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 Hilvarenbeek 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 aanbieding.

CONCEPT 22-4-2025

# KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

## De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente **Hilvarenbeek**, gevestigd te (5081 CA) aan Vrijthof 10 te Hilvarenbeek, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer E.M.L. Weys, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ..... met 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 "De Wingerd" gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummers 907, 1179 (ged.), 1488 en 1584 (ged.), met een totale oppervlakte van circa 3.315 m²;

b. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van onder meer woningbouw op de onder a. bedoelde percelen in 2025 een openbare verkoopprocedure met voorselectie heeft uitgeschreven;

c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met als doel een marktpartij te selecteren, die de betrokken perceelgedeelten koopt van de Gemeente om vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van betaalbare woningen, waarvan acht (8) sociale huurwoningen (beneden-bovenwoningen), een ruimte voor ontmoeting/maatschappelijke functies en de bijbehorende openbare ruimte, op zich te nemen;

d. de Gemeente de aanbiedingen van de marktpartijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het verkoopdocument '1020.188-V1d1 Verkoopdocument De Wingerd Hilvarenbeek' d.d. <datum> genoemde beoordelingscriteria;

e. het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;

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 Wingerd in Esbeek 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 een <arcering/kleur> indicatief aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** is aangehecht, betreffende een voormalig schoolgebouw inclusief schoolplein en een handvaardigheidslokaal, gelegen aan en nabij de Lowerik, de Mostaard en de Heuvelaar te Esbeek, hierna te noemen: "**(het) Verkochte**". De percelen die geheel dan wel gedeeltelijk onderdeel uitmaken van het Verkochte zijn in onderstaande tabel opgenomen.

| **Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht** | | | **Grootte van het perceel** | | | **Grootte van het te kopen/verkopen gedeelte van het perceel (circa)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| gemeente | sectie | nummer | ha | a | ca | ha | a | ca |
| Hilvarenbeek | L | 907 | 0 | 11 | 22 | | | |
| Hilvarenbeek | L | 1179 | 0 | 13 | 35 | | | |
| Hilvarenbeek | L | 1488 | 0 | 01 | 11 | | | |
| Hilvarenbeek | L | 1584 | 01 | 19 | 25 | | | |
| **Totaal** | | | | | | | | |

2. De in het projectgebied gelegen gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte en de ontmoetingsruimte, zoals omschreven in artikel 17 en met <arcering/kleur> indicatief weergegeven op de kaart van **bijlage 2** met nummer <nummer> d.d. <datum>, maken geen onderdeel uit van het Verkochte.

3. 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 respectievelijk definitieve 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

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € <bedrag in te vullen op basis van de Winnende aanbieding> (zegge: <bedrag> euro) exclusief omzetbelasting. 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.

2. 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.

3. 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

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor <naam (keuze Ontwikkelaar)> te <plaats> binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van De Wingerd in Esbeek benodigde omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 16, of zoveel later als Partijen nader mochten overeenkomen.

2. 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

1. 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 41, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente iedere periode van zes (6) maanden een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 10 % (zegge: tien procent) van de koopsom van het Verkochte.

2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal bij de juridische levering van het Verkochte via de notaris 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.

CONCEPT

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 de zich op het Verkochte en op de overige gronden in het projectgebied bevindende opstallen (gedeeltelijk) te slopen en deze te ontwikkelen met woningbouw en bijbehorende buitenruimte en een ontmoetingsruimte, inclusief het bouw- en woonrijp maken, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst.

4. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het zich op het Verkochte bevindende schoolgebouw is gerealiseerd in 1974 en het handvaardigheidslokaal in 1955 en dat om die reden de eisen, die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. De Gemeente staat niet in voor de algehele bouwkundige kwaliteit van de zich op het Verkochte bevindende gebouwen, inclusief leidingen en installaties. De Gemeente is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Ontwikkelaar wordt aanvaard.

