

MODELOVEREENKOMST VERSIE D.D. 12 februari 2026

Deze modelovereenkomst kan gebruikt worden voor het opstellen van een koopovereenkomst ten behoeve van een Gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente, als opdrachtgever, een perceel grond of een ontwikkellocatie op de markt brengt door middel van een selectieprocedure.

Het opstellen van de koopovereenkomst na tender is maatwerk voor de betreffende Gebiedsontwikkeling. Deze modelovereenkomst dient altijd aangepast te worden aan de gemeentelijke uitgangspunten en locatie specifieke kenmerken en maakt onderdeel uit van de tenderdocumenten.

Aanduidingen

[xxx] : hier moet wat ingevuld worden.

[xxx]: hier moet een keuze gemaakt worden.

<<OPTIE xxxxx>>: optionele tekst. Sub-opties zijn opgenomen tussen enkele <>. OPTIE A/B/1/2/a/b: zijn optionele varianten.

Koopovereenkomst [Locatie/Project]

tussen

Gemeente Zuidplas

en

[Koper]

Koper: [naam]

Datum ondertekening: [datum]

Kenmerk Gemeente Zuidplas: A26.000797

CONCEPT – versie d.d. 12 februari 2026

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze koopovereenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Zuidplas niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan én deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van gemeente Zuidplas is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan deel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Zuidplas is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen, bedenkingen en/of instemming van de Gemeenteraad van gemeente Zuidplas.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES EN KOOP EN VERKOOP VAN HET VERKOCHTE	56
Artikel 1.1 Definities.....	56
Artikel 1.2 Verkoop en koop	940
Artikel 1.3 Koopsom	940
Artikel 1.4 Overdracht.....	1044
Artikel 1.5 Levering.....	1044
Artikel 1.6 Bodem	1044
Artikel 1.7 Gedoogverplichtingen	1142
Artikel 1.8 Vervreemden van het Verkochte.....	1243
Artikel 1.9 Eerste recht van koop van de Gemeente	13
HOOFDSTUK 2. PLANONTWIKKELING.....	15
Artikel 2.1 Voorlopig en Definitief ontwerp	15
Artikel 2.2 Functies en activiteiten.....	16
Artikel 2.3 Planologische procedures en aanvraag vergunningen.....	17
HOOFDSTUK 3. REALISATIE VASTGOEDONTWIKKELING	1920
Artikel 3.1 Realisatie.....	1920
Artikel 3.2 Woonrijp maken Openbare ruimte buiten het Verkochte.....	2024
Artikel 3.3 Goedkeuring Gemeente	2024
HOOFDSTUK 4. WONINGCATEGORIEËN	2122
Artikel 4.1 Verplichting tot zelfbewoning	2122
HOOFDSTUK 5. ALGEMENE BEPALINGEN.....	2223
Artikel 5.1 Bankgarantie	23
Artikel 5.2 Planning	2324
Artikel 5.3 Social return	2324
Artikel 5.4 Projectorganisatie, communicatie	2425
Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen	2425
Artikel 5.6 Duur, ontbindende voorwaarden	2526
Artikel 5.7 Bijlagen.....	2627

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, hierbij ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<OPTIE 1: [de heer J.F. Weber, burgemeester van die gemeente / de [heer/mevrouw] [naam], wethouder [portefeuille]], bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [datum] met nummer [nummer],>> <<OPTIE 2: [de heer/mevrouw] [voorletters en achternaam], in de Programmamanager I (Hoofd Grondzaken a.i.) en als zodanig krachtens het Mandaatregister 2025 behorend bij de Mandaatregeling van de gemeente Zuidplas 2024 bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen, ter uitvoering van het mandaatbesluit van [datum] met nummer [nummer],>>

hierna te noemen: 'de Gemeente' dan wel 'Verkoper';

en

2. <<OPTIE 1: De besloten vennootschap [naam] b.v., statutair gevestigd en kantoorhoudend te [postcode + plaats] aan de [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie],>> <<OPTIE 2: [De heer/Mevrouw] [voornamen en achternaam], geboren te [geboorteplaats] d.d. [geboortedatum], woonachtig te [postcode en woonplaats] aan de [adres], houder van [het paspoort / het identiteitsbewijs / het rijbewijs] met nummer [nummer],>>

hierna te noemen: 'Koper';

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen" en elk afzonderlijk "Partij",

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- A. De Gemeente is eigenaar van het Verkochte;
- B. De gemeenteraad van de Gemeente heeft op 10 december 2024 de Nota van uitgangspunten Keijzerschool met kenmerk A24.001648 [Bijlage 1] vastgesteld voor de het Verkochte;
- C. de Gemeente heeft met inachtneming van onder andere de Nota van uitgangspunten Keijzerschool met kenmerk A24.001648 een Tenderprocedure gehouden;
- D. Koper heeft met inachtneming van alle bepalingen uit de Tenderdocumentatie een Aanbieding ingediend, waar de Koopsom en het Schetsontwerp deel van uitmaken Deze Aanbieding is in de Tenderprocedure beoordeeld als de Aanbieding met de 'beste prijs- en kwaliteitverhouding';
- E. De Vastgoedontwikkeling is strijdig met het "Omgevingsplan Zuidplas" (voorheen bestemmingsplan (voorheen bestemmingsplan bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp", vastgesteld op 3 november 2011, het bestemmingsplan "parapluherziening Parkeren" en het bestemmingsplan "parapluherziening Flitsbezorging" het bestemmingsplan "parapluherziening archeologie" ¹ <<OPTIE AFHANKELIJK VAN

¹ van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ow - met toepassing van de regels en voorschriften uit het voormalige bestemmingsplan

HET MOMENT VAN HET SLUITEN VAN DEZE KOOPOVEREENKOMST en de 1^e wijziging Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.>>

- F. Op basis van het resultaat van de Tenderprocedure heeft het College van B&W op [datum] het besluit genomen tot het aangaan van de Koopovereenkomst met Koper, welke Koopovereenkomst Partijen hierbij aangaan;
- G. De Koopovereenkomst regelt de verkoop van het Verkochte alsmede de ontwikkeling en realisatie van de Locatieontwikkeling voor rekening en risico van Koper;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

De Gemeente verkoopt het Verkochte overeenkomstig de navolgende voorwaarden en bepalingen aan Koper welke koop Koper onder de navolgende voorwaarden en bepalingen aanvaardt;

De Gemeente verleent aan Koper medewerking aan de voor zijn rekening en risico te ontwikkelen en realiseren Vastgoedontwikkeling zulks overeenkomstig de navolgende voorwaarden en bepalingen welke medewerking Koper onder de navolgende voorwaarden en bepalingen aanvaardt:

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES EN KOOP EN VERKOOP VAN HET VERKOCHTE

Artikel 1.1 Definities

In de Koopovereenkomst hebben de begrippen die zijn aangeduid met een hoofdletter de navolgende betekenis dan wel de betekenis zoals opgenomen in artikel 1.1 (*Definities*) van de AV 2025.

