

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

De **geel gemarkeerde passages** in deze overeenkomst worden ingevuld op basis van de winnende aanbidding.

DEFINITIEF CONCEPT 4-2-2026

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Amundsenstraat Valkenswaard

De ondergetekenden:

- De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Valkenswaard**, gevestigd te (5554 DA) aan De Hofnar 15 te Valkenswaard, te dezen ingevolge het bepaalde in de Mandaatregeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teamleider Ruimtelijk Beleid, de heer T. Vermue,

hierna te noemen: **"(de) Gemeente"**

en

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

hierna te noemen: **"(de) Ontwikkelaar"**

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

In overweging nemende dat:

- de Gemeente eigenaar is van de aan de Amundsenstraat gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D nummers 4808 en 5882, met een totale oppervlakte van circa 8.453 m²;
- de Gemeente ten behoeve van de projectmatige (uit)ontwikkeling, verkoop en realisatie van negen (9) betaalbare rijwoningen, zes (6) drie-onder-één kapwoningen inclusief achterpad en vier (4) vrijstaande woningen op een gedeelte van de onder a. bedoelde percelen in januari 2026 een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;

- c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met als doel het selecteren van een (ontwikkende) bouwer, die het betrokken perceelgedeelten koopt van de Gemeente en daar vervolgens voor eigen rekening en risico de in totaal negentien (19) grondgebonden woningen op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het verkoopprotocol op (uit)ontwikkelt, verkoopt en realiseert;
- d. de Gemeente de aanbiedingen van de inschrijvende partijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het 'Verkoopprotocol Amundsenstraat Valkenswaard' d.d. 4 februari 2026 genoemde criteria;
- e. de teamleider Ruimtelijk Beleid van de Gemeente conform de Mandaatregeling namens het college van burgemeester en wethouders op d.d. <datum> de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;
- f. Partijen op grond van vorengenoemde overwegingen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities met betrekking tot de (ver)koop en ontwikkeling van de bouw kavels met achterpad binnen het ontwikkelgebied 'Amundsenstraat' en deze schriftelijk hebben vastgelegd in deze koop- en ontwikkelovereenkomst.

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Algemene en bijzondere bepalingen over de (ver)koop

Artikel 1. Het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt, twee gedeelten van de registergoederen, zoals hieronder nader is omschreven en met paarse stippellijn aangegeven op de tekening met nummer 2026-002 die als **bijlage 1** is aangehecht, betreffende twee gedeelten van de onbebouwde grond aan/nabij de Amundsenstraat te Valkenswaard, hierna (tezamen) te noemen: **"(het) Verkochte"**.

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkopen gedeelte van het perceel (circa)		
Gemeente	Sectie	Nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Valkenswaard	D	5882	00	61	22	00	43	05
Valkenswaard	D	4808	00	23	31	00	00	01
Totaal			00	84	53	00	43	06

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

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € **<bedrag in te vullen op basis van de winnende aanbidding>** (zegge: **<bedrag>** euro) (prijspeil 1 januari 2026) exclusief omzetbelasting en kosten koper. In de koopsom zijn alle kosten en schade, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schade separaat worden genoemd.
2. De koopsom wordt met ingang van 1 januari 2027 tot aan de datum van juridische levering van het Verkochte geïndexeerd met een vast percentage van 3,5% per jaar.
3. De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering.
4. De Gemeente is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
5. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt ineens plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan Potters Notarissen of Willems & Smeets Notarissen uit Valkenswaard, dit naar keuze van de Ontwikkelaar uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de (eerste) voor de ontwikkeling en realisatie van de op het Verkochte te realiseren grondgebonden woningen benodigde omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 15, of zoveel eerder of later als Partijen nader mochten overeenkomen.
2. De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
3. Mocht de verplaatsing en sloop van het buurthuis onverhoopt later gereed zijn dan 31 december 2026, waardoor de juridische levering van het Verkochte niet in bouwrijpe staat, te weten ontdaan van het buurthuis, kan plaatsvinden, dan maken Partijen aanvullend op deze overeenkomst afspraken over de datum van de juridische levering van het Verkochte. De juridische levering van het Verkochte vindt alsdan plaats zonder de twee kavels ten behoeve van de realisatie van vrijstaande woningen, waarop het buurthuis nu staat. De juridische levering van deze twee kavels vindt dan op een later moment plaats conform het bepaalde in deze overeenkomst. Ofwel de juridische levering van het Verkochte vindt plaats inclusief het daarop aanwezige buurthuis, dat op een later moment door de Gemeente gesloopt wordt.

