

GRONDUITGIFTEOVEREENKOMST WESTERGOUWE III

PARTIJEN:

GEMEENTE GOUDA

en

<*>

Inzake Bouwvelden 17 en 18a en b

onverbindend concept, versie d.d. 20 juni 2025

INHOUD

1. Definities.....	4
2. Koop	9
3. Koopprijs.....	9
4. Betaling.....	9
5. Leveringsdatum, planning	10
6. Juridische en feitelijke levering Bouwvelden.....	11
7. Juridische staat Bouwvelden	11
8. Feitelijke staat Bouwvelden	13
9. Woonrijp maken Openbare ruimte	15
10. Fiscale staat Bouwvelden.....	15
11. Ontwikkeling en uitvoering Bouwplannen	16
12. Bouwplanbegeleiding en bouwen (kettingbeding)	17
13. Vastgoedfasering WG-III (kettingbeding).....	18
14. Hagen WG-III (kettingbeding).....	20
15. Duurzame tuinen WG-III (kettingbeding)	21
16. Achtertuinten BAL-zone (kettingbeding)	21
17. Bouw- en expeditieterrein.....	22
18. Publiekrechtelijke medewerking	23
19. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen	23
20. Wettelijke rente	24
21. Publiekrechtelijk kostenverhaal	24
22. Nadeelcompensatie.....	24
23. Leges	24
24. BTW.....	24
25. Overdracht van rechten / verplichtingen	24
26. Onvoorziene omstandigheden	25
27. Ontbinding	25
28. Boetebepalingen	26
29. Inwerkingtreding, totstandkomingsvoorbehoud Overeenkomst	26
30. Kosten voorbereiding Overeenkomst.....	26
31. Algemene voorwaarden.....	27
32. Mededelingen aan partijen	27
33. Volledigheid	27
34. Bevoegd orgaan Gemeente.....	27
35. Rechtsgeldigheid, ondeelbaarheid Overeenkomst.....	28
36. Publiekrechtelijke procedures / prioriteit publiekrecht	28
37. Geheimhouding.....	29
38. Geschillenregeling.....	29
39. Slotbepalingen	30

40. Bijlagen.....	30
-------------------	----

GRONDUITGIFTEOVEREENKOMST WESTERGOUWE III

Ondergetekenden:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Gouda**, zetelend te Gouda en kantoorhoudend te Gouda aan het Burgemeester Jamesplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door <*>, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. <*>, hierna te noemen: “(de) Gemeente”;
- II. <*>, statutair gevestigd en kantoorhoudende te <*>, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer <*>, te dezen krachtens rechtsgeldig vertegenwoordigd door <*>, hierna te noemen: “(de) Koper”;

Partijen I en II hierna ieder afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: “Partij(en)”;

Overwegingen:

- A. De Gemeente is eigenaar van de twee navolgende percelen grond:
 1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie N nummers <*>, plaatselijk bekend “deelgebied Westergouwe-III”, gelegen in het Plangebied Westergouwe, met een grootte van in totaal circa <*> m²; zoals met <*> kleur aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatie/kaveltekening met kenmerk <*> (Bijlage 1), hierna te noemen: “Bouwweld 17”;
 2. Het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie N nummers <*>, plaatselijk bekend “deelgebied Westergouwe-III”, gelegen in het Plangebied Westergouwe, met een grootte van in totaal circa <*> m²; zoals met <*> kleur aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatie/kaveltekening met kenmerk <*> (Bijlage 1), hierna te noemen: “Bouwweld 18a en b”;
- B. Bouwweld 17 en Bouwweld 18a en b tezamen worden hierna aangeduid als: “de Bouwwelden”.
- C. De Gemeente heeft ter zake de Bouwwelden een tender uitgeschreven waarop Koper op <*> een inschrijving heeft gedaan. Deze inschrijving bevat een beschrijving van de door Koper op Bouwweld 17 en Bouwweld 18 a en b beoogd te realiseren Bouwplannen op VO-niveau, die als Bijlage 2A en Bijlage 2B aan deze Overeenkomst zijn gehecht.
- D. Naar aanleiding van voornoemde inschrijving heeft de Gemeente besloten om met Koper in overleg te treden met als doel om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden zoals vastgelegd in de onderhavige Overeenkomst.

- E. Koper wenst de Bouwvelden te kopen van de Gemeente, teneinde ter plaatse van de Bouwvelden de Bouwplannen te realiseren. Alvorens de Bouwplannen te realiseren zal Koper het ontwerp van de Bouwplannen verder uitontwikkelen op de voet van het bepaalde in het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III.
- F. De Gemeente is onder voorwaarden bereid om de Bouwvelden aan Koper te verkopen. De Gemeente is voorts in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de realisatie van de Bouwplannen te verlenen.
- G. Partijen wensen de door hen bereikte overeenstemming met betrekking tot de verkoop van de Bouwvelden door de Gemeente aan Koper en de afspraken tussen Partijen ter zake van de ontwikkeling en realisatie van de Bouwplannen nader uit te werken en vast te leggen in deze Overeenkomst.
- H. Koper verklaart zich bereid en in staat om de Bouwplannen te ontwikkelen en te realiseren onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.
- I. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

- 1.1 In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:
 - a. AV Gouda: de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente, zoals vastgesteld bij besluit het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente d.d. 9 december 2003, conform Bijlage 14.
 - b. Beeldkwaliteitsplan WG-III: Deel-II van het stedenbouwkundig plan voor Deelgebied WG-III dat op 3 november 2020 is vastgesteld door de Stuurgroep, als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehecht.
 - c. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
 - d. Bouwkavel(s): de grond behorende bij een individuele Woning gelegen op een Bouwveld.
 - e. Bouwplan(nen): Bouwplan Bouwveld 17 respectievelijk Bouwplan Bouwveld 18 a en b, dan wel tezamen.
 - f. Bouwplan Bouwveld 17: het plan van Koper voor de realisatie van bebouwing en inrichting op Bouwveld 17 (voor eigen rekening en risico van Koper), bestaande uit 7 grondgebonden Woningen, één en ander met de bijbehorende (ondergrondse en

bovengrondse) infrastructuur. De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende versie van het Bouwplan Bouwveld 17 op VO-niveau is als Bijlage 2A aan deze Overeenkomst gehecht. Indien Partijen overeenstemming bereiken over wijzigingen van- of aanvullingen op het Bouwplan Bouwveld 17, worden deze wijzigingen respectievelijk aanvullingen per de datum waarop de bereikte overeenstemming schriftelijk is vastgelegd als onderdeel van het Bouwplan Bouwveld 17, waarbij in geval van een wijziging deze in de plaats komt van het gewijzigde deel.

