

KOOP-/ONTWIKKELOVEREENKOMST LOCATIE STATIONSKWARTIER – DEELGEBIED BENDELAAR

De ondergetekenden:

1. De Gemeente Oss, zetelende te Oss, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans, hierna te noemen: de "Gemeente";
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PM** B.V., statutair gevestigd te **PM**, kantoorhoudende aan het adres **PM**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **PM**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend door **PM** in *zijn/haar* hoedanigheid als zelfstandig bestuurder, hierna te noemen 'Koper'.

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

Overwegingen:

- De Gemeente is eigenaar van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie D, nummers 269, 302, 303, 775, 776 en 777, gezamenlijk groot circa 92.671 m², hierna te noemen "de Locatie". De Locatie is weergegeven op de situatietekening in **bijlage 1**.
- De Gemeente is voornemens om de Locatie te laten ontwikkelen als woongebied.
- De Locatie is gelegen binnen de werking van de voormalige bestemmingsplannen "Buitengebied Oss – 2020" en "Kom Ravenstein – 2013", thans opgenomen in het tijdelijke Omgevingsplan Oss. Op basis van de huidige bestemmingen is (de beoogde) woningbouw binnen de Locatie niet mogelijk.
- De Gemeente heeft ten behoeve van de beoogde woningbouw het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde "Stationskwartier Ravenstein – 2024", opgesteld en vanaf 28 december 2023 ter inzage gelegd.
- Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woningbouwprogramma bestaande uit circa 330 woningen, waarvan circa 190 woningen zijn geprojecteerd op de Locatie.
- Door de Gemeente is een aanbestedingsprocedure gehouden met als doel een marktpartij of een combinatie van marktpartijen te vinden die in staat is om de Locatie te ontwikkelen als woongebied.
- Met inachtneming van de Aanbestedingsdocumenten hebben marktpartijen c.q. combinatie(s) van marktpartijen zich kunnen inschrijven. Het selecteren van de winnaar baseert zich op een inschrijving met de beste prijs-/kwaliteitsverhouding.
- Op basis van de inschrijving d.d. **PM** heeft de Gemeente de Koper als winnaar aangewezen voor het ontwikkelen en realiseren van het geselecteerde bouwplan binnen de Locatie. **PM** datum gunning.
- Voormelde inschrijving is bij partijen bekend als **PM**, in deze overeenkomst te noemen "het Bouwplan".
- Het Bouwplan ziet zowel op de volledige grondexploitatie als de volledige opstalexploitatie.
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over het Bouwplan alsmede de (ver)koop van de Locatie. Partijen wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken en daarmee hun onderlinge rechtsverhouding in deze overeenkomst vast te leggen.

Partijen komen hierbij het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Aanbestedingsdocumenten:**
De Aanbestedingsdocumenten bestaan uit:
 - Aanbestedingsprocedure Stationskwartier Ravenstein, fase 1 Selectiedocument d.d. **PM**
 - Nota('s) van Inlichtingen selectiefase, **PM**
 - Aanbestedingsprocedure Stationskwartier Ravenstein, fase 2 Gunningsdocument d.d. **PM**
 - Nota('s) van Inlichtingen gunningsfase, **PM**.
- **Akte van Levering:**
De voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte(n) van levering.
- **AVOI:**
Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren gemeente Oss.
- **AVV:**
Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014.
- **Bestemmingsplan:**
Het voor de realisatie van het Bouwplan benodigde bestemmingsplan en besluit hogere waarde "Stationskwartier Ravenstein – 2024".
- **Bouwplan:**
Het (schetsontwerp) bouwplan voor de bouw van 190 woningen-/appartementen, bestaande uit **PM** alsmede de inrichting van de (toekomstige) Openbare ruimte, één en ander zoals uitgewerkt in artikel 7 en **PM (bijlage 2)**.
- **Bouwrijp:**
Het overeenkomstig de door de Koper op te stellen en door de Gemeente goed te keuren civieltechnische bestekken en tekeningen geschikt maken van de Locatie voor de realisatie van het Bouwplan, waaronder tevens wordt begrepen de aansluiting daarvan op voorzieningen buiten de Locatie in ieder geval omvattende voor zover van toepassing:
 - a. Verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
 - b. Het saneren van de bodem en grondwater;
 - c. Het dempen van oppervlaktewateren;
 - d. Het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - e. De aanleg van (tijdelijke) bouwstraten;
 - f. De aanleg van voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) c.q. zoals bedoeld in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, voor zover voor zover van toepassing voor het Bouwplan;
 - g. De aanleg van een dwa (droogweerafvoer) rioelstelsel. Daarbij behoort ook de aansluiting op het hoofdriool en de daarvoor benodigde voorzieningen en de eventueel benodigde aanpassingen op de bestaande voorzieningen buiten de Locatie (bijv. pompgemaal);
 - h. De aanleg van voorzieningen ten behoeve van regenwater volgens een door de Koper nog op te stellen en door de Gemeente goed te keuren waterhuishoudkundig plan;
 - i. Het coördineren van het aanleggen/aanbrengen van voorzieningen van openbaar nut; een en ander voor zover nodig is voor de realisatie van het Bouwplan.
- **Eindgebruiker:**
Een particuliere koper van een woning-/appartement welke door de Koper binnen de Locatie is gerealiseerd.
- **College:**
Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