Aanbieding

De aanbieding die Koper in de Tenderprocedure heeft gedaan [Bijlage 2];

AV 2025

De algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen, versie 2025 [Bijlage 3];

Betaalbare koopwoning

De in de gemeentelijke Woonvisie en Doelgroepenverordening bedoelde betaalbare koopwoning, die geldt op het moment dat de koopwoning in de verkoop gaat met een vrij op naam-koopprijs van thans gelijk aan of lager dan EUR 290.586,-- (prijspeil 2026), en voor welke koopwoning op grond van de Huisvestingsverordening Zuidplas 2025 een vergunningplicht geldt;

Bouwrijp

Onder 'Bouwrijp' wordt verstaan:

- a. eventueel aanwezige opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels zijn in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig,
 - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken,
 - het dempen en graven van sloten, watergangen en kanalen,
 - het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie (indien nodig),

- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen,
- het afvoeren van grondwater;
- het voorbereidende werk (vooraanleg) ten behoeve van de aanleg van de volgende voorzieningen:
 - I. nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
 - II. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- b. opgehoogd tot vloerpeil tot 1,30 meter boven grondwater en een prognose van de restzetting van maximaal 0,20 meter in 30 jaar;
- c. vanaf de openbare weg ontsloten en bereikbaar voor bouwverkeer en materieel, eventueel door middel van een tijdelijke bouwweg;

Bruikbare (Omgevings)vergunning

(Omgevings)vergunning waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn:

- geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift zonder schorsingsverzoek is ingediend; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift met schorsingsverzoek is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen;

Definitief ontwerp (DO)

Gedetailleerde voorstelling van de Vastgoedontwikkeling, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, een en ander conform de definitie van DNR-STB 2014. Het Definitief ontwerp omvat in ieder geval:

- a. de definitieve stedenbouwkundige inpassing van de Vastgoedontwikkeling,
- b. een ontwerp van de ruimtelijke indeling en de architectonische verschijningsvorm,
- c. de definitieve hoofdopzet van de draagconstructies en de installaties,
- d. de (globale) bepaling van toe te passen materialen, afwerkingen en bouwtechnische uitwerking t.b.v. de definitieve beeldvorming,
- e. de integratie van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch),
- f. brandveiligheidsadviezen,
- g. de vastlegging van het definitieve ontwerp voor de buitenruimte van de Vastgoedontwikkeling, waaronder de aansluiting van het Verkochte op de omliggende percelen en/of Openbare ruimte ('Kavelinrichtingsplan'),
- h. alsmede een Inrichtingsplan dat de inrichting van de Openbare ruimte kort beschrijft;

DIOR

De leidraad "Duurzame Inrichting Openbare Ruimte". Het DIOR is het door de gemeente Zuidplas opgestelde programma van eisen ten aanzien van de Openbare ruimte waarvan het digitale handboek op de website van de gemeente Zuidplas is te downloaden (zie <https://duurzaamzuidplas.hior.nl/>);

Inrichtingsplan

Het door Koper op te stellen en de Gemeente goed te keuren plan dat de inrichting van de Openbare ruimte kort beschrijft;

Kaders

De kaders waaraan de Locatieontwikkeling moet voldoen, welke kaders blijken uit de Tenderproceduredocumentatie, waaronder Nota van Uitgangspunten en randvoorwaardenkaart zoals te vinden in figuur 6.1, pagina 10 van de Nota van Uitgangspunten, waarbij in geval van strijdigheid een regeling van een hogere wetgever voorrang heeft op een regeling van een lagere

wetgever, een specifieke regeling voorrang heeft boven een algemene regeling en een latere regeling voorrang heeft boven een eerdere regeling.

Kavelinrichtingsplan

Het definitieve ontwerp voor de buitenruimte van de Vastgoedontwikkeling en de aansluiting van het Verkochte op de omliggende percelen en/of aangrenzende Openbare ruimte, dat deel uitmaakt van het door de Gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp;

Koopsom

De in artikel 1.3 (*Koopsom*) opgenomen koopsom, die deel uitmaakt van de Aanbieding;

Koopovereenkomst

Onderhavige koopovereenkomst;

Locatieontwikkeling

De Vastgoedontwikkeling en het Inrichtingsplan tezamen;

Middeldure koopwoning (laag segment):

Middelduur laag I: Koopwoning als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat, zijnde een koopwoning met een vrij op naam-koop prijs van thans hoger dan 290.586,-- (prijsspeil 2026) en gelijk of lager dan EUR 420.000,-- (prijsspeil 2026) en voor welke koopwoning op grond van de Huisvestingsverordening Zuidplas 2025 een vergunningplicht geldt;

Notariële akte van levering

De voor de juridische levering van het Verkochte door Gemeente aan Koper vereiste notariële akte.

Notaris

Notaris [naam] te [plaatsnaam] of diens plaatsvervanger of associé;

Omgevingsplan

Het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zuidplas (van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ow - met toepassing van de regels en voorschriften uit het voormalige bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp", vastgesteld op 3 november 2011, het bestemmingsplan "parapluherziening Parkeren" het bestemmingsplan "parapluherziening Flietsbezorging" het bestemmingsplan "parapluherziening archeologie" ² <<OPTIE AFHANKELIJK VAN HET MOMENT VNA HET SLUITEN VAN DEZE KOOPVEREENKOMST en de 1^e wijziging Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.>>

Omgevingsvisie Zuidplas

De door de gemeenteraad op 13 juli 2021 vastgestelde brede visie op de in Zuidplas tot en met 2040 gewenste ontwikkeling van de leefomgeving en het totaal van verschillende opgaven en ambities voor de gemeente Zuidplas.

Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik:

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (*de omgevingsplanactiviteit Afwijken van regels in het Omgevingsplan*) die nodig is voor het gebruik van het Verkochte in strijd met het Omgevingsplan (ex artikel 5.1, lid 1, onder a juncto artikel 5.21, lid 2, onder b van de Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 juncto

² van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ow - met toepassing van de regels en voorschriften uit het voormalige bestemmingsplan

artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving) en de realisatie van Locatieontwikkeling conform de Nota van Uitgangspunten met inbegrip van de randvoorwaardenkaart zoals te vinden in figuur 6.1, pagina 10 van de Nota van Uitgangspunten.

Omgevingsvergunning BOPA Bouwen:

Omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ruimtelijke bouwactiviteit (ex artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto art. 8.0a, lid 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) die nodig is voor de realisatie van de Locatieontwikkeling conform het door de Gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp en die niet in strijd is met de beoordelingsregels uit het Omgevingsplan (art. 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving);

Openbare ruimte

De in verband met de Vastgoedontwikkeling noodzakelijke herinrichting van de aangrenzende Openbare ruimte, die door de Gemeente Woonrijp gemaakt zal worden;

Planning

Het als **bijlage 4** aan deze Koopovereenkomst gehechte overzicht van fasering en data voor de aanvang en afronding van de verschillende werkzaamheden uit hoofde van de Koopovereenkomst, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor besluiten met betrekking tot de Planologische maatregel alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de Locatieontwikkeling voltooid moet zijn;

Planologische maatregel:

De planologische maatregel(en) die ingevolge de Omgevingswet vereist is/zijn om de realisatie van het door de gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en het Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik gevolgd door een Omgevingsvergunning BOPA Bouwen.

Project

Alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van de Locatieontwikkeling conform het bepaalde in de Koopovereenkomst;

Schetsontwerp

Het schetsontwerp van de Vastgoedontwikkeling [naam] d.d. [datum] dat deel uitmaakt van de Aanbieding;

Tenderprocedure

De door de Gemeente d.d. [datum] gehouden tenderprocedure voor de Keijzerschoollocatie In Moerkapelle, gericht op ontwikkeling en verkoop van het Verkochte;

Tenderdocumentatie

De door de Gemeente bij de Tenderprocedure aan Koper verstrekte documentatie zoals beschreven in het als **bijlage [nummer]** aan deze Koopovereenkomst gehechte overzicht;

Vastgoedontwikkeling

Het door Koper op het Verkochte te ontwikkelen en realiseren vastgoed, zoals beschreven in artikel 2.2 (*Functies en activiteiten*), met bijbehorende buitenruimte;

Verkochte

Het perceel grond, dat is gelegen tussen de Beatrixlaan, Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en de Van Swaanswijkstraat te Moerkapelle en kadastraal bekend als gemeente Moerkapelle, sectie B, nummers 1684 en 1685, groot in totaal

3.085 m² zoals met schuinarcering is aangegeven op de als **bijlage 5** aan deze Koopovereenkomst gehechte tekening, dat bestemd is om te worden bebouwd;

