

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 Laarbeek 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 inschrijving.

DEFINITIEF CONCEPT 16-6-2026

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST Baverdestraat Lieshout

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Laarbeek**, gevestigd te (5741GA) aan de Koppelstraat 37 te Beek en Donk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en gemachtigd door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 16 juni 2026 met zaaknummer 20373-2026 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer R.A.G. van den Berkmortel,

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 ontwikkellocatie 'Baverdestraat' en een deel van deze locatie kadastraal bekend gemeente Lieshout, sectie I nummers 347, 561, 562, 1098, 1099, 1784, 1849, 1939, 1940, 2331, 2361, 2363 en 2365 met een totale oppervlakte van circa 4.493 m² wenst te verkopen;

- b. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van zestien (16) grondgebonden zorggeschikte nultreden koopwoningen, waaronder minimaal negen (9) betaalbare koopwoningen op een deel van de onder a bedoelde percelen in juni 2026 een openbare verkoopprocedure heeft uitgeschreven;
- c. de verkoopprocedure uitgeschreven is met als doel het selecteren van een ontwikkelende bouwer, die de betrokken perceelgedeelten koopt van de Gemeente en daar vervolgens voor eigen rekening en risico in totaal zestien (16) zorggeschikte nultreden woningen op basis van de kaders en randvoorwaarden uit het verkoopprotocol met bijlagen en de nota van inlichtingen van <datum> (uit)ontwikkelt, verkoopt en realiseert;
- d. de Gemeente de inschrijvingen van de geïnteresseerde partijen in de verkoopprocedure heeft beoordeeld aan de hand van de in het 'Verkoopprotocol Baverdestraat Lieshout' d.d. 16 juni 2026 genoemde criteria;
- e. de gemandateerde van de Gemeente conform de 'Mandaatregeling gemeente Laarbeek 2024' bij besluit d.d. <datum> de Ontwikkelaar heeft aangewezen als winnaar van de verkoopprocedure;
- f. Partijen op grond van vorengenoemde overwegingen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities met betrekking tot de (ver)koop en ontwikkeling van de bouwkavels binnen de ontwikkellocatie 'Baverdestraat' 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, delen van de registergoederen, zoals hieronder nader omschreven en met blauwe arcering (drie bouwvelden) aangegeven op de verkooptekening die als **bijlage 1** is aangehecht, betreffende de percelen onbebouwde grond gelegen aan / nabij de Baverdestraat te Lieshout, 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
Lieshout	I	347	00	05	43	00	00	82
Lieshout	I	561	00	05	04	00	00	91
Lieshout	I	562	00	18	46	00	10	80
Lieshout	I	1098	00	04	04	00	00	81
Lieshout	I	1099	00	18	90	00	06	44
Lieshout	I	1784	00	07	45	00	05	89
Lieshout	I	1849	00	20	13	00	02	19
Lieshout	I	1939	00	07	00	00	04	66

Lieshout	I	1940	00	02	70	00	02	70
Lieshout	I	2331	00	03	69	00	00	80
Lieshout	I	2361	00	02	56	00	02	56
Lieshout	I	2363	00	03	66	00	03	66
Lieshout	I	2365	00	02	69	00	02	69
Totaal			01	01	75	00	44	93

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

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

- De (ver)koop van het Verkochte geschiedt voor de koopsom van € <bedrag in te vullen op basis van de winnende inschrijving> (zegge: <bedrag> euro) kosten koper. 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.
- 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.
- 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- 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

