

CONCEPT

KOOP- EN ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

TUSSEN

Gemeente Midden-Groningen

EN

.....

INZAKE

De verkoop en ontwikkeling van Hoofdweg 202 – 204 / Stichtinglaan ongenummerd Slochteren

Versie: 24 juni 2025

STATUS: concept

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND TOT HET MOMENT VAN ONDERTEKENING

Zolang de Overeenkomst niet door Partijen is ondertekend, is Gemeente niet gebonden aan enige verplichting jegens Koper tot medewerking aan verkoop of anderszins. De volledige en rechtsgeldige ondertekening van de Overeenkomst is een vormvereiste als bedoeld in artikel 3:37 lid 1 BW.

INHOUDSOPGAVE

	pagina
Algemeen	5
0. Definities	5
1. Doel van de Overeenkomst	7
Koop en verkoop	7
2. Koop en verkoop	7
3. Koopprijs	7
4. Levering	7
5. Betalingen, kosten en belastingen	8
6. Waarborgsom of Bankgarantie	9
7. Staat van het Verkochte	9
8. Bijzondere lasten en beperkingen	11
9. Over- en ondermaat	11
10. Bodemverontreiniging / asbest	11
11. Archeologische vondsten	12
12. Risico-overgang	12
Ontwikkeling en realisatie	13
13. Plannen	13
14. Project	14
15. Uitgesloten gebruik	14
16. Bouwrijp	14
17. Bijzondere bepalingen terzake ontwikkeling	14
18. Vrijwaring en aansprakelijkheid	15
19. Taken, rollen en verantwoordelijkheden	15
20. Afstemmingsoverleg	16
21. Planning	16
22. Omgevingsplan / Omgevingsvergunning: inspanningsverplichting	16
23. Omgevingsplan / Omgevingsvergunning: toetsing	16
24. Publiekrechtelijke procedures algemeen	17
25. Overeenkomst financiële bijdragen	17
26. Kostenverhaal	18
27. Participatie	18
Overige bepalingen	18
28. Optierecht	18
30. Nadeelcompensatie	19
31. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding	20
32. Onvoorziene omstandigheden	21
33. Informatie- en onderzoeksplicht	21
34. Overdracht en overgang aanspraken	21
35. Kennisgeving Overeenkomst	22
36. Ontbindende voorwaarden	22
37. Forumkeuze, rechtskeuze en termijnen	22

38.	Inschrijving koop in de openbare registers	23
39.	Kettingbeding	23
40.	Duur van de Overeenkomst	23
41.	Considerans en Bijlagen	24
42.	Slotbepaling	24

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN:

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Midden-Groningen, zetelend aan Gorecht-Oost 157, 9603 AE te Hoogezand, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de mevrouw Erica van Lente,

hierna te noemen: "Verkoper" of "Gemeente",

en

- 2 De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ..naam Koper.., gevestigd aan [...adres .. (...postcode..) ..Plaats..], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [.....], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Naam**,

hierna te noemen: "Koper",

Verkoper en Koper hierna tevens gezamenlijk te noemen: "Partijen".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- A. De Gemeente heeft voor de verkoop en ontwikkeling van de locatie Hoofdweg 202 – 204 (voormalige horecagelegenheid) en Stichtinglaan (gedeelte voormalige schoollocatie) in Slochteren een openbare tender georganiseerd, waarbij marktpartijen is gevraagd een plan op te stellen voor herontwikkeling van de locatie;
- B. Bij de tender is de Inschrijving van Koper door de Gemeente beoordeeld als het plan dat het beste bij het te herontwikkelen gebied past en in juiste verhouding tot de geboden prijs staat;
- C. Koper heeft daarmee de beste Inschrijving gedaan teneinde het Verkochte te verkrijgen, en is daarom de partij met wie de Gemeente de Overeenkomst wenst aan te gaan;
- D. De inschrijving wordt door Koper verder uitgewerkt binnen de meegegeven kaders van de tender en de kaders van het omgevingsplan;
- E. Koper heeft de gunning aanvaard en zal daarmee wederpartij voor Gemeente worden;
- F. Partijen leggen hun afspraken schriftelijk vast in een koop- en ontwikkelingsovereenkomst;
- G. Partijen geven daar thans uitvoering aan.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Paraaf:
Erica van Lente



Paraaf:

Algemeen

o. DEFINITIES

- o.1. In de Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven:
- a. **Akte van levering:** de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard
 - b. **Artikel:** een artikel of artikellid van de Overeenkomst
 - c. **Bestemmingsplan:** ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, daaronder begrepen een Omgevingsplan
 - d. **Bouwrijp:** de toestand van het Verkochte in, aan, of in de directe nabijheid van het Verkochte, welke zodanig is dat met de bouwwerkzaamheden een aanvang kan worden genomen
 - e. **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst
 - f. **Kadaster:** Dienst voor het kadaster en de openbare registers
 - g. **Kavelpaspoort:** Document waarin de randvoorwaarden en richtlijnen zijn beschreven voor de ontwikkeling van de kavel, aan de Overeenkomst gehecht als **Bijlage 1**
 - h. **Koop:** de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen koop en verkoop met betrekking tot het Verkochte
 - i. **Koopprijs:** de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht
 - j. **Koper:** [...naam...], de ondergetekende(n) sub 2 genoemd
 - k. **Kwaliteitsrekening:** de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt
 - l. **Locatie:** het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, als aangegeven op de tekening welke als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst is gehecht
 - m. **Notaris:** [...] dan wel diens waarnemer verbonden aan het kantoor [...] met adres: [...] (postadres: ..., e-mailadres: ..., telefoonnummer)] te wiens / wier overstaan de Akte van levering zal worden verleden
 - n. **Omgevingsplan:** ruimtelijk plan terzake de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet

- o. **Omgevingsvergunning:** een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of, indien noodzakelijk, andere activiteit, zoals bedoeld in afdeling 5.1 Omgevingswet, ten behoeve van de realisatie van het bouwprogramma op het Verkochte
- p. **Omgevingswet:** wet d.d. 22 maart 2016, in werking getreden op 1 januari 2024, regelende de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving
- q. **Ontwikkeling:** de uitvoering van het Project, conform de visie als ingediend door Koper bij gelegenheid van de voorafgegangene tenderprocedure, met inachtneming van overige in de Overeenkomst genoemde documenten en voorwaarden.
- r. **Overeenkomst:** de onderhavige overeenkomst van koop en verkoop alsmede ontwikkeling
- s. **Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden
- t. **Partijen:** Verkoper en Koper
- u. **Project:** de ontwikkeling en -realisatie van locatie Hoofdweg 202 – 204 / Stichtinglaan ongenummerd Slochteren te Slochteren, met bijbehorende (semi-)openbare ruimte, bestaande uit:
 - De realisatie van een twee-onder-een-kapwoning;
 - De herontwikkeling (of sloop) van een oud horecapand tot @@@ <<< conform plan koper >>>.
- v. **Reserveringsvergoeding:** Het bedrag dat c.q. de bedragen die Koper ter zekerstelling van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst aan Verkoper zal betalen
- w. **Sluitingsdatum:** de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan
- x. **Verkochte:** het perceel grond, plaatselijk bekend Hoofdweg 202 - 204 / Stichtinglaan ongenummerd Slochteren, kadastraal bekend gemeente Slochteren sectie P, gedeeltelijk nummer 2507 groot 0,09070 in ha. en gemeente Slochteren sectie P nummer 1098 groot 0,06330 ha.
- y. **Verkoop:** de ingevolge de Overeenkomst tot stand gekomen verkoop met betrekking tot het Verkochte
- z. **Verkoper:** gemeente Midden-Groningen, de ondergetekende sub 1 genoemd
- aa. **Woonrijp (maken):** afwerking van de Locatie, zodanig dat dit geschikt is voor de functies binnen de Locatie

1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 1.1 Partijen beogen met het sluiten van de Overeenkomst zo spoedig mogelijk te komen tot verkoop en levering van het Verkochte respectievelijk het opdragen van de Ontwikkeling, met inachtneming van al hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.

Koop en verkoop

2. KOOP EN VERKOOP

- 2.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Slochteren sectie P, gedeeltelijk nummer 2507 groot ca. 0,09070 ha, en gemeente Slochteren sectie P, nummer 1098 groot 0,06330 ha. plaatselijk bekend als Hoofdweg 202 – 204 / Stichtinglaan ongenummerd Slochteren, zoals weergegeven op de aan de Overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte tekening, zijnde voor de Overeenkomst het Verkochte.

3. KOOPPRIJS

- 3.1 De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt € @@@,- zegge @@@, exclusief omzetbelasting.
- 3.2 De Koopprijs wordt vanaf Sluitingsdatum tot het moment van notariële levering geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) zoals gepubliceerd door het CBS (2015=100).

4. LEVERING

- 4.1 Verkoper levert het Verkochte aan Koper op de Overdrachtsdatum als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
- 4.2 De Akte van levering zal worden verleden binnen vier weken nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen, ten overstaan van Notaris
- 4.3 Indien Koper niet meewerkt aan het verlijden van de Akte van levering op de in artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** genoemde datum, verbeurt de Koper aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopprijs. Daarnaast heeft Verkoper alsdan het recht tot ontbinding van de Overeenkomst door enkel daarop gerichte verklaring.
- 4.4 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

5. BETALINGEN, KOSTEN EN BELASTINGEN

- 5.1 Betaling van de Koopprijs, alsmede betaling van eventuele renten en boetes door Koper of Verkoper, vindt plaats bij levering.
- 5.2 De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
- 5.3 Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting / verschuldigd.
- 5.4 Waar in artikel 5.3 wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 5.5 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van levering voor rekening van Koper.
- 5.6 De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 5.7 Verkoper is gehouden de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
- 5.8 De betaling als bedoeld in artikel 5.1 en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave – door tussenkomst van de Notaris door creditering van de Kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering.
- 5.9 Verkoper heeft voor het hem toekomende jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 5.10 De Partij, die volgens de Overeenkomst de omzetbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Akte van levering bij de Notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.