Vervreemden/Vervreemding

(Het) overdragen van juridische of economische eigendom, uitgeven in erfpacht, bezwaren met beperkte zakelijke genotsrechten (met uitzondering van een recht van hypotheek) en/of anderszins vervreemden;

Voorlopig ontwerp (VO)

Het voorontwerp van de Vastgoedontwikkeling wat betreft de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, een en ander conform de definitie van DNR-STB 2014. Het Voorlopig ontwerp omvat in ieder geval:

- a. een stedenbouwkundige inpassing in de omgeving,
- b. een ontwerp van de functionele en ruimtelijke indeling en de architectonische verschijningsvorm,
- c. een conceptueel ontwerp voor de buitenruimte (concept Kavelinrichtingsplan),
- d. verwerking van richtinggevende adviezen op het gebied van bouwfysica en akoestiek,
- e. een ontwerp van de hoofdopzet van de draagconstructie, inclusief voorlopige materiaalkeuze en globale dimensionering,
- f. een ontwerp van de hoofdopzet van de installaties, ten behoeve van de inpassing in de Vastgoedontwikkeling,
- g. integratie van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch),
- h. een brandveiligheidsconcept.
- i. alsmede een Inrichtingsplan dat de inrichting van de Openbare ruimte kort beschrijft;

Vrij op naam prijs

De koopprijs van de koopwoning zonder de notariskosten voor de levering, notariskosten voor de inschrijving in het kadaster, omzetbelasting, overdrachtsbelasting en zonder makelaarskosten.

Woonrijp maken

Het inrichten van de Openbare ruimte conform het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan met inachtneming van de eisen die voortvloeien uit DIOR en de overige ter zake door de Gemeente ter zake te stellen eisen.

De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

Aan de titels boven de verschillende bepalingen in de Overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen slechts ter indicatie van het in de betrokken bepaling behandelde onderwerp en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen van de Overeenkomst.

Artikel 1.2 Verkoop en koop

De Gemeente verkoopt het Verkochte aan Koper, die het Verkochte van de Gemeente koopt, onder de in deze Koopovereenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden en de als **bijlage 1** aangehechte AV 2025. Indien en voor zover in de Koopovereenkomst wordt afgeweken van de AV 2025 geldt het bepaalde in de Koopovereenkomst.

Artikel 1.3 Koopsom

1. De Koopsom wordt berekend op basis van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) van [AANTAL] Betaalbare koop woningen en [AANTAL] Middeldure koop Laag I woningen die deel uitmaken van de Vastgoedontwikkeling. De Koopsom bedraagt EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per vierkante meter BVO [woonruimte/bedrijfsruimte/etc.] en EUR [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro) per vierkante meter BVO [woonruimte/bedrijfsruimte/etc.] (te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting).
De Koopsom wordt voor de Overdracht bepaald door het aantal vierkante meters BVO van de hiervoor genoemde onderdelen van de Vastgoedontwikkeling, blijkend uit de Bruikbare Omgevingsvergunning BOPA Bouwen, te vermenigvuldigen met de hiervoor opgenomen koopsom per vierkante meter BVO, met dien verstande dat de Koopsom niet naar beneden wordt bijgesteld wanneer de hiervoor genoemde koopsom per vierkante meter BVO zou leiden tot een lagere koopsom dan Koper in de Aanbieding voor het Verkochte heeft geboden.
2. De koopsom per vierkante meter BVO heeft als prijspeildatum 1 januari 2026 en wordt vanaf deze prijspeildatum tot het moment van Overdracht geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
3. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan in de lid 4 of lid 8 van artikel 1.8 (*Verrekening*) van de AV 2025 vermelde informatieplicht verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat Koper in verzuim is, met een maximum van EUR 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per woning, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Artikel 1.4 Overdracht

1. De notariële leveringsakte zal worden gepasseerd ten overstaan van de Notaris binnen vier weken nadat het Verkochte Bouwrijp is, doch niet voordat Koper een Bruikbare Omgevingsvergunning BOPA Bouwen voor de Locatieontwikkeling heeft verkregen.
2. Het Verkochte zal bij Overdracht een bouwterrein in de zin van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a onder 1 juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 zijn.
3. Koper heeft het recht voor de Overdracht voor eigen rekening en risico onderzoeksactiviteiten, zoals [SOORT] onderzoek, uit te (laten) voeren op het Verkochte. Het uitvoeren van deze onderzoeksactiviteiten geldt niet als Ingebruikneming.

Artikel 1.5 Levering

1. Het Verkochte wordt in Bouwrijpe staat geleverd een en ander onder de voorwaarden zoals in deze Koopovereenkomst is overeengekomen.

Artikel 1.6 Bodem

1. Bij Overdracht zal de bodemkwaliteit van het Verkochte zodanig zijn dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten (de realisatie van) [AANTAL] Betaalbare

koopwoningen (meergezins/eengezins) en [AANTAL] Middeldure koopwoningen (laag segment I) (meergezins / eengezins).

Met betrekking tot het Verkochte is een bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Koper heeft een exemplaar van de rapportage van voormeld bodemonderzoek d.d. 30 augustus 2024 met kenmerk A5576-06/KHA/rap1 [Bijlage 6]. Uit het voormelde rapportage blijkt dat het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. In afwijking van het bepaalde in artikel 1.5 lid 1 (*Levering*) aanvaardt Koper het Verkochte wat bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het Verkochte zich bevindt bij Overdracht of, indien de Ingebruikneming eerder plaats vindt, bij Ingebruikneming. Eventueel ten tijde van de Overdracht dan wel Ingebruikneming aanwezige verontreiniging, al dan niet aangetroffen bij voornoemd bodem- en grondwateronderzoek, komt voor rekening en risico van Koper.

2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door Koper of zijn rechtsopvolger te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem of met de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het Bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
3. De Gemeente garandeert dat in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

Artikel 1.7 Gedoogverplichtingen

1. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met (riool)putten, dammen, stuwen en verdere voorzieningen voor openbare doeleinden dan wel ten behoeve van de Vastgoedontwikkeling op, in of boven het Verkochte en de daarop aanwezige dan wel op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger overleg gepleegd. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.
2. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om al hetgeen uit hoofde van lid 1 van dit artikel is of wordt aangebracht in stand te houden.
3. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de in lid 1 van dit artikel genoemde palen, kabels, draden, riool- en andere pijpleidingen, (riool)putten, dammen, stuwen en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.
4. Op de strook ter breedte van 1,00 meter ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van 1,00 meter ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde riool- en andere pijpleidingen en (riool)putten mogen geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwwerken worden aangebracht.
5. Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de rechtspersoon die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.

6. Op eerste verzoek van de Gemeente zal Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger meewerken aan vestiging van een opstalrecht casu quo erfdienstbaarheid ter zake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.
7. Het op verzoek van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger omleggen of verwijderen van eventueel in het Verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal in voorkomende gevallen na instemming van de Gemeente door de Gemeente op kosten van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger plaatsvinden. Wanneer het Verkochte in Bouwrijpe staat aan Koper moet worden geleverd, is het bepaalde in dit artikellid van toepassing na Overdracht. De Gemeente heeft het recht op eigen initiatief en in overleg met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger eventueel in het Verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke om te leggen of te verwijderen. Behoudens andersluidende afspraken heeft Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger alsdan geen recht op vergoeding van eventuele herinrichting van het Verkochte.

