvolkomenheden op het werk duiden. De Ontwikkelaar herstelt eventuele onvolkomenheden, zodat de volgende fase in kan treden;
 2. de eerste oplevering, betreffende de feitelijke oplevering van de openbare ruimte;
 3. de eindoplevering, dit betreft de definitieve overdracht van de openbare ruimte na het verstrijken van de beheer- en onderhoudstermijn en de verzorgingstermijn, zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.

Uitgangspunt hierbij is dat de eerste oplevering plaatsvindt op het moment dat alle woningbouwactiviteiten in het projectgebied zijn voltooid en de herstelwerkzaamheden na de vooropname(s) zijn uitgevoerd en goedgekeurd. Indien de woningen gefaseerd worden gerealiseerd, dan dient de bijbehorende openbare ruimte in afstemming met de Gemeente, gefaseerd te worden opgeleverd, uiterlijk op het moment dat de woningen voor een betreffende fase worden opgeleverd. Vanaf dat moment mag er geen bouwverkeer meer over de betreffende openbare ruimte rijden. De Ontwikkelaar zorgt ervoor dat het betreffende deel van de openbare ruimte dan fysiek wordt afgesloten voor bouwverkeer.

2. De Ontwikkelaar garandeert dat hij de openbare ruimte te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt is voor het gebruik als openbaar gebied. Alle werkzaamheden die nodig zijn om een dergelijke bodem- en grondwaterkwaliteit te realiseren komen volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
3. De beheer- en onderhoudstermijn voor de Ontwikkelaar bedraagt één (1) jaar voor de harde infrastructuur en de verzorgingstermijn voor het groen bedraagt twee (2) jaar na de aanplant hiervan, deze termijnen gaan lopen nadat de feitelijke oplevering van de openbare ruimte (voor een betreffende fase) formeel heeft plaatsgevonden. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gaan nadrukkelijk pas daarna over naar de Gemeente en worden tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar gevoerd.
4. Bij oplevering van de openbare ruimte zal gezamenlijk een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld. De Ontwikkelaar is daarvan penvoerder. De Gemeente zal binnen tien (10) werkdagen na opstelling van een proces-verbaal aan de Ontwikkelaar meedelen of de openbare ruimte naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de gemeentelijke eisen en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Indien dat niet het geval is, zal de Ontwikkelaar onverwijld tot herstel van de geconstateerde afwijkingen en/of gebreken overgaan. Pas op het moment dat de betreffende openbare ruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen, vindt de formele oplevering plaats. Na opneming en goedkeuring door de Gemeente wordt de openbare ruimte geacht te zijn opgeleverd conform het bepaalde in § 10 UAV 2012.
5. De Ontwikkelaar is verplicht om voorafgaand aan de eerste oplevering van de openbare ruimte alle daarvoor relevante tekeningen, documenten en garanties ter hand te stellen aan de Gemeente.
6. De Ontwikkelaar staat gedurende een garantieperiode van vijf (5) jaar na oplevering (van een betreffende fase) in voor de deugdelijkheid van het werk, met inbegrip van de gehanteerde constructies en werkwijzen, de toegepaste materialen en de wijze van uitvoering. Tevens garandeert de Ontwikkelaar gedurende deze periode dat het werk voldoet aan de gemeentelijke kwaliteits- en gebruikseisen, zoals vastgelegd in het Gunningsdocument. In afwijking van het voorgaande geldt voor de beplanting een garantietermijn van twee (2) jaar na oplevering.
7. De Gemeente heeft in geval van eventuele gebreken, schaden en garanties de keuze om (onder)aannemers en/of leveranciers rechtstreeks aan te spreken, ofwel de Ontwikkelaar, ofwel beiden. De Ontwikkelaar verplicht zich dit tevens ten behoeve van de Gemeente te bedingen bij haar (onder)aannemers op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 20.000,00 ten gunste van de Gemeente.
8. Zodra de wegen, straten, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, enz. in een bepaalde fase feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In verband daarmee zal de Ontwikkelaar na voorafgaande goedkeuring door de Gemeente voor eigen rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. In het geval de Ontwikkelaar hierin nalatig is, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor alle schade, hoe ook genaamd, die daaruit voortvloeit.

9. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken en schade, hoe ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de Gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als beheerder van de weg, gedurende de periode van realisatie tot en met het eind van de beheer- en onderhoudstermijn als bedoeld in lid 3.

