

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 Brunssum 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 aanmelding.

DEFINITIEF CONCEPT 25-2-2026

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente **Brunssum**, gevestigd te (6444 AT) aan het Lindeplein 1 te Brunssum, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw W.J.F. van der Rijt – van der Kruis, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <datum> met nummer <nummer>,

hierna te noemen: “(de) Gemeente”

en

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

hierna te noemen: “(de) Ontwikkelaar”

De ondergetekenden onder 1 en 2 hierna tezamen te noemen: “(de) Partijen”

In overweging nemende dat:

- a. de Gemeente eigenaar is van de voormalige St. Jozefschool aan de Wieënweg 6 in Brunssum, gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie B nummer 3308, met een totale oppervlakte van circa 3.587 vierkante meter;
- b. de Gemeente ten behoeve van de transformatie c.q. verbouwing van de voormalige school naar woningbouw op (een gedeelte van) het onder a. bedoelde perceel in 2026 een verkoopprocedure heeft uitgeschreven;
- c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met het doel een marktpartij te selecteren, die het betrokken perceelgedeelte koopt van de Gemeente om vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en de afzet van de betaalbare woningen en de openbare ruimte, op zich te nemen;

- d. de Gemeente de aanmeldingen van de marktpartijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het verkoopprotocol '1247.11-V1d2 Verkoopprotocol Wieënweg 6 Brunssum' d.d. 25 februari 2026 genoemde criteria;
- e. het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;
- f. Partijen op grond van vorengenoemde overwegingen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities met betrekking tot de (ver)koop en ontwikkeling van de Wieënweg 6 in Brunssum 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, (een gedeelte van) het registergoed, zoals hieronder nader is omschreven en met een rode omlijning indicatief aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** is aangehecht, betreffende een voormalig schoolgebouw inclusief de bijbehorende (onder)grond, gelegen aan de Wieënweg 6 te Brunssum, hierna te noemen: "**(het) Verkochte**".

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel (circa)		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Brunssum	B	3308	0	35	87	0	25	67
Totaal						0	25	67

2. De in het projectgebied gelegen gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte (ook wel: het openbaar gebied), zoals omschreven in artikel 14 en met een gele omlijning indicatief weergegeven op de tekening van **bijlage 1**, maken geen onderdeel uit van het Verkochte. Het algehele projectgebied (het Verkochte en het openbaar gebied tezamen) is met blauwe omlijning weergegeven op de tekening van **bijlage 1**.
3. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico ten behoeve van de juridische levering van het Verkochte een splitsingsverzoek indienen bij het Kadaster in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige respectievelijk definitieve kadastrale grens en oppervlakte. Alle kosten die het Kadaster daartoe in rekening brengt, waaronder mede begrepen de kosten voor het splitsingsverzoek en de verificatiemeting, komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

1. De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € <bedrag in te vullen op basis van de Winnende aanmelding> (zegge: <bedrag> euro) exclusief overdrachts- dan wel omzetbelasting (prijsspeil 1 januari 2026). In de koopsom zijn alle kosten en schaden, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en/of schaden separaat worden genoemd.

2. De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering, onder inhouding van de reeds door de Gemeente ontvangen optievergoeding, zoals vermeld in artikel 4. De Gemeente is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het Verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheken, beslagen en aanmeldingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
3. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor <naam (keuze Ontwikkelaar)> te <plaats> binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van woningen in het voormalige schoolgebouw aan de Wieënweg 6 in Brunssum benodigde omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 17, of zoveel later als Partijen nader mochten overeenkomen.
2. De Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Optievergoeding

1. Tot meerdere zekerheid van het meewerken aan de juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, is de Ontwikkelaar vanaf de datum dat de totstandkomingsvoorwaarden zijn vervuld, zoals vermeld in artikel 39, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente iedere periode van (6) maanden een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 10% (zegge: tien procent) van de koopsom van het Verkochte.
2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal bij de juridische levering van het Verkochte via de notaris met de koopsom als bepaald in artikel 2 lid 1 worden verrekend. Over de optievergoeding wordt op geen enkele manier rente vergoed.