Artikel 1.8 Vervreemden van het Verkochte

1. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden voordat de Vastgoedontwikkeling is voltooid. De Gemeente zal binnen vier (4) weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of zij voornoemde toestemming verleent. Koper zal bij voornoemd schriftelijk verzoek aangeven aan welke partij Koper wenst te Vervreemden. De Gemeente heeft het recht aan haar toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting van Koper om bij het Vervreemden zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst, waaraan Koper nog niet volledig heeft voldaan, alsmede het bepaalde in artikel 1.9 (*Eerste recht van koop van de Gemeente*) door te leggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet verlenen wanneer de partij aan wie Koper wenst te Vervreemden geen partij is die – ter beoordeling van de Gemeente – te goeder naam en faam bekend staat of waarvan de solvabiliteit niet door Koper kan worden aangetoond.
2. Het gestelde in vorig artikellid is niet van toepassing in geval het een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW of een verkoop op grond van artikel 3:174 BW betreft.
3. In geval Koper handelt in strijd met het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal en onverminderd het recht van Gemeente deze Koopovereenkomst te ontbinden conform het bepaalde in artikel 1.15 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2025.
4. De in lid 1 van dit artikel genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop- /aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover zijn wederpartij(en) heeft verplicht de Vastgoedontwikkeling, voor zover betrekking hebbende op het aldus verkochte gedeelte van het Verkochte, te realiseren en waarin uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 1.17 (Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen) van de AV 2025. Onder een koop-/aannemingsovereenkomst als hiervoor bedoeld wordt ook verstaan een gescheiden koop- en

aannemingsovereenkomst, waarbij de koopovereenkomst wordt gesloten tussen Koper en zijn wederpartij en de aannemingsovereenkomst wordt gesloten tussen een aannemer met de wederpartij(en) van Koper en waarbij de aannemer zich tegenover de wederpartij(en) heeft verplicht (het betreffende gedeelte van) de Vastgoedontwikkeling te realiseren.

Artikel 1.9 Eerste recht van koop van de Gemeente

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.8 (*Vervreemden van het Verkochte*) is Koper, voordat Koper een schriftelijk verzoek als genoemd in artikel 1.8 lid 1 indient bij de Gemeente, verplicht het Verkochte eerst bij aangetekende brief aan de Gemeente te koop aan te bieden.
2. De Gemeente zal binnen twee maanden na de verzending van de aangetekende brief als bedoeld in vorig artikellid eveneens bij aangetekende brief aan Koper aangeven of zij al dan niet van haar eerste recht van koop gebruik wil maken.
3. Indien de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven geen gebruik te maken van haar eerste recht van koop, mag Koper gedurende een termijn van zes maanden na de verzending van de aangetekende brief als bedoeld in vorig artikellid een schriftelijk verzoek als genoemd in 1.8 lid 1 (*Vervreemden van het Verkochte*) indienen bij de Gemeente. Wanneer de Gemeente conform het bepaalde in artikel 1.8 (*Vervreemden van het Verkochte*) schriftelijk toestemming heeft gegeven (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden en Koper niet binnen zes maanden na de schriftelijke toestemming van de Gemeente over is gegaan tot Vervreemding herleeft het eerste recht van koop uit dit artikel.
4. In geval Gemeente gebruik wil maken van haar eerste recht van koop en Koper is op het moment van versturen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aangetekende brief nog niet gestart met de werkzaamheden gericht op realisatie van de Vastgoedontwikkeling wordt de Koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen met de in lid 2 van dit artikel bedoelde mededeling van de Gemeente aan Koper dat zij gebruik wil maken van haar eerste recht van koop. Alsdan is de door de Gemeente aan Koper te betalen Koopsom gelijk aan 95% van de bij Overdracht betaalde Koopsom (prijspeildatum datum Overdracht), waarbij zowel de bij Overdracht betaalde Koopsom vanaf de dag van Overdracht als het hiervoor opgenomen bedrag vanaf de daarbij opgenomen prijspeildatum worden geïndexeerd tot de dag van overdracht van het Verkochte aan de Gemeente op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen indexatie zal plaatsvinden wanneer dat zou leiden tot een hoger bedrag dan de door Koper bij Overdracht betaalde Koopsom verminderd met het hiervoor opgenomen bedrag. Het Verkochte zal alsdan binnen drie maanden na de in lid 2 van dit artikel bedoelde mededeling van de Gemeente worden overgedragen aan de Gemeente. De conform het bepaalde in dit artikellid vastgestelde Koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering, welke akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.
5. Wanneer Koper op het moment van versturen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aangetekende brief wel is gestart met voornoemde bouwwerkzaamheden zal de verkoopwaarde worden vastgesteld door deskundige(n). Alsdan is het bepaalde in de navolgende artikelliden van toepassing. Het bepaalde in artikel 1.15 lid 8 (*Verzuim en*

ontbinding) van de AV 2025 is van overeenkomstige toepassing op het aanwijzen van deze deskundige(n). De aldus vastgestelde verkoopwaarde verminderd met het in vorig artikellid opgenomen en conform het bepaalde in vorig artikellid te indexerende bedrag zal als Koopsom tussen Partijen gelden, met dien verstande dat het in vorig artikellid opgenomen bedrag niet zal worden geïndexeerd wanneer dat leidt tot een lager bedrag dan opgenomen in vorig artikellid.

6. Tot één maand nadat de door de deskundige(n) vastgestelde verkoopwaarde aan Partijen is meegedeeld, hebben zowel Koper als de Gemeente het recht het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop bij aangetekende brief in te trekken. In geval het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop wordt ingetrokken, zijn de kosten van de in lid 5 van dit artikel bedoelde deskundige(en) voor rekening van de Partij die tot intrekking overgaat.
7. In geval Koper zijn aanbod tot verkoop heeft ingetrokken, is hij niet bevoegd het Verkochte aan derden, niet zijnde eindgebruikers van de Vastgoedontwikkeling, te Vervreemden voordat de Locatieontwikkeling is voltooid.
8. In geval de Gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken, mag Koper gedurende een termijn van zes maanden na de verzending van de aangetekende brief waarmee de Gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken een schriftelijk verzoek als genoemd in 1.8 lid 1 (*Vervreemden van het Verkochte*) indienen bij de Gemeente. Wanneer de Gemeente conform het bepaalde in artikel 1.8 (*Vervreemden van het Verkochte*) schriftelijk toestemming heeft gegeven (gedeelten van) het Verkochte te Vervreemden, mag Koper (deze gedeelten van) het Verkochte Vervreemden onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 1.8 (*Vervreemden van het Verkochte*). Wanneer Koper niet binnen zes maanden na de schriftelijke toestemming van de Gemeente over is gegaan tot Vervreemding herleeft het eerste recht van koop uit dit artikel.
9. Heeft geen van de Partijen binnen de voorgeschreven termijn het aanbod tot verkoop dan wel de bereidverklaring tot koop ingetrokken, dan wordt de Koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen en zal het Verkochte binnen drie maanden nadat de door de deskundige(n) vastgestelde verkoopwaarde aan Partijen is meegedeeld, worden overgedragen. De Koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering, welke akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.
10. Ingeval een derde een schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod op het Verkochte heeft uitgebracht en Koper het Verkochte wenst te Vervreemden, dan zal Koper, in afwijking van het hiervoor bepaalde, het Verkochte bij aangetekende brief voor de door deze derde geboden prijs verminderd met het in lid 4 van dit artikel genoemde en aldus te indexerende bedrag, aan de Gemeente te koop aanbieden, onder opgave van de naam en contactpersoon van de hiervoor bedoelde derde en overlegging van een gewaarmerkt afschrift van het document, waarbij deze derde zijn bod heeft uitgebracht.
11. Binnen twee maanden na ontvangst van de in vorig artikellid bedoelde kennisgeving zal de Gemeente eveneens bij aangetekende brief aan Koper meedelen of zij bereid is het Verkochte voor de door de derde geboden prijs verminderd met het in lid 4 van dit artikel genoemde en aldus te indexerende bedrag, te kopen. Wanneer de Gemeente niet bereid is het Verkochte voor deze prijs te kopen, zal de Gemeente daarbij tevens aangeven of Koper het Verkochte mag Vervreemden aan de in deze derde. De Gemeente heeft het recht aan haar toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting van Koper om het Verkochte te Vervreemden tegen de door deze derde geboden prijs en om bij het Vervreemden zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst,

waaraan Koper nog niet volledig heeft voldaan, alsmede het bepaalde in dit artikel door te leggen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet verlenen wanneer de partij aan wie Koper wenst te Vervreemden geen partij is die – ter beoordeling van de Gemeente – te goeder naam en faam bekend staat en waarvan de solvabiliteit niet door Koper kan worden aangetoond.