- **Inrichtingsplan:**
Het door de Koper op te stellen (conform RIBOR en LIOR) en het door Gemeente goed te keuren definitieve ontwerp voor de inrichting van de Openbare ruimte, waarop minimaal het Bouwplan, technische voorzieningen, toegangsweg(en), alsmede de inrichting van c.q. aansluiting op Openbare ruimte in de directe omgeving van de Locatie in definitieve vorm staan aangegeven.
- **Koper:**
Subondergetekende 2.
- **Kwaliteitsrekening:**
De in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt.
- **LIOR:**
Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Oss.
- **Locatie:**
De percelen grond kadastraal bekend Gemeente Ravenstein, sectie D, met nummers 269, 302, 303, 775, 776 en 777, gezamenlijk groot circa 92.671 m², één en ander zoals weergegeven op de situatietekening (**bijlage 1**).
- **Notaris:**
De door Koper gekozen notaris, zijnde **PM** te **PM**.
- **Openbare Registers:**
De openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW j^o artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.
- **Openbare ruimte:**
Alle gronden binnen de Locatie die na herinrichting voor iedereen toegankelijk zijn c.q. die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek en in eigendom worden overgedragen aan de Gemeente, één en ander zoals weergegeven is in het Inrichtingsplan.
- **Openbare voorzieningen:**
De te realiseren voorzieningen in de (toekomstig) Openbare ruimte, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, parkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) en alle andere voorzieningen, mits en voor zover binnen de Locatie aan de orde.
- **Opleverdossier:**
Eén compleet dossier van alle Bouwplan gerelateerde documenten die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte (conform RIBOR), waaronder de volgende documenten worden verstaan:
 - Het aanbestedingsdossier, minimaal omvattende de digitale publicatie, het proces-verbaal van aanbesteding en het proces-verbaal van gunning;
 - De werkbesteding(en) en tekeningen;
 - De bestekadministratie inclusief dag/weekrapporten, bouwverslagen en opleverrapportage;
 - Een bijgewerkt kwaliteitsplan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 01.13.02 van de Standaard RAW Bepalingen (de meest actuele versie van de Standaard RAW Bepalingen);
 - Een bewijsmiddel ten aanzien van de milieukundige staat van de toekomstige Openbare ruimte, waaruit blijkt dat de Openbare ruimte/het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - Digitale revisie inrichting Openbaar ruimte boven- en ondergronds;
 - Registratie Openbare verlichting in het beheersysteem voor openbare verlichting en verkeersregelinstallaties (MOON);
 - Digitale Revisie Kabels en leidingen inclusief een melding op grond van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON);
 - Riolerings inspectieresultaten en digitale video inclusief beoordeling, waaruit blijkt dat aan de eisen van het hiervoor bedoelde kwaliteitsplan is voldaan;

- Materialenlijst, productcertificaten, kwaliteitsverklaringen §18 Uniforme administratieve voorwaarden (UAV) en leverantiebonnen.

De inhoud van dit dossier behoort tot de verantwoordelijkheid van de Koper en eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan komen voor rekening en risico van de Koper. Dit dossier moet door de Gemeente schriftelijk worden goedgekeurd alvorens de definitieve oplevering aan de Gemeente plaatsvindt.

- **Oplevering:**
De procedure tot goedkeuring, acceptatie door en feitelijke terbeschikkingstelling aan de Gemeente van de Openbare Ruimte in overeenstemming met de in de Overeenkomst overeengekomen opleveringsprocedure.
- **Overdrachtsdatum:**
Het moment van juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 2 van deze overeenkomst.
- **Parkeerbalans:**
Berekening van het aantal beschikbare of nog aan te leggen parkeerplaatsen in de Locatie, waarin aangetoond wordt dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de hiervoor ingevolge het Bestemmingsplan geldende normen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleidsplan.
- **RIBOR:**
De Richtlijnen Inrichting en Beheer Openbare Ruimten, zoals die gelden op het moment dat de Koper het bestek ter goedkeuring aanlevert aan de Gemeente.
- **Verkochte:**
Het gedeelte van de Locatie, kadastraal bekend [**PM** *perceelsgegevens in te vullen na gunning, afhankelijk van uitgeefbare grond ten behoeve van woningbouw. Toekomstig openbaar gebied blijft bij Gemeente in eigendom.*] Het Verkochte is weergegeven op de situatietekening in **bijlage 3**.
- **Woonrijp:**
Het door en voor rekening en risico van Koper inrichten van de Openbare ruimte conform het Inrichtingsplan omvattende voor zover van toepassing onder meer mogelijke gemalen en meet-/regelstations, bovengrondse bluswater-voorzieningen, (openbare) wegen, bruggen en duikers, openbare verlichting, openbaar groen, waterbergende voorzieningen en speelvoorzieningen, verkeers- en straatnaamborden, parkeervoorzieningen, verkeerskundige voorzieningen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden en straatmeubilair en de aanleg van voorzieningen buiten de Locatie.

Artikel 2 Koop

1. De Gemeente verkoopt aan de Koper, die van de Gemeente koopt: **PM** hierna te noemen 'het Verkochte'. Het Verkochte is weergegeven op de situatietekening in **bijlage 3**.
2. Op de koop zijn de AVV van toepassing, tenzij in deze overeenkomst afwijkend is overeengekomen. Bij eventuele strijdigheden tussen de AVV en het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
3. Voor de overdracht zullen de binnen de Locatie gelegen hele en gedeeltelijke percelen, die onderdeel uitmaken van het Verkochte, worden gesplitst (VKG). Het Verkochte krijgt (een) nieuw(e) (voorlopig-e-) kadastraal/kadastrale nummer(s) krijgen.

Artikel 3 Koopsom, kosten en belastingen

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt € **PM** (zegge: **PM** euro en **PM** eurocent), te vermeerderen met de daarover verschuldigde BTW. De koopprijs is gebaseerd op het prijspeil **PM**. De koopsom wordt op 1 juli van ieder kalenderjaar geïndexeerd met **PM**%, voor het eerst op 1 juli 2026.
2. Alle kosten verband houdende met deze overeenkomst, de levering en de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, de verschuldigde belasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Koper.

3. De Gemeente gaat ervan uit dat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd, omdat de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a onder 1^e j^o. artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting wordt aan de Koper doorberekend.
4. De Koper is verplicht de verschuldigde koopsom te voldoen vóór ondertekening van de akte van levering door overmaking naar de Kwaliteitsrekening, uiterlijk met valutering van de dag van ondertekening van de akte.
5. Indien de verschuldigde koopsom niet binnen genoemde termijn op de Kwaliteitsrekening is ontvangen, is de Koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en is de Koper over de periode vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden tot aan de dag van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd aan de Gemeente.
6. De Notaris is verplicht om aan de Gemeente te betalen: de koopsom en al het overige dat door Koper uit hoofde van deze overeenkomst aan de Gemeente is verschuldigd.