Artikel 19. Social return

De Gemeente hecht veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen, om deze reden heeft de Gemeente het behalen van meerwaarde op het gebied van social return opgenomen in haar inkoop- en aanbestedingsbeleid. De Ontwikkelaar verplicht zich op basis van dit beleid om 5% van de aanneemsom voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied te besteden ten behoeve van social return on investment (hierna: SROI), bestaand uit arbeidsparticipatie, sociale inkoop en/of maatschappelijke activiteiten. De door de Ontwikkelaar bij de ondertekening van de overeenkomst ten behoeve van SROI te ondertekenen verklaring is als bijlage 7 bij deze overeenkomst gevoegd.

Artikel 20. Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool

De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

Artikel 21. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

De Ontwikkelaar zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Verkochte. Uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Verkochte leidt.

Artikel 22. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

1. De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopaafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.
2. Mocht de Ontwikkelaar in verband met de werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Ontwikkelaar daarover met de Gemeente in overleg treden. De Ontwikkelaar zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.
3. De Ontwikkelaar zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de (tijdelijke) in- en uitritten van het Verkochte. De Ontwikkelaar zal geen (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.

Artikel 23. Aansprakelijkheid voor schade

1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade, die aan de Gemeente of aan derden wordt toegebracht en wordt veroorzaakt door de in opdracht van of door de Ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project. Daaronder wordt mede verstaan door bouwverkeer veroorzaakte schade in de openbare ruimte, aan de omliggende openbare wegen en aan (nuts)voorzieningen. De Ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat het in deze bepaling genoemde risico wordt gedekt door een C.A.R.-verzekering.
2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd, waarbij de staat van de eigendommen in de directe omgeving van het Verkochte wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart, die als bijlage 8 bij deze overeenkomst is gevoegd. De resultaten van de nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De kosten van de nulmeting komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Direct na bouwkundige oplevering van het Project voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
5. Onder schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld, die nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel en die is toe te rekenen aan Ontwikkelaar en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.

Artikel 24. Grond

Het is de Ontwikkelaar slechts toegestaan in het projectgebied van buiten het projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.

Artikel 25. Overlast

De Ontwikkelaar is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het projectgebied gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.

Artikel 26. Garantstelling

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Project, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte, als bedoeld in artikel 3, een van de volgende garanties:

- a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van 10% (zegge: tien procent) van de totale koopsom; of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van 10% (zegge: tien procent) van de totale koopsom.
2. De in lid 1 bedoelde garantie blijft volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze is afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Over de voornoemde garantie wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

Artikel 27. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

1. Partijen verplichten zich om volledige medewerking te verlenen om gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, ter zake van het Verkochte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen te vestigen, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, ter bestendiging van de ontwikkeling en realisatie van Project. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
 - a. ten laste van het Verkochte en ten nutte van de aan de Gemeente in eigendom verblijvende percelen zal bij de levering hiervan worden gevestigd een erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van gas-, elektriciteits-, riolering-, (tele) communicatie- en waterleidingwerken;
 - b. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verbinden zich jegens de Gemeente te gedogen, dat palen, kabels, aanduidingsbordjes, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, alsmede kasten of installaties, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven het Verkochte en de daarop aanwezige en/of te stichten opstallen worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden, zonder dat de Gemeente hiertoe een vergoeding verschuldigd is;
 - c. indien noodzakelijk zal ter zake van het (laten) leggen, hebben en gebruiken van buizen, leidingen en kabels ten openbare nut en het recht daarop aansluitingen te maken, dit te onderhouden, te inspecteren, te herstellen en eventueel te wijzigen of te verwijderen een opstalrecht of erfdienstbaarheid worden gevestigd. Voor het opstalrecht zal geen retributie verschuldigd zijn.
 - d. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze overeenkomst;
 - e. de Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen te informeren over de aan de woningen getroffen natuurinclusieve maatregelen en het belang hiervan. De Ontwikkelaar borgt in de door hem met zijn rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen te sluiten overeenkomsten de instandhouding van de natuurinclusieve maatregelen;