- De juridische levering van het Verkochte vindt plaats ten overstaan van een notaris naar keuze van de Ontwikkelaar binnen één (1) maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van de 16 woningen op het Verkochte benodigde omgevingsvergunning(en), zoals vermeld in artikel 16.
- 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 36, tot de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals vermeld in artikel 3, aan de Gemeente ieder half jaar een niet terug te vorderen optievergoeding verschuldigd ter hoogte van 10% (zegge: tien procent) van de koopsom van het Verkochte.
2. De in lid 1 bedoelde (en betaalde) optievergoeding zal 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 opstallen). Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
5. De Ontwikkelaar is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van zestien (16) grondgebonden zorggeschikte nultreden koopwoningen, waarvan minimaal negen (9) betaalbare koopwoningen, zoals nader beschreven in artikel 13 van deze overeenkomst. De Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan dit beoogde gebruik door de Ontwikkelaar in de weg staan. Aan de Ontwikkelaar kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
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 hypotheeken, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Met opmerkingen [HS1]: Dit is wat er blijkt uit de kadastrale recherche. De gemeente laat zoveel als mogelijk van de erfdienstbaarheden doorhalen in de notariële akte(s) met de grondtransactie(s) met woCom. Dit artikel wordt hier t.z.t. op aangepast.

2. De Gemeente geeft kennis van de volgende met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:
- Het tot het Verkochte behorende perceel, kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie I nummer 2361, is belast met bijzondere lasten en beperkingen, zoals beschreven in een akte van levering op 24 november 2021 verleden voor mr. Harry Cornelis Leonardus Marie van Rooij, notaris te Laarbeek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 24 november 2021 in register Hyp 4, in deel 83006 nummer 157, woordelijk luidend als volgt:

"Vestiging van erfdiensbaarheden.

a. Erfdiensbaarheden tot handhaving van bestaande toestand.

Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van het naast het verkochte gelegen woonhuis met garage, erf en tuin te Lieshout, Dorpstraat 34, uitmakende van het aan verkoper in eigendom blijvend gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente LIESHOUT sectie I nummer 925 een ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte van ongeveer acht Are -ter oriëntatie van partijen met rode omlijnning en de letter B aangegeven op de voormelde situatietekening- worden over en weder al zodanige erfdiensbaarheden gevestigd, waardoor de toestand, waarin die perceelsgedeelten zich ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, riolering, of anderszins, eventuele inbalking, inankering, en overbouw en toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder echter niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Deze erfdiensbaarheden zullen evenwel geacht worden niet te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

b. Erfdiensbaarheid van overpad.

Ten laste van het verkochte, als dienend erf en ten behoeve van de aan de verkoper in eigendom blijvende resterende gedeelten van gemeld kadastraal perceel gemeente LIESHOUT sectie I nummer 925, als heersend erf, te weten:

1. het naast het verkochte gelegen woonhuis met garage, erf en tuin te Lieshout, Dorpstraat 34, uitmakende van het aan verkoper in eigendom blijvend gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend gemeente LIESHOUT, sectie I nummer 925 een ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte van ongeveer acht Are -zoals hierboven vermeld ter oriëntatie van partijen met rode omlijnning en de letter B aangegeven op de voormelde situatietekening- (hierna te noemen de onroerende zaak sub B);
2. grond gelegen achter het verkochte, uitmakende van het aan verkoper in eigendom blijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente LIESHOUT sectie I nummer 925, een ter plaatse afgepaald gedeelte ter grootte van ongeveer achttien Are vijfendertig Centiare -ter oriëntatie van partijen met blauwe omlijnning en de letter C

aangegeven op de voormelde situatietekening- (hierna te noemen de onroerende zaak sub C);

- de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van de onroerende zaak sub B naar de onroerende zaak sub C over het bestaande overpad, ter breedte van ongeveer vier meter, hierna te noemen "het overpad", deel uitmakende van het verkochte en gelegen langs de oostelijke grens van het dienstbaar erf – zoals ter oriëntatie van partijen met acering is aangegeven op de voormelde situatietekening. De comparant sub 2 verklaarde de vestiging van de voormelde erfdienstbaarheid ten behoeve en ten nutte van van het heersend erf te aanvaarden. De comparanten verklaren dat deze vestiging geschiedt om niet en voorts dat ter zake van deze erfdienstbaarheid zullen gelden de volgend tussen hen overeengekomen bepalingen:

Het overpad, dat niet zonder schriftelijke toestemming van zowel de eigenaar van het heersend erf als de eigenaar van het dienstbaar erf zal mogen worden verlegd, zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met een kruiwagen, met een kinderwagen, met een rijwiel of een bromfiets aan de hand, met een hond aan de lijn en met vee.