Artikel 4 Optievergoeding

1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, is de Koper vanaf de ondertekening van deze overeenkomst tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 5, aan de Gemeente iedere periode van twaalf (12) maanden bij vooruitbetaling een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% van de koopsom (inclusief indexering) van het Verkochte.
2. De door Koper aan de Gemeente betaalde optievergoeding, zal bij overdracht van het Verkochte met de daarbij behorende koopsom worden verrekend, waarbij het te verrekenen bedrag niet zal worden vermeerderd met rente. Mocht deze overeenkomst worden ontbonden, dan blijft de optievergoeding verschuldigd betaald aan de Gemeente, met dien verstande dat als termijn voor de optievergoeding geldt de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot de datum van ontbinding.

Artikel 5 Feitelijke-/juridische levering

A. Levering

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de Akte van Levering.
2. De juridische levering van het Verkochte vindt ongefaseerd plaats bij de Notaris uiterlijk 1 juli 2026, mits het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Indien en voor zover het Bestemmingsplan niet op 1 juli 2026 onherroepelijk is, vindt de juridische levering plaats uiterlijk 1 maand nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. De Gemeente werkt niet mee aan een overdracht van het recht op levering van (een gedeelte van) het Verkochte aan particulieren, die een aannemingsovereenkomst hebben gesloten voor de bouw van een op het Verkochte te bouwen woning en in verband daarmee een koopovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de bijbehorende bouwkaavel (zgn. abc-levering).
4. Het Verkochte wordt "As is" geleverd.
5. In opdracht van de Gemeente is er bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Het rapport d.d. april 2022 (versie 2 – definitief) maakt als bijlage 4 onderdeel uit van het Bestemmingsplan (derhalve bij Koper genoegzaam bekend). Uit voormeld rapport volgt dat er nader archeologisch onderzoek wordt geadviseerd alsmede een IVO-O verkennende fase voor een deel van de Locatie. In opdracht van de Gemeente heeft BAAC een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (IVO-p).

De conclusies van voormeld onderzoek zijn opgenomen in het "Evaluatieverslag d.d. 11-09-2023, versie 2, projectnummer A-23.0416. Naar aanleiding daarvan zal de Gemeente zorgen voor het behoud van vindplaatsen VP4 en VP5 door middels van opgraving.

6. In opdracht van de Gemeente is er een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit het rapport met nummer 21-2249.2-R01AvH d.d. 20 januari 2022, welke als bijlage 13 onderdeel uitmaakt van het Bestemmingsplan (derhalve bij Koper genoegzaam bekend), volgt dat er geen aanvullend onderzoek of nadere maatregelen noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de Locatie geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. De Gemeente zorgt voor een geactualiseerd rapport voorafgaand aan levering indien dit nodig wordt geacht. De Gemeente wordt alsdan gevrijwaard voor eventuele bodemverontreiniging.
7. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van Levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe de Gemeente hem alle gelegenheid zal bieden. Koper heeft het recht om het Verkochte voorafgaand aan de ondertekening van de Akte van Levering te inspecteren.
8. Vanaf de Overdrachtsdatum is het Verkochte voor risico van Koper en komen de baten en lasten van het Verkochte ten goede aan respectievelijk voor rekening van Koper, alles tenzij de feitelijke levering van het Verkochte aan Koper eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van de dag van die eerdere feitelijke levering overgaat op Koper en de baten en lasten van het Verkochte alsdan ook reeds met ingang van die dag ten goede komen aan respectievelijk voor rekening komen van Koper.
9. Indien voldaan is aan de voorwaarden voor afname en de Koper het Verkochte desondanks niet op de in lid 5.2 genoemde termijn afgenomen heeft, heeft de Gemeente het recht om deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6 Bouwplan

1. Koper beoogt het Verkochte te gebruiken voor de realisatie van het Bouwplan, met inachtneming van de voorschriften van de omgevingsvergunning, het Bestemmingsplan, alsmede de Inschrijving. Ten aanzien van gegevens die niet uit de Inschrijving volgen, geldt het bepaalde in de Aanbestedingsdocumenten.
2. Het Bouwplan bestaat uit de realisatie van woningen-/appartementen en toebehoren, één en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 7, alsmede uit de aanleg/inrichting van de Openbare ruimte, één en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 8.
3. Koper start met de realisatie van het Bouwplan uiterlijk op 1 juli 2027. Onder start realisatie wordt het moment verstaan waarop met de werkzaamheden aan de fundering van de eerste woningen wordt begonnen c.q. de eerste palen zijn geheid. Na de start realisatie dient Koper de bebouwing in een continue bouwstroom te realiseren, waarbij Koper zich verplicht om uiterlijk in december 2030 te zijn gestart met de bouw van de 160^e woning en uiterlijk in december 2034 te zijn gestart met de bouw van de 190^e woning.
4. **PM nader uit te werken bij gunning:** Duurzaamheidsmaatregelen: Toepassing 5 thema's: nav inschrijving Koper.

Artikel 7 Bouwplan - Woningbouw

A. Woningbouwprogramma

- 1 De Koper zal het Bouwplan verder uitwerken tot een definitief ontwerp, passend binnen de overeengekomen uitgangspunten en voorwaarden zoals opgenomen in de Aanbestedingsdocumenten, het Bouwplan en deze overeenkomst. Koper dient het definitief ontwerp uiterlijk 6 maanden na gunning gereed te hebben en aan de Gemeente voorgelegd te hebben.

2. Het door Koper te realiseren Bouwplan bestaat thans uit het volgende woningbouwprogramma: **PM nader uit te werken bij gunning**: beschrijving van programma (o.a. *categorieen/prijsgrenzen/ huur/koop/ hoek-/tussenwoning, evt beukmaten*). Het woningbouwprogramma met daarbij behorende (voorlopige) verkaveling is opgenomen in **bijlage 5**.
3. De in lid 1 opgenomen prijsgrenzen gelden bij woningen/appartementen welke gerealiseerd worden conform de richtlijn van Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG). Indien en voorzover Koper duurzamer bouwt dan BENG, gelden de volgende VON-opslagen:
 - a. + € 10.000,- VON voor een woning/appartement volgens de standaarden van Energieneutraal (ENG);
 - b. + € 15.000,- VON voor een woning/appartement die volgens de NoM standaard wordt gerealiseerd.
3. Wijziging van het aantal woningen, het aantal bouwkvelds, de woningtypen, de verkaveling en de uitvoeringsfasering is niet mogelijk
4. De binnen de Locatie te realiseren woningen-/appartementen worden gebouwd overeenkomstig het Besluit bouwwerken leefomgeving geldend ten tijde van de ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning.