Artikel 5. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Ontwikkelaar zal geschieden ter gelegenheid van de juridische levering, als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt ('as is'), met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur, gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
3. De Ontwikkelaar is voornemens de zich op het Verkochte bevindende opstallen te transformeren naar woningbouw met bijbehorende buitenruimte, inclusief het bouw- en woonrijp maken, zoals nader beschreven in artikel 14 van deze overeenkomst.
4. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het tot het Verkochte behorende gebouw is gerealiseerd in 1950 en dat om die reden de eisen, die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. De Gemeente staat niet in voor de algehele bouwkundige kwaliteit van het Verkochte, inclusief leidingen en installaties. De Gemeente is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Ontwikkelaar wordt aanvaard.

5. De Gemeente heeft de Ontwikkelaar uitdrukkelijk gewezen op het feit dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en op het feit dat de Gemeente de Ontwikkelaar om die reden niet kan informeren over eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte, waarvan de gemeente op de hoogte zou zijn geweest, indien de Gemeente het Verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit verband zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen van en gebreken aan het Verkochte voor rekening en risico van de Ontwikkelaar zijn. De Gemeente is in zoverre niet aansprakelijk voor verborgen gebreken, welke beperking van aansprakelijkheid door de Ontwikkelaar wordt aanvaard.
6. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. De Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met het feit dat de Gemeente geen (dagelijks en groot) onderhoud aan het Verkochte zal verrichten tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
7. De Ontwikkelaar heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte wordt verkocht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verder vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en aanmeldingen daarvan.
2. De Gemeente heeft geen kennisgegeven 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; of
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
3. De Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Gemeente verklaart, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, al die informatie aan de Ontwikkelaar te hebben gegeven, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 opgenomen mededelingsplicht, verklaart de Gemeente het volgende:
 - a. niet bekend te zijn met beschikkingen en/of bevelen in de zin van de Aanvullingswet bodem en evenmin met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen;
 - b. de Gemeente heeft zelf geen verontreiniging, zoals hierboven bedoeld, veroorzaakt gedurende de periode dat zij het Verkochte in eigendom had;
 - c. niet bekend te zijn met aan het Verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - d. dat ervoor zover haar bekend 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. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten, dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - g. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - h. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
 - luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna; en
 - archeologische waarden,die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst in de weg staat.
3. De in lid 2 opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.
4. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar als verkoper ter kennis van de Ontwikkelaar behoort te worden gebracht.
5. De Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de Gemeente bekend zijn en niet aan de Ontwikkelaar zijn meegedeeld.

Artikel 8. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte van het Verkochte, verleent Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de tekening, die als **bijlage 1** is aangehecht.

Artikel 9. Voortijdig gebruik door de Ontwikkelaar

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

Artikel 10. Zakelijke lasten

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

Artikel 11. Bodemonderzoek

1. Partijen is bekend dat onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport <naam> d.d. <datum> met kenmerk <kenmerk>. Partijen verklaren een afschrift van dit rapport te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op basis van de inhoud van het voormelde rapport gaan Partijen ervan uit dat er geen verontreiniging is die aan het voorgenomen gebruik in de weg staat.
2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Verkochte, die worden aangetroffen nadat het resultaat van het onderzoek als bedoeld in lid 1 bekend zijn en die in het onderzoek niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen dan voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 12. Stikstof

Partijen is bekend dat geen onderzoek is verricht naar de stikstofdepositie. Ontwikkelaar dient een AERIUS-berekening met bijbehorende stikstofrapportage uit te laten voeren op basis van het definitief ontwerp. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het resultaat van de berekening en de eventuele kosten die dit met zich meebrengen.