- g. Bouwplan Bouwveld 18 a en b: het plan van Koper voor de realisatie van bebouwing en inrichting op Bouwveld 18 a en b (voor eigen rekening en risico van Koper), bestaande uit 31 grondgebonden Woningen, één en ander met de bijbehorende (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur. De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende versie van het Bouwplan Bouwveld 18 a en b op VO-niveau is als Bijlage 2B aan deze Overeenkomst gehecht. Indien Partijen overeenstemming bereiken over wijzigingen van- of aanvullingen op het Bouwplan Bouwveld 18 a en b, worden deze wijzigingen respectievelijk aanvullingen per de datum waarop de bereikte overeenstemming schriftelijk is vastgelegd als onderdeel van het Bouwplan Bouwveld 18 a en b, waarbij in geval van een wijziging deze in de plaats komt van het gewijzigde deel.
- h. Bouwrijp maken: de uitvoering van de werkzaamheden die nodig zijn om een Bouwveld in Bouwrijpe staat te krijgen.
- i. Bouwrijpe staat: de hoedanigheid van een Bouwveld zoals nader omschreven in Bijlage 7 (Feitelijke staat Bouwveld WG-III).
- j. Bouwveld(en): Bouwveld 17 respectievelijk Bouwveld 18 a en b, dan wel tezamen.
- k. Bouwveld 17: het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie N nummers <*>, plaatselijk bekend “deelgebied Westergouwe-III”, gelegen in het Plangebied Westergouwe, met een grootte van in totaal circa <*> m²; zoals met <*> kleur aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatie/kaveltekening met kenmerk <*> (Bijlage 1). Bouwveld 17 bestaat uitsluitend uit aaneengesloten gehelen van Bouwkavels, derhalve exclusief (de ondergrond van) Openbare ruimte.
- l. Bouwveld 18 a en b: het perceel kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie N nummers <*>, plaatselijk bekend “deelgebied Westergouwe-III”, gelegen in het Plangebied Westergouwe, met een grootte van in totaal circa <*> m²; zoals met <*> kleur aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatie/kaveltekening met kenmerk <*> (Bijlage 1). Bouwveld 18 a en b bestaat uitsluitend uit aaneengesloten gehelen van Bouwkavels, derhalve exclusief (de ondergrond van) Openbare ruimte.
- m. Bouwveld(en) WG-III: de Bouwvelden in Deelgebied WG-III zoals aangeduid in het Beeldkwaliteitsplan WG-III.
- n. BW: Burgerlijk Wetboek.

- o. Combinatie: de rechtspersonen VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. tezamen.
- p. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan de tekst van deze Overeenkomst.
- q. Deelgebied WG-III: het gedeelte van het Plangebied zoals indicatief aangeduid op de kaart die als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- r. DO: het door of namens Koper te vervaardigen definitief ontwerp van een Bouwplan conform de omschrijving in Bijlage 5 (het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III).
- s. Eiland II: het gedeelte van Deelgebied WG-III zoals indicatief aangeduid op de kaart die als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- t. Feitelijke staat Bouwvelden WG-III: het document dat een beschrijving geeft van het-geen onder “in Bouwrijpe staat” wordt verstaan, dat als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst is gehecht, met dien verstande dat het begrip “DO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in het document Feitelijke staat Bouwvelden WG-III dient te worden vervangen door het begrip “VO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in deze Overeenkomst.
- u. Koopprijs: de koopprijs van de Bouwvelden zoals aangeduid in artikel 3.1.
- v. Leveringsdatum: de datum van levering van een Bouwveld op de voet van het bepaalde in artikel 5.1.
- w. Notaris: een door Partijen in onderling overleg aan te wijzen notaris, dan wel diens plaatsvervanger of waarnemer.
- x. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Gouda, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet. Het op 28 oktober 2020 door de raad van de gemeente Gouda vastgestelde bestemmingsplan “Westergouwe fase 3” is vanaf de inwerking-treding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan van Gouda. Dit bestemmingsplan is een eindplan zonder uitwer-kingsplicht en is op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst onherroe-pelijk in werking getreden. De conform dit bestemmingsplan toepasselijke planregels en plankaart zijn als Bijlage 17 aan deze Overeenkomst gehecht.
- y. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van een woning op een Bouwveld, zijnde (1) de omgevingsvergunning voor een ruimtelijke bouwac-tiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en/of (2a) de omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet) of (2b) de melding voor een technische bouw-activiteit (zoals bedoeld in artikel 2.17 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- z. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

- aa. Onherroepelijke Omgevingsvergunning: de Omgevingsvergunning waarvan (1) alle wettelijke termijnen om daartegen bezwaar, beroep en/of hoger beroep aan te tekenen inmiddels zijn verstreken en waarbij (2) ofwel (i) geen gebruik is gemaakt van die mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep ofwel (ii) wel van die mogelijkheden gebruik is gemaakt, de desbetreffende bezwaar-, beroep- en hoger beroepsprocedures inmiddels tot een einduitspraak hebben geleid en de desbetreffende vergunning ongewijzigd van kracht is gebleven.
- bb. Ontwikkelaarsoverleg: het overleg dat ongeveer eens in de zes weken plaatsvindt tussen afgevaardigden van de initiatiefnemers in het Plangebied en een afgevaardigde van het Projectbureau. In het Ontwikkelaarsoverleg vindt op hoofdlijnen afstemming plaats over (onder meer) de voortgang van het ontwikkelproces.
- cc. Openbare ruimte: de in Deelgebied WG-III te ontwikkelen en te realiseren ruimte die na oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de vigerende Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Gouda (die op een door de gemeenteraad van de Gemeente te bepalen moment na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, doch uiterlijk op 1 januari 2032, onderdeel uit zal maken van het omgevingsplan van de Gemeente), met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut, zoals de aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, bruggen en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter, welke voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Omgevingsplan.
- dd. Overeenkomst: de onderhavige Koopovereenkomst Westergouwe III, Bouwvelden 17 en 18 a en b, inclusief de Considerans en Bijlagen daarbij.
- ee. Partijen: gemeente Gouda en <*>, voornoemd.
- ff. Plangebied: het gebied Westergouwe, zoals aangegeven op Bijlage 12.
- gg. Planning WG-III: het document dat per Bouwveld WG-III een beschrijving geeft van de fasering en tijdsvolgorde van de civieltechnische werkzaamheden in Deelgebied WG-III, welke voortvloeien uit de Vastgoedfasering WG-III. De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende versie van de Planning WG-III is als Bijlage 9 aan deze Overeenkomst gehecht.
- hh. Projectbureau: de rechtspersonen de Gemeente, VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. tezamen, vertegenwoordigd door de directeur van het Projectbureau Westergouwe, welke laatstgenoemde entiteit geen rechtspersoonlijkheid bezit.
- ii. Protocol Bouwen in WG-III: het document dat een beschrijving geeft van de procedures die van toepassing zijn bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in het Deelgebied WG-III, onder meer omvattende een beschrijving van de procedures die van toepassing zijn op het woonrijp maken van de Bouwvelden WG-III, de ecologische

zorgplichten en het tijdelijk gebruik van gronden van de Gemeente, welke als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht, met dien verstande (i) dat het begrip “DO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in het Protocol Bouwen in WG-III dient te worden vervangen door het begrip “VO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in deze Overeenkomst en (ii) dat de rechten en verplichtingen met betrekking tot het “Startpakket WG-III” zoals aangeduid in het Protocol Bouwen in WG-III niet van toepassing zijn en de desbetreffende bijlage 10 bij het Protocol Bouwen in WG-III niet wordt aangehecht.