B. Erfafscheidingen

Koper zal de erfafscheidingen ter plaatse van de grenzen tussen het Verkochte en de omliggende openbare ruimte aanleggen en door de Eindgebruiker(s) in stand (laten) houden en te (laten) onderhouden overeenkomstig het Inrichtingsplan, één en ander op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag voor iedere dag dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, welke boete door de Gemeente kan worden ingevorderd na voorafgaande ingebrekestelling en het uitblijven van de nakoming door Koper binnen de daarin gestelde termijn.

C. Achterpaden

De Koper zal de door hem te realiseren, tot het Verkochte behorende achterpaden tussen woningen, in de vorm van mandelig eigendom uitgeven aan de kopers van de te realiseren woningen. De regeling rond mandeligheid de gerechtigdheid in de eigendom en de bijdrageplicht in de kosten van onderhoud en vernieuwing van de mandeligheid, zal door de bij de overdracht betrokken notaris verder worden uitgewerkt.

D. Zelfbewoningsplicht

De Koper is verplicht om met haar rechtsoptvolgers, in de desbetreffende koopovereenkomsten van de woningen tot de actuele NHG-grens, te waarborgen dat diens kopers de woningen zelf zullen gaan bewonen. De Koper zal daartoe de volgende tekst woordelijk opnemen in de koopovereenkomsten van alle binnen de Locatie te realiseren woningen:

"Zelfbewoningsplicht:

1. *De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen/doorverhuren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;*
 - c. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.*
3. *Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van drie jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen van de Gemeente is ingeschreven.*

4. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
- verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*

Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tien procent van de koopsom van de woning."

Artikel 8 Bouwplan - Bouw-/woonrijp maken, inrichting Openbare ruimte

A. Bouw- en Woonrijp maken

- Het Bouw- en Woonrijp maken van de Locatie alsmede het dagelijks toezicht als bedoeld in dit artikel en de directievoering daarover, geschieden door of vanwege en voor rekening en risico van Koper. Voor zover de desbetreffende werkzaamheden worden uitgevoerd op gronden die in eigendom zijn en blijven van de Gemeente, verleent de Gemeente als eigenaar van die gronden door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Koper om de werken op, in of aan gemeentegronden te verrichten.
- De Koper dient te allen tijde zorg te dragen voor beloofbare en berijdbare paden en wegen zodat de reeds opgeleverde woningen en bebouwing kunnen worden bereikt zonder dat sprake is van verkeersonveilige situaties of van ernstige water- en/of modder- en/of stof-overlast e.d. voor de gebruikers.
- Bouwverkeer dient via door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Koper voor daardoor veroorzaakte schade, die aantoonbaar het rechtstreeks gevolg is van werkzaamheden welke binnen de Locatie door c.q. in opdracht van Koper worden verricht. De noodzakelijke afzettingen en omlleidingen ten behoeve van het verkeer worden verzorgd door de Koper, waarbij toetsing plaatsvindt door de Gemeente.
- Definitieve bestratingen c.q. toplagen op asfaltwegen worden eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer op de Locatie meer plaatsvindt. Afwijking van het hiervoor bepaalde is mogelijk, maar slechts met toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan voorwaarden verbinden aan haar toestemming.
- Indien één van de Partijen om een wijziging van de in dit artikel genoemde werken en/of werkzaamheden verzoekt in afwijking van het definitieve Inrichtingsplan c.q. goedgekeurde bestekken en tekeningen, zullen Partijen na onderling overleg beoordelen, of zij deze wijzigingen willen realiseren. Indien zij hiermee instemmen, komen de eventuele meerkosten voor rekening van diegene die om de wijziging heeft verzocht. Indien er geen expliciete melding is gemaakt van afwijkende plannen, bestekken, tekeningen en dergelijke, dan is de Gemeente gerechtigd de meerkosten in rekening te brengen bij de Koper op het moment dat de afwijking door haar is waargenomen.
- Bij onverhoopt dreigende dan wel optredende vertraging in de in dit artikel bedoelde werken en werkzaamheden zal Koper dit aan de Gemeente melden en zullen Partijen aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging.
- De uit de Locatie vrijkomende grond zal door de Koper zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen dat uitgangspunt is dat binnen de Locatie wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Wanneer verwerking van vrijkomende grond niet mogelijk is c.q. er grond moet worden aangevoerd, draagt de Koper voor eigen rekening en risico zelf zorg voor het afvoeren van de overtollige grond c.q. aanvoeren van nieuwe grond.

B. Bestekken en tekeningen

1. De Koper zal voor haar rekening en risico het ontwerp, de bestekken en tekeningen Bouwrijp maken, de aanleg van de noodzakelijke voorzieningen en de aanleg/realisering van de Openbare ruimte vervaardigen, overeenkomstig RAW-systematiek 2020, UAV 2012, Handboek Kabels en leidingen, AVOI, LIOR en RIBOR. De bestekken voldoen minimaal aan de eisen zoals gesteld in Standaard RAW Bepalingen (laatstelijk vastgesteld in mei 2020) en aan Deel 1 en Deel 3 van het moederbestek van de Gemeente (aan de Koper ter beschikking gesteld).
2. De inhoud van de te vervaardigen bestekken en tekeningen behoort tot de verantwoordelijkheid van de Koper en eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan komen voor rekening en risico van de Koper.
3. Bij het ter goedkeuring aanleveren van de bestekken en tekeningen, geeft de Koper expliciet aan waar de stukken afwijken van het beleid van de Gemeente en de in lid 1 vermelde stukken.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 2 zal de Gemeente de in lid 1 bedoelde documenten toetsen en dient haar goedkeuring te verlenen alvorens uitvoering wordt gegeven aan de uit die documenten voortvloeiende werkzaamheden. Goedkeuring van een bestek doet niet af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Koper voor dat bestek en kan nimmer leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente.