- 5.11 Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

6. WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

- 6.1 Tot zekerheid verstrekt Koper voor de nakoming van zijn verplichtingen terzake koop en verkoop, een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de Koopprijs, derhalve groot € @@@,-.
- 6.2 De waarborgsom of bankgarantie wordt betaald aan Gemeente respectievelijk gesteld binnen twee weken na Sluitingsdatum.
- 6.3 De bankgarantie
- is onherroepelijk en onvoorwaardelijk,
 - is afgegeven door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financiële toezicht,
 - bevat de clause dat op eerst verzoek van de Verkoper wordt uitgekeerd.
- 6.4 Indien de bankgarantie – ongeacht de reden – wordt aangesproken, is Koper gehouden tot aanvulling tot het oorspronkelijke bedrag van de waarborgsombankgarantie.
- 6.5 De bankgarantie blijft van kracht tot één maand na het moment waarop de Akte van levering is verleden.
- 6.6 De waarborgsom wordt terugbetaald bij levering, onder verrekening met de Koopprijs
- 6.7 Verkoper zal na de looptijd aan de verstrekker mededelen dat de waarborgsom of bankgarantie kan vervallen.

7. STAAT VAN HET VERKOCHE

- 7.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de in artikel 7.2 bedoelde zorgplicht met ingang van het tijdstip van feitelijke levering, tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 7.2 De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in staat waarin het verkochte zich bevond op Sluitingsdatum.
- 7.3 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 7.4 Het Verkochte is thans niet in gebruik.

- 7.5 Koper is voornemens het Verkochte te (doen) gebruiken voor het Project. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en toestemmingen voor het door hem beoogde gebruik. Het niet kunnen verkrijgen van een benodigde vergunning en/ of toestemming is geen gebrek aan het Verkochte.

Indien Koper het Verkochte voor een ander gebruik dan het hiervoor bedoelde gebruik zal gebruiken, komt dit andere gebruik geheel voor zijn risico. Koper doet afstand van zijn rechten uit hoofde van het bepaalde in de artikelen 6:228, 6:229, 7:15, 7:17, 7:20, en 7:21 Burgerlijk Wetboek. Voorts doet Koper afstand van ieder beroep op ontbinding, vernietiging of wijziging van de Overeenkomst op grond van de juridische of feitelijke staat van het Verkochte.

- 7.6 Verkoper garandeert met betrekking tot het Bouwrijpe deel voor de bouw van woningen het navolgende:
- a. Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
 - b. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
 - c. Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten tijde van de Sluitingsdatum geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Akte van levering,
 - d. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
 - e. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ontruimd zijn, vrij van huren en pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
 - f. Het Verkochte is bij levering niet bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten.
 - g. Aan Koper zijn alle Verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijke Wetboek meegedeeld. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in het eigendomsbewijs van Verkoper, dan wel vermeld in de openbare registers, dan wel vermeld in de Overeenkomst.
 - h. Met betrekking tot het Verkochte is ten tijde van Sluitingsdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
 - i. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering.
 - j. Het Verkochte is ten tijde van Sluitingsdatum niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool. De kosten voor deze aansluitingen komen voor rekening van de Koper.
 - k. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplanen dit zal bij levering onveranderd zijn.
- 7.7 Verkoper garandeert met betrekking tot het voormalige horecapand naast het bepaalde in Artikel 7.6 sub a tot en met i en sub k het navolgende:
- a. Krachtens de Woningwet dan wel andere overheidsregelgeving zijn tot op het tijdstip van Sluitingsdatum ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, anders dan in de Overeenkomst genoemd. Indien na Sluitingsdatum en voor de Overdrachtsdatum van overheidswege verbeteringen of herstellingen aan het Verkochte worden voorgeschreven, komen de kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften voor rekening van Koper.

- b. Het Verkochte is ten tijde van de Sluitingsdatum niet aangewezen als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 lid 1 van de Erfgoedwet en ingeschreven in het register van de rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3 lid 3 van de Erfgoedwet.
- c. Het Verkochte of een gedeelte daarvan is ten tijde de Sluitingsdatum niet opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 3.16 lid 3 Erfgoedwet 2016.
- d. Het Verkochte is ten tijde van Sluitingsdatum aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool. De kosten voor deze aansluitingen komen voor rekening van de Koper.

7.8 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in de Overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

7.9 Verkoper verklaart voorts:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- b. Het is hem niet bekend dat ten tijde van Sluitingsdatum een verplichting bestaat het Verkochte aan de Gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

8. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

8.1 De navolgende publiekrechtelijke beperkingen zijn bekend:
[...].

8.2 Ten behoeve en ten laste van het Verkochte, bestaan de volgende erfdienstbaarheden:
[...].

9. OVER- EN ONDERMAAT

9.1 Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

10. BODEMVERONTREINIGING / ASBEST

10.1 Omtrent aanwezigheid van bodemverontreiniging is het volgende van toepassing:

- a. Verkoper, heeft onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging(en) ter plaatse van het Verkochte. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de volgende onderzoeksrapport Verkennd milieukundig bodemonderzoek Hoofdweg 200 in Slochteren door Koops Grondmechanica en Verkennd bodemonderzoek Hoofdweg 202 – 204 in Slochteren door Ortageo Nederland, **Bijlagen 2 en 3** bij de Overeenkomst. Verkoper verwijst naar het onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of

kunnen zijn voor het antwoord op de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging in het gebied waarin het Verkochte zich bevindt.