- f. de Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen te verplichten om eventueel tot hun percelen behorende taluds en het water van de eventueel daar aangrenzende waterpartij schoon te houden tot drie meter uit de waterlijn, door het te ontdoen van zwerfvuil en belemmerende vegetatie. Verder verplicht de Ontwikkelaar zijn rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen om het profiel van het talud en de watergang/-partij te handhaven. Dit houdt in dat het niet is toegestaan om taluds op te hogen. Ook eventuele onderwatertaluds dienen in tact te blijven voor zover deze tot de eigendom van de kopers behoren. Bij beschadiging, verloederings, opbreking en dergelijke van het talud dient dat talud bij niet naleving van de hiervoor omschreven verplichtingen op eerste aanzegging door of vanwege het college van burgemeester en wethouders binnen veertien (14) dagen te worden hersteld. De Gemeente en het waterschap hebben het recht om, onverminderd wettelijke bepalingen, altijd het talud te betreden vanwege het schouwen, schoonmaken en de reparatie van het talud. Bij het niet opvolgen van de aanzeggingen van het college van burgemeester en wethouders, zoals hiervoor omschreven, kan de Gemeente de werkzaamheden zelf verrichten op kosten van de betreffende koper.
 - g. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van alle op het Verkochte te realiseren koopwoningen, conform de 'beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen Beuningen 2024', om nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen, deze woningen gedurende vijf jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (eventueel met partner en/of gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende vijf jaar na de juridische levering hiervan niet aan derden te zullen verkopen en/of te bezwaren met een beperkt genotsrecht (zoals opstalrecht, erfpacht, erfdienstbaarheid en vruchtgebruik);
 - h. het doorleggen aan opvolgende kopers van de resterende termijn van de zelfbewoningsplicht en het vervreemdingsverbod ten behoeve van de Gemeente aan opvolgende kopers, wanneer een koper ontheffing heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders op grond van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
 - i. **<PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende inschrijving>.**
2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan, op een daartoe strekkend verzoek van de Ontwikkelaar of koper, ontheffing verlenen van aan de in lid 1 onder f bedoelde zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod, bij:
- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter (artikel 3:174 BW); of
 - b. executoriale verkoop; of
 - c. een schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel; of
 - d. indien door het handhaven van de zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod een schrijnende situatie ontstaat.
- Het college van burgemeester en wethouders kan aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.
3. In gevallen waarin handhaving van de zelfbewoningsplicht en/of het vervreemdingsverbod onevenredig belastend is voor koper in relatie tot het met het beding te dienen doel, kan koper het college van burgemeester en wethouders verzoeken om, al dan niet tijdelijk, schriftelijk ontheffing te verlenen van voornoemd(e) beding(en). Van een onevenredig belastend geval als hiervoor bedoeld kan onder andere sprake zijn in onderstaande gevallen:
- a. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenlevingsovereenkomst van de koper door echtscheiding of beëindiging;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of één van de gezinsleden;

- e. verhuizing omdat het huishouden niet meer passend is bij de grootte van de woning. Een woning wordt als passend gezien als het aantal slaapkamers minimaal gelijk is aan het aantal kinderen plus één slaapkamer voor de ouder(s).
4. Wanneer een koper van de op het Verkochte te realiseren woning zich niet houdt aan de in lid 1 onder f bedoelde zelfbewoningsplicht van vijf jaar en/of het daarin opgenomen vervreemdingsverbod, dan wel wanneer een koper binnen twee jaar na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, nog niet op het desbetreffende adres in de Basis Registratie Personen is ingeschreven, is de betreffende koper, conform de beleidsregels zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod nieuwbouwwoningen Beuningen 2024, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro). Deze boete laat het recht op nakoming en/of volledige schadeloosstelling van de Gemeente geheel onverlet.
5. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Overige bepalingen

Artikel 28. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de in de eerste fase op het Verkochte te stichten bebouwing, dient de Ontwikkelaar het Verkochte op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
2. Voor de realisatie van opvolgende fasen geldt, dat indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de betreffende fase is gestart is met de werkzaamheden van de in die fase op het Verkochte te stichten bebouwing, de Ontwikkelaar het Verkochte voor de betreffende fase waartoe de omgevingsvergunning is aangevraagd nog niet gestart is met de bouw, bij aangetekend schrijven te koop aan dient te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
3. De Gemeente dient binnen acht (8) na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens elke zes (6) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente, gedurende de periode dat de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing in de betreffende fase (nog) niet zijn gestart.
4. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Ontwikkelaar) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt binnen drie (3) de juridische levering plaats tegen een op basis van het bepaalde in lid 5 van dit artikel te bepalen koopsom, waarbij alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.

5. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Ontwikkelaar aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft. De koopsom (voor de betreffende fase) kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1.
6. In afwijking van dit artikel is de Ontwikkelaar niet verplicht om het Verkochte te verkopen aan de Gemeente indien hij van een derde die volledig in zijn rechten en plichten wil treden een hogere koopsom aangeboden heeft gekregen dan de koopsom die voortkomt uit de taxatie door de onafhankelijke deskundigen als bedoeld in lid 5 en de Gemeente niet bereid is om die hogere koopsom te betalen. Voorwaarde hierbij is dat het aanbod voor die hogere koopsom dient te blijken uit een schriftelijk, onvoorwaardelijk aanbod van een partij die naar de beoordeling van de Gemeente bereid en in staat is om het Project af te ronden.

Artikel 29. Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien zijn aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Verkochte plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente.

Artikel 30. Projectgroep

1. Ten behoeve van de uitvoering van het Project richten Partijen een projectgroep op, die in ieder geval bestaat uit een projectleider van elke Partij. In de projectgroep wordt het proces van de planvorming, realisatie en ontwikkeling van het Project begeleid, de planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement gevoerd en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen of de stuurgroep voorbereid.
2. De projectgroep kan op zijn uitnodiging aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs. Zoals ook de projectleider van Woonwaarts als het de sociale huurwoningen en de directe omgeving betreft.
3. Besluiten binnen de projectgroep worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
4. Het voorzitterschap en het secretariaat van de projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de projectgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De projectgroep komt minimaal één (1) keer per maand bijeen.

Artikel 31. Stuurgroep

1. Ten behoeve van de uitvoering van het Project richten Partijen een stuurgroep op, die in ieder geval bestaat uit één bestuurder namens de Gemeente en één bestuurder namens de Ontwikkelaar. De stuurgroep is belast met de strategische besluiten over de planvorming en realisatie, de planning en de voorbereiding van de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
2. De stuurgroep kan op zijn uitnodiging aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
3. Besluiten binnen de stuurgroep worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
4. Het voorzitterschap en het secretariaat van de stuurgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de projectgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De projectgroep komt minimaal één (1) keer per maand bijeen.

Artikel 32. Algemene uitgangspunten

1. Het aangaan van de onderhavige overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.
2. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

Artikel 33. Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de in de Winnende inschrijving opgenomen planning, die als bijlage 6 is aangehecht, bestaande uit een tijdsplanning en een stappenplan.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve- of civiele rechter;
 - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

De Gemeente heeft geen zicht noch invloed op een belemmering van publiekrechtelijke aard, en kan derhalve ook niet aangesproken worden op het alsdan niet haalbaar blijken van gewenste planning(en) van de Ontwikkelaar. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Ontwikkelaar of derden zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze overeenkomst.

Artikel 34. Gewijzigde omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze overeenkomst.

Artikel 35. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan haar kan worden toegerekend. De nalatige partij dient dit aan te tonen. De nalatige partij is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
3. Indien de nalatige partij in verzuim is, dan is de nalatige partij naast een eventuele vergoeding van schade aan de wederpartij als genoemd in lid 2 van dit artikel, aan de wederpartij na het verstrijken van de periode van acht werkdagen, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel voor elke verzuimdag tot aan de dag van de nakoming van de verplichtingen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 0,3% (drie promille) van de koopsom van het Verkochte, zoals opgenomen in artikel 2 lid 1 van de overeenkomst.
4. Indien het verzuim betrekking heeft op het schenden van de aanbiedingsplicht, als bedoeld in artikel 28 lid 1 of de overdracht van contractpositie zonder de vereiste toestemming, als bedoeld in artikel 39, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 36. Toepassing Wet BIBOB

1. Het is de Ontwikkelaar bekend, dat de Gemeente beleidsregels in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB) heeft vastgesteld. Voor de uitvoering van het Project zijn vergunningen nodig, die op grond van deze beleidsregels getoetst moeten worden aan de Wet BIBOB.
2. De Gemeente zal de Ontwikkelaar direct na ondertekening van de overeenkomst (laten) screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. De Ontwikkelaar verklaart door ondertekening van de overeenkomst, hieraan zijn medewerking te verlenen.