- jj. Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III: het document dat een beschrijving geeft van de organisatie en procedure van bouwplanbegeleiding in Deelgebied WG-III, welke als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst is gehecht, met dien verstande dat het begrip “DO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III dient te worden vervangen door het begrip “VO Openbare ruimte WG-III” zoals gehanteerd in deze Overeenkomst.
- kk. Start Bouw: het slaan of gieten van de eerste paal c.q. damwand ten behoeve van een Woning.
- ll. Stedenbouwkundig plan WG-III: Deel-II van het stedenbouwkundig plan voor Deelgebied WG-III dat op 3 november 2020 is vastgesteld door de Stuurgroep, als Bijlage 13 aan deze Overeenkomst gehecht.
- mm. Stuurgroep: de stuurgroep van rechtsgeldige vertegenwoordigers van de Gemeente en de Combinatie.
- nn. Vastgoedfasering WG-III: het document dat een beschrijving geeft van: (i) de volgorde waarin en de data waarop de Bouwvelden WG-III bouwrijp dienen te zijn, (ii) de volgorde waarin en de data waarop de overdracht van delen van de Openbare ruimte in Deelgebied WG-III is gepland en (iii) de uiterste data waarop de gegevens met betrekking tot het op een Bouwveld WG-III te realiseren Vastgoed - die relevant zijn in het kader van de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden aan/op een Bouwveld – bij het Projectbureau beschikbaar dienen te zijn. De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende versie van de Vastgoedfasering WG-III is als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehecht.
- oo. VO Openbare ruimte WG-III: het voorlopig ontwerp van de Openbare ruimte in Deelgebied WG-III dat als bijlage aan het Stedenbouwkundig plan WG-III is gehecht en dat als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- pp. Woning(en): alle woningen die worden gerealiseerd op het Bouwveld, inclusief de eventuele vierkante meters privé parkeerplaatsen en overige aanhorigheden welke hierbij behoren (tuin, schuur etc.), die ingevolge het Omgevingsplan zijn bestemd voor woonruimte.

- qq. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte in Deelgebied WG-III, zulks conform de omschrijving die is opgenomen in Bijlage 4 (Protocol Bouwen in WG-III).

2. Koop

- 2.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper, gelijk Koper koopt van de Gemeente, de Bouwvelden, zoals aangeduid op de kaveltekening die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht, onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

3. Koopprijs

- 3.1. De Koopprijs van de Bouwvelden bedraagt € <*>,= (zegge: <*> euro), prijspeildatum 1 juli 2025, te vermeerderen met BTW en is als volgt opgebouwd:
- a. De Koopprijs van Bouwveld 17 bedraagt € <*>,= (zegge: <*> euro), prijspeildatum 1 juli 2025, te vermeerderen met BTW;
 - b. De Koopprijs van Bouwveld 18 a en b bedraagt € <*>,= (zegge: <*> euro), prijspeildatum 1 juli 2025, te vermeerderen met BTW.
- 3.2. In de Koopprijs van de Bouwvelden is mede inbegrepen een bedrag ad € 750,-- (zegge: zevenhonderdvijftig euro) exclusief BTW per Woning als bijdrage gebiedsmarketing.
- 3.3. De Koopprijs van een Bouwveld wordt vanaf de prijspeildatum 1 juli 2025 tot de datum van voldoening van de Koopprijs van het desbetreffende Bouwveld maandelijks geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren prijsindexcijfer CPI Alle Huishoudens (2015 = 100), door het bedrag van de Koopprijs te delen door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 maanden voor de prijspeildatum en te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 maanden voor het moment waarop de betaling van de Koopprijs aan de Gemeente plaatsvindt. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek tot publicatie overgaan van indexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers in de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, na koppeling van de cijfers aan de oude reeks. Mocht voormelde reeks niet (meer) worden gepubliceerd, dan zullen de cijfers van het volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek meest vergelijkbare indexcijfer in de plaats treden van de hiervoor vermelde.

4. Betaling

- 4.1. De betaling van de op de voet van artikel 3.3 geïndexeerde Koopprijs van een Bouwveld vindt plaats direct voorafgaande aan de juridische levering van het desbetreffende Bouwveld.
- 4.2. Koper voldoet de op de voet van artikel 3.3 geïndexeerde Koopprijs door storting op de derdengeldenrekening van de Notaris.

5. Leveringsdatum, planning

- 5.1. De levering van een Bouwveld vindt plaats binnen 30 kalenderdagen nadat Koper over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning met betrekking tot het desbetreffende Bouwplan beschikt of zoveel eerder als Partijen in onderling overleg overeenkomen.
- 5.2. Koper zal de Gemeente schriftelijk informeren binnen 5 kalenderdagen nadat hij beschikt over een Onherroepelijke Omgevingsvergunning met betrekking tot een Bouwplan.
- 5.3. Partijen zijn de navolgende planning met betrekking tot Bouwveld 17 overeengekomen:
 - a. Indiening aanvraag ontvankelijke Omgevingsvergunning voor Bouwplan: uiterlijk <*>;
 - b. Start verkoop Woningen op Bouwveld: <*>;
 - c. Leveringsdatum Bouwveld: <*>;
 - d. Start bouw Bouwplan: <*>;
 - e. Oplevering Bouwplan: <*>.
- 5.4. Partijen zijn de navolgende planning met betrekking tot Bouwveld 18 a en b overeengekomen:
 - a. Indiening aanvraag ontvankelijke Omgevingsvergunning voor Bouwplan: uiterlijk <*>;
 - b. Start verkoop Woningen op Bouwveld: <*>;
 - c. Leveringsdatum Bouwveld: <*>;
 - d. Start bouw Bouwplan: <*>;
 - e. Oplevering Bouwplan: <*>.
- 5.5. De in lid 3 en 4 opgenomen planning is indicatief behoudens de uiterste datum van indiening van aanvraag ontvankelijke Omgevingsvergunning voor het desbetreffende Bouwplan, welke een verplichting is waaraan Koper is gebonden.
- 5.6. Indien de levering van Bouwveld 17 niet uiterlijk op <*> heeft plaatsgevonden en dit is veroorzaakt door omstandigheden die aan Koper toerekenbaar zijn, heeft de Gemeente het recht om deze Overeenkomst gedeeltelijk, met betrekking tot Bouwveld 17, te ontbinden, zonder deswege gehouden te zijn tot schadevergoeding, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.
- 5.7. Indien de levering van Bouwveld 18 a en b niet uiterlijk op <*> heeft plaatsgevonden en dit is veroorzaakt door omstandigheden die aan Koper toerekenbaar zijn, heeft de Gemeente het recht om deze Overeenkomst gedeeltelijk, met betrekking tot Bouwveld 18 a en b, te ontbinden, zonder deswege gehouden te zijn tot schadevergoeding, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.

6. Juridische en feitelijke levering Bouwvelden

- 6.1. De juridische levering van de Bouwvelden zal plaatsvinden bij akte te verlijden voor de Notaris, nadat Koper de met betrekking tot het desbetreffende Bouwveld op de voet van artikel 3.3 geïndexeerde Koopprijs, eventueel verschuldigde wettelijke rente, en de in artikel 6.5 genoemde kosten en belastingen op de derdengeldenrekening van de Notaris heeft voldaan.
- 6.2. De feitelijke levering van de Bouwvelden vindt plaats op de datum van juridische levering van het desbetreffende Bouwveld, direct nadat de notariële akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.
- 6.3. Het risico met betrekking tot een Bouwveld gaat over tegelijkertijd met het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht van het desbetreffende Bouwveld. Alle lasten en belastingen welke ten laste van een Bouwveld worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening en risico van Koper.
- 6.4. Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten van een Bouwveld die voor de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld reeds waren verschuldigd door de Gemeente. De desbetreffende zakelijke lasten dienen voor de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld te zijn voldaan door de Gemeente.
- 6.5. Alle kosten en belastingen in verband met de levering van een Bouwveld, waaronder de kosten van de Notaris alsmede de kosten van kadastrale uitmeting van het Bouwveld, zijn voor rekening en risico van Koper.
- 6.6. Over- of ondermaat van een Bouwveld, na opmeting door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal aan geen van de Partijen enig recht verschaffen.