HOOFDSTUK 2. PLANONTWIKKELING

Artikel 2.1 Voorlopig en Definitief ontwerp

1. Koper zal geheel voor eigen rekening en risico het Schetsontwerp (laten) uitwerken in een Voorlopig ontwerp respectievelijk Definitief ontwerp. Het Voorlopig ontwerp zal binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijnen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Gemeente. Het Definitief ontwerp zal binnen [periode] nadat het Voorlopig ontwerp door de Gemeente is aanvaard ter beoordeling worden voorgelegd aan de Gemeente.

Hierbij moeten de Kaders en de Aanbieding alsmede de geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke regelgeving, in acht worden genomen. Het Inrichtingsplan moet tevens voldoen aan het bepaalde in de DIOR.
2. In verband met de verplichte participatie op grond van de 'Verordening inspraak en participatie gemeente Zuidplas 2023' en overeenkomstig de voorwaarden als vastgelegd in de 'Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven', zal Koper ervoor zorgen dat het participatietraject met de omgeving (omringende huishoudens, bedrijven, etc.) ten behoeve van Omgevingsvergunning OPA bouwen en het Inrichtingsplan wordt doorlopen. Koper zal in verband met de participatie voor <datum> zijn plannen voorgeleggen aan omwonenden. Met inachtneming van de participatiereacties – voor zover haalbaar en betaalbaar – zal Koper de uitkomsten uit deze participatie uitwerken in het Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp. De Gemeente vervult in het participatieproces een adviserende en faciliterende rol.
- 3/4. De Gemeente zal binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijnen het Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp en het Inrichtingsplan beoordelen of deze voldoen aan het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

De Gemeente wijst het Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp in elk geval af indien niet voldaan wordt aan de Kaders en de Aanbieding en het bepaalde in artikel 2.1 lid 2 (participatievoorwaarde) Van de uitkomst van deze beoordeling zal de Gemeente schriftelijk mededeling aan Koper doen.
- 4/5. Indien het Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp of het Inrichtingsplan niet voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst, zal de Gemeente schriftelijk aangeven welke onderdelen aangepast moeten worden. Koper zal binnen vier (4) weken na ontvangst van de kennisgeving van de Gemeente opnieuw een - conform de opmerkingen van de Gemeente - aangepast Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp en/of Inrichtingsplan ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Indien de Gemeente het aangepaste Voorlopig ontwerp respectievelijk het Definitief ontwerp en/of Inrichtingsplan ook niet aanvaardbaar acht, heeft de Gemeente het recht

de Koopovereenkomst op te zeggen conform het bepaalde in artikel 5.6 (*Duur, ontbindende voorwaarden*) van deze Koopovereenkomst.

- 5/6. De beoordeling van het Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerp en Inrichtingsplan door de Gemeente conform het bepaalde in onderhavig artikel laat onverlet de publiekrechtelijke toetsing die de Gemeente uitvoert uit hoofde van wettelijke regelingen en biedt derhalve geen garantie voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen et cetera.

Artikel 2.2 Functies en activiteiten

1. Het Verkochte is bestemd voor de realisatie en instandhouding van de Vastgoedontwikkeling, bestaande uit:
- Betaalbare koopwoningen (meergezins/eengezins) [aantal] stuks
 - Middeldure koopwoningen (laag segment I) (meergezins / eengezins) [aantal] stuks

2. De koopwoningen die deel uitmaken van de Vastgoedontwikkeling moeten door Koper te koop aangeboden worden voor een vrij op naam-koopprijs, passend binnen de grenzen zoals opgenomen bij de in artikel 1.1 (*Definities*) opgenomen definitie van de betreffende woningen.

Deze vrij op naam-kooprijzen hebben als prijsspeeldatum 1 januari 2026 en mogen geïndexeerd worden op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI - alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanaf de prijsspeeldatum tot de dag waarop de betreffende woningen in verkoop gaan.

3. Het onbebouwde gedeelte van het Verkochte moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan. Deze inrichting moet in stand gehouden worden.

4. Ingeval in het ontwerp van de Vastgoedontwikkeling een of meerdere achterpaden worden voorzien voor gemeenschappelijk gebruik tussen een rij Betaalbare en/of Middeldure koopwoningen zal Koper in de koop-/aanneemovereenkomsten en de notariële akten met de eindgebruikers van deze woningen vastleggen dat het eigendom, en daarmee het beheer en onderhoud van het achterpad zal berusten bij de eindgebruikers van deze woningen dan wel diens rechtsopvolgers. Koper kan dit doen door de achterpaden in mandeligheid uit te geven dan wel het achterpad mee te verkopen en te bezwaren met een zakelijk recht van overpad ten behoeve van de woningen die grenzen aan dat achterpad.

Koper moet binnen één maand na het sluiten van een overeenkomst dan wel na het passeren van een notariële akte als bedoeld in vorig artikellid een kopie daarvan aan de Gemeente overleggen teneinde aan te tonen dat Koper heeft voldaan aan voornoemde verplichting.

Indien en voor zover Koper niet voldoet aan de verplichtingen uit dit artikellid verbeurt Koper aan de Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per overtreding per Woning.

5. De Gemeente kan van Koper eisen dat hij op het Verkochte, ongeacht het gebruik daarvan, een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en in standhoudt teneinde de uitgeefbare kavels op het Verkochte zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.

Artikel 2.3 Planologische procedures en aanvraag vergunningen

1. De gemeente spant zich in om geheel voor eigen rekening en risico binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijn zorg te dragen voor een Bruikbare Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik voor de Locatieontwikkeling, die voldoet aan de NVU en randvoorwaarden kaart (zoals te vinden in figuur 6.1 pagina 10 van de NVU) en de Aanbieding van Koper.
2. Om de Vastgoedontwikkeling te kunnen realiseren zal Koper na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik uitsluitend voor het door de Gemeente aanvaarde Definitief ontwerp binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijn een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning BOPA Bouwen inclusief motivatie, participatieverslag en een Inrichtingsplan indienen.

Het indienen van de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen die vereist is voor de realisatie van de Vastgoedontwikkeling en het Inrichtingsplan geschiedt voor rekening en risico van Koper.

3. Koper zal voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken laten uitvoeren die noodzakelijk en relevant zijn voor de aanvraag voor de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen.

De rapportages van voornoemde onderzoeken zullen uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum ter beschikking aan de Gemeente worden gesteld.

4. De indieningsvereisten voor de omgevingsvergunningen staan vermeld op de website van de Omgevingsdienst Midden-Holland (zie <https://www.odmh.nl/digitaal-loket/formulieren/omgevingsvergunning/>). De behandeling van de aanvraag geschiedt geheel voor rekening en risico van de Koper, en Koper is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor de aanvraag en de realisatie.

Koper zal - voor zover het in zijn vermogen ligt - al het nodige verrichten om tijdig een Omgevingsvergunning te verkrijgen en zal zich na vergunningverlening inspannen om schorsing en vernietiging te voorkomen.