C. Toezicht en kwaliteitscontroles

1. Koper zal voor haar rekening en risico toezicht houden op en kwaliteitscontroles uitvoeren ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken. Op verzoek van de Gemeente zal Koper aantonen dat zij genoemd(e) toezicht/kwaliteitscontroles heeft uitgevoerd door middel van een toezichtsplan en kwaliteitsplan conform de Standaard RAW Bepalingen 2020.
2. Toezicht en kwaliteitscontrole vindt plaats aan de hand van de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken. Koper stelt voor haar rekening de Gemeente in de gelegenheid om gedurende de aanleg toezicht en controle uit te voeren op de kwaliteit door onder meer aan te sluiten bij de bouwvergaderingen.
3. De Koper levert -zodra zij daarover zelf kan beschikken- op eerste verzoek van de Gemeente het Opleverdossier digitaal aan bij de Gemeente. De Gemeente toetst het Opleverdossier en dient haar goedkeuring daaraan te verlenen alvorens het Verkochte door de Gemeente in eigendom wordt aanvaard.

D. Aanleg, oplevering en beheer Openbare ruimte

1. De Koper zal zorgdragen voor het Woonrijp maken van de delen van de Locatie die bestemd zijn voor de Openbare ruimte op basis van het door de Gemeente goedgekeurde definitieve Inrichtingsplan. Tot de inrichting van de Openbare ruimte behoren ook de noodzakelijke aansluitingen van de diverse onderdelen van de Locatie op de bestaande (boven-/ondergrondse) infrastructuur in de directe omgeving van de Locatie en de noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande (boven-/ondergrondse) infrastructuur buiten de Locatie.
2. Na aanleg en realisering van de Openbare ruimte zal er een oplevering volgens de UAV 2012 plaatsvinden tussen de Koper en diens contractant/aannemer. Indien gewenst kan de Gemeente daarbij aanwezig zijn, maar aan de bevindingen van de Gemeente kunnen geen rechten worden ontleend. Na de in dit lid genoemde oplevering tussen de Koper en diens contractant/aannemer treden de volgende onderhoudstermijnen (cf. paragraaf 11 UAV 2012) voor de werken in werking:
 - ten behoeve van de infrastructuur en civieltechnische werken ('grijs') gedurende het eerste (1e) jaar; en
 - ten behoeve van groenvoorzieningen/cultuurtechnische werken ('groen') gedurende twee (2) jaar.

In deze onderhoudsperiode zal door/in opdracht en voor rekening van de Koper het dagelijks beheer van de groenvoorzieningen en de civieltechnisch werken (o.a. vegen, kolken reinigen en onderhoud straatmeubilair) worden uitgevoerd met als doel de Openbare ruimte conform het gemeentelijk beleid (zie o.a. Kwaliteitscatalogus Onderhoud Openbare Ruimte Gemeente

Oss) in stand te houden en de groenvoorzieningen vorm te geven. Voor het dagelijks beheer gelden beheerstermijnen, welke termijnen gelijk zijn aan de hierboven genoemde beheerstermijnen (groen 2 jaar en grijs 1 jaar), met dien verstande dat de beheerstermijn automatisch wordt verlengd zolang niet is voldaan aan alle in lid 3 genoemde voorwaarden en daardoor de definitieve oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente nog niet heeft plaatsgevonden.

3. Oplevering en feitelijke overdracht van de Openbare ruimte van de Koper aan de Gemeente, vindt plaats nadat:
 1. het Bouw- en Woonrijp maken van de Locatie is voltooid; en
 2. de bebouwing binnen de Locatie gereed en opgeleverd is; en
 3. er geen bouwverkeer meer in de Locatie komt; en
 4. de definitieve oplevering tussen de Koper en diens contractant/aannemer heeft plaatsgevonden (conform paragraaf 9 UAV 2012); en
 5. het dagelijks beheer door de Koper is gewaarborgd in een bestek of in een onderhoudscontract (conform de Standaard RAW Bepalingen 2020); en
 6. de Gemeente het Opleverdossier heeft ontvangen en goedgekeurd; en
 7. tussen Partijen een proces-verbaal van Oplevering is getekend, waaruit blijkt dat de Openbare ruimte geschikt is voor normaal gebruik, nadat eventuele tekortkomingen zijn hersteld door/in opdracht en voor rekening van de Koper en goedgekeurd door de Gemeente, zoals nader omschreven in lid 5 van dit artikel.
4. Voorafgaand aan de Oplevering van de Openbare ruimte tussen de Koper en de Gemeente vindt een schouwing plaats van de Openbare ruimte tussen Partijen, waarbij Partijen een proces-verbaal van Oplevering zullen opmaken. Eventuele tekortkomingen, waarbij getoetst wordt aan het Stedenbouwkundig plan, het goedgekeurde Inrichtingsplan en de bestekken met bijbehorende tekeningen, worden in het proces-verbaal vastgelegd en door de Koper binnen een nader af te spreken termijn, doch zo spoedig mogelijk, na de datum van het opgemaakte proces-verbaal hersteld. Behoudens ingeval de in het proces-verbaal vastgelegde tekortkomingen zodanig zijn dat van normaal gebruik geen sprake kan zijn, zal de Oplevering en feitelijke overdracht van de Openbare ruimte gelijktijdig met en door de ondertekening van het proces-verbaal plaatsvinden. Indien de in het opgemaakte proces-verbaal vastgelegde tekortkomingen zodanig zijn dat van normaal gebruik geen sprake kan zijn, zal de Oplevering en feitelijke overdracht van de Openbare ruimte plaatsvinden door ondertekening van een nader proces-verbaal zodra de tekortkomingen zijn hersteld door/in opdracht en voor rekening van de Koper en goedgekeurd zijn door de Gemeente.
5. Nadat oplevering conform paragraaf 9 UAV 2012 tussen de Koper en diens contractant/aannemer, zoals omschreven in lid 2 van dit artikel heeft plaatsgevonden zal de desbetreffende wegenstructuur open worden gesteld voor verkeer en gaat de verantwoordelijkheid inzake de Wegenwet en Wegenverkeerswet over naar de Gemeente. De Koper is na openstelling zoals hiervoor bedoeld op generlei wijze aansprakelijk voor eventuele ongevallen en/of andere gebeurtenissen met betrekking tot de alsdan opengestelde wegenstructuur.
6. Na Oplevering van de Openbare ruimte overeenkomstig het bepaalde in dit artikel komt het dagelijks beheer voor rekening en risico van de Gemeente, met uitzondering van de groenvoorzieningen en civieltechnische werken, deze komen voor rekening en risico van de Gemeente na afloop van de in dit artikel onder E. lid 2 genoemde beheerstermijnen (1 jaar grijs en 2 jaar groen). De Koper zal alle rechten die zij met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden op diens contractant/aannemer kan doen gelden bij akte van cessie overdragen aan de Gemeente.
7. De Koper staat er jegens de Gemeente voor in dat de milieukundige staat (bodem- en grondwaterkwaliteit) van de Openbare ruimte ten tijde van de Oplevering (overeenkomstig het bepaalde in dit artikel) geschikt is voor de beoogde bestemming. De Koper zal dit schriftelijk aantonen in het Opleverdossier, welk Opleverdossier door de Gemeente dient te zijn goedgekeurd voordat de Gemeente de Openbare ruimte definitief wordt opgeleverd.