Artikel 13. Risico

1. Vanaf de datum van juridische levering is het Verkochte voor risico van de Ontwikkelaar en kan de Ontwikkelaar het Verkochte voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de Ontwikkelaar plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de Ontwikkelaar over vanaf de datum van de feitelijke levering.
2. De Gemeente is verplicht de opstallen die deel uitmaken van het Verkochte, op basis van herbouwwaarde verzekerd te hebben en te houden tot aan de datum van de feitelijke levering. Na de feitelijke levering kan de Ontwikkelaar de opstallen voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren.
3. Indien de opstallen die deel uitmaken van het Verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaan vóór het tijdstip van risico-overgang, dan blijft deze overeenkomst onverminderd gelden, met dien verstande dat dan de verzekeringspenningen die de Gemeente ontvangt in de plaats treden van de geheel of gedeeltelijk verloren gegane opstallen.

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

Artikel 14. Het Project

1. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de restauratie c.q. de verbouwing van de voormalige school naar woningbouw op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma en de aanleg van de openbare ruimte (waaronder het groen en het voetpad in het openbaar gebied), inclusief het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied, waaronder in ieder geval de aanleg van <aantal> parkeerplaatsen, hierna te noemen: “**(het) Project**”.

Type woning	Prijs (prijspeil 2026)	Aantal
Betaalbare koopwoningen (gebruiksklaar)	≤ € 420.000,00	5 tot 8
Totaal		5 tot 8

2. Onder een 'gebruiksklare woning' als genoemd in lid 1 dient te worden verstaan: een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
3. Het projectgebied is weergegeven op de kaart van **bijlage 1**. Het projectgebied behelst het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd wordt, dat wil zeggen de verbouwing van het op het Verkochte staande gebouw en de gronden die door de Ontwikkelaar bouw- en woonrijp gemaakt worden c.q. de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte, zoals tevens opgenomen in artikel 1.
4. Onder de openbare ruimte (openbaar gebied) wordt in deze overeenkomst verstaan de in het projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de kaart van **bijlage 1**. De openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WVV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de openbare ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.
5. Onder het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het projectgebied wordt in deze overeenkomst verstaan:
 - a. het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden;
 - b. het verzorgen van, voor zover noodzakelijk, de grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor de realisatie van het Project;
 - c. het zorgen voor een goede grondwaterregulatie door, indien noodzakelijk, drainage aan te brengen;
 - d. het verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het Project;
 - e. het aanleggen van bouwstraten;
 - f. het aanleggen van hoofdontsluitingswegen en riolering;
 - g. het plaatsen van huisaansluitpunten nabij de erfgronden van de te bouwen woningen en het aansluiten van deze putjes op de riolering;
 - h. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;
 - i. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, waaronder slechts indien noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
 - j. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.

Artikel 15. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Project

1. Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Ontwikkelaar het Project uitvoeren met inachtneming van:
 - a. het verkoopprotocol inzake de verkoopprocedure 'Wieënweg 6 in Brunssum' inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);
 - b. de aanmelding **<naam>** van **<datum>**, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de 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 aanmelding"**.

In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten in de volgorde zoals hierboven aangegeven.

2. De Ontwikkelaar zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente afwijken van de verplichtingen en voorschriften, zoals genoemd in lid 1.
3. De Ontwikkelaar zal zich tot het uiterste inspannen zo snel mogelijk doch uiterlijk zes (6) maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 17, te starten met de transformatie c.q. de verbouwing van het op het Verkochte staande gebouw en het bouw- en woonrijp maken.
4. De Ontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat de transformatie c.q. de verbouwing van het gebouw en de aanleg en oplevering van de openbare ruimte zo spoedig mogelijk voltooid en gebruiksklaar zijn, doch uiterlijk binnen vierentwintig (24) maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
5. De Ontwikkelaar zal het Project in één fase realiseren, behoudens onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de Gemeente nakoming van deze verbintenis naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van de Ontwikkelaar mag verwachten.
6. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden in het projectgebied.