Artikel 4. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar zal geschieden ter gelegenheid van de juridische levering, als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in de staat waarin het Verkochte zich bevindt ten tijde van de juridische levering; 'as is' in bouwrijpe staat. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het beoogde gebruik, zoals omschreven in lid 5, nodig zijn. De Gemeente is niet bekend dat dit gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

3. Onder 'bouwrijpe staat' zoals hiervoor in lid 2 geschreven wordt verstaan dat het Verkochte geschikt is voor het realiseren van het in artikel 12 nader beschreven Project en daarvoor, voor zover van toepassing:
 - a. is ontdaan van bebouwing, en andere boven- en ondergrondse obstakels en het puin en andere bouwresten zoveel mogelijk zijn verwijderd;
 - b. is geëgaliseerd;
 - c. de niet-te-handhaven bomen zijn gerooid en de boomstronken zo goed mogelijk zijn verwijderd;
 - d. in de nabijheid een rioleringsstelsel is aangelegd, waar het beoogde bouwplan op het Verkochte op kan worden aangesloten;
 - e. indien van toepassing (bouw)wegen zijn aangelegd, zodat het verkochte bereikbaar is;
 - f. in de nabijheid kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven zijn of kunnen worden aangelegd, zodat het Verkochte hierop aangesloten kan worden.
4. Het Verkochte wordt overgedragen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur, gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd (zonder opstallen). Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
5. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van negentien (19) grondgebonden woningen, zoals nader beschreven in artikel 12 van deze overeenkomst. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het beoogde gebruik. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan het door de Ontwikkelaar beoogde gebruik in de weg staan.
6. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte wordt verkocht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verder vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Gemeente heeft door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een erfdienstbaarhedenonderzoek uit laten voeren. De resultaten van dit onderzoek van 8 december 2025 zijn bijgevoegd als **bijlage 2**. De Gemeente geeft kennis van de volgende met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:
 - a. in de akte OZ4 8505_30 ingeschreven te Eindhoven op 26 september 1988 in deel 8505 nr. 30 is een erfdienstbaarheid opgenomen. "*Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en de aan de gemeente Valkenswaard in eigendom verbleven gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Valkenswaard, sectie D nummers 4234 en 4236 wordt bij deze over en weder gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid tot het doen hebben, houden en dulden van leidingen met bijbehorende apparatuur ten behoeve van een centrale antenne-inrichting zowel in, op als aan de lijdende erven en de daarop gestichte en/of nog te stichten opstallen tevens inhoudende de plicht voor de eigenaren van die lijdende erven om de exploitant van voormelde antenne-inrichting toegang te verlenen tot bedoelde leidingen met bijbehorende apparatuur voor kontrôle onderhoud, vernieuwingen en wat dies meer zij;*"

- b. in de akte OZ4 8402_7 ingeschreven te Eindhoven op 16 juni 1988 in deel 8402 nr. 7 is een erfdienstbaarheid gevestigd: *“Voorzoveel nodig en mogelijk worden voorts middels deze akte gevestigd en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van het als gemeld verkochte bouwterrein en de aan de gemeente in eigendom blijvende buurtterreinen en overige onroerende goederen, die deel uitmaken van dezelfde kadastrale percelen als het als gemelde verkochte bouwterrein: alzodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestanden, waarin eerstbedoeld bouwterrein enerzijds en laatstbedoelde bouwterreinen en overige onroerende goederen anderzijds zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing van eerstbedoeld bouwterrein ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, daaronder begrepen de toestanden in strijd met het burennrecht, blijven gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoon en/of draadomroepaansluitingen, afvoer door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering, over en onderbouw en toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; welke erfdienstbaarheden geacht zullen worden niet te zijn verzwaard door verbouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van een heersend erf.*

Naast voornoemde met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen verwijst de Gemeente naar het bepaalde in artikel 24 voor zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen die gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte zullen worden gevestigd.

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

- a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
3. De Ontwikkelaar aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6. Mededelings- en onderzoeksplicht

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

- e. niet bekend te zijn dat zich in het Verkochte (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septic tanks, bevinden;
 - f. dat er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten bestaan, dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - g. dat er met betrekking tot het Verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - h. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,
 die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte als bedoeld in 4 lid 5 van deze overeenkomst in de weg staat, anders dan beperkingen die mogelijk blijken uit het verkoopprotocol en de daarbij behorende bijlagen.
3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
 4. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar als verkoper ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht.
 5. De Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de Gemeente bekend zijn en niet aan de Ontwikkelaar zijn meegedeeld.