De eigenaar van het dienstbaar erf zal van het overpad gebruik kunnen blijven maken zoals hij dit wenst, mits het gebruik daarvan door de eigenaar van het heersend erf, diens gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke onverminderd en ongehinderd kan blijven geschieden. De voormelde erfdienstbaarheid komt te vervallen op het moment dat de vorenstaande onroerende zaken sub B en C, beide deel uitmaken van van het heersend erf, niet meer aan één of dezelfde eigenaar in eigendom toebehoren.

GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN EN AFSCHIEDINGEN

De muren en terreinafscheidingen tussen het verkochte en de bij de verkoper blijvende gedeeltes van het kadastrale perceel gemeente Lieshout sectie I nummer 925, zullen, voorzover mogelijk gemeen zijn en mandelig in de zin van artikel 62 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek."

- De tot het Verkochte behorende percelen, kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie I nummers 1939 en 1098, zijn belast met bijzondere lasten en beperkingen, zoals beschreven in een akte van levering op 15 april 2019 verleden voor mr. Harry Cornelis Leonardus Marie van Rooij, notaris te Laarbeek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 15 april 2019 in register Hyp 4, in deel 75396 nummer 31, woordelijk luidend als volgt:

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen terzake van het Verkochte wordt verwezen naar een akte van levering, op eenentwintig maart negentienhonderd achtenzeventig voor Wilhelmus Josephus Maria van Keulen, destijds notaris met plaats van vestiging Helmond verleden, destijds overgeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, op tweeëntwintig maart negentienhonderd achtenzeventig in deel 5613 nummer 33, waarin woordelijk is vermeld:

" I. De koper is verplicht:

- a. Het buitenschilderwerk van het gekochte pand in overeenstemming te brengen en te houden met dat van de andere woning(eren), gelegen in hetzelfde blok en het gekochte in behoorlijke staat van onderhoud te houden. Bij niet-nakoming of overtreding van deze bepaling verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Lieshout een dadelijk opvorderbare boete van eenduizend gulden (f. 1000,-).

- b. *De bestemming van woning aan het geheel of een gedeelte van het gebouwde niet te ontnemen of niet bij te bouwen, tenzij na verkregen goedkeuring van voormeld college van Burgemeester en Wethouders der gemeente Lieshout.
Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Lieshout een dadelijk opvorderbare boete van vijftig gulden (f.50,-) per dag dat gehandeld wordt of is in strijd met deze bepaling.
De koper is ingebreke door het enkel feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist."* en
- N. *Over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte onroerend goed enerzijds en het aangrenzende huisperceel Baverdestraat 20, deel uitmakende van het bij verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van gemelde percelen gemeente Lieshout sectie I nummers 976 en 1026 anderzijds, worden voor zover zulks niet eerder is geschied alzoedanige erfdienstbaarheden gevestigd waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft, speciaal wat betreft afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën, riolering, leidingen of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, uitzicht en toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*
- O. *De muren, heggen en andere grensafscheidingen, door de verkoopster aangebracht, welke de scheiding vormen met aangrenzende eigendommen zijn gemeenschappelijk, lopende de scheidingslijn door het hart dezer afscheidingen."*
- Het tot het Verkochte behorende perceel, kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie I nummer 347, is belast met bijzondere lasten en beperkingen, zoals beschreven in een akte van levering op 31 mei 2019 verleden voor mr. Harry Cornelis Leonardus Marië van Rooij, notaris te Laarbeek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers op 31 mei 2019 in register Hyp 4, in deel 75701 nummer 66, woordelijk luidend als volgt:

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden terzake van het verkochte wordt verwezen naar een akte, op zeventwintig februari negentienhonderd vierenzestig voor W.J.M. Keulen, destijds notaris met plaats van vestiging Helmond, verleden, destijds overgeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, op achtentwintig februari negentienhonderd vierenzestig in deel 1615 nummer 91, mede in verband met een akte van rectificatie, op vijftwintig november negentienhonderd zesenzestig voor genoemde notaris Keulen verleden, destijds overgeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, op achtentwintig november negentienhonderd zesenzestig in deel 1745 nummer 32, waarin woordelijk is vermeld:

" Over en weer ten behoeve en ten laste van:

3. *het onder c. omschreven onroerend goed, Baverdestraat 28, en het aangrenzend huisperceel, Baverdestraat 26 (hetwelk deelt uitmaakt van het bij verkoopster in eigendom verbleven gedeelte van het perceel gemeente Lieshout, sectie I nummer 237);
worden alle bestaande toestanden in strijd met het burendrecht, speciaal met betrekking tot ramen, deuren, riolen, schoorstenen, goten en overstekken, uitdrukkelijk gehandhaafd en voorzoveel nodig en mogelijk als erfdienstbaarheden gevestigd."*

- De tot het Verkochte behorende percelen, kadastraal bekend gemeente Lieshout sectie I nummers 562, 1099, 1849 en 2331, zijn belast met bijzondere lasten en beperkingen, zoals beschreven in een akte van levering op 20 juni 1995 verleden voor mr. Allard Johan Verhoeven, notaris te Helmond, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers te Eindhoven op 21 juni 1995 in register Hyp 4, in deel 11572 nummer 14, woordelijk luidend als volgt:
-

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De comparanten verklaarden dat in het verleden bij verkoop en levering door de Gemeente van woningen uit de voormelde complexen in de betreffende akten van levering erfdienstbaarheden zijn gevestigd, gangen bestemd zijn tot buurpaden en regelingen zijn opgenomen in verband met gemene muren. Partijen verklaren thans te volstaan met deze konstatering en geen uitputtende opsomming van alle bestaande erfdienstbaarheden, buurpaden en regelingen te verlangen. Een lijst van de in het verleden verkochte woningen zal aan deze akte worden gehecht.

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

- a. de (laatste) akte(n) van levering;
- b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. De Ontwikkelaar aanvaardt de hiervoor genoemde beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de Ontwikkelaar uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Naast voornoemde met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen verwijst de Gemeente naar het bepaalde in artikel 25 voor zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen, die gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte zullen worden gevestigd.

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;

Met opmerkingen [HS2]: Tenzij anders blijkt uit het actualiserende bodemonderzoek. Dan wordt deze bepaling hier op aangepast.

- h. niet bekend te zijn met beperkingen op het gebied van:
- luchtkwaliteit;
 - waterhuishouding;
 - flora en fauna, anders dan de ontheffingsbeschikking Wet natuurbescherming zoals opgenomen als bijlage 1 bij het omgevingsplan en het bepaalde in artikel 25 lid 1 sub h;
 - 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 juridische 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

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

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 is bekend dat onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Baverdestraat te Lieshout" van Econsultancy d.d. 7 februari 2020 met kenmerk 9369.001 D1 en **het actualiserende bodemonderzoek <naam rapport, onderzoeksbureau en datum rapport>**. Partijen verklaren een afschrift van dit rapport te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de Gemeente wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. **Op basis van de inhoud van het voormelde rapport gaan Partijen ervan uit dat er geen verontreiniging is, die aan het voorgenomen gebruik in de weg staat, alsmede dat geen aanvullend onderzoek nodig is.**
- 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.

Met opmerkingen [HS3]: Tenzij aanpassing nodig is op basis van actualiserend onderzoek.