Artikel 16. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

1. De Ontwikkelaar zal zo snel mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het (laten) uitwerken van het Project tot een voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 15 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen navolgende deelproducten:
 - a. een stedenbouwkundig plan met een architectonisch ontwerp en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (inclusief toelichting);
 - b. het definitieve programma, inclusief markttechnische onderbouwing daarvan;
 - c. een verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende realisatie als de nieuwe situatie na afronding van het Project, inclusief oplossingen voor de ontsluiting van het projectgebied en de afwikkeling van de toekomstige verkeers- en vervoersstromen;
 - d. een communicatie- en participatieplan;
 - e. **<aanvullen op basis van de Winnende aanmelding indien nodig>.**
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 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 na instemming van de Gemeente van het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) zo snel mogelijk 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 15 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen deelproducten, zoals vermeld in lid 1. De Ontwikkelaar draagt er in ieder geval zorg voor dat hij na ondertekening van de overeenkomst binnen uiterlijk zes (6) maanden tot een door de Gemeente goedgekeurd definitief ontwerp is gekomen.
4. 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 17. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk na de instemming van de Gemeente met het definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 16 voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke aanvraag inclusief ETFAL-onderbouwing (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning(en). De uitgebreide procedure ex. art. 16.65, lid 4 Omgevingswet jo. afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Hiervoor dient de gemeenteraad van de gemeente Brunssum om een bindend advies gevraagd te worden.
2. Alle kosten verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder mede begrepen de leges die zijn verschuldigd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, de kosten voor het voeren van de procedure zoals benoemd in lid 1 van dit artikel, de kosten voor de benodigde onderzoeken en het aanleveren van het GML-bestand, 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 en onherroepelijk zal worden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

Artikel 18. Bouw- en woonrijp maken

1. De Ontwikkelaar zal de gronden ten behoeve van de realisatie van het Project in het projectgebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp (laten) maken. Dit doet de Ontwikkelaar op basis van het in artikel 16 vastgestelde inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat onderdeel uitmaakt van het definitief ontwerp. In overleg met de Gemeente vervaardigt de Ontwikkelaar de bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken op basis van het vastgestelde inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
2. Uiterlijk acht (8) weken voor de start van de werkzaamheden legt de Ontwikkelaar de definitieve concepttekeningen (inclusief bouwpeilen) en materiaalstaat ter beoordeling voor aan de Gemeente. De Gemeente beslist binnen één (1) maand na ontvangst over de goedkeuring van de concepttekeningen en de materiaalstaat.