Artikel 7. Onder- of overmaat

1. Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte van het Verkochte, verleent Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de tekening, die als **bijlage 1** is aangehecht.
2. De Ontwikkelaar is verplicht het Verkochte op te splitsen in kavels naar rato van het door hem op het Verkochte te realiseren aantal woningen. Bij het opleveren van de door de Ontwikkelaar op het Verkochte te realiseren woningen van het Project is hij verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan de wederkoper(s) van de woning(en).

Artikel 8. Voortijdig gebruik door de Ontwikkelaar

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

Artikel 9. Zakelijke lasten

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

Artikel 10. Bodemonderzoek

1. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat er in 2020 een verkennend bodemonderzoek en in 2022 een nader bodemonderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten 'Verkennend bodemonderzoek Amundsenstraat 5 te Valkenswaard' d.d. 29 mei 2020 met kenmerk AM20025 van Aeres Milieu en het nader bodemonderzoek d.d. 18 oktober 2022 met kenmerk AM22390 van Aeres Milieu. Partijen verklaren met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van deze rapporten voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan Partijen ervan uit dat er geen verontreiniging is die aan het voorgenomen gebruik in de weg staat.
2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Verkochte, die worden aangetroffen nadat de resultaten van de onderzoeken als bedoeld in lid 1 bekend zijn en die in de onderzoeken niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen dan voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 11. Risico

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

Bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte

Artikel 12. Het Project

1. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van negentien (19) woningen op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma, hierna te noemen: **"(het) Project"**.

Type woning	Minimale gebruiks- Oppervlakte (NEN 2580)	Maximale v.o.n.-prijs	Aantal
Betaalbare rijwoningen	100 vierkante meter	< € 420.000,00 (prijspeil 2026)	9
Drie-onder-één kapwoningen	130 vierkante meter	n.v.t.	6
Vrijstaande woningen	n.v.t.	n.v.t.	4
Totaal			19

2. De onder lid 1 genoemde betaalbare rijwoningen dienen gebruiksklaar te zijn. Onder een 'gebruiksklare woning' dient conform de 'Regionale Begrippenlijst Wonen 2026' (Partijen genoegzaam bekend), zoals afgesproken binnen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven te worden verstaan: "een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken." Onder gebruiksklaar wordt door de Gemeente niet verstaan de aanwezigheid van keukenapparatuur, vloerbedekking, gordijnen en behang. Voor de keuken is in de maximale v.o.n.-prijs van de betaalbare rijwoningen een stelpost opgenomen van € 5.000,- inclusief BTW. De toekomstige koper kan ervoor kiezen de woning zonder keuken op te laten leveren onder volledige restitutie van deze stelpost door de Ontwikkelaar.
3. De indexering van de maximale v.o.n.-prijs van de betaalbare rijwoningen vindt plaats conform de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026, zoals vermeld in lid 2.

Artikel 13. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Project

1. Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Ontwikkelaar de ontwikkeling en realisatie van het Project uitvoeren met inachtneming van:
 - a. deze koop- en ontwikkelovereenkomst;
 - b. het Verkoopprotocol Amundsenstraat Valkenswaard d.d. 26 januari 2026 inclusief bijlagen, voor zover niet in dit artikellid opgenomen, en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);
 - c. het onherroepelijke bestemmingsplan 'Amundsenstraat', NL.IMRO.0858.BPamundsenstr-VA01, opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2024 (Partijen genoegzaam bekend);
 - d. het stedenbouwkundigplan van NieuwBlauw d.d. september 2024 (bijlage 3);
 - e. het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Amundsenstraat' d.d. september 2024 (bijlage 4);
 - f. het inrichtingsplan d.d. 28 november 2025 (bijlage 5);
 - g. de huisvestingsverordening gemeente Valkenswaard 2025-2029 d.d. 4 juli 2025 (Partijen genoegzaam bekend);
 - h. de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026 (woningmarkt Metropoolregio Eindhoven) (Partijen genoegzaam bekend)
 - i. het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (Partijen genoegzaam bekend)
 - j. de aanbidding <naam>, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de openbare verkoopprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> als winnaar is aangewezen, hierna te noemen: "(de) Winnende aanbidding";