5. De Gemeente heeft de Ontwikkelaar uitdrukkelijk gewezen op het feit dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en op het feit dat de Gemeente de Ontwikkelaar om die reden niet kan informeren over eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte, waarvan de gemeente op de hoogte zou zijn geweest, indien de Gemeente het Verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit verband zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte voor rekening en risico van de Ontwikkelaar zijn. De Gemeente is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Ontwikkelaar wordt aanvaard.

6. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. De Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met het feit dat de Gemeente geen (dagelijks en groot) onderhoud aan het Verkochte zal verrichten tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

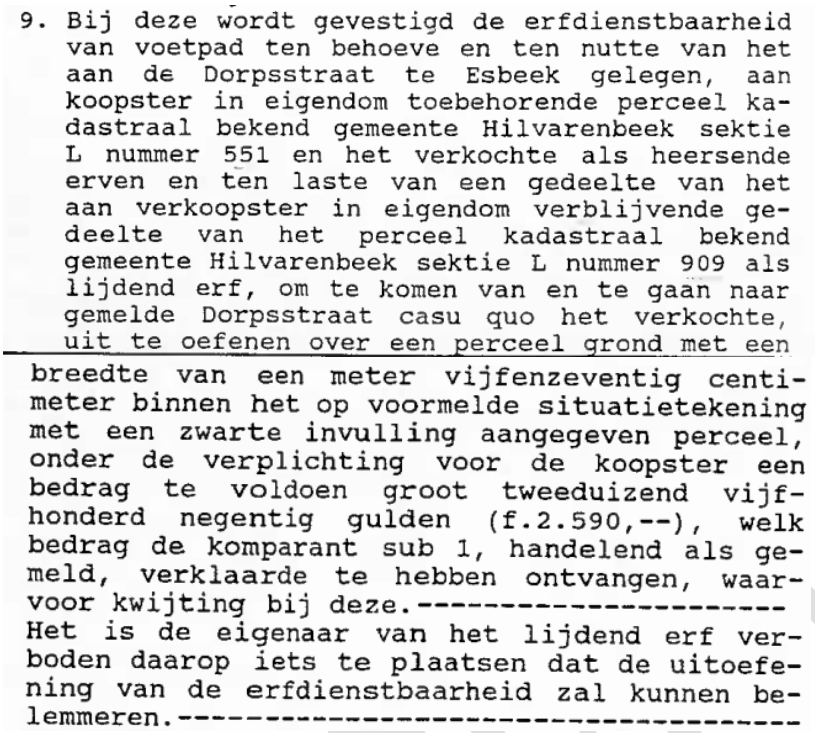
7. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

## 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:

   - Het tot het Verkochte behorende perceel, kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek sectie L, nummer 1179, is belast met bijzondere lasten en beperkingen, zoals beschreven in een akte van levering op 26 januari 1993 verleden voor mr. Jan Leon Nella Marie Cornelis Vergouwen, notaris te Hilvarenbeek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 27 januari 1993 te Eindhoven in register Hyp 4, in deel 10188 nummer 48, woordelijk luidend als volgt:



9. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve en ten nutte van het aan de Dorpsstraat te Esbeek gelegen, aan koopster in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek sektie L nummer 551 en het verkochte als heersende erven en ten laste van een gedeelte van het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek sektie L nummer 909 als lijdend erf, om te komen van en te gaan naar gemelde Dorpsstraat casu quo het verkochte, uit te oefenen over een perceel grond met een breedte van een meter vijfenzeventig centimeter binnen het op voormelde situatietekening met een zwarte invulling aangegeven perceel, onder de verplichting voor de koopster een bedrag te voldoen groot tweeduizend vijfhonderd negentig gulden (f.2.590,--), welk bedrag de komparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde te hebben ontvangen, waarvoor kwijting bij deze.----------
Het is de eigenaar van het lijdend erf verboden daarop iets te plaatsen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen belemmeren.----------

Naast voornoemde met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen verwijst de Gemeente naar het bepaalde in artikel 28 voor zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen die gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte zullen worden gevestigd.