E. Opslag van bouwmaterialen

1. Opslag van bouwmaterialen en plaatsing van (bouw)keten dient plaats te vinden binnen de grenzen van de Locatie. Indien zulks niet geheel mogelijk is, kan in overleg met de Gemeente een andere/aanvullende locatie worden gezocht, zo nodig onder daarbij van Gemeentewege te stellen voorwaarden.
2. Indien blijkt dat opslag van bouwmaterialen en plaatsing van (bouw)keten, zijnde de bouwplaatsinrichting, niet mogelijk is binnen de grenzen van de Locatie en Partijen daartoe gezamenlijk een andere locatie hebben gevonden, zullen Partijen ten aanzien van het gebruik van de andere locatie met elkaar een separate gebruiksovereenkomst sluiten. Koper is ten aanzien van de opslag van bouwmaterialen en de plaatsing van (bouw)keten op gemeentegronden geen bijdrage verschuldigd aan de Gemeente.

F. Nutsvoorzieningen

1. Koper is verantwoordelijk voor de aanleg van de nutsvoorzieningen. Deze werkzaamheden kan Koper laten verrichten door de nutsbedrijven. Alsdan zal Koper de uitvoering van de werkzaamheden door nutsbedrijven coördineren. Indien Koper bij de coördinatie tekortschiet, komen de daaruit voortvloeiende kosten voor haar rekening.
2. Koper is verplicht om zich te conformeren aan de geldende voorschriften met betrekking tot het aanleggen, in stand houden, onderhouden, verleggen en verwijderen van kabels en leidingen in, op en boven openbare gronden, zoals die voorschriften vastliggen in de laatst vastgestelde AVOI van de Gemeente Oss, alsook in het laatst vastgestelde door de Gemeente Oss, Uden, Veghel en Bernheze opgestelde "Handboek Kabels en Leidingen". De Koper verklaart een exemplaar het 'Handboek Kabels en Leidingen' te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en de inhoud van de AVOI en deze als zodanig te aanvaarden.
3. Alle kosten die de nutsbedrijven verbinden aan te maken zogenoemde huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, zijn voor rekening van Koper.

G. Waterhuishouding

1. Koper draagt op de Locatie voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van infiltratievoorzieningen c.q. waterberging ten behoeve van hemelwater volgens een door Koper nog op te stellen en door de Gemeente goed te keuren waterhuishoudkundig plan. Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan dient Koper zich te conformeren aan de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening, gemeentelijk beleid en het Bestemmingsplan (eisen van het Waterschap). Zij doet dit binnen **PM** jaar na het onherroepelijk worden van de eerste Omgevingsvergunning voor het bouwen ter uitvoering van het Bouwplan. Bij gereedkomen van de bebouwing dienen de waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig te zijn.
2. Koper, of diens rechtsopvolger, zal bij de realisering van het Bouwplan de uit de in lid 1 vermelde voorschriften voortvloeiende voorzieningen aanbrengen op eigen terrein, in goed functionerende staat houden alsmede na het aanbrengen zich onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en/of het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.

H. Parkeren

1. De Koper zal voor eigen rekening en risico overeenkomstig de geldende parkeernorm voor het Bouwplan, zoals vastgelegd in de regels van het Bestemmingsplan en de Parkeerbalans voor haar rekening en risico [**PM** aantal] parkeerplaatsen in de Openbare ruimte aanleggen. Deze parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter waardoor de Koper geen aanspraak kan maken op exclusieve gebruiksrechten daarvan.
2. De Koper zal voor eigen rekening en risico overeenkomstig de geldende parkeernorm voor het Bouwplan zoals vastgelegd in de regels van het Bestemmingsplan en de Parkeerbalans voor haar rekening en risico [**PM** aantal] parkeerplaatsen op eigen terrein aanleggen en in stand houden.

3. De Koper zal in de akten van de bij de woningen behorende kavels ten behoeve van de Gemeente bedingen dat de kopers van de woningen de aangelegde parkeerplaats(en) niet zullen verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College anders dan als parkeerplaats(en) zullen gebruiken.

Artikel 9 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

1. De Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in artikel 7 onder B (Erfafscheidingen), C (Achterpaden) en D (Zelfbewoningsplicht), artikel 8 onder H (Waterhuishouding) en I (Parkeren), artikel 9 (Kwalitatieve verplichting/kettingbeding), artikel 10 (Aansprakelijkheid) en artikel 11 (Boetebepaling) in de notariële akte van levering tussen de Koper en diens rechtsopvolger(s) te zullen opnemen als kwalitatieve verplichting op te leggen aan diens koper(s)/eindgebruiker(s) en/of beperkt gerechtigde(n) door het in die artikelen bepaalde in een notariële akte op te nemen en als kwalitatieve verplichting in de openbare registers in te schrijven.
2. Voor zover het bepaalde in artikel 7 onder B (Erfafscheidingen), C (Achterpaden) en D (Zelfbewoningsplicht), artikel 8 onder H (Waterhuishouding) en I (Parkeren), artikel 9 (Kwalitatieve verplichting/kettingbeding), artikel 10 (Aansprakelijkheid) en artikel 11 (Boetebepaling) niet als kwalitatieve verplichting kan worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting heeft te gelden, wordt door de Koper ten behoeve van de Gemeente bedongen dat de koper(s)/eindgebruiker(s) en/of beperkt gerechtigde(n) deze bedingen in de vorm van een kettingbeding aan haar rechtsopvolger(s) oplegt.
3. Indien de Koper c.q. haar rechtsopvolger(s) in gebreke blijft het bepaalde in artikel 7 onder B (Erfafscheidingen), C (Achterpaden) en D (Zelfbewoningsplicht), artikel 8 onder H (Waterhuishouding) en I (Parkeren), artikel 9 (Kwalitatieve verplichting/kettingbeding), artikel 10 (Aansprakelijkheid) en artikel 11 (Boetebepaling) als eigen verplichting na te komen danwel te voldoen aan de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen, verbeurt de Koper c.q. haar rechtsopvolger(s) de boete, zoals omschreven in artikel 11 van deze overeenkomst