In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op volgorde zoals hierboven aangegeven, te beginnen bij a..
2. De Ontwikkelaar zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente afwijken van de verplichtingen en voorschriften, zoals genoemd in lid 1.
3. De Ontwikkelaar zal zich tot het uiterste inspannen om direct na het sluiten van de overeenkomst te starten met de (ontwikkel)werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing en ervoor zorg te dragen dat de te stichten bebouwing zo spoedig mogelijk voltooid en gebruiksklaar is.
4. De Ontwikkelaar zal het Project (met uitzondering van kavels 1 en 2) in één fase realiseren, behoudens onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de Gemeente nakoming van deze verbintenissen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van de Ontwikkelaar mag verwachten.
5. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden op het Verkochte.

6. De Ontwikkelaar verplicht zich afstemming te hebben met de gemeentelijk toezichthouder en overleg te plegen over de juiste plaatsing van de bouwkvavels binnen de grenzen van het Verkochte.

Artikel 14. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

1. De Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze overeenkomst voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het (laten) uitwerken van het Project tot een voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 13 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen navolgende deelproducten:
 - a. een architectonisch ontwerp voor de woningen (inclusief toelichting);
 - b. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief planning).
2. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra Partijen het binnen de in artikel 30 nader beschreven bilateraal overleg eens zijn geworden over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden nadat de Gemeente instemming heeft verleend aan het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) voor eigen rekening en risico zorg (laten) dragen voor de verdere uitwerking van het Project tot een definitief ontwerp, met inachtneming van de in artikel 13 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen deelproducten, zoals vermeld in lid 1.
4. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra Partijen het binnen de in artikel 30 nader beschreven bilateraal overleg eens zijn geworden over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het definitief ontwerp te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.
5. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Verkochte. De Gemeente is de Ontwikkelaar bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Artikel 15. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk na de instemming van de Gemeente op het definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 14 lid 4, doch uiterlijk 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke aanvraag indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning.
2. Alle leges verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder begrepen de leges die zijn verschuldigd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en zijn uitdrukkelijk niet begrepen in de koopsom van het Verkochte, als bedoeld in artikel 2 lid 1.
3. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, ervoor inspannen dat een omgevingsvergunning zal worden verleend voor de ontwikkeling en realisatie van het Project, met dien verstande dat Partijen ervan uitgaan dat voor de verlening van de omgevingsvergunning geen openbare voorbereidingsprocedure hoeft te worden doorlopen en geen besluit of toestemming van een ander bestuursorgaan of een andere instantie nodig is.

Artikel 16. Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool

1. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen en het voldoen van de bijbehorende aansluitkosten.
2. Op het Verkochte dienen de rioleringen te eindigen op de perceelsgrens.
3. De Gemeente zal, bij een juiste aanleg van de riolering op het Verkochte, tot aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel overgaan. Hiervoor is koper leges verschuldigd aan de Gemeente.

Artikel 17. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer

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

Artikel 18. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

1. De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. De Ontwikkelaar is verplicht om het bouwterrein met bouwhekken af te (laten) schermen.
2. Mocht de Ontwikkelaar in verband met de werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Ontwikkelaar daarover met de Gemeente in overleg treden. De Ontwikkelaar zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. Aan deze goedkeuring zal de Gemeente financiële voorwaarden, zoals een heffing van precario, verbinden. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.

3. De Ontwikkelaar zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de (tijdelijke) in- en uitritten van het Verkochte. De Ontwikkelaar zal geen (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.

Artikel 19. Behoud bomenrij

De bomenrij op gemeentegrond aan de Amundsenstraat blijft behouden. Ter bescherming van deze te handhaven bomen neemt de Ontwikkelaar de verplichting op zich om voor zijn rekening en risico tijdig voldoende boombeschermende maatregelen te treffen. Deze maatregelen worden vooraf met de Gemeente afgestemd en in goed overleg met de Gemeente uitgevoerd, in ieder geval vóór de start van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project op het Verkochte. De boombeschermende maatregelen dienen te voldoen aan de op het moment van uitvoering actuele richtlijnen en normen zoals die zijn geformuleerd door het Norminstituut Bomen (onafhankelijke stichting met KvK-nummer 50648594, met als doel het verbeteren van de kwaliteitszorg rond bomen).