7. Juridische staat Bouwvelden

- 7.1. De Bouwvelden worden door de Gemeente geleverd vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan. De levering van een Bouwveld is onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig.
- 7.2. De levering van een Bouwveld vindt plaats vrij van lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, behoudens de erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen welke krachtens deze Overeenkomst worden gevestigd. Koper stemt in met de aanwezigheid van de lasten en beperkingen zoals blijkend uit deze Overeenkomst.
- 7.3. De Gemeente zal na het sluiten van de Overeenkomst niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen met betrekking tot een Bouwveld.

7.4. De Gemeente garandeert het navolgende aan Koper:

- a. De Gemeente is op de Leveringsdatum bevoegd tot levering van de Bouwvelden.
- b. Krachtens de Woningwet zijn op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst en op de Leveringsdatum ten aanzien van de Bouwvelden van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. De Bouwvelden zijn op heden niet betrokken in een landinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen en dit zal per de Leveringsdatum onveranderd zijn. De Bouwvelden zijn niet opgenomen in een aanwijzing ofwel een voorstel als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- d. Ten opzichte van derden bestaan per heden en op de Leveringsdatum met betrekking tot de Bouwvelden geen verplichtingen voor de Gemeente uit hoofde van huurovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop.
- e. Alle lasten met betrekking tot de Bouwvelden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan casu quo zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van de Gemeente worden voldaan.
- f. Met betrekking tot de Bouwvelden zijn door de Gemeente geen claims ingediend bij verzekeraars, noch zijn er omstandigheden bekend op grond waarvan zulke claims te verwachten zijn. Indien de Gemeente in de periode ingaande de dag na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst en eindigende op de Leveringsdatum claims indient bij verzekeraars of indien zich omstandigheden voordoen die daartoe aanleiding geven of zouden kunnen geven, dient de Gemeente hiervan mededeling te doen aan Koper.
- g. Er zijn geen beperkte rechten met betrekking tot de Bouwvelden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht noch heeft de Gemeente kennisgevingen ontvangen als bedoeld in artikel 2 of 8a van die wet.
- h. Met betrekking tot de Bouwvelden is per heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig waarbij de Gemeente partij is. Er zijn de Gemeente geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen. Rechtsgedingen, bindend adviesprocedures of arbitrageprocedures die hun oorzaak vinden in de periode vóór de Leveringsdatum komen voor rekening en risico van de Gemeente en de Gemeente vrijwaart Koper hiervoor. Indien de Gemeente na heden partij wordt bij een rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage met

betrekking tot een Bouwveld of de Gemeente kennis neemt van feiten of omstandigheden die hiertoe aanleiding kunnen geven, dient de Gemeente hiervan onverwijld mededeling te doen aan Koper.

- i. Er zijn door derden in verband met de Bouwvelden per heden geen vorderingen ingesteld tegen de Gemeente. Vorderingen van derden die hun oorzaak vinden in de periode vóór de Leveringsdatum, komen voor rekening en risico van de Gemeente en de Gemeente vrijwaart Koper hiervoor. Indien na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst een derde een vordering instelt tegen de Gemeente in verband met een Bouwveld of de Gemeente kennis neemt van feiten of omstandigheden die hiertoe aanleiding kunnen geven, dient de Gemeente hiervan mededeling te doen aan Koper.
- j. De Gemeente garandeert Koper gedurende de periode tussen de datum van ondertekening van deze Overeenkomst en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen indien en zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in de Overeenkomst afgegeven garanties en vrijwaringen.

7.5. De in lid 1 vermelde garanties laten onverlet het overigens in deze Overeenkomst bepaalde.

8. Feitelijke staat Bouwvelden

- 8.1. De Bouwvelden worden in Bouwrijpe staat aan Koper geleverd. Voor hetgeen onder “in Bouwrijpe staat” wordt verstaan wordt verwezen naar Bijlage 7 (Feitelijke staat Bouwvelden WG-III).
- 8.2. Het Bouwrijp maken van de Bouwvelden vindt plaats met inachtneming van de in Bijlage 4 en Bijlage 9 (Protocol Bouwen in WG-III en Planning WG-III) genoemde kaders.
- 8.3. Koper is ermee bekend en zich ervan bewust dat de Gemeente op en nabij de Bouwvelden geen aansluiting voor gas zal doen realiseren of beschikbaar zal maken.
- 8.4. Indien een Bouwveld op de datum van levering niet volledig in Bouwrijpe staat is conform de omschrijving zoals opgenomen in artikel 8.1 en 8.2, maar het hierbij één of meer kleine gebreken betreft die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aan de ingebruikname door Koper van het Bouwveld in de weg hoeven te staan, zal Koper het Bouwveld aanvaarden en vindt de levering doorgang, zulks onder de randvoorwaarde dat de Gemeente gehouden is om het/de desbetreffende gebrek(en) binnen uiterlijk één maand na de datum van levering van het Bouwveld te herstellen, waartoe Koper de Gemeente op het Bouwveld de gelegenheid dient te bieden.
- 8.5. De Gemeente is de eerste drie jaar na de levering van een Bouwveld aansprakelijk voor de nadelige gevolgen indien de bodem en/of het grondwater van het Bouwveld niet milieuhygiënisch geschikt blijkt te zijn voor woondoeleinden vanwege een bodemverontreiniging op het Bouwveld, mits Koper bewijst dat de desbetreffende bodemverontreiniging

aanwezig was ten tijde van de levering van het Bouwveld. Na ommekomst van drie jaar na de datum van levering van het Bouwveld vervalt de aansprakelijkheid van de Gemeente voor de milieuhygiënische geschiktheid van het desbetreffende Bouwveld, behoudens indien en voorzover het verontreinigingen betreft welke door de Gemeente zelf zijn veroorzaakt dan wel door een opdrachtnemer van de Gemeente. Het bepaalde in dit artikel 8.5 zal uitdrukkelijk worden opgenomen in de leveringsakten van de Bouwvelden.

- 8.6. Het nemen van maatregelen om de kabel- en leidingentracés langs de erfgrans van een Bouwveld dan wel een Bouwkavel te beschermen tegen beschadiging van werkzaamheden op het Bouwveld dan wel een Bouwkavel dan wel ten behoeve van de toegankelijkheid van het Bouwveld dan wel een Bouwkavel is de verantwoordelijkheid van de Koper dan wel de eventuele opvolgende verkrijgers van (delen van) het Bouwveld.
- 8.7. Vrijgekomen zand uit het ontgraven van bouwputten in een Bouwveld dat niet op het Bouwveld wordt opgeslagen dient door Koper voor eigen rekening en risico afgevoerd te worden naar een door het Projectbureau aangegeven depot in het Plangebied. Hier geldt een meldingsprocedure voor. De storting dient minimaal drie weken van tevoren met het Projectbureau te worden afgestemd.
- 8.8. Koper is ermee bekend en aanvaardt dat gelet op de locatie van de Bouwvelden, toepasselijke wet- en regelgeving zoals onder meer de Wet natuurbescherming onverkort van kracht is en van invloed kan zijn op de voorgenomen planning van de werkzaamheden op de Bouwvelden in opdracht van Koper. Toepasselijke wet- en regelgeving zoals onder meer de Wet natuurbescherming kan tot gevolg hebben dat er voor Koper (mogelijk) vertraging optreedt in de door Koper voorgenomen werkzaamheden op de Bouwvelden. In dit verband wijst de Gemeente er volledigheidshalve op dat in het recente verleden oeverzwaluwen in het Plangebied hebben genesteld.
- 8.9. Koper heeft kennisgenomen van Bijlage 19 (planregels en -kaart bestemmingsplan “Westerhoutse fase 3”) en zich op de hoogte gesteld van de bebouwings-, inrichtings- en gebruiksmogelijkheden van de percelen grond en opstallen in de omgeving van de Bouwvelden en aanvaardt deze. Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de Bouwvelden onderdeel zijn van een grootschalige en langjarige gebiedsontwikkeling, als gevolg waarvan in de loop van de tijd wijzigingen kunnen optreden in de bebouwings-, inrichtings- en gebruiksmogelijkheden van de percelen grond en opstallen in de omgeving van de Bouwvelden.
- 8.10. Koper is ermee bekend en aanvaardt:
 - a. dat ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst onzeker is op welke termijn de particuliere zelfbouw kavels op Eiland II in ontwikkeling worden genomen en daarop woningen zullen worden gerealiseerd;