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 zestien (16) grondgebonden zorggeschikte nultreden koopwoningen op het Verkochte op basis van het hieronder nader omschreven woningbouwprogramma, hierna te noemen: "**(het) Project**".

Type woning	Maximale vrij-op-naam prijs	Aantal
Betaalbare koopwoningen (gebruiksklaar)	gelijk aan of minder dan € 420.000,00 (prijspeil 2026)	<minimaal 9>
Vrije sector koopwoningen	n.v.t.	<maximaal 7>
Totaal		16

2. De onder lid 1 genoemde betaalbare koopwoningen dienen gebruiksklaar te zijn. Onder een 'gebruiksklare woning' dient conform de 'Regionale Begrippenlijst Wonen 2026' (Partijen genoegzaam bekend), zoals afgesproken binnen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven te worden verstaan: "een woning voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen, die onmiddellijke bewoning mogelijk maken." Onder gebruiksklaar wordt door de Gemeente niet verstaan de aanwezigheid van keukenapparatuur, vloerbedekking, gordijnen, behang, verharding parkeerplaatsen op de kavels, erfafscheidingen tussen de woningen/de bouw kavels en wandafwerking. Voor de keuken is in de maximale v.o.n.-prijs van de betaalbare rijwoningen een stelpost opgenomen van € 5.000,- inclusief BTW. De toekomstige koper kan ervoor kiezen de woning zonder keuken op te laten leveren onder volledige restitutie van deze stelpost door de Ontwikkelaar.
2. De indexering van de maximale v.o.n.-prijs van de betaalbare koopwoningen vindt plaats conform de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026, zoals vermeld in lid 2.
3. De op het Verkochte te realiseren zestien (16) woningen dienen 'zorggeschikt' te zijn, conform het bepaalde in artikel 1 sub x en artikel 4 lid 4 van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 (Partijen genoegzaam bekend) of de meest recente versie hiervan.
4. De op het Verkochte te realiseren zestien (16) woningen dienen 'nultreden' te zijn, conform het bepaalde in artikel 1 sub y van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 (Partijen genoegzaam bekend) of de meest recente versie hiervan.

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 'Baverdestraat en omgeving', NL.IMRO.1659.BPLHBaverdestraat-VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2024;
 - b. het Verkoopprotocol Baverdestraat Lieshout' d.d. <datum> inclusief bijlagen, waaronder de nota van inlichtingen, voor zover niet in dit artikellid opgenomen (Partijen genoegzaam bekend);
 - c. de Regionale Begrippenlijst Wonen 2026 (woningmarkt Metropoolregio Eindhoven) (Partijen genoegzaam bekend);
 - d. de inschrijving <naam>, zoals uitgebracht door de Ontwikkelaar in het kader van de verkoopprocedure met betrekking tot het Verkochte, die door het college van burgemeester en wethouders bij besluit d.d. <datum> als winnaar is aangewezen, hierna te noemen: "(de) Winnende inschrijving",
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 direct na het sluiten van de overeenkomst te starten met de (ontwikkel)werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing en ervoor zorg te dragen dat de te stichten bebouwing zo spoedig mogelijk doch uiterlijk in 2033 voltooid en gebruiksklaar is. De Ontwikkelaar start uiterlijk op 31 december 2030 met de realisatie van de laatste woning(en) op het Verkochte, dit in verband met de door de Gemeente verkregen Financiële Bijdrage Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (WMRE).
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 in het projectgebied.
6. De Ontwikkelaar verplicht zich afstemming te hebben met de gemeentelijk toezichthouder en overleg te plegen over de correcte afbakening van de bouwkavels binnen de grenzen van het Verkochte.
7. De Ontwikkelaar verplicht zich richting zijn kopers om de woningen onder een afbouwborgstelling/-garantie, afgesloten bij een erkend Nederlands instituut, te realiseren.