5. De aanvraag van de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen moet gebaseerd zijn op het door de Gemeente goedgekeurde aanvaarde Definitief ontwerp en het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan en moet voldoen aan de Kadasters en de Aanbieding alsmede aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke regelgeving. Het is Koper niet toegestaan een aanvraag voor Omgevingsvergunning BOPA Bouwen in te dienen voordat de Gemeente het Definitief ontwerp en het Inrichtingsplan heeft goedgekeurd.
6. Indien en voor zover van toepassing is Koper verplicht voor eigen rekening tijdig ontvankelijke aanvragen in te dienen voor de overige vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege die vereist zijn voor de realisatie van

Vastgoedontwikkeling en de inrichting Openbare ruimte. Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en goedkeuringen is voor Koper.

7. Koper is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de door Koper uit hoofde van deze Overeenkomst op te (laten) stellen documenten, waaronder de aanvraag voor de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen en het Inrichtingsplan. Koper heeft ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente.
8. De Gemeente zal zich inspannen om te bereiken dat Koper de Vastgoedontwikkeling kan realiseren door de aanvraag om de Planologische maatregel in procedure te brengen en een voorstel tot vaststelling te doen aan het bestuursorgaan dat bevoegd is om de Planologische maatregel vast te stellen. De Gemeente zal de benodigde procedures voortvarend in gang zetten en volgen. De Gemeente zal Koper zo spoedig mogelijk informeren, indien de Gemeente om welke reden ook besluit om geen medewerking te verlenen aan de Planologische maatregel. Koper is zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde medewerking aan de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik mede afhankelijk kan zijn van het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van gemeente Zuidplas. De Gemeente zal de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen echter niet in procedure brengen ingeval Koper een Omgevingsvergunning BOPA Bouwen indient die niet voldoet aan het door de gemeente aanvaarde Definitief ontwerp alsmede aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke regelgeving.
9. Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, door derden worden ingesteld tegen de Planologische maatregel zal de Gemeente Koper daarvan onverwijld in kennis stellen **<OPTIE** en zal de Gemeente zich ervoor inspannen dat de Planologische maatregel in rechte standhoudt en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kan worden gehandhaafd. **> <OPTIE** en zullen partijen met elkaar in overleg treden over – voor zover mogelijk - eventuele planaanpassingen en de Planning of het anderszins voorkomen dan wel beperken van ontstane vertraging en/of schade.>
10. Indien en voor zover, al dan niet naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak, blijkt dat verzuimd is om bepaalde onderzoeken uit te laten voeren / en / adviezen op te laten stellen of de verrichte onderzoeken/ en/ opgestelde adviezen onjuist of ontoereikend zijn, zal:
 - a. Koper in overleg met de Gemeente de betreffende onderzoeken/ en/ opgestelde adviezen (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;
 - b. Gemeente zich inspannen om de sub a bedoelde onderzoeken/ en/ adviezen te betrekken in de besluitvorming en, voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.
11. Het niet of niet tijdig bruikbaar worden van de Planologische maatregel geeft Partijen geen enkel recht op vergoeding van enige schade door de wederpartij.
12. Koper is verplicht om de Gemeente nauwgezet te informeren over de aanvraag en verlening van de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen en zal op eerste verzoek van de Gemeente per ommegaande kopieën van de desbetreffende documentatie aan de Gemeente overleggen. Koper gebruikt hiervoor bij voorkeur het emailadres projectbureau@zuidplas.nl (dan wel het algemene emailadres) onder vermelding van Project Keijzerschoollocatie.

13. Indien Koper handelt in strijd met het bepaalde in lid 2 tot en met 6, 10 en 12 van dit artikel is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 1.000,00 (zegge: een duizend euro) per dag dat Koper in verzuim is met een minimum van EUR 10.000,00 (zegge: tien duizend euro) en een maximum van 15% van de Koopsom euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal en onverminderd het recht van Gemeente om deze Koopovereenkomst te ontbinden conform het bepaalde in artikel 1.15 (*Verzuim en ontbinding*) van de AV 2025.

HOOFDSTUK 3. REALISATIE VASTGOEDONTWIKKELING

Artikel 3.1 Realisatie

1. Koper zal voor eigen rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze Koopovereenkomst en met inachtneming van de Planning, de Vastgoedontwikkeling realiseren.
2. Koper zal binnen een half jaar nadat de planologische maatregel bruikbaar is geworden starten met de werkzaamheden gericht op realisatie van de Vastgoedontwikkeling en deze werkzaamheden gestaag voort te zetten tot oplevering van de Vastgoedontwikkeling.
3. Wanneer de werkzaamheden niet binnen een half jaar nadat de planologische maatregel bruikbaar is geworden zijn gestart en dat niet te wijten is aan aantoonbare overmacht, is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per kalenderdag vanaf de eerste dag waarop voornoemde termijn is verstreken tot de dag waarop de werkzaamheden aanvangen met een minimum van EUR 1.000,00 (zegge: een duizend euro) en een maximum van 15% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
Onder overmacht aan de zijde van Koper wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor het verrichten van de prestatie benodigde goederen dan wel liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.
4. Koper zal in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de realisatie van de Vastgoedontwikkeling in afstemming met de Gemeente een plan op (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de Gemeente **[bijlage 6]**. Koper zal het BLVC-plan uiterlijk vier weken voor start van de werkzaamheden gericht op realisatie van de Vastgoedontwikkeling ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Het is Koper niet toegestaan te starten met deze werkzaamheden voordat het BLVC-plan is goedgekeurd door de Gemeente.
5. Koper en door haar in te schakelen derden zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de Gemeente aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen, een en ander met in achtneming van het door de

Gemeente goedgekeurde BLVC-plan.

6. In verband met mogelijk optredende schade aan het openbaar gebied zal Koper voor aanvang van de werkzaamheden gericht op realisatie van de Vastgoedontwikkeling in afstemming met de Gemeente door een door de Koper aan te wijzen onafhankelijk expert opnamerapporten (laten) opstellen van het openbaar gebied in de nabijheid van het Verkochte, voor zover in de invloedssfeer van het Project, waaronder – indien van toepassing - de door de Gemeente aangelegde bouwwegen. Ingeval Koper heeft nagelaten voor aanvang van haar werkzaamheden gericht op de realisatie van de Vastgoedontwikkeling een nulmeting van het openbaar gebied uit te (laten) voeren zal elke vorm van schade aan het openbaar gebied ten gevolge van werkzaamheden gericht op de realisatie van de Vastgoedontwikkeling volledig voor rekening en risico van Koper komen.
7. Na realisatie van de Vastgoedontwikkeling wordt door Partijen een proces-verbaal van het openbaar gebied in de nabijheid van het Verkochte opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken en de herstelperiode opgenomen. Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van de gebreken binnen de herstelperiode zoals opgenomen in voornoemd proces-verbaal. Indien en voor zover in het proces-verbaal geen herstelperiode is opgenomen, dienen de gebreken te worden hersteld binnen één maand nadat het proces-verbaal is opgesteld.

Artikel 3.2 Woonrijp maken Openbare ruimte buiten het Verkochte

1. De Openbare ruimte buiten het Verkochte wordt aangelegd door of namens de Gemeente. De Gemeente streeft ernaar dat de bouwwerken en voorzieningen in de Openbare ruimte buiten het Verkochte, die van belang zijn voor het bij oplevering (volledig) kunnen functioneren van de Vastgoedontwikkeling, zoveel mogelijk gelijktijdig met de Vastgoedontwikkeling zijn gerealiseerd en in gebruik genomen kunnen worden. Daartoe zal Koper vanaf [aantal] maanden voor de eerste oplevering van de Vastgoedontwikkeling periodiek met de Gemeente in overleg treden teneinde de planningsvolgorde in gezamenlijk overleg vast te stellen en te monitoren. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding van enige schade van Koper als gevolg van de werkzaamheden die door of namens de Gemeente worden uitgevoerd.