3. Mocht uit deze integriteitsscreening in het kader van de Wet BIBOB blijken dat één of meer vergunningen niet kunnen worden verleend, dan is de Gemeente geenszins aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar voor (de nadelige gevolgen van) het niet kunnen beschikken over de aangevraagde vergunningen.
4. De Gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade, terugbetaling van de optievergoeding en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten;
 - b. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan;
 - c. de Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - d. er al dan niet blijkend uit een BIBOB-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onvoldoende zijn medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet BIBOB;
 - f. ten aanzien van de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
5. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd, dan komen deze kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 37. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 41.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming middels mediation – kan worden opgelost, dan is de Rechtbank Gelderland bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 38. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 40, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

Artikel 39. Overdracht contractpositie

1. Het is de Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 staat de Gemeente toe dat de Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een aan hem (binnen groeps- c.q. concernverband) gelieerde onderneming.

Artikel 40. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand nadat:
 - a. de Ontwikkelaar onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
 - b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
 - c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend; en
 - d. de Ontwikkelaar de turnkey koopovereenkomst met Woonwaarts heeft gesloten voor de realisatie van de sociale huurwoningen in het projectgebied;
2. De Gemeente zal zich ervoor inspannen om het voornemen tot verkoop van het Verkochte, als bedoeld onder lid 1 sub d van dit artikel, binnen vier weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst door Partijen, openbaar bekend te maken.

Artikel 41. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen zeven (7) maanden na ondertekening van de overeenkomst een definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 15, tot stand te brengen, dat de goedkeuring heeft van de Gemeente;
 - b. de voor de eerste fase van de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 16, niet wordt verleend dan wel niet onherroepelijk is geworden uiterlijk binnen achttien (18) maanden na ondertekening van de overeenkomst;
 - c. er de voor de tweede fase van de ontwikkeling en realisatie van het Project niet uiterlijk op <datum toevoegen op basis van de planning van de Winnende inschrijving> een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen;
 - d. er de voor de derde fase van de ontwikkeling en realisatie van het Project niet uiterlijk op <datum toevoegen op basis van de planning van de Winnende inschrijving> een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen;
 - e. er de voor de ... fase <aantal fasen invoegen op basis van de Winnende inschrijving> van de ontwikkeling en realisatie van het Project niet uiterlijk op <datum toevoegen op basis van de planning van de Winnende inschrijving> een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen;
 - f. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - g. er sprake blijkt van een integriteitsrisico en de Gemeente conform het bepaalde in artikel 36 lid 4 besluit de overeenkomst te ontbinden;
 - h. <Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende inschrijving>.

2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a tot en met c te ontbinden, door een schriftelijke mededeling daartoe aan de Ontwikkelaar te verzenden binnen vier weken nadat desbetreffende in lid 1 sub a tot en met c vermelde datum is verstreken, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
3. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden op grond van lid 1 sub d door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij (en de notaris), te verzenden voor de juridische levering van het Verkochte, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
4. Indien Partijen geen beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
5. Het recht om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.
6. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, is de Gemeente nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde bijdragen en overige vergoedingen, waaronder begrepen de optievergoeding als beschreven in artikel 4.
7. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen alle door de Ontwikkelaar reeds verstrekte zekerheden/garanties volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schade en verbeurde boetes.
8. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 42. Slotbepalingen

1. Op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
3. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Wijzigingen in de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
5. De meest recente datum waarop een partij de overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de overeenkomst.
6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
7. Daar waar in de overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
8. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, een zelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 43. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen onderling en/of de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te BEUNINGEN d.d.

te <plaats> d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

Mevrouw D. Bergman

<naam>

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte d.d.;
2. Tekening/kaart openbare ruimte d.d.;
3. Turnkey koopovereenkomst Stichting Woonwaarts d.d.;
4. Kaart projectgebied d.d.;
5. Door de Gemeente goedgekeurde bestekken/tekeningen (later toe te voegen);
6. Planning Winnende inschrijving d.d.;
7. SROI Bouwblokkenmodel Oost Nederland d.d.;
8. Kaart gebied nulmeting d.d.;
9. P.M. <op basis van de Winnende inschrijving>