Artikel 20. Aansprakelijkheid voor schade

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

Artikel 21. Grond

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

Artikel 22. Overlast

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

Artikel 23. Garantstelling

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente uiterlijk binnen twee (2) weken na ondertekening van deze overeenkomst, een van de volgende garanties:
 - a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van 10% (zegge: tien procent) van de totale koopsom, te weten: (zegge: <bedrag> euro); of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van 10% (zegge: tien procent) van de totale koopsom, te weten: (zegge: <bedrag> euro), te deponeren bij de Gemeente.
2. De in lid 1 bedoelde garantie blijft volledig in stand tot en met de volledige juridische levering van het Verkochte. Daarna kan de in lid 1 bedoelde garantie worden afgebouwd naar 5% (zegge: vijf procent) van de totale koopsom te weten: (zegge: <bedrag> euro) tot het moment dat de verplichtingen uit deze overeenkomst ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Over de voornoemde garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten**Artikel 24. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen**

1. Partijen verplichten zich om volledige medewerking te verlenen om gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, ter zake van het Verkochte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen te vestigen, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, ter bestendiging van de ontwikkeling en realisatie van Project. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
 - a. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;

- b. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze overeenkomst;
 - c. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen op de kavels 1, 2, 3, 4, 14, 16, 17 en 19 uit het inrichtingsplan (de vrijstaande woningen, de geschakelde woningen en de hoekwoningen van de drie-onder-één kapwoningen) verplichten zich om eeuwigdurend minimaal één parkeerplaats in stand te houden op eigen terrein met een afmeting conform de 'Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard';
 - d. de Ontwikkelaar is voor eigen rekening verplicht om de woningbouwkavels die grenzen aan de openbare ruimte,, conform paragraaf 4.2. van het beeldkwaliteitsplan te voorzien van een levende groene erfafscheiding. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. de kopers van deze woningbouwkavels verplichten zich om deze levende groene erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte eeuwigdurend in stand te houden;
 - e. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de op het Verkochte te realiseren woningen, nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende vijf jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende deze vijf jaar niet aan derden te zullen verhuren, doorverkopen en/of bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht;
 - f. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen dat zich in de directe nabijheid van het Verkochte, op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie .., nummer .. een transformatorhuis/een middenspanningsstation van Enexis bevindt. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich geen klachten in te dienen ten aanzien van eventuele (geluids)overlast die zij ondervinden van dit transformatorhuis/middenspanningsstation van Enexis;
 - g. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers zijn, zolang niet met de bouw van de woningen op het Verkochte is gestart binnen twaalf (12) maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte aan de Ontwikkelaar, gehouden aan het bepaalde in artikel 27 van de overeenkomst;
 - h. <PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende aanbidding>.
2. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Artikel 25. Zelfbewoningsplicht

1. Het is een koper niet toegestaan de op het Verkochte aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, aan een derde te verhuren of anderszins in gebruik te geven. Een koper mag de woning uitsluitend gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Dit geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;
 - c. een schriftelijke ontheffing door de gemeente zoals bedoeld in lid 3.

3. De Gemeente kan schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend bij:
 - a. overlijden van koper of diens partner;
 - b. ziekte van koper of een van diens gezinsleden, waardoor het verlenen van een (tijdelijke) ontheffing noodzakelijk c.q. gepast is;
 - c. bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
4. Aan een ontheffing mag de Gemeente voorwaarden verbinden.
5. De Gemeente verleent een ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor een door haar vast te stellen duur, waardoor koper van de zelfbewoningsplicht wordt ontheven. De termijn van vijf jaar (waarvoor de zelfbewoningsplicht geldt) blijft ondertussen doorlopen. Als de ontheffing binnen de vijf jaar na eerste ingebruikname van de woning (zoals bedoeld in lid 1) afloopt, wordt de zelfbewoningsplicht dus hervat.
6. Gebruik van de woning door eerstegraads bloed- en/of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld met eigen bewoning. Hiervoor is dus geen ontheffing van de Gemeente nodig.
7. Bij verkoop van de woning door een koper binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang de zelfbewoningsplicht van kracht is.
8. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00.
9. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding.
10. De Ontwikkelaar is verplicht het bepaalde in dit artikel één op één door te leggen in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leverings-akten met de kopers van de woningen op het Verkochte. Komt de Ontwikkelaar deze verplichting niet na, dan verbeurt hij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar zijn verplichtingen niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door de Ontwikkelaar.