- b. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
 - c. In voormeld rapport is geen melding gemaakt van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is en dat er geen gehalten PFAS boven de toepassingsseis landbouw/natuur zijn gevonden. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Regeling Bodemkwaliteit van toepassing.
 - d. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan die welke zijn vermeld in het onderzoeksrapport.
- 10.2 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de bodemverontreiniging op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van de verontreiniging en mitsdien vrijwaart Koper bij deze Verkoper voor iedere aanspraak en/of aanmaning terzake. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 10.3 Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en/of septictanks bevinden.
- 10.4 De toestand terzake bodem en de eventuele (omgevings)gevolgen – ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan Partijen voor ogen staat – zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Overeenkomst en of tot verzet tegen de levering van het Verkochte.

11. ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

- 11.1 Koper dient, voor wat betreft archeologische vondsten, de Erfgoedwet in acht te nemen.
- 11.2 Koper conformeert zich voor wat betreft de werkwijze terzake archeologie aan het daaromtrent bepaalde in het Bestemmingsplan en al hetgeen daaromtrent in het Omgevingsplan is bepaald.

12. RISICO-OVERGANG

- 12.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de Akte van levering. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.

- 12.2 Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.

Ontwikkeling en realisatie

13. PLANNEN

- 13.1 Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper tot ontwikkeling en realisatie van het Project conform de uitgangspunten als bepaald in de navolgende leden van dit artikel.
- 13.2 De Ontwikkeling geschiedt voor eigen rekening en risico van Koper.
- 13.3 De Ontwikkeling geschiedt met inachtneming van
- a. Bestemmingsplan zoals dit is overgenomen in (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan d.d. @@@;
 - b. Leidraad waarin uitgangspunten zijn verwoord, onder andere ten aanzien van de stedenbouw;
 - c. Het Kavelpaspoort.
- 13.4 Het Verkochte zal voorts worden ontwikkeld en gerealiseerd conform de navolgende door Koper ten behoeve van de tender opgestelde documenten:
- a. Plan van aanpak @@@, welk document als **Bijlage 8** aan de Overeenkomst is gehecht;
 - b. Visie en schetsontwerp @@@, welk document als **Bijlage 9** aan de Overeenkomst is gehecht
- 13.5 Voorts dient het Verkochte te worden ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van
- a. Inschrijvingsleidraad inzake Verkoop en ontwikkeling Vrijkomende locatie Slochteren gepubliceerd d.d. 24 juni 2025 welk document als **Bijlage 10** aan de Overeenkomst is gehecht;
 - b. Nota van Inlichtingen 2 d.d. 5 september 2025 welke nota als **Bijlage 11** aan de Overeenkomst is gehecht;
 - c. Nota van Inlichtingen 1 16 juli 2025 welke nota als **Bijlage 12** aan de Overeenkomst is gehecht;
- waarbij de vorenstaande volgorde als rangorde van de betreffende documenten wordt aangemerkt.
- 13.6 Aan Overeenkomst en de documenten is de volgende rangorde toegekend:

- 1^e Wijzigingen op de Overeenkomst;
- 2^e De Overeenkomst;
- 3^e Het bepaalde in artikel 13.3;
- 4^e Het bepaalde in artikel 13.4;
- 5^e Het bepaalde in artikel 13.5.

14. PROJECT

- 14.1 Koper heeft het voornemen op de Locatie voor eigen rekening en risico het Project te realiseren.
- 14.2 Het Project bestaat uit de volgende onderdelen:
 - a. Ontwikkeling en realisatie van woningen voor Koper;
 - b. (Her)ontwikkeling en realisatie van het voormalige horecapand tot één woning conform het plan van aanpak en de visie van Koper.

15. UITGESLOTEN GEBRUIK

- 15.1 Het is Koper nog enige rechtverkrijgende niet toegestaan het Verkochte aan te wenden voor horecadoeleinden of een daarmee vergelijkbare bestemming, onder verbeurte van een direct opeisbare boete van € 1.000.000,- (zegge: één miljoen euro). Overtreding laat onverlet het recht van Verkoper herstel in oude toestand dan wel beëindiging van de overtreding te vorderen.
- 15.2 Vorenstaande verplichting wordt bij levering gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk wetboek ingeschreven in de daartoe bestemde registers.

16. BOUWRIJP

- 16.1 Het Verkochte wordt voor wat betreft de kavels voor woningen Bouwrijp geleverd en voor wat betreft het voormalige horecapand in huidige, bebouwde staat.
- 16.2 Het verkrijgen van aansluitingen op nutsvoorzieningen voor de bouwfase alsmede het verkrijgen van de definitieve aansluitingen, is voor rekening en risico van Koper.

17. BIJZONDERE BEPALINGEN TERZAKE ONTWIKKELING

- 17.1 Koper zal de Locatie voor eigen rekening en risico inrichten.