- b. dat hij gedurende de periode van aanleg grondverbetering en ontwikkeling en bebouwing met woningen aan de zuidzijde van Eiland II hinder zal kunnen ondervinden als gevolg van zandopstuiving, bouwverkeer, geluid etc.;
- c. dat de voorziene Westergouweplas waaraan de Bouwvelden grenzen, inclusief de bijbehorende beschoeiing en het taludwerk, op zijn vroegst gerealiseerd zal worden medio 2029 en mogelijk later en dat tot die tijd ter plaatse sprake zal zijn van land;
- d. dat ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst onzeker is op welke termijn Deelgebied Westergouwe V, dat gezien vanuit de Bouwvelden grenst aan de overzijde van de Westergouweplas, in ontwikkeling zal worden genomen en welk bouwprogramma daarop zal worden gerealiseerd,

zonder dat hij dienaangaande aanspraken heeft jegens de Gemeente, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.

- 8.11. Het waterpeil (= zomerpeil) in het middelste peilgebied van het Plangebied Westergouwe – waarvan Deelgebied WG-III onderdeel is - is in de regel N.A.P -6,00m. Het waterpeil kan omhoog en omlaag fluctueren door weersomstandigheden; er kan ook gekozen worden voor een actieve peilverlaging toepassen in de droge zomerperioden als dat gunstig blijkt voor de oever ontwikkeling en waterkwaliteit. Het watersysteem functioneert als volgt: de hemelwaterriolering in de wijk voert het schone regenwater af op de watergangen; bij hevige regen stijgt het waterpeil voor enige tijd. Het hoogheemraadschap gaat in haar peilbeheer van het middelste peilgebied bij hevige neerslag , d.w.z. neerslag die 1x per 10 jaar of nog minder frequent infrequent optreedt (door klimaatverandering kan dergelijke extreme buien steeds vaker optreden), uit van een peilstijging van ongeveer 60 cm ten opzichte van het waterpeil van NAP -6,00 meter. Deze situatie met ruim hoger dan normaal waterpeil kan dan enige tijd aanhouden aangezien het enige tijd kost om al dat regenwater weg te pompen uit het laagste peilgebied. Bij tuinen aan het water dient derhalve rekening gehouden te worden met het infrequent optreden van vernoemde situatie met hoger dan normaal waterpeil.

9. Woonrijp maken Openbare ruimte

- 9.1. Het Woonrijp maken van de Openbare ruimte rondom de Bouwvelden geschiedt voor rekening en risico van de Gemeente, zulks met inachtneming van de in Bijlage 4 en Bijlage 6 (het Protocol Bouwen in WG-III en de Vastgoedfasering WG-III) genoemde kaders.

10. Fiscale staat Bouwvelden

- 10.1. De Bouwvelden zullen bij levering kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

11. Ontwikkeling en uitvoering Bouwplannen

- 11.1. De ontwikkeling en realisatie van de Bouwplannen op de Bouwvelden geschiedt voor eigen rekening en risico van Koper dan wel de eventuele opvolgende verkrijgers van (delen van) het desbetreffende Bouwveld.
- 11.2. Koper verplicht zich om bij de ontwikkeling en realisatie van bebouwing en inrichting op een Bouwveld het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III volledig, tijdig en juist in acht te nemen en zal dienovereenkomstig een DO van het Bouwplan vervaardigen en ter goedkeuring aan het Bouwplanbegeleidingsteam voorleggen.
- 11.3. In aanvulling op de toepasselijke eisen conform het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III vindt het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van een Bouwplan plaats met inachtneming van de navolgende aanvullende criteria:
 - a. Koper realiseert de in het Bouwplan genoemde duurzaamheidsmaatregelen inclusief de in het Bouwplan benoemde aspecten van natuurinclusief bouwen zoals groene daken en nestkasten en circulair bouwen;
 - b. De Woningen dienen te voldoen aan de BENG-eisen die zijn opgenomen in het vigerend Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - c. De Woningen dienen te voldoen aan de eisen en criteria van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (woningniveau), en;
 - d. Bij de realisatie van de Woningen dient een Social Return On Investment te worden gerealiseerd overeenkomstig de in het als Bijlage 15 aan deze Overeenkomst gehechte document 'Bijlage Social Return on Investment (SROI) Westergouwe-III' d.d. 7 april 2021 neergelegde afspraken.
- 11.4. Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen in de in artikel 11.3 genoemde documenten gaat a. boven b., b. boven c., enzovoorts.
- 11.5. Koper verplicht zich om bij de ontwikkeling en realisatie van bebouwing en inrichting op een Bouwveld het Protocol Bouwen in WG-III volledig, tijdig en juist in acht te nemen.
- 11.6. Het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid

1 t/m lid 5 als de in het onderhavige lid 6 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

- 11.7. Het in lid 6 bedoelde kettingbeding zal op verzoek van de eigenaar van (een deel van) een Bouwveld voor zijn rekening door de Gemeente worden doorgehaald in de openbare registers, indien en zodra het naar het oordeel van de Gemeente is uitgewerkt, hetgeen in ieder geval het geval is bij levering van een gereed zijnde of in aanbouw zijnde Woning op het desbetreffende Bouwveld aan een consument.

12. Bouwplanbegeleiding en bouwen (kettingbeding)

- 12.1. Indien Koper met betrekking tot een Bouwveld zijn verplichtingen uit hoofde van het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III en/of het Protocol Bouwen in WG-III niet volledig, tijdig en juist nakomt:
- a. Hebben de Gemeente en het Projectbureau het recht om nakoming van het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III en het Protocol Bouwen in WG-III te verlangen, en zo nodig in rechte af te dwingen;
 - b. Heeft de Gemeente tot de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld het recht om de koop van het desbetreffende Bouwveld te ontbinden;
 - c. Is Koper aansprakelijk voor alle schade die het Projectbureau hierdoor lijdt, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen dertig dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau.
- 12.2. Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente en het Projectbureau, die dit voor zich aanvaarden, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan het Projectbureau een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor het Projectbureau om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente en het Projectbureau tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente en het Projectbureau het beding aan.

- 12.3. Het in lid 2 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra één of meer Woningen op het desbetreffende Bouwveld bouwkundig zijn opgeleverd.
- 12.4. Voor zover het in dit artikel 12 bepaalde rechten verschaft aan andere partijen dan de Gemeente, dient het te worden aangemerkt als een derdenbeding.
- 12.5. Het in lid 2 bedoelde kettingbeding zal op verzoek van de eigenaar van (een deel van) een Bouwveld voor zijn rekening door het Projectbureau worden doorgehaald in de openbare registers, indien en zodra het naar het oordeel van het Projectbureau is uitgewerkt, hetgeen in ieder geval het geval is bij levering van een gereed zijnde of in aanbouw zijnde Woning op het desbetreffende Bouwveld aan een consument.