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 de Aanvullingswet bodem 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 asbesthoudende materialen in het Verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt <nader in te vullen o.b.v. nog uit te voeren verkennend asbestonderzoek>;
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. niet bekend te zijn dat het Verkochte is betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument of deze functie hieraan is toebedeeld in de zin van de Erfgoedwet, een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of het omgevingsplan;
i. niet bekend te zijn dat met betrekking tot het Verkochte door het Rijk een instructie is gegeven aan de gemeenteraad voor het opnemen in het omgevingsplan van de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en de bepalingen dat wordt voorzien in het beschermen hiervan als dat nodig is voor het behoud van cultureel erfgoed;
j. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
   - luchtkwaliteit;
   - waterhuishouding;
   - flora en fauna;
   - 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.

CONCEPT

## 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. Archeologie-, asbest- en bodemonderzoek

1. 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 <naam> d.d. <datum> met kenmerk <kenmerk>. 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, alsmede dat geen aanvullend onderzoek nodig is (**OF**: In het voormelde rapport is melding gemaakt van verontreiniging van de bodem. De Ontwikkelaar accepteert de verontreinigingen zoals die uit dit rapport blijken.

   <indien de resultaten van het verkennend archeologie-, asbest- en bodemonderzoek bekend zijn, dan wordt dit artikel hier op aangepast>

2. 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

1. 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.

2. De Gemeente is verplicht de opstallen die deel uitmaken van het Verkochte, op basis van herbouwwaarde verzekerd te hebben en te houden tot aan de datum van de feitelijke levering. Na de feitelijke levering kan de Ontwikkelaar de opstallen voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren.

3. Indien de opstallen die deel uitmaken van het Verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaan vóór het tijdstip van risico-overgang, dan blijft deze overeenkomst onverminderd gelden, met dien verstande dat dan de verzekeringspenningen die de Gemeente ontvangt in de plaats treden van de geheel of gedeeltelijk verloren gegane opstallen.

CONCEPT

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

### Artikel 13. Het Project

1. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw, een ruimte voor ontmoeting en maatschappelijke functies en de bijbehorende openbare ruimte op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma en het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied, waaronder in ieder geval <aantal> parkeerplaatsen en een betekenisvolle en functionele openbare groene centrale ruimte van minimaal 1.100 m², hierna te noemen: "**(het) Project**".

| Type woning | Maximale v.o.n. -prijs | Aantal |
|---|---|---|
| Sociale huurwoningen (conform de afspraken met Leystromen) | n.v.t. | 8 |
| Goedkope sociale koopwoningen (gebruiksklaar) | < € 260.000,00 | <aantal> |
| Betaalbare koopwoningen (gebruiksklaar) | € 260.000,00 - € 405.000,00 | <aantal> |
| **Totaal** | | **<aantal>** |

2. Onder een 'gebruiksklare woning' als genoemd in lid 1 dient te worden verstaan: een behangklare woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.

3. Het projectgebied is weergegeven op de kaart van **bijlage 3**. 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 en de ontmoetingsruimte.

4. 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, WVW 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.

5. Onder het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het projectgebied wordt in deze overeenkomst verstaan:
   - het slopen van de aanwezige bebouwing;
   - 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 infrastructuren (kabels en leidingen);
- het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enzovoorts.

## 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. de verkoopdocumenten inzake de openbare verkoopprocedure met voorselectie 'De Wingerd te Hilvarenbeek' inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);
   b. de 'Aanbieding <naam>' van <datum>, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de openbare verkoopprocedure met voorselectie 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 aanbieding**" (Partijen genoegzaam bekend);

   In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op volgorde 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 zal zich tot het uiterste inspannen om conform zijn planning, behorend bij de Winnende aanbieding, in <datum> 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 Is. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.

4. 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.