- 17.2 Ter uitvoering van de ter plaatse geldende herplantplicht dient Koper te herplanten binnen het Verkochte en in te passen in het ontwerp. Het herplanten dient te worden uitgevoerd binnen één jaar na start bouw. De eisen voor de bomen (diameter) wordt nader medegedeeld. Indien herplanten op het Verkochte niet of niet geheel mogelijk is, dient dit elders plaats te vinden, waartoe Partijen nader met elkaar in overleg treden, alles ter uitsluitende beoordeling van Gemeente.
- 17.3 Koper verstrekt aan Gemeente een garantie- en onderhoudstermijn voor groenvoorzieningen van twee jaar, welk onderhoud respectievelijk welke garantie in ieder geval inhoudt dat de bomen in de staat bij oplevering blijven verkeren, en voorts het navolgende omvat:
- Koper zal zorgdragen voor adequaat onderhoud en verzorging van bomen en zal zorgdragen voor vervanging bomen die in de periode van twee jaar niet of onvoldoende zijn aangeslagen dan wel dood zijn gegaan, tenzij Koper aantoont dat dit laatste niet het gevolg is van zijn doen of nalaten;
 - De garantie- en onderhoudstermijn herleeft voor nieuw aangebrachte bomen;
 - Eén maand voor afloop van elk jaar inspecteren Partijen gezamenlijk de staat van de bomen, op basis waarvan Gemeente de noodzaak van herplant zal bepalen, onverminderd de verplichting tot onderhoud en vervanging indien zich de noodzaak daartoe tussentijds aandient.

18. VRIJWARING EN AANSPRAKELIJKHEID

- 18.1 Koper vrijwaart Gemeente tegen alle vorderingen die derden tegen Gemeente geldend kunnen doen maken als gevolg van de ontwikkeling en realisatie van het Project en het (doen) uitvoeren van daarmee verbandhoudende werkzaamheden.
- 18.2 Koper is aansprakelijk voor schade aan werken en eigendommen van de Gemeente, zoals opstellen, infrastructuur en bestaande wegen, bodem en water daaronder begrepen, voor zover deze is ontstaan in verband met in opdracht van Koper uitgevoerde werkzaamheden. Na het ontstaan van schade is Koper verplicht tijdig de nodige maatregelen te treffen tot beperking van (gevolg)schade.

19. TAKEN, ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

- 19.1 Tot de taken, rollen en verantwoordelijkheden van Verkoper behoren:
- Uitvoeren publiekrechtelijke taken;
 - Inspanningsverplichting rondom procedure omgevingsplan;
 - Beoordeling van voorlopige en definitieve ontwerpen;
 - Levering Verkochte;
- 19.2 Tot de taken, rollen en verantwoordelijkheden van Koper behoren:
- Het ontwikkelen en realiseren van het Project;

- b. Het perceel inrichten en zorgen voor een passende aansluiting met de omgeving;
- c. opstellen van onderliggende documenten en onderzoeken welke noodzakelijk zijn voor de omgevingsvergunning.

20. AFSTEMMINGSOVERLEG

- 20.1 Partijen voeren periodiek afstemmingsoverleg over de uitvoering van het project, waartoe partijen nadere afspraken maken.

21. PLANNING

- 21.1 Koper heeft ten behoeve van de tender een planning opgesteld, welke als **Bijlage 13** aan de Overeenkomst is gehecht.
- 21.2 Koper spant zich in het Project conform de planning uit te voeren.

22. OMGEVINGSPLAN / OMGEVINGSVERGUNNING: INSPANNINGSVERPLICHTING

- 22.1 Gemeente verplicht zich met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden zich zoveel als mogelijk in te spannen om te bewerkstelligen dat alle planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het Project ten spoedigste worden genomen, opdat tijdig (de) Omgevingsvergunning(en) beschikbaar zal/zullen zijn.
- 22.2 Gemeente zal de uitvoering van het Project door Koper bevorderen en verplicht zich ten opzichte van Koper – voor zover deze noodzakelijk zijn en voorzover dat formeel in haar macht ligt – zich in te spannen, de aanvraag (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke die daarvoor vereist zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort op het moment dat door Koper de stukken zijn ingediend.

23. OMGEVINGSPLAN / OMGEVINGSVERGUNNING: TOETSING

- 23.1 Koper zal het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp voor het Project ter toetsing overleggen aan Gemeente, hetgeen Partijen beschouwen als een vorm van vooroverleg in het kader van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.
- 23.2 Koper neemt de momenten van overlegging van documenten op in de planning en legt deze aan Gemeente over, opdat Gemeente tijdig en met voldoende tijd een toetsing van documenten kan uitvoeren. Koper hanteert hierbij als uitgangspunt dat het DO tijdig overgelegd wordt ten behoeve van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning.
- 23.3 Gemeente toetst en beoordeelt de volgende documenten, indien en voorzover op moment van toetsing aanwezig:
 - Voorlopig ontwerp
 - Definitief ontwerp

- 23.4 Na indiening van een verzoek zal Gemeente zich inspannen uiterlijk vier weken na indiening de toetsing uit te voeren.
- 23.5 Na vaststelling van de termijn zal Gemeente zich inspannen de toetsing binnen die termijn uit te voeren.
- 23.6 Indien Gemeente van oordeel is dat het voorlopig ontwerp respectievelijk het definitief ontwerp niet voldoet aan het gestelde uitgangspunten, zal Gemeente dit melden aan Koper, en zal Koper ter nakoming van het bepaalde in de Overeenkomst het voorlopig ontwerp respectievelijk het definitief ontwerp vervolgens aanpassen met inachtneming van de motivering van de mededeling van Gemeente. Koper legt het aangepaste Ontwerp ter hernieuwde toetsing aan Gemeente voor.
- 23.7 Indien Gemeente niet reageert binnen vastgestelde termijnen, wordt het voorlopig ontwerp respectievelijk definitief ontwerp geacht te voldoen aan het gestelde in de Overeenkomst respectievelijk het uitgangspunten van Gemeente. Ter zekerstelling vraagt Koper een bevestiging van deze conclusie.

24. PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES ALGEMEEN

- 24.1 Gemeente behoudt bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het besluitvormingsproces. Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen en/of bezwaarschriften en/of beroepschriften wijzigingen aan te brengen in de door Koper gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. Op het moment dat hier schade en/of vertraging uit voortvloeit, treden partijen in overleg met elkaar om tot een passende oplossing te komen.
- 24.2 Het bepaalde in het vorige lid impliceert dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien zij vanwege haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid wordt gedwongen publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst, bijvoorbeeld ten gevolge van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures.

25. OVEREENKOMST FINANCIËLE BIJDRAGEN

- 25.1 Partijen sluiten de Overeenkomst in het kader van de noodzakelijke planologische maatregelen, waardoor de Overeenkomst wordt aangemerkt als overeenkomst in de zin van artikel 13.22 lid 1 Omgevingswet, teneinde financiële afspraken vast te leggen ter zake het verhaal van kosten welke de Verkoper maakt ten behoeve van de grondexploitatie betreffende de ontwikkelingslocatie.
- 25.2 Door het aangaan van de Overeenkomst, meer in het bijzonder door het bepaalde in het vorige lid, is het kostenverhaal anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 13.23 lid 1 sub b Omgevingswet, mitsdien in het Omgevingsplan c.q. de wijziging daarvan niet hoeft te worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet verricht, zijnde voor de Overeenkomst de Koper.

26. KOSTENVERHAAL

- 26.1 Koper heeft de Gemeente als vergoeding voor kosten als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet, geen separate vergoeding betaald, doch Partijen stellen vast dat de vergoeding van kosten in de Koopprijs tot uitdrukking is gekomen, mitsdien aan het gestelde in artikel 13.11 Omgevingswet geacht wordt te zijn voldaan.
- 26.2 De schadekosten bij wijze van nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 33 alsmede legeskosten maken géén onderdeel uit van het in artikel 25.1 genoemde bedrag. Deze kosten worden separaat in rekening gebracht.

27. PARTICIPATIE

- 27.1 Koper dient uitvoering te geven aan participatie als onderdeel van de aanvraagvereisten als bedoeld in artikel 16.55 Omgevingswet juncto artikel 7.4 Omgevingsregeling.
- 27.2 Koper voldoet aan het voorstel voor Participatie zoals opgenomen in de Inschrijving.
- 27.3 Koper conformeert zich aan de het gemeentelijk beleid terzake als vastgelegd in de Leidraad participatie Midden-Groningen.

Overige bepalingen

28. OPTIERECHT

- 28.1 Verkoper behoudt zich voor een optierecht tot teruglevering van het Verkochte door Koper. Koper is verplicht op eerste oproeping door Verkoper van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van – delen van – het Verkochte aan Verkoper, met inachtneming van de navolgende bedingen:
- Indien Koper niet uiterlijk één (1) jaar na levering een aanvang heeft gemaakt met de realisatie van de Ontwikkeling, is Koper verplicht op oproeping door Verkoper van het optierecht medewerking te verlenen aan levering van het Verkochte aan Verkoper, tegen betaling van een koopprijs, die gelijk is aan de in de Overeenkomst gehanteerde Koopprijs. Op deze koopsom zal een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom worden ingehouden en aan Verkoper vervallen.
 - De termijn van één jaar als bedoeld in het vorige sublid kan op gemotiveerd verzoek van Koper worden verlengd indien daartoe gegronde redenen zijn aan te wijzen. Instemmen met verlenging staat ter uitsluitende beoordeling van Gemeente.
 - Onder 'aanvang realisatie Ontwikkelingsplan' wordt verstaan het moment waarop een aannemer aanvangt met de werkzaamheden ter realisatie van de Ontwikkeling (onder aanvangen met de werkzaamheden wordt bedoeld het

moment waarop de aannemer begint met de bouwwerkzaamheden (slopen) conform de met de aannemer overeengekomen planning, welke planning voorziet in het in één continue bouwstroom realiseren van de Ontwikkeling).

- d. Teruglevering geschiedt onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.7 sub d tot en met g van de Overeenkomst.
 - e. Overige (notariële) kosten met betrekking tot de teruglevering komen voor rekening van Koper.
 - f. Koper dient de grond terug te leveren in de oorspronkelijke staat waarin deze verkeerde bij Levering. Verkoper is niet gehouden tot betaling van enige vergoeding voor in of op de grond verrichte werkzaamheden en de eventueel daarop gestichte opstallen, noch tot betaling van andere kosten welke door Koper met betrekking tot de Ontwikkeling zijn betaald, onverminderd het recht van Verkoper tot vordering van herstel in oorspronkelijke staat.
 - g. De uit de levering op grond van dit artikel eventueel voortvloeiende belastingschade komt geheel voor rekening van Koper.
- 28.2 Koper heeft in het geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd en is aansprakelijk voor alle kosten, zowel de eigen kosten als die van Verkoper.
- 28.3 Alvorens de optie in te roepen treden Partijen in overleg om een in de plaatstredende afspraak te beproeven.

