

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 Boxtel 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 aanbieding.

CONCEPT 26 maart 2026

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Reigerskant fase III Esch

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Boxtel**, gevestigd te (5281AT) Boxtel aan de Markt 1, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.S. van Meygaarden, 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 in het plan Reigerskant fase III te Esch gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Esch, sectie B, nummers 3090 en 3214 (totaal groot 27.779 vierkante meter);
- b. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van twaalf (12) grondgebonden koopwoningen met bijbehorende eenrichtings toegangsweg, achterpaden/brandgangen, twaalf (12) parkeerplaatsen voor de bewoners en dertien (13) parkeerplaatsen voor woningcorporatie Stichting Woonveste (hierna te noemen: 'het Binnenterrein') op gedeelten van de onder a bedoelde percelen in april 2026 een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;

- c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met het doel een marktpartij te selecteren, die de betrokken perceelgedeelten, met uitzondering van de dertien (13) parkeerplaatsen voor Stichting Woonveste op het Binnenterrein, koopt van de Gemeente om daar vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en afzet van de woningen en het Binnenterrein op zich te nemen;
- d. de Gemeente de inschrijvingen van de marktpartijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het verkoopprotocol 'Reigerskant fase III te Esch' d.d. 27 maart 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 Reigerskant fase III te Esch 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, de registergoed(eren), zoals hieronder nader is omschreven en met gele en roze kleur aangegeven op de tekening die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende de braakliggende gronden gelegen nabij de Blauwe Reiger, Kievit en Ooievaar te Esch, hierna (tezamen) 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/verkopen gedeelte van het perceel (circa) | | |
|---|--------|--------|-------------------------|----|----|--|----|----|
| gemeente | sectie | nummer | ha | a | ca | ha | a | ca |
| Esch | B | 3090 | 01 | 58 | 51 | .. | .. | .. |
| Esch | B | 3214 | 01 | 19 | 28 | .. | .. | .. |
| Totaal | | | | | | .. | .. | .. |

- 2. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico ten behoeve van de juridische levering van het Verkochte, op basis van het definitief ontwerp van de Ontwikkelaar, 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 aanbieding> (zegge: <bedrag> euro) (prijspeil 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 koopsom wordt met ingang van 1 januari 2027 tot aan de datum van juridische levering van het Verkochte geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert.
3. 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 inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
4. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor <naam> te <plaats> binnen een maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van de twaalf (12) grondgebonden woningen met het Binnenterrein benodigde omgevingsvergunning, zoals vermeld in artikel 16, 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 35, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente iedere periode van zes (6) maanden een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 5% (zegge: vijf procent) van de koopsom van het Verkochte.
2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal 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 Verkochte zich bevindt ten tijde van de juridische levering; 'as is' in bouwrijpe staat. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het beoogde gebruik, zoals omschreven in lid 5, nodig zijn. De Gemeente is niet bekend dat dit gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
3. Onder 'bouwrijpe staat' zoals hiervoor in lid 2 geschreven wordt verstaan dat het Verkochte geschikt is voor het realiseren van het in artikel 13 nader beschreven project en daarvoor, voor zover van toepassing:

- a. is ontdaan van bebouwing, en andere boven- en ondergrondse obstakels en het puin en andere bouwresten zoveel mogelijk zijn verwijderd;
 - b. is geëgaliseerd;
 - c. de niet-te-handhaven bomen zijn gerooid en de boomstronken zo goed mogelijk zijn verwijderd;
 - d. in de nabijheid een rioleringsstelsel is aangelegd, waar het beoogde bouwplan op het Verkochte op kan worden aangesloten;
 - e. indien van toepassing (bouw)wegen zijn aangelegd, zodat het verkochte bereikbaar is;
 - f. in de nabijheid kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven zijn of kunnen worden aangelegd, zodat het Verkochte hierop aangesloten kan worden.
4. Het Verkochte wordt overgedragen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, vrij van huur, gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd (zonder opstellen). Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
 5. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van twaalf (12) grondgebonden woningen en het Binnenterrein, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de Ontwikkelaar als bovenbedoeld in de weg staan.
 6. 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 hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Gemeente heeft geen kennis van eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voormelde rechten werden gevestigd.
3. De Ontwikkelaar aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 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 er voor zover haar bekend geen asbesthoudende materialen in het Verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt;
 - e. niet bekend te zijn dat zich in het Verkochte (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen, zoals olie- en septic tanks, bevinden;
 - f. 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;
 - cultuurhistorische en archeologische waarden,die de beoogde gebruiksfunctie van het Verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 5 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 (vermeerdering of vermindering van de koopsom) of op enigerlei ander recht, zoals ontbinding van de overeenkomst en/of enige vorm van schadevergoeding. 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

- Partijen zijn ermee bekend dat er een verkennend onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Geofox-Lexmond bv, 'Verkennend bodemonderzoek, Reigerskant te Esch' d.d. 27 mei 2015 met kenmerk 20150727_a2RAP. 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 de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van het Verkochte met woningbouw.
- 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. Risico

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

Bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte

Artikel 13. Het Project

- De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van twaalf (12) grondgebonden woningen met het Binnenterrein op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma, hierna te noemen: "**(het) Project**".

| Type woning | Maximale v..o.n.-prijs | Aantal |
|---------------|------------------------|-----------|
| Goedkoop | < € 294.000,00 | 4 |
| Betaalbaar | < € 420.000,00 | 6 |
| Duur | n.v.t. | 2 |
| Totaal | | 12 |

2. Het Binnenterrein wordt door de Ontwikkelaar in mandeligheid uitgegeven aan de toekomstige bewoners van de twaalf (12) grondgebonden woningen en gebruiksklaar aan hen opgeleverd. Dit met uitzondering van de dertien (13) parkeerplaatsen, die door de Ontwikkelaar gerealiseerd en gebruiksklaar opgeleverd worden als onderdeel van het Binnenterrein en bij Stichting Woonveste in eigendom komen. Op basis van het definitief ontwerp van de Ontwikkelaar worden deze dertien (13) parkeerplaatsen door de Gemeente in eigendom overgedragen aan Stichting Woonveste.
3. De Ontwikkelaar is verplicht om de op het Verkochte te realiseren goedkope- en betaalbare koopwoningen te verkopen tegen de op het moment van verkoop geldende maximale v.o.n.-prijs op basis van het vigerende woonbeleid van de Gemeente, dit op straffe van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 14. Verplichtingen en voorschriften ontwikkeling en realisatie van het Project

1. Onverlet de geldende regels en voorschriften krachtens publiekrecht zal de Ontwikkelaar de ontwikkeling en realisatie van het Project uitvoeren met inachtneming van:
 - a. het onherroepelijke bestemmingsplan Reigerskant, Esch', NL.IMRO.0788.BP16ESCREigerskant-VA01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017 (Partijen genoegzaam bekend);
 - b. de beeldkwaliteitskaders, zoals opgenomen in paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan als genoemd onder sub a. (Partijen genoegzaam bekend);
 - c. de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel, geldend vanaf 21 december 2023 (Partijen genoegzaam bekend);
 - d. het verkoopprotocol 'Reigerskant fase III te Esch' d.d. 27 februari 2026 inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen;
 - e. de aanbidding <naam>, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de openbare verkoopprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> als winnaar is aangewezen, hierna te noemen: **"(de) Winnende aanbidding"**;
 - f. <aanvullen indien nodig o.b.v. de Winnende aanbidding>.

In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten onderling, prevaleren de documenten op 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 om binnen <termijn op te nemen op basis van de Winnende aanbidding > te starten met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
4. 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.
5. De Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle (realisatie)werkzaamheden op het Verkochte.