3. De bestekken en bijbehorende tekeningen dienen uiterlijk vier (4) weken voor de start van de werkzaamheden definitief te zijn, zodat deze vastgesteld kunnen worden door het college van burgemeester en wethouders. In de bestekken worden door de Ontwikkelaar de benodigde 'stop' en 'go' momenten opgenomen, waaronder die uit lid 8 van dit artikel. De Gemeente beslist binnen veertien (14) werkdagen na ontvangst over de goedkeuring van de bestekken en bijbehorende tekeningen. Goedkeuring of afkeuring van de bestekken en tekeningen geschiedt schriftelijk en ingeval van afkeuring worden zowel de redenen voor afkeuring vermeld, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Ontwikkelaar dient de dienovereenkomstig gewijzigde bestekken en tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen worden door Partijen gewaarmerkt en als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegd. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort, ook na goedkeuring door de Gemeente, tot de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar. Eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
4. De grond benodigd voor de realisatie van de openbare ruimte is eigendom van de Gemeente, hiervoor zal geen grondtransactie plaatsvinden. De Gemeente geeft de betreffende gronden gedurende de realisatie van de betreffende openbare ruimte in gebruik aan de Ontwikkelaar.
5. De Gemeente zal controle en toezicht houden op de uitvoering van de realisatie van de openbare ruimte, waarbij de gemeentelijk toezichthouder aanwysbevoegdheid heeft binnen de financiële grenzen van het bestek. De Ontwikkelaar is verplicht daaraan volledige medewerking te verlenen. Partijen komen overeen dat de Ontwikkelaar een bedrag betaalt van ten hoogste € 11.000,00 (lees: elfduizend euro) aan de Gemeente bij de juridische levering, zoals opgenomen in artikel 3, voor het houden van toezicht op de uitvoering van de openbare ruimte en de parkeerplaatsen. De Gemeente heeft te allen tijde het recht tijdens de uitvoering hiervan het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze overeenkomst.
6. De door of vanwege de Gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle en toezicht op de naleving van deze overeenkomst, zal de Ontwikkelaar nimmer ontheffen van enige verplichting die op hem rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. De Ontwikkelaar verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontleen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.
7. De Gemeente eist twee camera-inspecties van de riolering:
 - a. één direct na aanleg van het riool in het kader van het bouwrijp maken, dit ter controle van de kwaliteit en de hoogteligging; en
 - b. één direct voor de eindoplevering, dit ter controle van achtergelaten bouwafval en cementresten.
8. In het bestek dienen door de Ontwikkelaar in ieder geval de volgende stopmomenten opgenomen te worden:
 - controle uitgraafdiepte cunet(ten);
 - controle hoogteligging hoofdriool en levering 1^e video-inspectie van het riool;
 - controle ligging kabels en leidingen, levering revisietekeningen ondergrondse infra t.o.v. inspectieputten;
 - controle en inmeten uitleggers huisaansluitingen;
 - controle/keuring vooraf op kwaliteit bomengrond;
 - controle/keuring vooraf op te leveren plantmateriaal;
 - controle op omvang/grootte van het plantgat.De Gemeente zal uiterlijk binnen twee (2) werkdagen, nadat één van de bovenstaande momenten door de Ontwikkelaar is aangekondigd, de betreffende controle uitvoeren.
9. De realisatie van de openbare ruimte dient te geschieden door een gecertificeerde weg- en waterbouwaannemer, die als zodanig ook is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

10. De realisatie van de openbare ruimte en de realisatie van de parkeerplaatsen dient te geschieden volgens het Programma van eisen Inrichting openbare ruimte 2022 deel 1 en deel 2 van de gemeente Brunssum, zoals aangehecht als **bijlage 3 en 4** bij deze overeenkomst.

Artikel 19. Oplevering openbare ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties

1. De oplevering van de openbare ruimte aan de Gemeente vindt plaats binnen uiterlijk twee (2) jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zoals benoemd in artikel 17. De oplevering bestaat uit de onderstaande drie fasen, waarbij geldt dat de Ontwikkelaar het initiatief neemt tot het plannen van een afspraak met de Gemeente:
 1. de vooropname(s), waarbij de gemeentelijk toezichthouder en de uitvoerder van de aannemer het werk beoordelen en onvolkomenheden op het werk duiden. De Ontwikkelaar herstelt eventuele onvolkomenheden, zodat de volgende fase in kan treden;
 2. de eerste oplevering, betreffende de feitelijke oplevering van de openbare ruimte;
 3. de eindoplevering, dit betreft de definitieve overdracht van de openbare ruimte na het verstrijken van de beheer- en onderhoudstermijn en de verzorgingstermijn, zoals genoemd in lid 3 van dit artikel, vindt plaats uiterlijk twaalf (12) maanden na de eerste oplevering.Uitgangspunt hierbij is dat de eerste oplevering plaatsvindt op het moment dat alle woningbouwactiviteiten in het projectgebied zijn voltooid en de herstelwerkzaamheden na de vooropname(s) zijn uitgevoerd en goedgekeurd. Indien de woningen gefaseerd worden gerealiseerd, dan dient de bijbehorende openbare ruimte in afstemming met de Gemeente, gefaseerd te worden opgeleverd, uiterlijk op het moment dat de woningen voor een betreffende fase worden opgeleverd. Vanaf dat moment mag er geen bouwverkeer meer over de betreffende openbare ruimte rijden. De Ontwikkelaar zorgt ervoor dat het betreffende deel van de openbare ruimte fysiek wordt afgesloten voor bouwverkeer.
2. De Ontwikkelaar garandeert dat hij de openbare ruimte te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt is voor het gebruik als openbaar gebied. Alle werkzaamheden die nodig zijn om een dergelijke bodem- en grondwaterkwaliteit te realiseren komen volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
3. De beheer- en onderhoudstermijn voor de Ontwikkelaar bedraagt zowel voor de harde infrastructuur als voor de verzorgingstermijn voor het groen na de aanplant hiervan één (1) jaar. Deze termijnen gaan lopen nadat de feitelijke oplevering van de openbare ruimte (voor een betreffende fase) formeel heeft plaatsgevonden. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gaan nadrukkelijk pas daarna over naar de Gemeente en worden tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar gevoerd.
4. Bij oplevering van de openbare ruimte zal gezamenlijk een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld. De Ontwikkelaar is daarvan penvoerder. De Gemeente zal binnen tien (10) werkdagen na opstelling van een proces-verbaal aan de Ontwikkelaar meedelen of de openbare ruimte naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de gemeentelijke eisen en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Indien dat niet het geval is, zal de Ontwikkelaar onverwijld tot herstel van de geconstateerde afwijkingen en/of gebreken overgaan. Pas op het moment dat de betreffende openbare ruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen, vindt de formele oplevering plaats. Na opneming en goedkeuring door de Gemeente wordt de openbare ruimte geacht te zijn opgeleverd conform het bepaalde in § 10 UAV 2012.
5. De Ontwikkelaar is verplicht om voorafgaand aan de eerste oplevering van de openbare ruimte alle daarvoor relevante tekeningen, documenten en garanties ter hand te stellen aan de Gemeente.
6. De Ontwikkelaar is na de oplevering van de openbare ruimte aansprakelijk voor gebreken conform het bepaalde in paragraaf 12 van het Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012).

7. De Gemeente heeft in geval van eventuele gebreken, schade en garanties de keuze om (onder)aannemers en/of leveranciers rechtstreeks aan te spreken, ofwel de Ontwikkelaar, ofwel beiden. De Ontwikkelaar verplicht zich dit tevens ten behoeve van de Gemeente te bedingen bij haar (onder)aannemers op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 20.000,00 ten gunste van de Gemeente.
8. Zodra de wegen, straten, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, enzovoort in een bepaalde fase feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In verband daarmee zal de Ontwikkelaar na voorafgaande goedkeuring door de Gemeente voor eigen rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. In het geval de Ontwikkelaar hierin nalatig is, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor alle schade, hoe ook genaamd, die daaruit voortvloeit.
9. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken en schade, hoe ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de Gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als beheerder van de weg, gedurende de periode van realisatie tot en met het eind van de beheer- en onderhoudstermijn als bedoeld in lid 3 van dit artikel.

Artikel 20. Aansluitingen (nuts)voorzieningen, riool

De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de aansluiting van de te stichten bebouwing (vanaf de kavelgrenzen) op de (nuts)voorzieningen voor bijvoorbeeld riolering, water, elektriciteit, communicatie en internet, voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.

Artikel 21. 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 22. Bouwplaatsinrichting en in- en uitritten

1. De opslag van bouw- en hulpmaterialen, bouwketen en dergelijke, uitgegraven grond en bouw- en sloopafval dient te geschieden op het Verkochte overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.
2. Mocht de Ontwikkelaar in verband met de werkzaamheden van de ontwikkeling en realisatie van het Project grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Ontwikkelaar daarover met de Gemeente in overleg treden. De Ontwikkelaar zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de desbetreffende grond gebruiken overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening.
3. De Ontwikkelaar zal met de Gemeente in overleg treden over de plaats en de hoedanigheid van de (tijdelijke) in- en uitritten van het Verkochte. De Ontwikkelaar zal geen (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. In geval van goedkeuring zal de Ontwikkelaar de (tijdelijke) in- en uitritten aanleggen en in stand houden overeenkomstig een vooraf door de Gemeente goedgekeurde situatietekening en de voorschriften, die de Gemeente aan de goedkeuring zal verbinden.