5. De Ontwikkelaar zal het Project, behoudens bij calamiteiten, uitvoeren op de werkdagen maandag tot en met vrijdag tussen 7.00 uur en 18.00 uur.

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 aanbieding 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 architectonisch ontwerp voor de ontmoetingsruimte en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (inclusief toelichting);
   b. het definitieve programma, inclusief markttechnische onderbouwing daarvan;
   c. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief planning);
   d. een communicatie- en participatieplan;

e. <aanvullen op basis van de Winnende aanbieding indien nodig>.

In de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar het definitief ontwerp in de maanden <maanden> komen daar nog de volgende deelproducten bij:

a. 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;
b. een rioleringsplan.

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 Partijen het binnen de in artikel 33 nader beschreven Projectgroep eens zijn geworden over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij 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 aanbieding 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 Partijen het binnen de in artikel 33 nader beschreven Projectgroep eens zijn geworden over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij 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. 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 volledige en ontvankelijke aanvraag indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: 'BOPA').

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, 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 voor een BOPA zal worden verleend en onherroepelijk zal worden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

## 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 4 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 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 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 4** 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.

CONCEPT

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 ontlenen. 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 1e 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 twee (2) 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 5.** 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, vindt plaats twaalf (12) maanden na de eerste oplevering.

   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 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.

CONCEPT

3. De beheer- en onderhoudstermijn voor de Ontwikkelaar bedraagt één (1) jaar voor de harde infrastructuur en de verzorgingstermijn voor het groen bedraagt drie (3) 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 is na de oplevering van de openbare ruimte aansprakelijk voor gebreken conform het bepaalde in paragraaf 12 van het Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012**).**

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. na de eerste oplevering 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 waarschuwingsborden 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 schaden, 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. Realisatie ontmoetingsruimte

1. De Ontwikkelaar zal de ontmoetingsruimte in het projectgebied voor eigen rekening en risico (laten) realiseren. Dit doet de Ontwikkelaar op basis van het in artikel 15 lid 4 vastgestelde definitief ontwerp voor de ontmoetingsruimte. In overleg met de Gemeente vervaardigt de Ontwikkelaar de bestekken en tekeningen voor de ontmoetingsruimte op basis van het vastgestelde definitief ontwerp.

2. Uiterlijk acht (8) weken voor de start van de werkzaamheden 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 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. 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 6** 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 de realisatie van de ontmoetingsruimte is eigendom van de Gemeente, hiervoor zal geen grondtransactie plaatsvinden. De Gemeente geeft de betreffende gronden gedurende de realisatie van de ontmoetingsruimte in gebruik aan de Ontwikkelaar.

5. De Gemeente kan controle en toezicht houden op de bouw en verbouw van de ontmoetingsruimte, 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 ontlenen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.

## Artikel 20. Oplevering ontmoetingsruimte, inclusief garanties

1. De oplevering van de ontmoetingsruimte aan de Gemeente vindt plaats conform de planning van **bijlage 5**. 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 ontmoetingsruimte;
    3. de eindoplevering, dit betreft de definitieve overdracht van de ontmoetingsruimte.

2. Bij oplevering van de ontmoetingsruimte 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 ontmoetingsruimte 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 ontmoetingsruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen, vindt de formele oplevering plaats. Na opneming en goedkeuring door de Gemeente wordt de ontmoetingsruimte geacht te zijn opgeleverd conform het bepaalde in § 10 UAV 2012.

3. De Ontwikkelaar is verplicht om voorafgaand aan de eerste oplevering van de ontmoetingsruimte alle daarvoor relevante tekeningen, documenten en garanties ter hand te stellen aan de Gemeente.

4. De Ontwikkelaar is na de oplevering van de ontmoetingsruimte aansprakelijk voor gebreken conform het bepaalde in paragraaf 12 van het Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012**).**

5. 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.

## Artikel 21. 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, gas, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

## Artikel 22. 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 23. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

1. De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval 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 24. 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.