Artikel 15. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

1. De Ontwikkelaar zal binnen <termijn op te nemen op basis van de Winnende aanbidding > voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het (laten) uitwerken van het Project tot een voorlopig ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen navolgende deelproducten:

- a. een stedenbouwkundig plan voor de te realiseren woningen en het Binnenterrein (inclusief toelichting) / een architectonisch ontwerp);
 - b. een rioleringsplan;
 - c. een waterhuishoudingplan;
 - d. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief planning);
 - e. een duurzaamheidscertificaat op basis van de Winnende aanbidding;
 - f. **<aanvullen op basis van de Winnende aanbidding 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 binnen de in artikel 27 nader beschreven Projectgroep eens zijn geworden over het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project.
 3. De Ontwikkelaar zal binnen **<termijn op te nemen op basis van de Winnende aanbidding >** nadat de Gemeente instemming heeft verleend aan het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) voor eigen rekening en risico zorg (laten) dragen voor de verdere uitwerking van het Project tot een definitief ontwerp, met inachtneming van de in artikel 14 genoemde verplichtingen en voorschriften en passend binnen de daartoe door de Ontwikkelaar te vervaardigen deelproducten, zoals vermeld in lid 1.
 4. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Zodra Partijen het binnen de in artikel 27 nader beschreven Projectgroep eens zijn geworden over het definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het definitief ontwerp te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.
 5. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoir 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 16. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk na de instemming van de Gemeente op het definitief ontwerp, als bedoeld in artikel 15 lid 4, voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke aanvraag indienen ten behoeve van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning.
2. Alle leges verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder begrepen de leges die zijn verschuldigd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en zijn uitdrukkelijk niet begrepen in de koopsom van het Verkochte, als bedoeld in artikel 2 lid 1.
3. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, ervoor inspannen dat een omgevingsvergunning zal worden verleend en onherroepelijk zal worden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project, met dien verstande dat Partijen ervan uitgaan dat voor de verlening van de omgevingsvergunning geen openbare voorbereidingsprocedure hoeft te worden doorlopen en geen besluit of toestemming van een ander bestuursorgaan of een andere instantie nodig is.

Artikel 17. 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 18. 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 19. 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 in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project grond van de Gemeente willen gebruiken, dan zal de Ontwikkelaar daarover met de Gemeente in overleg treden. De Ontwikkelaar zal geen grond van de Gemeente gebruiken zonder voorafgaande goedkeuring. 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 20. Aansprakelijkheid voor schade

1. De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade, die aan de Gemeente of aan derden wordt toegebracht en wordt veroorzaakt door de in opdracht van of door de Ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project. Daaronder wordt mede verstaan door bouwverkeer veroorzaakte schade in de openbare ruimte, aan de omliggende openbare wegen en aan (nuts)voorzieningen. 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 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 2 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 21. Grond

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

Artikel 22. Overlast

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

Artikel 23. Garantstelling

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de bijzondere bepalingen over de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente 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 afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van 10 % (zegge: tien procent) van de totale koopsom; of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van 10 % (zegge: tien procent) van de totale koopsom, te deponeren bij de gemeente.
2. De in lid 1 bedoelde garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. 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 24. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