Artikel 23. Aansprakelijkheid voor schade

1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade, die aan de Gemeente of aan derden wordt toegebracht en wordt veroorzaakt door de in opdracht van of door de Ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project. Daaronder wordt mede verstaan door bouwverkeer veroorzaakte schade in de openbare ruimte, aan de omliggende openbare wegen en aan (nuts)voorzieningen en de schade aan omliggende (monumentale) bomen, die optreedt binnen vijf (5) jaar nadat de bouwwerkzaamheden in het projectgebied zijn afgerond. De Ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat het in deze bepaling genoemde risico wordt gedekt door een C.A.R.-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 transformeren of te stichten bebouwing door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd, waarbij de staat van de eigendommen in de directe omgeving van het Verkochte wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart, die als **bijlage 5** bij deze overeenkomst is gevoegd. De resultaten van de nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De kosten van de nulmeting komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Direct na bouwkundige oplevering van het Project voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
5. Onder schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld, die nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel en die is toe te rekenen aan Ontwikkelaar en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.

Artikel 24. Grond

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

Artikel 25. Overlast

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

Artikel 26. Omgang met bomen in het projectgebied

De "Poster Werken rond Bomen" van het Norminstituut Bomen, opgenomen als **bijlage 6** maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. In het geval dat de voorschriften uit de "Poster Werken rond Bomen" niet kunnen worden nageleefd, zorgt Ontwikkelaar dat tijdig wordt afgestemd met de Gemeente om te bezien of bepaalde voorschriften uit de "Poster Werken rond Bomen" kunnen vervallen of buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Een verdere maatwerkafpraak zal dan worden gemaakt waarbij recht wordt gedaan aan de bescherming van de boom / bomen enerzijds en anderzijds een werkbare situatie met betrekking tot de uitvoering van het Project.

Artikel 27. Garantiestelling

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Project, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente direct voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte, als bedoeld in artikel 3, een van de volgende garanties:
 - a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum verstrekt door een financiële instelling die is gevestigd binnen een der lidstaten van de EU met een rating van minimaal A volgens Standard & Poor's én die is opgenomen in het register voor kredietinstellingen en financiële instellingen van de Nederlandse bank ter waarde van €50.000 euro (zegge: vijftigduizend euro); of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van €50.000 (zegge: vijftigduizend euro), te deponeren bij de Gemeente.
2. De in lid 1 bedoelde garanties worden door de Gemeente geretourneerd zodra de Ontwikkelaar aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De Gemeente kan deze garanties aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. Over de voornoemde garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

Artikel 28. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

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

- e. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van het (onder)verhuren van de woning, zoals nader uitgewerkt in artikel 29 van deze overeenkomst.
 - f. <PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende aanmelding>.
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 29. Anti-verhuur beding

1. De Ontwikkelaar is verplicht aan de nieuwe eigenaren van de op het Verkochte te transformeren woningen door middel van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de desbetreffende koopovereenkomst de verplichting op te leggen om de woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te zullen gebruiken en of te bewonen en de woning met, indien van toepassing, de daartoe behorende grond, niet aan derden te zullen verhuren.
2. Het in het eerste lid bepaalde anti-verhuurbeding geldt voor een termijn van tien (10) jaren, welke termijn aanvangt op de dag nadat de eerste leveringsakte van een woning is gepasseerd bij de notaris.
3. Bij niet nakoming van het gestelde in dit artikel verbeurt de Ontwikkelaar, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete van € 25.000,00 (lees: vijfentwintig duizend euro) ten behoeve van de Gemeente.
4. De in dit artikel vermelde bepalingen dienen in de akte van levering van het Verkochte als kettingbeding te worden bedongen en woordelijk te worden opgenomen. Het boetebeding zoals opgenomen in het derde lid dient daarbij eveneens in de akte te worden opgenomen.