Artikel 3.3 Goedkeuring Gemeente

1. Koper is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de door Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst op te (laten) stellen documenten, waaronder het Bouwplan, het Voorlopig Ontwerp en Definitief ontwerp en het Inrichtingsplan. Goedkeuring van de Gemeente laat deze verantwoordelijkheid onverlet.
2. Koper kan geen enkele aanspraak jegens de Gemeente ontlenen aan enige goedkeuring van de Gemeente uit hoofde van deze Koopovereenkomst.
3. Goedkeuring van de Gemeente van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief ontwerp, het Inrichtingsplan, de Planologische maatregel en/of de voor de realisering van de Locatieontwikkeling benodigde overige vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheid van

het College van B&W of een ander bestuursorgaan bij het beslissen op een aanvraag ter verkrijging van de Omgevingsvergunning of andere publiekrechtelijke toestemmingen op basis van de op die aanvraag van toepassing zijnde wet- en regelgeving en biedt derhalve geen garantie voor het verkrijgen van de Omgevingsvergunning of andere publiekrechtelijke toestemmingen.

Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente uit dien hoofde gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen.

HOOFDSTUK 4. WONINGCATEGORIEËN

Artikel 4.1 Verplichting tot zelfbewoning

1. De Betaalbare / en / Middeldure koopwoningen mogen uitsluitend worden verkocht aan kopers die de woning zelf gaan bewonen gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is opgeleverd of, indien de woning voor overdracht al is opgeleverd, gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is overgedragen. Derhalve moet de in lid 4 van dit artikel opgenomen bepaling als kettingsbeding worden opgenomen in elke door Koper te sluiten overeenkomst met betrekking tot de koop van (een perceel grond bestemd voor de realisatie van) een Betaalbare / en / Middeldure koopwoningen koopwoning die deel uitmaakt van de Vastgoedontwikkeling en in elke notariële akte waarbij een Betaalbare / dan wel / Middeldure koopwoning in eigendom wordt overgedragen dan wel waarbij een zakelijk genotsrecht, rechtgevend op een Betaalbare / dan wel / Middeldure koopwoning, wordt gevestigd.
2. Koper moet binnen één maand na het sluiten van een overeenkomst dan wel na het passeren van een notariële akte als bedoeld in vorig artikellid een kopie daarvan aan de Gemeente overleggen teneinde aan te tonen dat Koper heeft voldaan aan voornoemde verplichting.
3. Indien en voor zover Koper niet voldoet aan de verplichtingen uit lid 1 of lid 2 van dit artikel verbeurt Koper aan de Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 20% van de vrij op naam prijs (VON prijs) van de Betaalbare / dan wel / Middeldure koopwoning ter zake waarvan Koper niet heeft voldaan aan deze verplichtingen, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
4. De in de in lid 1 van dit artikel bedoelde overeenkomsten en akten bedoelde bepaling luidt als volgt (waarbij de vet geschreven tekst aangepast moet worden bij de terminologie van de betreffende overeenkomst):
 - a. **[Wederpartij van Koper]** is jegens de gemeente Zuidplas (hierna: 'Gemeente') verplicht de <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN (op

- het **[Verkochte]** te realiseren> **[woning (hierna: Woning')]** uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Het is **[Wederpartij van Koper]** niet toegestaan **[het Verkochte / de Woning met de daartoe behorende grond]** geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven dan wel in eigendom over te dragen of daarop een zakelijke genotsrecht ten behoeve van derden te vestigen.
- b. Het bepaalde in het vorige artikellid is niet van toepassing in geval van:
1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 3. Burgemeester en Wethouders schriftelijke ontheffing als genoemd in lid d hebben verleend.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt drie (3) jaar na de datum van <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN oplevering><OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN BIJ LEVERING AL OPGELEVERDE WONING levering> van de Woning aan Koper.
- d. **[Wederpartij van Koper]** kan voor afloop van de in het vorige artikellid genoemde termijn van drie (3) jaar van het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente ontheffing krijgen van de verplichting respectievelijk het verbod uit lid a van dit artikel indien zich binnen de genoemde termijn van drie (3) jaar dringende omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de **[koopovereenkomst]** redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van **[Wederpartij van Koper]** verlangd kan worden dat **[Wederpartij van Koper]** de Woning zelf blijft gebruiken conform het bepaalde in lid a van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid moet altijd schriftelijk én onder opgave van de betreffende omstandigheden (blijkende uit een te overleggen notariële, gerechtelijke, werkgevers- of gezondheidsverklaring) bij de Gemeente worden ingediend.
- e. Van omstandigheden als in het vorige artikellid bedoeld, kan onder meer sprake zijn in geval van:
1. Verandering van werkring van **[Wederpartij van Koper]** of de partner van **[Wederpartij van Koper]** op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd moet worden;
 2. Overlijden van **[Wederpartij van Koper]** of een van zijn inwonende gezinsleden;
 3. Echtscheiding of verbreking van het geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract van **[Wederpartij van Koper]**;
 4. Ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
 5. Verkoop van de Woning voor een vrij op naam koopprijs lager dan de waarde als bepaald in de definitie van een Betaalbare / dan wel / Middeldure (artikel 1 van deze overeenkomst).
- f. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt **[Wederpartij van Koper]** aan Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 20% van de vrij op naam prijs (VON prijs) van de Woning.>>

HOOFDSTUK 5. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5.1 Bankgarantie

1. Tot meerdere zekerstelling van de nakoming door Koper van alle verplichtingen van Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst, zal Koper binnen veertien dagen na totstandkoming van de Koopovereenkomst ten gunste van de Gemeente een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie doen stellen ter grootte van 15% van de Koopsom te weten EUR <BEDRAG> (zegge: <BEDRAG UITSCHRIJVEN> euro) conform het als **bijlage 7** aan deze Koopovereenkomst gehechte model. De Gemeente kan een verzoek om uitkering doen nadat de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper het gebrek niet binnen een periode van 30 dagen het verzuim heeft hersteld.
2. De bankgarantie vervalt bij de Overdracht en zal alsdan aan de garantsteller worden geretourneerd.
3. Wanneer Koper een boete en/of schadevergoeding aan de Gemeente verschuldigd is, heeft de Gemeente het recht doch niet de plicht de boete en/of de schadevergoeding te verhalen op de bankgarantie.

Artikel 5.2 Planning

1. Bij de uitvoering van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet de Planning in acht worden genomen. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen Partijen rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen, de Planning in gezamenlijk overleg aanpassen. Alleen een door beide Partijen voor akkoord ondertekende, aangepaste versie van de Planning zal alsdan de oorspronkelijke Planning vervangen.

<<OPTIE OPNEMEN WANNEER IN DE TENDERDOCUMENTATIE IS AANGEGEVEN DAT KOPER EEN BEDRAG MOET INZETTEN VOOR SOCIAL RETURN. IN DAT GEVAL CONTROLEREN OF DIT ARTIKEL IN OVEREENSTEMMING IS MET DE TENDERDOCUMENTATIE

Artikel 5.3 Social return

1. Koper is verplicht om een bedrag van tenminste [percentage]% van de Koopsom, derhalve EUR [bedrag] (zegge [bedrag uitgeschreven] euro) exclusief omzetbelasting, in te zetten ten behoeve van social return en de gevraagde gegevens aan te leveren in het registratiesysteem, zoals toegelicht in de Tenderdocumentatie.
2. De in vorig artikellid bedoelde social return kan uitsluitend worden ingevuld door middel van de, in volgorde van voorkeur, volgende mogelijkheden:
 1. arbeidsparticipatie;
 2. arbeidsontwikkeling;
 3. maatschappelijke activiteiten;
 4. opdracht aan sociale werkvoorziening en/of sociaal ondernemer.Een combinatie van deze mogelijkheden is toegestaan.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde social return moet gedurende de duur van de realisatie van de Locatieontwikkeling worden gerealiseerd.