1. Partijen verplichten zich om volledige medewerking te verlenen om gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, ter zake van het Verkochte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen te vestigen, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, ter bestendiging van de ontwikkeling en realisatie van Project. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
 - a. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
 - b. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze overeenkomst;
 - c. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de op het Verkochte te realiseren woningen om op het Binnenterrein, zoals weergegeven met gele kleur op de verkooptekening van **bijlage x**, twaalf parkeerplaatsen bewonersparkeerplaatsen eeuwigdurend in stand te houden en dit in mandeligheid uit te geven aan de kopers van de twaalf (12) grondgebonden woningen, dit met uitzondering van de dertien (13) parkeerplaatsen op het Binnenterrein, die door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Stichting Woonveste. De overeenkomst ten behoeve van de mandeligheid wordt door de Ontwikkelaar ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente;
 - d. bij de juridische levering van het Verkochte wordt op het gedeelte van het Binnenterrein welke is ingericht als eenrichtingstoegangsweg naar de parkeerplaatsen ten behoeve van Stichting Woonveste om niet een recht van overpad gevestigd, voor de bewoners en bezoekers van de acht (8) sociale huurwoningen grenzend aan het Binnenterrein om te komen en gaan van en naar de dertien (13) op het Binnenterrein gelegen parkeerplaatsen van Stichting Woonveste. En verder onder de ter zake gebruikelijke voorwaarden en eventuele nadere voorwaarden, die worden opgegeven door de Gemeente. De overeenkomst ten behoeve van de mandeligheid wordt door de Ontwikkelaar ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente;

- e. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van alle op het Verkochte te realiseren woningen, conform het bepaalde omtrent de 'zelfbewoningsplicht' uit de 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding in de gemeente Boxtel', om nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende twee (2) jaar na eerste bewoning uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende deze twee (2) jaar niet te geheel of gedeeltelijk te zullen vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven;
 - f. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de op het Verkochte te realiseren goedkope- en betaalbare koopwoningen, conform het bepaalde in artikel 6 van de Doelgroepenverordening 2023 gemeente Boxtel, deze woningen gedurende een termijn van tien (10) jaar na de eerste ingebruikname als goedkope respectievelijk betaalbare koopwoning conform de Doelgroepenverordening 2023 voor de betreffende doelgroep beschikbaar te houden. Gedurende de instandhoudingsperiode mag bij een vervreemding van de betaalbare koopwoningen maximaal de vrij-op-naam prijs worden gevraagd die door de Rijksoverheid wordt vastgesteld. Voor de goedkope koopwoningen geldt gedurende de instandhoudingstermijn een vrij-op-naam prijs van maximaal 70% van de door de Rijksoverheid voor de categorie betaalbare koopwoningen vastgestelde prijsgrens;
 - g. <PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende aanbidding>.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan conform de 'Toewijzingsregeling voor nieuwbouwwoningen, de eis tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding in de gemeente Boxtel' ontheffing verlenen van aan de in lid 1 onder e bedoelde zelfbewoningsplicht van twee (2) jaar bij:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders van de Gemeente kan worden gegeven in het geval van:
 - verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of diens echtgeno(t)e of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken geregistreerd partnerschap;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
 3. Aan de hierboven in lid 2 sub c bedoelde ontheffing kunnen burgemeester en wethouders van de Gemeente voorwaarden verbinden.
 4. Wanneer een koper van de op het Verkochte te realiseren woning zich niet houdt aan de in lid 1 onder e bedoelde zelfbewoningsplicht van vijf jaar of handelt in strijd met de eventueel overeengekomen ontheffing hiervan overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 2 en 3, is de betreffende koper, in afwijking van het bepaalde in lid 6 van dit artikel, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).
 5. Het recht van overpad als genoemd in lid 1 sub d wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:
 - a. het recht van overpad als hiervoor bedoeld mag worden gebruikt:
 - als (voet)pad voor mens en dier;
 - als toegangsweg voor personenauto's, (motor-) (brom-) (snor-)fietsen;