Overige bepalingen

Artikel 30. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning, zoals beschreven in Artikel 17, is gestart met de transformatie c.q. de verbouwing van het op het Verkochte staande gebouw, 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 transformeren 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 wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Ontwikkelaar aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft. De koopsom kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1.
5. In afwijking van dit artikel is de Ontwikkelaar niet verplicht om het Verkochte te verkopen aan de Gemeente indien hij van een derde die volledig in zijn rechten en plichten wil treden een hogere koopsom aangeboden heeft gekregen dan de koopsom die voortkomt uit de taxatie door de onafhankelijke deskundigen als bedoeld in lid 4 en de Gemeente niet bereid is om die hogere koopsom te betalen. Voorwaarde hierbij is dat het aanbod voor die hogere koopsom dient te blijken uit een schriftelijk, onvoorwaardelijk aanbod van een partij die naar de beoordeling van de Gemeente bereid en in staat is om het Project af te ronden.

Artikel 31. 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 32. Algemene uitgangspunten

De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

Artikel 33. Gewijzigde omstandigheden

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

Artikel 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 aanmeldingsplicht, als bedoeld in artikel 30 lid 1 of de overdracht van contractpositie zonder de vereiste toestemming, als bedoeld in artikel 36, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 35. Toepassing Wet Bibob

1. Het is de Ontwikkelaar bekend, dat de Gemeente beleidsregels in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) heeft vastgesteld. Indien voor de uitvoering van het Project, vergunningen nodig zijn die op grond van deze beleidsregels getoetst moeten worden aan de Wet Bibob is de Ontwikkelaar verplicht zijn medewerking te verlenen aan deze toets. Mocht uit deze toets blijken dat één of meer vergunningen niet kunnen worden verleend, dan is de Gemeente geenszins aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar voor (de nadelige gevolgen van) het niet kunnen beschikken over de aangevraagde vergunningen.
2. De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de 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 wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot strafbare feiten", "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden", hebben in deze overeenkomst de betekenis zoals die is gegeven in de Wet Bibob. De gemeente is gerechtigd en kan, nadat zij daartoe een eigen vooronderzoek heeft verricht, het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob, om advies vragen.

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 de rechter 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; en
- b. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst; en
- c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 40. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen tien (10) maanden na ondertekening van de overeenkomst een definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 16, tot stand te brengen, dat de goedkeuring heeft van de Gemeente;
 - b. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning voor een BOPA of wijziging van het omgevingsplan, als bedoeld in artikel 17, 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 voor een BOPA, als bedoeld in artikel 17, door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt vernietigd;

- d. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - e. er sprake blijkt van een integriteitsrisico en de Gemeente conform het bepaalde in artikel 35 besluit de overeenkomst te ontbinden.
 - f. <Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende aanmelding>.
2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a, b, 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, b, 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, waaronder begrepen de optievergoeding als beschreven in artikel 4.
 7. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen alle door de Ontwikkelaar reeds verstrekte zekerheden/garanties volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.
 8. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 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, eenzelfde 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 Brunssum d.d.

te <plaats> d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

W.J.F. van der Rijt – van der Kruis

<naam>

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte
2. Goedgekeurde bestekken en tekeningen
3. Programma van eisen Inrichting openbare ruimte 2022 deel 1 gemeente Brunssum
4. Programma van eisen Inrichting openbare ruimte 2022 deel 2 gemeente Brunssum
5. Kaart gebied nulmeting
6. Poster Werken rond Bomen
7. P.M.