CONCEPT

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 7** 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 25. 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 26. 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 27. Garantiestelling

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 € 150.000,00 (zegge: honderdvijftigduizend euro); of
   b. een waarborgsom ter hoogte van € 150.000,00 (zegge: honderdvijftigduizend euro).

CONCEPT

2. De in lid 1 bedoelde garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garanties 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 garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

## Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

### Artikel 28. 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. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Verkochte 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;
   b. 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;
   c. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van alle op het Verkochte te realiseren koopwoningen, nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende één (1) jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende dit jaar niet aan derden te zullen verhuren of doorverkopen;
   d. de goedkope en betaalbare sociale koopwoningen moeten gedurende een termijn van tenminste tien (10) jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023. Binnen deze periode moet worden (door)verkocht aan iemand die voldoet aan de in de Doelgroepenverordening omschreven doelgroep;
   e. de sociale huurwoningen moeten gedurende een termijn van ten minste vijfentwintig (25) jaren na eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als bedoeld in artikel 2, eerste lid van de Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2023. De aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen mag in die periode niet hoger zijn dan de bovengrens, die is vastgelegd in artikel 3 van de Doelgroepenverordening.
   f. <PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende aanbieding>.

2. Wanneer een koper van een op het Verkochte te realiseren koopwoning zich niet houdt aan de in lid 1 onder c bedoelde zelfbewoningsplicht van één (1) jaar of handelt in strijd met de eventueel overeengekomen ontheffing hiervan, 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 Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, is de betreffende koper, in afwijking van het bepaalde in lid **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van dit artikel, ten behoeve van de Gemeente e en onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).

3. Wanneer de Ontwikkelaar of de opvolgende eigena(a)r(en) zich niet houdt aan de instandhoudingstermijnen voor de goedkope en/of betaalbare sociale koopwoningen en/of de sociale huurwoningen, volgend uit lid 1 sub d respectievelijk sub e van dit artikel, dan is hij in afwijking van het bepaalde in lid 1 sub d van dit artikel, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per woning, waarvoor hij zich niet aan de instandhoudingstermijn houdt. De Gemeente behoudt daarbij het recht om alsnog nakoming te vorderen en/of om handhavend op te treden op grond van haar toezichthoudende bevoegdheden uit de Algemene wet bestuursrecht.

4. 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 29. 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 2021. De Ontwikkelaar verplicht zich op basis van dit beleid om minimaal 5% van de loonsom, die betrekking heeft op de uitvoering/realisatie van de woningen op de Locatie, de ontmoetingsruimte en de openbare ruimte (exclusief btw), conform zijn Aanbieding, aan te wenden om werkgelegenheid te creëren van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

### Artikel 30. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van De Wingerd Esbeek benodigde omgevingsvergunning ofwel na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de 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. De Gemeente dient binnen acht (8) weken 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) maanden 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 (nog) niet zijn gestart.

3. 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) maanden de juridische levering plaats tegen een op basis van het bepaalde in lid 4 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.

CONCEPT

4. 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 kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1.

5. 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 4 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 31. Toewijzing woningen

1. De Ontwikkelaar verplicht zich, bij de toewijzing van de woningen van de op het Verkochte te realiseren woningen, te houden aan het gemeentelijke inschrijfsysteem op basis van de 'Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014' of de meest recente versie hiervan ten tijde van de verkoop van de op het Verkochte te realiseren woningen.

2. Conform voornoemde toewijzingsverordening kan een kandidaat-koper alleen in aanmerking komen voor de aankoop van een op het Verkochte te realiseren woning als deze kandidaat-koper ingeschreven staat bij de Gemeente.

3. Voorafgaand aan de verkoop van de op het Verkochte te realiseren woningen treedt de Ontwikkelaar met de Gemeente in overleg op basis van de alsdan geldende toewijzingsverordening over onder meer de wijze van aanbieden van de woningen, de toewijsvolgorde en eventuele doelgroepen die voorrang krijgen.