13. Vastgoedfasering WG-III (kettingbeding)

- 13.1. Koper maakt geen aanspraak op oplevering in Bouwrijpe staat van een Bouwveld zolang Koper niet voornemens is binnen 2 maanden nadien een begin te maken met de bouwwerkzaamheden op het desbetreffende Bouwveld, althans niet eerder dan op de datum zoals volgt voor het desbetreffende Bouwveld uit de Vastgoedfasering WG-III.
- 13.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 onderkent Koper dat gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst waarschijnlijk omstandigheden zullen ontstaan die ruimte bieden voor optimalisatie van de data van oplevering in Bouwrijpe staat van de Bouwvelden zoals genoemd in de Vastgoedfasering WG-III. Ten behoeve van het onderzoeken en identificeren van dergelijke mogelijkheden voor optimalisaties zal Koper participeren in het Ontwikkelaarsoverleg. Het Projectbureau heeft daarbij een leidende rol. Indien het Projectbureau met instemming van Koper besluit om een wijziging in de Vastgoedfasering WG-III door te voeren, treedt dit gewijzigde document in de plaats van de Vastgoedfasering WG-III en wordt dit het vanaf het moment van vaststelling daarvan aangemerkt als de Vastgoedfasering WG-III.
- 13.3. Indien Koper het bepaalde in lid 1 en lid 2 niet in acht neemt, in dier voege dat hij aanspraak maakt op een oplevering in Bouwrijpe staat van een Bouwveld op een andere datum dan zoals volgend uit het bepaalde in lid 1 en/of lid 2:
 - a. Hebben de Gemeente en het Projectbureau het recht om nakoming van de Vastgoedfasering WG-III te verlangen en zo nodig in rechte af te dwingen;
 - b. Heeft de Gemeente tot de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld het recht om de koop van het desbetreffende Bouwveld te ontbinden;
 - c. Is Koper aansprakelijk voor alle schade die het Projectbureau hierdoor lijdt, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau.

- 13.4. In de Vastgoedfasering WG-III is per Bouwveld WG-III vastgelegd op welke datum de risico-overgang plaatsvindt van het Projectbureau naar Koper van (de kosten van) het wijzigen van één of meer x- en/of y-coördinaten van de huisaansluitingen van Woningen (en ander vastgoed) ter plaatse van het desbetreffende Bouwveld WG-III. Het Projectbureau hanteert als uitgangspunt voor deze x- en y-coördinaten de x- en y-coördinaten op basis van de indicatieve voorbeelduitwerking zoals opgenomen in Beeldkwaliteitsplan WG-III, waarbij de huisaansluiting telkens is gesitueerd ter plaatse van het midden van een Bouwveld WG-III. Indien Koper een wijziging doorvoert met betrekking tot de x- en y-coördinaten van een Bouwveld vòòr de datum zoals voor het desbetreffende Bouwveld opgenomen in de Vastgoedfasering WG-III, dan zal het Projectbureau deze wijziging(en) voor eigen rekening en risico doorvoeren; wijzigingen welke nadien door of namens Koper worden doorgegeven zijn voor rekening en risico van Koper. Koper vergoedt alsdan ook alle kosten en schade van het Projectbureau vanwege dergelijke wijzigingen, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau. Het Projectbureau is niet gehouden om de door Koper gevraagde wijzigingen door te voeren zolang de desbetreffende factuur niet is voldaan.
- 13.5. Koper is gebonden aan de door het Projectbureau aan kabel- of leidingeigenaren of kabel- of leidingbeheerders afgegeven garanties inzake de hoeveelheid te realiseren Woningen en/of aansluitingen op de Bouwvelden. In het geval dat Koper op enig moment wenst af te wijken van de inhoud van de in de door het Projectbureau afgegeven garantieverklaring opgenomen informatie, is zulks voor rekening en risico van Koper en dient hij tevens de hiermee gemoeide kosten en schade van het Projectbureau te vergoeden, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning.
- 13.6. Het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente en het Projectbureau, die dit voor zich aanvaarden, het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan het Projectbureau een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor het Projectbureau om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente en het Projectbureau tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 als de in het onderhavige lid 6 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente en het Projectbureau het beding aan.

- 13.7. Het in lid 6 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra één of meer Woningen op het desbetreffende Bouwveld bouwkundig zijn opgeleverd.
- 13.8. Voor zover het in dit artikel 13 bepaalde rechten verschaft aan andere partijen dan de Gemeente, dient het te worden aangemerkt als een derdenbeding.
- 13.9. Het in lid 6 bedoelde kettingbeding zal op verzoek van de eigenaar van (een deel van) een Bouwveld voor zijn rekening door het Projectbureau worden doorgehaald in de openbare registers, indien en zodra het naar het oordeel van het Projectbureau is uitgewerkt, hetgeen in ieder geval het geval is bij levering van een gereed zijnde of in aanbouw zijnde Woning op het desbetreffende Bouwveld aan een consument.

14. Hagen WG-III (kettingbeding)

- 14.1. Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico: (i) tijdens of (indien dit vanwege weersomstandigheden niet mogelijk is) na het eerste plantseizoen na de bouwkundige oplevering van een Woning op een Bouwveld hagen te planten op de erfscheidingen tussen het terrein behorende bij de desbetreffende Woning en de aangrenzende Openbare ruimte en (ii) na de aanplant de desbetreffende hagen in een goede staat te houden en deze zo nodig te vervangen. De hagen en de wijze van aanleg en onderhoud daarvan dienen te voldoen aan de specificaties die als Bijlage 16 zijn aangehecht.
- 14.2. Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van een Bouwveld. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 14.3. Koper heeft vijf jaar na de in lid 1 bedoelde aanplant van hagen het recht om schriftelijk aan de Gemeente het verzoek te doen tot doorhaling van het in dit artikel 15 bedoelde kettingbeding in de openbare registers. De Gemeente is dienaangaande volledig beslissingsbevoegd en hoeft haar beslissing niet te motiveren aan Koper. Indien de Gemeente medewerking verleent aan de doorhaling in de openbare registers, zal zij dit schriftelijk mededelen en geschiedt de desbetreffende doorhaling door en voor rekening van Koper.

15. Duurzame tuinen WG-III (kettingbeding)

- 15.1. Koper is verplicht om ten tijde van de bouwkundige oplevering van een Woning op een Bouwveld, 75% van de oppervlakte van de tuin van de desbetreffende Woning te hebben afgewerkt met een laag van 30 cm zwarte (teel)aarde (oftewel tuinaarde) gerekend vanaf de bovenzijde van het maaiveld. De zwarte (teel)aarde dient te zijn samengesteld uit compost, veen en grond en te voldoen aan eisen voor teelgrond conform de RAW 2015. Koper dient de zwarte (teel)aarde voor eigen rekening en risico te kopen, af te halen, te vervoeren, te storten en te verwerken.
- 15.2. Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van een Bouwveld. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 15.3. Het in lid 2 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra de in lid 1 bedoelde bouwkundige oplevering van een Woning heeft plaatsgevonden.