Artikel 26. Doorverkoopverbod koopwoningen

1. De Ontwikkelaar is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leverings-akten met de kopers van de betaalbare rijwoningen, zoals bedoeld in artikel 12, het volgende beding als kettingbeding op te (laten) te nemen:

"Doorverkoopverbod

 1. *Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, te vervreemden. Dit verbod geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*
 2. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;*
 - c. *een schriftelijke ontheffing door de gemeente zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel.*
 3. *Door de gemeente kan schriftelijke ontheffing worden verleend van het doorverkoopverbod zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend bij:*

- a. *verandering van werkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd, hetgeen aan de orde is wanneer koper of diens partner een baan accepteert waarvan de werklocatie zich ten minste vijftig kilometer van de woning bevindt, althans de reistijd met het openbaar vervoer vanuit de woning naar de werklocatie één uur of meer bedraagt (waarvan koper schriftelijk bewijs moet overleggen aan de gemeente);*
 - b. *einde van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van koper, beëindiging van geregistreerd partnerschap van koper of uit de BRP blijken de beëindiging van de samenwoning van koper met diens partner;*
 - c. *overlijden van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;*
 - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;*
 - e. *gezinsuitbreiding in het gezin van koper, van minimaal twee personen na het tekenen van de koopovereenkomst voor de woning;*
 - f. *bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van college van burgemeester en wethouders van de gemeente.*
4. *Aan een ontheffing mag de gemeente voorwaarden verbinden.*
 5. *Bij doorverkoop van de woning binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zo lang het doorverkoopverbod van kracht is.*
 6. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00.*
 7. *Betaling van de boete ontheft koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding."*
2. Komt de Ontwikkelaar de verplichting voortvloeiende uit het eerste lid van dit artikel niet na, dan verbeurt hij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 50.000,00 per betaalbare rijwoning waarvoor de Ontwikkelaar zijn verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op het vorderen van nakoming van de Ontwikkelaar.

Overige bepalingen

Artikel 27. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing, dient de Ontwikkelaar het Verkochte op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
2. De Gemeente dient binnen acht (8) weken na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens elke zes (6) maanden opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente, gedurende de periode dat de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing (nog) niet zijn gestart.

3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Ontwikkelaar) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt binnen drie (3) maanden de juridische levering plaats tegen een op basis van het bepaalde in lid 4 van dit artikel te bepalen koopsom, waarbij alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.
4. De in het vorige lid bedoelde koopsom bedraagt in de basis zeventig procent (70%) van de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde koopsom, zoals genoemd in artikel 2 lid 1. De Gemeente is gerechtigd deze dertig procent (30%) in te houden als voorschot op de vergoeding van kosten, schade en rente. Daarnaast is de gemeente gerechtigd om de daadwerkelijk door haar gemaakte kosten, schade en rente zo nodig nog met de overige zeventig procent (70%) te verrekenen. Ter zake van eventueel op het Verkochte opgerichte bouwwerken of verrichte werkzaamheden kan geen enkele vergoeding van de Gemeente worden verlangd of gevorderd door de Ontwikkelaar, ook niet op grond van ongerechtvaardigde verrijking; wel heeft de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico wegneemrecht.
5. De Ontwikkelaar is verplicht op eerste verzoek van de Gemeente binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat en toestand bij juridische levering van het Verkochte terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Ontwikkelaar zal geschieden.

Artikel 28. Toewijzing woningen

De Ontwikkelaar verplicht zich om minimaal vier (4) van de op het Verkochte te realiseren betaalbare woningen toe te wijzen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Valkenswaard conform het bepaalde in de Huisvestingsverordening gemeente Valkenswaard 2025-2029.

Artikel 29. Communicatie

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

Artikel 30. Overlegstructuur

1. Ten behoeve van de uitvoering van het Project vindt er bilateraal overleg plaats tussen de projectleiders van beide Partijen. Zij bespreken het proces van de planvorming, realisatie en ontwikkeling van het Project, bewaken de planning en voortgang, voeren het contractmanagement en bereiden de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voor.
2. Het bilateraal overleg kan op zijn tijd aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
3. Het voorzitterschap en het secretariaat berusten bij de Ontwikkelaar.