30. NADEELCOMPENSATIE

- 30.1. Koper verbindt zich bij wijze van nadeelcompensatie om aan de Gemeente het totale bedrag te betalen van de schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet, te vermeerderen met de proceskosten en gemaakte externe advieskosten, welk totaalbedrag onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan en/of de verlening van de Omgevingsvergunning(en) zoals dit/deze naar aanleiding van het door Koper ingediende verzoek wordt/worden vastgesteld c.q. verleend en in werking treedt/treden.
- 30.2. Op de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is van toepassing de Verordening nadeelcompensatie gemeente Midden-Groningen, en, voor wat betreft de positie van Koper, met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden.
- 30.3. Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade. De Gemeente zal Koper bij de behandeling van bedoelde aanvraag betrekken met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden.
- 30.4. Gemeente zal Koper in de gelegenheid stellen zijn oordeel over een aanvraag tot tegemoetkoming in te brengen, waarna Gemeente dit in zijn beoordeling betreft.

- 30.5. Gemeente spant zich in de te volgen schadeprocedures terzake nadeelcompensatie voortvarend ter hand te nemen. Gemeente verplicht zich er derhalve toe zich in te spannen om met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de schadevergoedingsverplichtingen zoveel mogelijk te beperken.
- 30.6. Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van schade die voortvloeit uit de wijziging van het planologisch regime, het bedrag schriftelijk aan Koper mededelen.
- 30.7. Uit te keren schadevergoedingen dienen door Koper aan Gemeente te worden voldaan binnen twee (2) weken na voornoemde mededeling, met inbegrip van de wettelijke rente, voor zover deze rente aan benadeelden is uitgekeerd, externe advieskosten en met inbegrip van mogelijk overige aan de benadeelden betaalde kosten.

31. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING

- 31.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 31.2. Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig stellen van een bankgarantie, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de Koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 31.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 31.4. Verkoper kan de Overeenkomst – zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist - door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden (voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst) op grond van het enkele feit dat Koper:
 - a. haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren,
 - b. wordt ontbonden of geliquideerd,
 - c. op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt,

- d. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren.

32. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 32.1. Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht van de andere partijen te verlangen dat tussen Partijen een ontbinding wordt overeengekomen. Hierdoor zal de Overeenkomst al dan niet gedeeltelijk worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de Overeenkomst is ontbonden, zo nodig vervangende afspraken maken.

33. INFORMATIE- EN ONDERZOEKSPLICHT

- 33.1. Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.
- 33.2. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

34. OVERDRACHT EN OVERGANG AANSPRAKEN

- 34.1. Koper is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, casu quo over te dragen aan derden, in te brengen in een samenwerkingsverband, te verpanden of anderszins te bezwaren.
- 34.2. Koper dient schriftelijk en gemotiveerd om de benodigde toestemming te verzoeken. Een eventuele afwijzing zal worden gemotiveerd.
- 34.3. Gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden stellen.
- 34.4. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de door Koper te sluiten gebruikelijke koop-aannemingsovereenkomsten voor de levering van de te realiseren woningen aan de beoogd eigenaren-eindgebruikers.
- 34.5. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 34.6. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

35. KENNISGEVING OVEREENKOMST

- 35.1. Partijen erkennen dat de Overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst terzake kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet.
- 35.2. Gemeente zal op de voet van artikel 16.138 Omgevingswet bekend maken dat de Overeenkomst is gesloten.
- 35.3. Ter uitvoering van het bepaalde in het vorige lid en overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 Bekendmakingswet zal Gemeente een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage leggen.
- 35.4. Indien en zodra derden op grond van de Wet open overheid nadere informatie wensen, dan zal Gemeente daarover eerst overleg voeren met Koper, met dien verstande dat Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken. Gemeente zal echter geen informatie verschaffen indien en voorzover een of meer van de uitzonderingen op openbaarmaking als bedoeld in de Wet open overheid van toepassing is respectievelijk zijn.

36. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

- 36.1. Deze koop en verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat:
de Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 23.1 niet uiterlijk op [datum] @@@ onherroepelijk wordt verkregen
- 36.2. Indien de / een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.
- 36.3. Op de ontbindende voorwaarden als bedoeld in lid 1 kan uitsluitend Verkoper een beroep doen.
- 36.4. De ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van levering.
- 36.5. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn alle kosten van ontbinding voor rekening van de Partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

37. FORUMKEUZE, RECHTSKEUZE EN TERMIJNEN

- 37.1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 37.2. Alvorens één van de Partijen zich wendt tot de bevoegde rechter, zal overleg plaatsvinden tussen Partijen teneinde te bezien of het alsdan gerezen geschil minnelijk kan worden opgelost.
- 37.3. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

37.4. Op de in de Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

38. INSCHRIJVING KOOP IN DE OPENBARE REGISTERS

- 38.1. Tot de datum van ondertekening van de Akte van levering betreffende het Verkochte, is Koper gerechtigd (een afschrift van) de Overeenkomst te laten inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster, waartoe Verkoper bij deze toestemming heeft verleend.
- 38.2. Indien Koper tot inschrijving wenst over te gaan, is Koper verplicht dit tijdig te melden aan de Notaris, onder gelijktijdige verzending aan Verkoper van een kopie van diens melding aan de Notaris.
- 38.3. De kosten van de inschrijving zijn voor rekening van Koper.