Artikel 15. Vervaardigen van een voorlopig en definitief ontwerp

1. De Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden 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 architectonisch ontwerp voor de woningen (inclusief toelichting);
 - b. een plan van aanpak voor de realisatiefase (inclusief planning);
 - c. **<aanvullen op basis van de Winnende inschrijving 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 de Ontwikkelaar zijn voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) definitief heeft, legt hij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de projectleider van de Gemeente. De projectleider van de Gemeente streeft ernaar om de instemming van de Gemeente op basis van interne afstemming met de verschillende vakdisciplines binnen vier (4) weken kenbaar te maken en niet op onredelijke gronden te onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de projectleider van de Gemeente schriftelijk heeft bericht dat de Gemeente in kan stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden nadat de Gemeente instemming heeft verleend aan het voorlopig ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) voor eigen rekening en risico zorg (laten) dragen voor de verdere uitwerking van het Project tot een definitief ontwerp, met inachtneming van de in artikel 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 de Ontwikkelaar zijn definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten) definitief heeft, legt hij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de projectleider van de Gemeente. De projectleider van de Gemeente streeft ernaar om de instemming van de Gemeente op basis van interne afstemming met de verschillende binnen vier (4) weken kenbaar te maken en niet op onredelijke gronden te onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de projectleider van de Gemeente schriftelijk heeft bericht dat de Gemeente in kan stemmen met het door haar te toetsen en te accorderen definitief ontwerp (inclusief de in lid 1 genoemde deelproducten). Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om het definitief ontwerp te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de eisen van de Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project.

5. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Verkochte. De Gemeente is de Ontwikkelaar bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Artikel 16. Omgevingsvergunning

1. De Ontwikkelaar zal binnen drie (3) maanden 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(en).
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 en het voldoen van de bijbehorende aansluitkosten.

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 5** bij deze overeenkomst is gevoegd. De resultaten van de nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De kosten van de nulmeting komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Direct na bouwkundige oplevering van het Project voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 van dit artikel bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
4. De werkelijke kosten gemoed 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 hulpverleners.

Artikel 21. Grond

1. De Ontwikkelaar mag uitsluitend grond aanvoeren die is geclassificeerd als schone grond of toepasbare grond conform het Besluit bodemkwaliteit. Het gebruik van grond die niet aan deze eisen voldoet is niet toegestaan.
2. De Ontwikkelaar is volledig aansprakelijk voor alle schade, kosten en gevolgen die voortvloeien uit het aanvoeren of toepassen van grond die niet aan deze eisen voldoet. Waaronder mede begrepen de vestiging of verspreiding van invasieve soorten (zoals Japanse duizendknoop) of andere bodemverontreinigingen.
3. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

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 projectgebied 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 Project, verstrekt de Ontwikkelaar aan de Gemeente direct voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte, als bedoeld in artikel 3, een van de volgende garanties:
 - a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum afgegeven door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht ter waarde van € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro); of
 - b. een waarborgsom ter hoogte van € 250.000,00 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), te deponeren bij de notaris.
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.

Artikel 24. Woonrijp maken

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de in de nabijheid van het Verkochte gelegen gronden. Het woonrijp maken vindt plaats op basis van een daartoe door de gemeente opgesteld concept inrichtingsplan, dat in afstemming met onder meer de Ontwikkelaar aan de hand van zijn voorlopig ontwerp, definitief gemaakt wordt. In overleg tussen Partijen wordt het concept inrichtingsplan daar waar nodig afgestemd c.q. geoptimaliseerd op basis van het voorlopig ontwerp van de Ontwikkelaar voor het Project.
2. De Ontwikkelaar informeert de Gemeente uiterlijk drie (3) maanden voorafgaand aan de oplevering van de laatste woning over de opleverplanning, zodat de Gemeente de door haar uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van het woonrijp maken hier tijdig op kan afstemmen.
3. De Gemeente start met het woonrijp maken van de in de nabijheid van het Verkochte gelegen gronden, zo snel als mogelijk doch uiterlijk binnen drie (3) maanden, nadat de laatste woning op het Verkochte is opgeleverd door de Ontwikkelaar. De Gemeente kan, indien nodig, besluiten het woonrijp maken in twee fasen uit te voeren.