Artikel 31. Algemene uitgangspunten

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

Artikel 32. Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:

- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;
- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve- of civiele rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

De Gemeente heeft geen zicht noch invloed op een belemmering van publiekrechtelijke aard, en kan derhalve ook niet aangesproken worden op het alsdan niet haalbaar blijken van gewenste planning(en) van de Ontwikkelaar. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Ontwikkelaar of derden hierdoor mochten lijden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente ter zake tegen iedere schade en aanspraken, ook van derden.

Artikel 33. Gewijzigde omstandigheden

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

Artikel 34. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan haar kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.

3. Indien het verzuim betrekking heeft op het schenden van de aanbiedingsplicht, als bedoeld in artikel 27 lid 1 of de overdracht van contractpositie zonder de vereiste toestemming, als bedoeld in artikel 38, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn.

Artikel 35. Toepassing Wet BIBOB

1. Met inachtneming van haar Bibob-beleidslijn, althans de op het moment van ondertekening van deze overeenkomst vigerende Bibob-beleidsregels, zal de Gemeente een integriteitsonderzoek (laten) uitvoeren op basis van de vastgoedtransactie, die onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst. Ook zal de Gemeente bij de aanvragen om omgevingsvergunningen benodigd voor de verwezenlijking van het Project, waar nodig een integriteitsonderzoek (laten) uitvoeren.
2. De Gemeente zal het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen. De uitkomsten van een integriteitsonderzoek worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de betreffende aanvragen en eventueel bij een andere beslissing, in de zin van artikel 29 van de Wet Bibob.
3. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder daarbij een termijn in acht te nemen, voor zover uit een integriteitsonderzoek zoals bedoeld in dit artikel blijkt dat:
 - a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de in deze overeenkomst opgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen, dan wel de aanvullende vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, en/of;
 - f. de Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen, dan wel de aanvullende vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
4. De begrippen 'ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden', hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 36. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 40.

2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming middels mediation – kan worden opgelost, dan is Nederlands Arbitrage Instituut bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 37. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 39, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

Artikel 38. Overdracht contractpositie

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

Artikel 39. Totstandkomingsvoorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

- a. de ontwikkelaar onderhavige overeenkomst heeft ondertekend;
- b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, al dan niet middels volmacht, heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 40. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen zes (6) maanden nadat de Gemeente goedkeuring heeft onthouden aan het voorlopig ontwerp dan wel het definitief ontwerp, een en ander zoals nader beschreven in artikel 14, tot zodanige aanpassingen van deze plannen te komen dat alsnog instemming door de Gemeente kan plaatsvinden;
 - b. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 15, niet uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van deze overeenkomst ontvankelijk is aangevraagd;
 - c. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 15, niet wordt verleend dan wel niet onherroepelijk is geworden uiterlijk achttien (18) maanden na de ontvankelijke aanvraag hiervan;
 - d. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;

- e. er sprake blijkt van een integriteitsrisico en de Gemeente conform het bepaalde in artikel 35 besluit de overeenkomst te ontbinden;
 - f. <Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende aanbidding>.
- 2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a tot en met c en e te ontbinden, door een schriftelijke mededeling daartoe aan de Ontwikkelaar te verzenden binnen vier weken nadat desbetreffende in lid 1 sub a tot en met c en e vermelde datum is verstreken, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
 - 3. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden op grond van lid 1 sub d door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij (en de notaris), te verzenden voor de juridische levering van het Verkochte, tenzij Partijen na onderling overleg een andere afspraak maken.
 - 4. Indien Partijen geen beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
 - 5. Het recht om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.
 - 6. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, is de Gemeente nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde bijdragen en overige vergoedingen.
 - 7. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen alle door de Ontwikkelaar reeds verstrekte zekerheden/garanties volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.
 - 8. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig en om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 41. Slotbepalingen

- 1. Op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 2. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
- 3. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 4. Wijzigingen in de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
- 5. De meest recente datum waarop een partij de overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.
- 6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 7. Daar waar in de overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.

8. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, een zelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 42. Inhoud overeenkomst

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

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Valkenswaard d.d.

te <plaats> d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

de heer T. Vermue
Teamleider Ruimtelijk Beleid

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte met nummer 2026-002 d.d. 22 januari 2026
2. Erfdienstbaarhedenonderzoek Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 8 december 2025;
3. Stedenbouwkundig plan NieuwBlauw d.d. september 2024;
4. Beeldkwaliteitsplan 'Amundsenstraat' d.d. september 2024;
5. Inrichtingsplan d.d. 28 november 2025;
6. P.M.