Artikel 10 Aansprakelijkheid

1. Koper is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens het ontwikkelen en realiseren van het Plan in het Plangebied, het Bouwrijp maken, de aanleg en inrichting van de Openbare ruimte, zoals bedoeld in deze overeenkomst en is verplicht zich hier voldoende tegen te verzekeren middels een adequate Construction All Risk (CAR)-verzekering.
2. De Koper vrijwaart de Gemeente voor de in het vorige lid bedoelde schade(n) en eventuele aanspraken van derden dienaangaande.
3. Koper verplicht zich om door de Koper toegebrachte schade dan wel door in opdracht van de Koper werkzame partijen toegebrachte schade aan eigendommen van de Gemeente en/of aan de Openbare ruimte als gevolg van bouwwerkzaamheden en/of bouwtransporten, terstond en zonder voorbehouden of beroep op verrekening voor haar rekening en risico te (doen) herstellen, zulks ter goedkeuring door de Gemeente.
4. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Plan zal de Gemeente een opname doen van de eigendommen van de Gemeente in het gebied zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage 6** deel uitmaakt van deze overeenkomst. Zodra de Koper aangeeft dat bedoelde werkzaamheden zijn uitgevoerd, zal de Gemeente wederom een opname doen van de eigendommen van de Gemeente. De Gemeente zal van beide opnames een proces-verbaal opstellen. Beide Partijen dienen bedoelde processen-verbaal te ondertekenen.

Artikel 11 Boetebepaling

1. Voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt Koper of haar opvolgende rechtsverkrijger(s) na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn waarbinnen de Koper alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, ten behoeve van de Gemeente een niet voor matiging vatbare boete ter grootte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) en € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 100.000 (honderdduizend euro) met dien verstande dat bij een tekortkoming van enige verplichting op grond van artikel 9 (Kwalitatieve verplichting/kettingbeding) een maximum geldt van € 200.000 (tweehonderdduizend euro). De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek.
2. Naast het vorderen van de krachtens deze overeenkomst verschuldigde boete behoudt de Gemeente het recht om bij niet-correcte nakoming van enige verplichting op grond van deze overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van daarboven gelden schade te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de in dat artikel genoemde afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 12 Omgevingsvergunning

1. De Koper dient uiterlijk 1 maand nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden én het D.O. Bouwplan gereed is, een volledige en ontvankelijke aanvraag in voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen-/appartementen binnen de Locatie.
2. Indien en voor zover Koper gefaseerd aanvragen voor omgevingsvergunning wenst in te dienen, gelden de volgende voorwaarden:
 - Koper zal voor de eerste fase uiterlijk 1 maand nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden én het D.O. Bouwplan gereed is een volledige en ontvankelijke aanvraag in voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen-/appartementen in de betreffende fase;
 - Koper zal voor een tweede of opvolgende fase een volledige en ontvankelijke aanvraag indienen voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen-/appartementen in de betreffende fase(n) uiterlijk 6 maanden na het indienen van een volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in een voorafgaande fase.
3. De Gemeente zal, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunning(en) die voor de realisatie het Bouwplan nodig zijn en welke voldoet/voldoen aan het Bestemmingsplan, direct na het indienen van elke ontvankelijke aanvraag, in behandeling nemen en voortvarend behandelen, teneinde deze tijdig te verlenen, één en ander voor zover dwingendrechtelijke bepalingen van het publiekrecht zich daartegen niet verzetten.

Artikel 13 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

1. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en dan met name de organen van de Gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden is/zijn aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving. Het bepaalde in deze overeenkomst kan niet afdoen aan en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar (indien nodig) consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of de voortgang van de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte.

2. De Gemeente is, behoudens aantoonbare opzet, niet aansprakelijk voor vertragingen of het uitblijven van besluiten indien dit een gevolg is van een handelen of nalaten waartoe zij of haar organen, op grond van het publiekrecht gehouden is of die een gevolg is van schorsing of vernietiging van besluiten. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen en/of ingrijpen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Voorts is de Gemeente niet aansprakelijk indien zij uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor gedeerde winst respectievelijk het positief contractsbelang.

Artikel 14 Planning

1. Koper heeft ter verzekering van een goede voortgang van de planontwikkeling en planrealisatie een indicatieve planning vastgesteld. Deze planning is bijgevoegd in **bijlage 7**. De planning zal indien nodig in gezamenlijk overleg tussen Partijen worden geactualiseerd.
2. Indien vertraging optreedt of dreigt op te treden, zal Koper ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen.

Artikel 15 Terugkooprecht en terugleveringsplicht

1. Indien Koper binnen 1 jaar na afname van het Verkochte het Verkochte niet heeft aangewend voor de realisatie van het Bouwplan, kan de Gemeente aanspraak maken op teruglevering van het Verkochte tegen 40% van de getaxeerde grondprijs, waarbij een maximum geldt van de hoogte van de grondbieding bij de inschrijving.
2. Indien sprake is van het bepaalde in artikel 12 lid 2 (fasering omgevingsvergunning) geldt dat de Gemeente aanspraak kan maken op teruglevering van het Verkochte tegen 40% van de getaxeerde grondprijs, waarbij een maximum geldt van de hoogte van de grondbieding bij de inschrijving, indien:
 - Koper binnen 1 jaar na afname van het Verkochte het Verkochte niet heeft aangewend voor de realisatie van fase 1;
 - Koper binnen 1 jaar na de in artikel 12 lid 2 aangegeven termijn voor fase 2 het Verkochte niet heeft aangewend voor de realisatie van fase. Voormelde geldt ook voor eventuele opvolgende fase(n).