16. Achtertuinen BAL-zone (kettingbeding)

- 16.1. Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de achtertuinen van de Bouwkavels niet zijn voorbelast, dat voor de achtertuinen van de Bouwkavels geen restzettingseis van toepassing is en dat Koper er dienovereenkomstig rekening mee dient te houden dat er restzetting kan optreden in de achtertuinen van de Bouwkavels die substantieel omvangrijker is dan in het omliggende gebied waar wel voorbelasting is uitgevoerd met een restzettingseis van 20 cm in 30 jaar.
- 16.2. Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de Bouwvelden liggen in het invloedsgebied van de drinkwaterleiding BergAmbachtLeiding (BAL-leiding), in eigendom bij Dunea.
- 16.3. Koper is ermee bekend en aanvaardt dat het uitvoeren van grondverbetering in de achtertuinen van de Bouwkavels of anderszins verzwaring van de last op het maaiveld van de achtertuinen van de Bouwkavels kan leiden tot ongewenste effecten in de omgeving

van de Bouwkavels, meer in het bijzonder de belendende percelen, waaronder de oeverbeschoeiing aan de achterzijde van de Bouwkavels, en de BAL-leiding.

- 16.4. Specifiek met betrekking tot de oeverbeschoeiing aan de achterzijde van de Bouwvelden is Koper ermee bekend en aanvaardt deze dat het aanbrengen van grond of bestrating in de achtertuin van de Bouwkavels zonder beschermende maatregelen ertoe kan leiden dat de oeverbeschoeiing wegzakt richting de watergang of anderszins beschadigd raakt.
- 16.5. Specifiek met betrekking tot de BAL-leiding is Koper ermee bekend en aanvaardt deze dat beïnvloeding van de ligging van de BAL-leiding tot omvangrijke schade kan leiden.
- 16.6. Koper is ermee bekend dat Dunea adviseert om werkzaamheden in het invloedsgebied van de BAL-leiding te allen tijde met Dunea af te stemmen. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en de afstand tot de leiding kan Dunea een technische beoordeling vragen van de invloed van de werkzaamheden op de BAL-leiding, al dan niet gepaard gaande met het opstellen en uitvoeren van een monitoringsplan. Voor een dergelijke afstemming kan contact worden opgenomen met de Technisch Omgevingsmanager bij Dunea (op de datum van ondertekening van deze overeenkomst de heer Kees Noordam, c.noordam@dunea.nl - T 088 3475480 - M 06 53160947).
- 16.7. Het bepaalde in lid 1 t/m 6 van dit artikel wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 t/m 6 van dit artikel door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwkavel aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat, verbeurt hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,= (zegge: tienduizend euro), met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 t/m 6 van dit artikel als de in het onderhavige lid 7 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 16.8. Voor zover het in dit artikel 16 bepaalde rechten verschaft aan andere partijen dan de Gemeente, dient het te worden aangemerkt als een derdenbeding.

17. Bouw- en expeditieterrein

- 17.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein – voor laden en lossen van bouwmaterialen – ten behoeve van de realisatie van de bebouwing en inrichting op de Bouwvelden. Uitgangspunt daarbij is dat het bouwterrein en expeditieterrein zoveel mogelijk gesitueerd wordt op grond waarover Koper als

eigenaar de beschikking heeft. Indien Koper aanvullend gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan zoveel als redelijkerwijze mogelijk haar civielrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover de desbetreffende grond in Deelgebied WG-III is gelegen en niet belemmerend werkt voor de aanleg van de Openbare ruimte, inclusief de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de communicatie- en informatievoorzieningen. Koper dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen.

- 17.2. Indien en voorzover de Gemeente de Planning WG-III in acht neemt bij haar werkzaamheden (met een marge van plus of min twee maanden), dient Koper zijn bouw- en expeditieterrein zodanig aan te leggen en te gebruiken dat dit niet belemmerend werkt voor de aanleg van de Openbare ruimte, inclusief de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de communicatie- en informatievoorzieningen. De Gemeente en Koper zullen tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst nader met elkaar in overleg treden teneinde detailafspraken te maken welke de ongestoorde voortgang van de werkzaamheden van Koper zoveel mogelijk faciliteren.

18. Publiekrechtelijke medewerking

- 18.1. De Gemeente zal zich zoveel als in haar vermogen ligt ervoor inspannen dat aanvragen ten behoeve van de Bouwplannen voor door haar te verlenen vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege welwillend en voortvarend worden behandeld, mits naar behoren door Koper ingediend, binnen de overeengekomen kaders en onverminderd haar publiekrechtelijke verplichtingen jegens derden. Koper zal al datgene doen om het de Gemeente mogelijk te maken voormelde (al dan niet planologische) procedures af te ronden.
- 18.2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen en/of het niet Onherroepelijk worden van de voor de realisatie van een Bouwplan noodzakelijke vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege op grond van de aan haar en/of derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden, en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen, ontheffingen en vrijstellingen van overheidswege.

19. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen

- 19.1. Koper en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in, aan of boven de Bouwvelden dan wel de opstallen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Koper dan wel de opvolgend verkrijger. Alle schade,

die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van Koper dan wel de opvolgend verkrijger, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel 191.1 zal als kwalitatieve verplichting gelden in iedere opvolgende overeenkomst.

20. Wettelijke rente

- 20.1. Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen en/of verplichting tot medewerking aan het passeren van een notariële akte is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd. Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien kalenderdagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

21. Publiekrechtelijk kostenverhaal

- 21.1. De grondexploitatiekosten zijn (volledig) verdisconteerd in de Koopprijs, waarmee het kostenverhaal ten aanzien van de Bouwvelden is verzekerd en waardoor geen (aanvullend) kostenverhaal jegens Koper zal plaatsvinden.

22. Nadeelcompensatie

- 22.1. De Gemeente draagt het risico van eventuele nadeelcompensatie ten gevolge van de realisatie van de Bouwplannen voorzover passend binnen het Omgevingsplan.

23. Leges

- 23.1. Koper voldoet aan de Gemeente alle uit hoofde van de gemeentelijke regelgeving verschuldigde leges in verband met de realisatie van opstallen en inrichting op de Bouwvelden.

24. BTW

- 24.1. Wijzigingen in het geldende BTW-tarief zijn voor rekening en risico van Koper.

25. Overdracht van rechten / verplichtingen

- 25.1. Het is voor Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, te bezwaren met andere rechten (zoals pandrecht) en/of in te brengen in een samenwerkingsverband. De Gemeente is bevoegd om aan het eventueel verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

- 25.2. Het bepaalde in lid 1 is aan te merken als een derdenbeding jegens derden, met rechtstreekse werking jegens derden die de desbetreffende rechten en/of verplichtingen (wensen te) verwerven, dan wel (wensen te) belasten met andere rechten (zoals pandrecht) en/of (wensen) in te brengen in een samenwerkingsverband.

26. Onvoorziene omstandigheden

- 26.1. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 38 te wenden tot de bevoegde rechter, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

27. Ontbinding

- 27.1. Indien een Partij ernstig tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, hebben de andere Partijen de bevoegdheid deze Overeenkomst door middel van een rechterlijke tussenkomst jegens eerstgenoemde Partij geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 27.2. In het geval Koper faillieert, (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, zij haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in zijn vermogen om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief met handtekening retour te ontbinden.
- 27.3. De Gemeente is gerechtigd om deze Overeenkomst, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, per aangetekend schrijven geheel dan wel gedeeltelijk te ontbinden, indien de verplichting daartoe voor de Gemeente voortvloeit uit een in een kracht van gewijsde gegaan vonnis. Indien de verplichting tot ontbinding het gevolg is van strijdigheid van de Overeenkomst met wet- en/of regelgeving, draagt iedere Partij de eigen schade die het gevolg is van de ontbinding van de Overeenkomst.
- 27.4. Nadat de notariële levering van een Bouwveld heeft plaatsgevonden, kunnen Partijen geen rechten tot vernietiging, nietigverklaring en/of ontbinding van deze Overeenkomst

als titel voor de desbetreffende levering uitoefenen, zodat de desbetreffende levering onherroepelijk is.