- b. de erfdienstbaarheid mag niet alleen door de eigenaar en/of bewoners van het heersend erf (de acht (8) sociale huurwoningen van Stichting Woonveste), maar tevens door andere personen – bezoekers daaronder begrepen – worden gebruikt, deze laatste voor zover het in belang van de eigenaar van het heersend erf is, dat zij gebruik maken van de toegangsweg; onder eigenaar wordt voor de uitvoering van deze erfdienstbaarheid tevens begrepen de (toekomstige) gerechtigde(n) dan wel de (toekomstige) bevoegde gebruiker(s) van het heersend erf;
 - c. het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf en alle andere personen die van het betreffende gedeelte van het dienend erf gebruik maken, verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegangsweg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegangsweg en de parkeerplaatsen als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de toegangsweg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen;
 - d. Stichting Woonveste en/of de bewoners van de acht (8) sociale huurwoningen grenzend aan het Binnenterrein zijn geen vergoeding verschuldigd voor het recht van overpad, en zij niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, vervanging hieronder begrepen aan de toegangsweg.
6. 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.
7. Ten aanzien van het opleggen van de zelfbewoningsplicht met bijbehorende bepalingen uit lid 1 sub e en lid 2, 3 en 4 aan de eerste kopers en het bepaalde in artikel 1 sub f ten aanzien van de instandhouding van de goedkope- en de betaalbare koopwoningen, geldt in afwijking van het bepaalde in lid 6 een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woningverkoop voor de Ontwikkelaar. De zelfbewoningsplicht geldt alleen voor de eerste kopers van de woning, daarna hoeft deze niet middels een kettingbeding te worden doorgelegd.

Overige bepalingen

Artikel 25. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing, dient de Ontwikkelaar het Verkochte op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
2. De Gemeente dient binnen acht (8) weken na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan staat het de Ontwikkelaar vrij, indien gewenst, het Verkochte aan een derde te vervreemden, die bereid is om volledig in zijn rechten en plichten te treden.

3. Indien de Gemeente (naar aanleiding van een aanbieding door de Ontwikkelaar) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt binnen acht (8) weken 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.

Artikel 26. 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 27. Projectgroep

1. Ten behoeve van de uitvoering van het Project richten Partijen een projectgroep op, die in ieder geval bestaat uit een projectleider van elke Partij. In de projectgroep wordt het proces van de planvorming, realisatie en ontwikkeling van het Project begeleid, de planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement gevoerd en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereid.
2. De projectgroep kan op zijn uitnodiging aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
3. Besluiten binnen de projectgroep worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
4. Het voorzitterschap en het secretariaat van de projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de projectgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De projectgroep komt minimaal één keer per zes (6) weken bijeen.

Artikel 28. Algemene uitgangspunten

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

Artikel 29. Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de in de Winnende aanbidding opgenomen planning, die als bijlage 3 is aangehecht, bestaande uit een tijdsplanning en een stappenplan.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve- of civiele rechter;
 - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

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

Artikel 30. Gewijzigde omstandigheden

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

Artikel 31. 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 niet afnemen van de grond door de Ontwikkelaar, als bedoeld in artikel 3 lid 1, het schenden van de aanbiedingsplicht, als bedoeld in artikel 25 lid 1 of de overdracht van contractpositie zonder de vereiste toestemming, als bedoeld in artikel 33, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: honderduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 32. Toepassing Wet BIBOB

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.

Artikel 33. 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 35.
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 34. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 36, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

Artikel 35. 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 36. Totstandkomingsvoorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand nadat:

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

Artikel 37. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 16, niet uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van deze overeenkomst is aangevraagd;
 - b. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 16, niet wordt verleend dan wel niet onherroepelijk is geworden uiterlijk op **<datum uitgaande van uiterlijk 2 jaar na ondertekening overeenkomst>**;
 - c. 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;
 - d. **<Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende aanbidding>**.
2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a tot en met c te ontbinden, door een schriftelijke mededeling daartoe aan de Ontwikkelaar te verzenden binnen vier weken nadat desbetreffende in lid 1 sub a tot en met c 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 38. Slotbepalingen

1. Op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
3. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
4. Wijzigingen in de overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
5. De meest recente datum waarop een partij de overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.
6. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
7. Daar waar in de overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
8. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, een zelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 39. 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 Boxtel d.d.

te <plaats> d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

de heer R.S. van Meygaarden

<naam>

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte
2. Kaart gebied nulmeting
3. Planning <o.b.v. Winnende Aanbieding>
4. P.M.

CONCEPT