Artikel 16 Bankgarantie/waarborgsom

1. Koper zal voorafgaand aan de juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 2 een bankgarantie verstrekken voor een bedrag van € **PM** (zegge: **PM** euro en **PM** eurocent) (€ **PM** KOOPSOM*10%=) exclusief BTW. De bankgarantie dient door een in Nederland gevestigde bankinstelling te zijn afgegeven en dient onvoorwaardelijk te zijn. De bankgarantie dient de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag Koper een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom. De waarborgsom dient voorafgaand aan de juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 2 te zijn overgemaakt door storting op rekeningnummer **PM** Bank Nederlandse Gemeenten, ten name van de gemeente Oss. De Gemeente is aan Koper geen rente verschuldigd over de waarborgsom.
3. De bankgarantie c.q. waarborgsom dient te gelden totdat Koper aan al haar verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan.
4. De waarborgsom of de bankgarantie strekt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze overeenkomst. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, of in

geval de Koper in staat van fallissement wordt verklaard en de curator de onderhavige overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de bankgarantie worden ingeroepen en zal het uitgekeerde bedrag als boete aan de Gemeente zijn verbeurd c.q. zal de Gemeente ter (gedeeltelijke) voldoening van haar vordering de waarborgsom aanspreken.

5. Het resterende bedrag van de gestelde bankgarantie c.q. waarborgsom vervalt na de nakoming van alle verplichtingen van Koper uit hoofde van deze overeenkomst. Alsdan zal de Gemeente de waarborgsom aan Koper terugbetalen c.q. de bankgarantie vergezeld van de verklaring van décharge aan de betreffende bankinstelling retourneren.

Artikel 17 Ontbinding

1. Partijen hebben ieder voor zich het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien:
 - a. Het Bestemmingsplan niet uiterlijk 1 januari 2029 onherroepelijk is geworden;
 - b. De omgevingsvergunning (per fase) als bedoeld in artikel 12 niet uiterlijk 1 jaar na indiening van de aanvraag (per fase) onherroepelijk is geworden.
 - c. Het Verkochte niet uiterlijk 1 maand na het verlopen van de termijn(en) genoemd in artikel 5.2 geleverd is, anders dan door een tekortkoming in de nakoming van de Gemeente.
2. De Gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te beëindigen c.q. te ontbinden indien:
 - a. Koper niet uiterlijk binnen 6 maanden na gunning een definitief ontwerp van het Bouwplan gereed heeft en aan de Gemeente heeft voorgelegd;
 - b. Het faillissement door Koper is aangevraagd of is verleend of aan haar surseance van betaling is verleend;
 - c. Indien en voorzover sprake is van het bepaalde in artikel 15.
3. Naast het in dit artikel bepaalde gelden de wettelijke mogelijkheden tot opzegging, beëindiging en ontbinding onverkort.

Artikel 18 Contractovername

1. Het is voor Koper zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (bijvoorbeeld door het vestigen van een stil pandrecht). De rechten en/of plichten uit hoofde van deze overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.
2. De Gemeente zal de in het vorig artikellid bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verstrekken van zekerheid en/of het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.

Artikel 19 Toepassing van de Wet Bibob

1. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel Wet Bibob 2024 gemeente Oss" van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan Koper op ieder gewenst moment vragen om gegevens en bescheiden te verstrekken zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob en/of de Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob, met het oog op dienst taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob, op ieder gewenst moment om advies vragen.

3. De Gemeente kan deze overeenkomst - uitsluitend indien Koper in verzuim verkeert ten aanzien van haar verplichtingen in dit artikel - ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en/of kosten, in welke vorm dan ook, aan Koper zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
4. an eventuele schade en/of kosten, in welke vorm dan ook, aan Koper zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstige of ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare, voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstige of ten minste mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de transactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en/of omstandigheden die doen vermoeden dat ter verkrijging van deze transactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden en/of Koper heeft nagelaten de vragen, die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
5. De hiervoor in dit artikel gebruikte begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die deze in de Wet Bibob toekomt.
6. In de akte van levering zal worden opgenomen dat eventuele ontbindende- en opschortende voorwaarden voortvloeiende uit dit artikel zijn uitgewerkt/vervallen en dat ontbinding van deze overeenkomst niet (meer) mogelijk is, nadat levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden.

Artikel 20 Omvang overeenkomst en tegenstrijdigheden

1. Deze overeenkomst omvat de overwegingen, de artikelen en de bijlagen. Deze vormen samen deze overeenkomst.
2. Bij tegenstrijdigheden tussen de bijlagen en tekst van de inhoud van deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 21 Forum- en rechtskeuze

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen.
2. Indien en voorzover Partijen onderling niet tot oplossing van een geschil komen, wordt het geschil in eerste instantie voorgelegd bij een mediator alvorens partijen zicht wenden tot aan de daartoe bevoegde rechter.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22 Totstandkomingsvoorwaarde en looptijd

1. Deze overeenkomst komt tot stand zodra:
 - vanuit de Gemeente een besluit tot aangaan van deze overeenkomst is genomen; én
 - deze overeenkomst door partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

2. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de looptijd van het Bouwplan én totdat partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst hebben voldaan. Daarna eindigt deze overeenkomst van rechtswege.

Artikel 23 Bijlagen

1. Bij deze Koopovereenkomst behoren de navolgende bijlagen:
- Bijlage 1 Situatietekening van de Locatie **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage 2 Bouwplan, **PM**
 - Bijlage 3 Situatietekening van het Verkochte **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage 4 Situatietekening zakelijke rechten/erfdienstbaarheden **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage 5 Voorlopige verkaveling **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage 6 Kaart opname eigendommen van Gemeente **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage 7 Planning **PM** d.d. **PM**
 - Bijlage De Aanbestedingsdocumenten

Aldus ondertekend te Oss, op d.d.

De Gemeente Oss

PM BV

Mw. drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

PM