28. Boetebepalingen

- 28.1. Bij iedere niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van één of meerdere verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt Koper aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 45.000,-- (zegge: vijfenveertigduizend euro). Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.
- 28.2. Naast de in lid 1 bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete van maximaal € 1.000,-- (zegge: duizend euro) invorderen voor elke dag, dat de niet-nakoming of de overtreding voortduurt. Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.
- 28.3. De Gemeente heeft het recht naast de in artikel lid 1 en lid 2 bedoelde boete(s) nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen.
- 28.4. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Koper.
- 28.5. De in lid 1 en lid 2 genoemde boetes zijn niet van toepassing op overtredingen van het bepaalde in artikel 11 tot en met 16, waarop uitsluitend de sancties van toepassing zijn zoals aangeduid in het desbetreffende artikel.

29. Inwerkingtreding, totstandkomingsvoorbehoud Overeenkomst

- 29.1. Deze Overeenkomst treedt eerst in werking nadat deze door Partijen is ondertekend alsmede aan het bepaalde in het hiernavolgende lid 2 is voldaan, en de Overeenkomst loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst hebben voldaan. Partijen zijn niet bevoegd tot een voortijdige tussentijdse opzegging van de Overeenkomst, behoudens de andersluidende bepalingen.
- 29.2. Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan daarvan, bij gebreke waarvan de Gemeente niet gebonden is aan de Overeenkomst. In dat geval is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, aan Koper.

30. Kosten voorbereiding Overeenkomst

- 30.1. Partijen dragen hun eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze Overeenkomst, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische

adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts, ongeacht of deze Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende transacties daadwerkelijk worden nagekomen.

31. Algemene voorwaarden

- 31.1. Op de koop van de Bouwvelden zijn van toepassing artikel 3.18, 3.21 en 3.23 van de AV Gouda voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken. Koper verklaart dat de AV Gouda hem ter hand zijn gesteld en dat hij hiervan kennis heeft genomen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de AV Gouda en de inhoud van deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

32. Mededelingen aan partijen

- 32.1. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per brief. Berichten per e-mail dienen terstond te worden bevestigd per brief.
- 32.2. Koper kiest woonplaats te <*> aan:
- adres: <*>
 - postcode: <*>
 - telefoon: <*>
 - postadres: <*>
 - e-mailadres: <*>
- 32.3. De Gemeente kiest woonplaats te Gouda aan:
- adres: Burgemeester Jamesplein 1
 - postcode: 2803 PG
 - telefoon: 14-0182
 - postadres: Postbus 1086, 2800 BB Gouda
 - e-mailadres: gemeente@gouda.nl
- 32.4. Wijzigingen van de in lid 2 of lid 3 genoemde gegevens zullen onverwijld schriftelijk aangetekend aan de andere Partij worden bericht.

33. Volledigheid

- 33.1. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van de Bouwplannen weer.

34. Bevoegd orgaan Gemeente

- 34.1. Indien krachtens de bepalingen van de Overeenkomst en/of haar Bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeu-

ring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

- 34.2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
- 34.3. Partijen onderkennen voorts dat de raad van de Gemeente in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent de door Partijen beoogde ontwikkeling kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de raad van de Gemeente, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

35. Rechtsgeldigheid, ondeelbaarheid Overeenkomst

- 35.1. Partijen gaan er vanuit dat de wijze van totstandkoming en de inhoud van deze Overeenkomst rechtsgeldig is en niet in strijd is met Nederlandse en/of Europese regelgeving. Indien mocht blijken dat de wijze van totstandkoming en/of de bepalingen van deze Overeenkomst wél in strijd zijn met Nederlandse en/of Europese regelgeving, zullen Partijen zich inspannen om de Overeenkomst zodanig aan te passen dat deze niet langer in strijd is met de desbetreffende Nederlandse en/of Europese regelgeving, zulks met zoveel mogelijk het behoud van hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn aangegaan en onder de verplichting van de Partij(en) die hierbij gebaat is/zijn om de andere Partijen te compenseren voor het nadeel dat zij door deze aanpassing eventueel hebben. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de voornoemde aanpassing, dan is sprake van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 26.
- 35.2. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

36. Publiekrechtelijke procedures / prioriteit publiekrecht

- 36.1. De in deze Overeenkomst weergegeven verplichtingen van de Gemeente die zien op de vereiste uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals het nemen van beschikkingen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verlenen van bouwvergunningen,

vrijstellingen, ontheffingen, goedkeuringen enz.), dienen voor wat betreft de uitkomsten van de procedures en het tijdstip daarvan te worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die Koper lijdt als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedures.

- 36.2. Bij publiekrechtelijke besluitvorming is de Gemeente gehouden alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak voor zover er sprake is van zwaarwegende belangen van derden.

37. Geheimhouding

- 37.1. Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst als vertrouwelijk heeft te gelden. Het is Partijen verboden de inhoud van deze Overeenkomst, hun besluitvorming daarover en de besluitvorming zoals voorzien in deze Overeenkomst, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder de toestemming van de andere Partijen.
- 37.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:
- a. De Bijlagen;
 - b. De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;
 - c. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe Partijen verplicht zijn krachtens wettelijk voorschrift (waaronder de Wet openbaarheid van bestuur);
 - d. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
 - e. De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 37.3. In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

38. Geschillenregeling

- 38.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 38.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds in eerste en enige instantie beslecht door de bevoegde gewone rechter.

39. Slotbepalingen

- 39.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 39.2. De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 39.3. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 39.4. Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst rechten ontlelen. Derden kunnen derhalve aan deze Overeenkomst geen rechten ontlelen, op welke wijze dan ook.

40. Bijlagen

- 40.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

<u>Bijlage 1:</u>	Aanduiding Bouwvelden 17 en 18 a en b op kaart met kenmerk <*>
<u>Bijlage 2A:</u>	Bouwplan Bouwveld 17 versie d.d. <*>
<u>Bijlage 2B:</u>	Bouwplan Bouwveld 18 a en b versie d.d. <*>
<u>Bijlage 3:</u>	Beeldkwaliteitsplan WG-III
<u>Bijlage 4:</u>	Protocol Bouwen in WG-III
<u>Bijlage 5:</u>	Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III
<u>Bijlage 6:</u>	Vastgoedfasering WG-III
<u>Bijlage 7:</u>	Feitelijke staat Bouwvelden WG-III
<u>Bijlage 8:</u>	Woonmilieu Eiland II
<u>Bijlage 9:</u>	Planning WG-III
<u>Bijlage 10:</u>	Deelgebied WG-III
<u>Bijlage 11:</u>	VO Openbare ruimte WG-III
<u>Bijlage 12:</u>	Plangebied
<u>Bijlage 13:</u>	Stedenbouwkundig plan WG-III
<u>Bijlage 14:</u>	AV Gouda
<u>Bijlage 15:</u>	Social Return on Investment (SROI) Westergouwe-III' d.d. 7 april 2021
<u>Bijlage 16:</u>	Specificaties hagen WG-III
<u>Bijlage 17:</u>	Planregels en -kaart bestemmingsplan "Westergouwe fase 3

- 40.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst strijdig zijn met een Bijlage zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
 - b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
 - c. Regel a. gaat voor de regel b.

*Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten
Handtekeningenpagina(s) volgt(en)*

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Gouda

GEMEENTE GOUDA

Door: <*>

Datum: <*>

<*>

Door: <*>

Datum: <*>