39. KETTINGBEDING

- 39.1. De bedingen als vermeld in de artikelen 10, 11, 13, 14, 15, 16 lid 2, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 28, 30, 31 en 34 alsmede dit beding, moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Verkoper.
- 39.2. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Koper die, na door Verkoper in gebreke te zijn gesteld, in gebreke blijft, ten behoeve van Verkoper voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro) indien er – naar het oordeel van Verkoper – sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van Verkoper om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door Verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.
- 39.3. Het vorenstaande is niet van toepassing op een verkoop door Koper van woningen aan eindgebruikers/bewoners, met uitzondering van het bepaalde in artikel 20.

40. DUUR VAN DE OVEREENKOMST

- 40.1. De Overeenkomst treedt in werking op Sluitingsdatum.
- 40.2. De Overeenkomst eindigt indien en zodra Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 40.3. Indien na het einde van de Overeenkomst nog aanspraken tussen Partijen over en weer bestaan of blijken te bestaan, dan worden die aanspraken tussen Partijen alsnog in overeenstemming met de Overeenkomst behandeld en wordt de Overeenkomst geacht voort te duren tot het moment waarop deze aanspraken afgewikkeld zijn.

4.1. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

4.1.1. Het bepaalde in de considerans maakt integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.

4.1.2. De navolgende **Bijlagen** maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:

- a. **Bijlage 1:** Kavelpaspoort inclusief referentiebeelden Hoofdweg 200, 202 -204 Slochteren;
- b. **Bijlage 2:** Verkennend milieukundig bodemonderzoek Hoofdweg 200 in Slochteren, Koops Grondmechanica, d.d. 14 april 2024;
- c. **Bijlage 3:** Verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 202 – 204 in Slochteren, Ortageo Nederland B.V., d.d. 9 oktober 2024;
- d. **Bijlage 4:** Concept water Hoofdweg 200, 202-204 in Slochteren, Gemeente Midden-Groningen, 26 september 2024;
- e. **Bijlage 5:** Rapportage flora en fauna Hoofdweg 200 en 202-204 in Slochteren, Dillerop natuuradvies, d.d. 8 september 2024;
- f. **Bijlage 6:** Handboek Basis Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte, gemeente Midden-Groningen;
- g. **Bijlage 7:** Leidraad participatie Midden-Groningen, gemeente Midden-Groningen
- h. **Bijlage 8:** Plan van aanpak, d.d. @@@
- i. **Bijlage 9:** Visie en schetsontwerp, d.d. @@@
- j. **Bijlage 10:** Inschrijvingsleidraad Tender Slochteren, d.d. 24 juni;
- k. **Bijlage 11:** Nota van Inlichtingen 2, d.d. 12 september 2025;
- l. **Bijlage 12:** Nota van Inlichtingen 1, d.d. 24 juli 2025;
- m. **Bijlage 13:** Planning, d.d. @@@

4.2. SLOTBEPALING

4.2.1. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop en verkoop van het Verkochte, de Ontwikkeling en de samenwerking zijn overeengekomen.

4.2.2. Met ingang van Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten of gemaakt.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, PER PAGINA
GEPARAFEERD EN OP DE LAATSTE PAGINA ONDERTEKEND,

Gemeente Midden-Groningen
Erica van Lente

..naam Koper..
Naam vertegenwoordiger 2

Datum: Kies of typ een datum

Kies of typ een datum

Bijlagen:

1. Kavelpaspoort inclusief referentiebeelden Hoofdweg 200, 202 – 204 Slochteren;
2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Hoofdweg 200 in Slochteren, Koops Grondmechanica, d.d. 14 april 2024;
3. Verkennend bodemonderzoek Hoofdweg 202 – 204 in Slochteren, Ortageo Nederland B.V., d.d. 9 oktober 2024;
4. Concept water Hoofdweg 200, 202 – 204 in Slochteren, gemeente Midden-Groningen, d.d. 26 september 2024;
5. Rapportage flora en fauna Hoofdweg 200, 202 – 204 in Slochteren, Dillerop natuuradvies, d.d. 8 september 2024;
6. Handboek Basis Ontwerprichtlijnen Openbare Ruimte, gemeente Midden-Groningen
7. Leidraad participatie Midden-Groningen, gemeente Midden-Groningen
8. Plan van aanpak @@@, d.d. @@@
9. Visie en schetsontwerp, @@@, d.d. @@@

Paraaf:
Erica van Lente



Paraaf:

10. Inschrijvingsleidraad Tender Slochteren, d.d. 24 juni 2025;
11. Nota van Inlichtingen 2, d.d. 12 september 2025;
12. Nota van Inlichtingen 1, d.d. 24 juli 2025;
13. Planning @@@, d.d. @@@

CONCEPT