4. Indien Koper de verplichtingen uit dit artikel geheel of gedeeltelijk niet nakomt, is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van 125 % van het openstaande bedrag, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
5. Indien en voor zover Koper een derde opdracht geeft voor de realisatie van de Locatieontwikkeling is het Koper toegestaan zijn verplichtingen uit dit artikel over te dragen aan deze derde. Koper informeert de Gemeente in dat geval onverwijld van deze overdracht, met vermelding van de naam en beschrijving dan wel de bedrijfsgegevens van deze derde alsmede de wijze waarop Koper erop toeziet dat deze derde de bedoelde verplichtingen nakomt. De verplichtingen dienen in dat geval ingevuld te worden binnen het Project zelf. Koper is en blijft aansprakelijk voor de nakoming van de bedoelde verplichtingen indien de derde deze verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt.>>

Artikel 5.4 Projectorganisatie, communicatie

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Koopovereenkomst. Ten behoeve van deze Koopovereenkomst zal een projectteam worden gevormd waarin Partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen Partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen
2. Partijen zullen elkaar informeren omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke.

Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. Koper aanvaardt de verplichtingen als gesteld in artikel 3.7 lid 5, 6, 7 en 8 (*Gedooagverplichtingen*) deze Overeenkomst als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en dienen overeenkomstig artikel 1.17 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen*) lid 1 van AV 2025 in de Notariële akte worden gevestigd en ingeschreven in de openbare registers.
2. De verplichtingen als gesteld in de artikelen
 - 1.3. (*Koopsom*);
 - 1.4 (*Overdracht*);
 - 1.6. (*Bodem*);
 - 1.8. (*Vervreemden van het Verkochte*);
 - 1.9. (*Eerste recht van koop van de Gemeente*);
 - 2.2. (*Functies en activiteiten*);
 - 2.3. (*planologische procedures en aanvraag vergunningen*);
 - 3.1. (*Realisatie*);
 - 3.5. (*Goedkeuring Gemeente*);
 - 4.3. (*Verbod op overdracht*);
 - 4.4. (*Toezicht op naleving*);
 - 5.1. (*Bankgarantie, waarborgsom*);
 - 5.2. (*Planning*);
 - 5.5. (*Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen*) van deze Overeenkomst;dienen, indien en voor zover deze verplichtingen nog werking hebben, omdat aan een of meerdere verplichtingen nog niet of nog niet volledig is voldaan of omdat de betreffende termijn nog niet is verlopen, overeenkomstig artikel 1.17 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen*) lid 2 en lid 3 van de AV 2025 opgenomen te worden als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst.

3. De verplichtingen als gesteld in hoofdstuk 2 van de AV 2025 (*Bepalingen met betrekking tot de Locatieontwikkeling*), te weten de artikelen
 - 2.1 (*Ontgravingen*);
 - 2.2 (*Nutsvoorzieningen en riolering en aansluiting op de openbare ruimte*);
 - 2.3 (*Schade en overlast*);
 - 2.4 (*Tuinen en aansluiting openbare ruimte*); en
 - 2.5 (*Gebruik en onderhoud*)
 - 4.5 (*Verplichting tot zelfbewoning*)dienen overeenkomstig artikel 1.17 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen*) lid 2 en lid 3 van de AV 2025 opgenomen te worden als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst.
4. De in artikel 1.17 lid 2 (*Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen*) van de AV 2025 genoemde boete bedraagt EUR 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro voor elk niet gevestigde kwalitatieve verplichting respectievelijk niet opgelegd kettingbeding. Indien en voor zover in de Koopovereenkomst of de AV 2025 een andere boete is opgenomen voor het opleggen van een kettingbeding geldt deze boete in plaats van de in dit artikellid opgenomen boete. In geval een gedeelte van het Verkochte wordt Vervreemd, verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger een boete naar rato van het aantal te realiseren dan wel gerealiseerde Betaalbare dan wel Middeldure koopwoningen op het betreffende gedeelte van het Verkochte.

Artikel 5.6 Duur, ontbindende voorwaarden

1. De Koopovereenkomst komt tot stand en treedt in werking op het moment van ondertekening door Koper en de Gemeente en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit de Koopovereenkomst hebben voldaan.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6:265 BW en artikel 1.15 lid AV 2025 heeft de Gemeente het recht deze Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
 - a. Koper voor het Verkochte een aanvraag voor een Omgevingsvergunning BOPA Bouwen indient die niet voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1 (*Planontwikkeling*), artikel 2.2 (*Functies en activiteiten*) en/of artikel 2.3 (*Planologische procedures en aanvraagvergunningen*) van deze Overeenkomst;
 - b. Koper niet conform artikel 5.1 (*Bankgarantie/waarborgsom*) binnen 14 dagen na het sluiten van de Overeenkomst een Bangarantie/Waarborgsom heeft gestort;
 - c. de Gemeente op basis van de Wet Bibob ('Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur') de Planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van de Vastgoedontwikkeling nodig is weigert of intrekt.;

[EVT nog toevoegen ontbindende voorwaarden die voldoende bepaalbaar moeten zijn, dus met bv uiterste datum waarop voorwaarde ingeroepen kan worden]
3. Deze Overeenkomst kan tussentijds worden beëindigd indien:
 - a. de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik door de Gemeente niet in procedure kan worden gebracht, of op dermate zwaarwegende bezwaren stuit, dat daardoor de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik redelijkerwijs niet kan worden vastgesteld;

- b. de Omgevingsvergunning BOPA Strijdig gebruik dan wel de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen niet binnen de daartoe in de Planning opgenomen termijn Bruikbaar is geworden;
 - c. zich de situatie voordoet dat de in deze Koopovereenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;
4. Wanneer het aan Koper te wijten is dat het de Omgevingsvergunning BOPA Bouwen niet binnen de in lid 3 van dit artikel opgenomen termijn Bruikbaar is geworden, treedt de in vorig artikellid onder b genoemde beëindiging alleen in werking wanneer de Gemeente daar een beroep op doet.
 5. In geval van beëindiging van de Koopovereenkomst op grond van één van de in lid 3 van dit artikel onder a, b of c opgenomen beëindigingsgrond(en) en het niet aan Koper te wijten is dat de beëindigingsgrond wordt vervuld, zijn Partijen niet gehouden tot het vergoeden van kosten en/of schade van de wederpartij, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.
 6. In geval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van de in lid 2 van dit artikel of ingeval van beëindiging van de Overeenkomst op grond van de in lid 3 van dit artikel onder a, b of c genoemde beëindigingsgrond(en) en het wel aan Koper te wijten is dat de ontbindende voorwaarde als genoemd in lid 2 of dat de beëindigingsgrond als genoemd in lid 3 wordt vervuld verbeurt Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van 15% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
 7. Voor zover in deze Overeenkomst niet anders is bepaald, blijven de verplichtingen van Koper uit artikel 5.1 (*Bankgarantie, waarborgsom*) onverkort van kracht in geval van ontbinding van de Overeenkomst dan wel de Overeenkomst op enige andere -wettelijke of contractuele – wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid van (enig deel van) deze Overeenkomst nadat de Planologische maatregel in procedure is gebracht.

Artikel 5.7 Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze Koopovereenkomst:
 - Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Keijzersschool A24.001648
 - Bijlage 2: Aanbieding d.d. [datum] met Schetsontwerp [naam] d.d. [datum]
 - Bijlage 3: Algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen (versie AV 2025)
 - Bijlage 4: Planning
 - Bijlage 5: Tekening Verkochte A26.000799
 - Bijlage 6: BLVC-eisen van de Gemeente A26.000798
 - Bijlage 7: Bankgarantie Keijzerschoollocatie A26.000800

[evt tekening opstalrecht....]
[evt tekst recht van opstal...]
2. Deze Koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Koopovereenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend

d.d. [datum]
te Nieuwerkerk aan den IJssel

d.d. [datum]
te [plaatsnaam]

Gemeente Zuidplas
namens deze:

[Koper]
namens deze:

CONCEPT