4. Voorafgaand aan de daadwerkelijke verkoop van de woningen op het Verkochte c.q. het sluiten van de koopovereenkomsten met de beoogde kandidaat-kopers overlegt de Ontwikkelaar een lijst met de namen van de kandidaat-kopers, zodat de Gemeente kan controleren of deze kandidaat-kopers ingeschreven staan bij de Gemeente op basis van de toewijzingsverordening en er voldaan wordt aan de op basis van lid 3 tussen Partijen gemaakte afspraken. Pas als er een akkoord is van de Gemeente kan de woning verkocht worden aan de betreffende kandidaat-koper c.q. kan de koopovereenkomst gesloten worden.

## Artikel 32. 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.

CONCEPT

## Artikel 33. Projectorganisatie

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 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 Leystromen 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.

5. Twee keer per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats tussen Partijen, waarbij vanuit de Gemeente de verantwoordelijk wethouder aanschuift en vanuit de Ontwikkelaar de directeur. Het bestuurlijk overleg 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.

## Artikel 34. Algemene uitgangspunten

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 35. Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de in de Winnende aanbieding opgenomen planning, die als **bijlage 5** is aangehecht, bestaande uit een tijdsplanning en een stappenplan. Partijen spannen zich maximaal in om deze planning te halen.

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.

CONCEPT

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 hierdoor mochten lijden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden.

## Artikel 36. Gewijzigde omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedsfeer 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 37. 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 is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.

3. Indien het verzuim betrekking heeft op het schenden van de inschrijvingsplicht, als bedoeld in artikel 30 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 38. 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 de 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:

CONCEPT

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 onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten;
c. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan;
d. de Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
e. 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;
f. 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;
g. 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 39. 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 rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.

## Artikel 40. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 42, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

## Artikel 41. 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.

CONCEPT

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 42. Totstandkomingsvoorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

a. de ontwikkelaar onderhavige overeenkomst heeft ondertekend; en
b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst; en
c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend; en
d. de door de Ontwikkelaar met Leystromen te sluiten ontwikkelovereenkomst onherroepelijk tot stand is gekomen.

## Artikel 43. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
   a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen tien (10) 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 ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning voor een BOPA, als bedoeld in artikel 16, niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening van deze overeenkomst (ontvankelijk) is aangevraagd;
   c. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning voor een BOPA, als bedoeld in artikel 16, door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt vernietigd;
   d. 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;
   e. er sprake blijkt van een integriteitsrisico en de Gemeente conform het bepaalde in artikel 38 lid 4 besluit de overeenkomst te ontbinden.
   f. <Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende aanbieding>.

2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a en b te ontbinden, door een schriftelijke mededeling daartoe aan de Ontwikkelaar te verzenden binnen vier weken nadat desbetreffende in lid 1 sub a of b 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 c en d door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij (en de notaris), te verzenden voor de juridische levering van het Verkochte, tenzij Partijen op basis van voorafgaand 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, schaden, 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.

CONCEPT

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, schaden 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 44. 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. **Indien van toepassing:** De uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van de Ontwikkelaar zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

7. 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.

8. 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.

9. 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 45. 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.

CONCEPT

**Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend**

| | |
|---|---|
| te Hilvarenbeek d.d. ..... | te <plaats> d.d. ..... |
| **De Gemeente,** | **De Ontwikkelaar,** |
| de heer E.M.L. Weys | <naam> |

CONCEPT

Bijlagen:
1. Tekening van het Verkochte d.d. .....;
2. Tekening openbare ruimte en ontmoetingsruimte d.d. .....;
3. Kaart projectgebied d.d. .....;
4. Goedgekeurde bestekken en tekeningen openbare ruimte (later toe te voegen);
5. Planning Ontwikkelaar d.d. .....;
6. Goedgekeurde bestekken en tekeningen ontmoetingsruimte (later toe te voegen);
7. Kaart gebied nulmeting (later toe te voegen);
8. PM