Bijzondere lasten en beperkingen, gebruiksvoorschriften, vestiging beperkte rechten

Artikel 25. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen

1. Partijen verplichten zich om volledige medewerking te verlenen om gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, ter zake van het Verkochte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen te vestigen, die nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, ter bestendiging van de ontwikkeling en realisatie van Project. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
 - a. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Ontwikkelaar of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
 - b. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze overeenkomst;
 - c. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen op het Verkochte verplichten zich om eeuwigdurend minimaal één (1) privé parkeerplaats per woning op eigen terrein in stand te houden met een afmeting van 3,50 meter breed en 6,00 meter lang;
 - d. de Ontwikkelaar verplicht de kopers van de negen (9) op het Verkochte te realiseren betaalbare koopwoningen, nadat zij zijn ingeschreven op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens), deze woningen gedurende zes (6) jaar uitsluitend te zullen gebruiken om deze zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de betreffende woning met de daarbij behorende grond gedurende deze zes (6) jaar niet aan derden te zullen verhuren of doorverkopen;
 - e. op basis van artikel 6 lid 5 van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 verplicht de Ontwikkelaar de kopers van de negen (9) op het Verkochte te realiseren betaalbare koopwoningen om deze gedurende een termijn van tenminste tien (10) jaar na de eerste ingebruikname als betaalbare koopwoning voor de doelgroep als bedoeld in artikel 5 lid 5 van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 beschikbaar te houden en deze voor niet meer te verkopen dan de alsdan geldende prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen conform het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023;
 - f. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen op het Verkochte verplichten zich om eeuwigdurend een groene erfafscheiding van beplanting aan de voorzijde van hun woning grenzend aan het openbaar gebied in stand te houden;
 - g. de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. de kopers van de woningen op het Verkochte verplichten zich om de erfafscheiding in de vorm van een houten, onderhoudsvriendelijke schutting van twee (2) meter hoog, gemeten vanaf het hoogste maaiveldniveau van de twee percelen kadastraal bekend gemeente Lieshout, sectie I, nummers 1853 en 1737 eeuwigdurend in stand te houden;
 - h. de Ontwikkelaar is verplicht permanente voorzieningen voor de huismus te treffen bij zeven (7) van de op het Verkochte te realiseren woningen, conform de ontheffingsbeschikking Wet natuurbescherming zoals opgenomen als bijlage 1 bij het omgevingsplan en een instandhoudingsverplichting van deze permanente voorzieningen voor de huismus middels een kwalitatieve verplichting door te leggen aan de kopers van deze woningen en diens rechtsopvolgers;
 - i. <PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen o.b.v. de Winnende inschrijving>.

2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan ontheffing verlenen van aan de in lid 1 onder d bedoelde zelfbewoningsplicht van zes (6) jaar en hieraan nadere voorwaarden verbinden, bij:
 - verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of diens echtgeno(t)ot(e) of partner;
 - ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 - ontbinding van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
3. Het bepaalde in lid 1 onder d is niet van toepassing in geval van:
 - verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop; en/of
 - schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 2.
4. Wanneer een koper van de op het Verkochte te realiseren betaalbare koopwoning zich niet houdt aan de in lid 1 onder d bedoelde zelfbewoningsplicht van zes (6) jaar of handelt in strijd met de eventueel overeengekomen ontheffing hiervan overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 2, dan wel wanneer een koper binnen twee jaar na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, 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 € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).
5. Wanneer een koper van de op het Verkochte te realiseren betaalbare koopwoning en/of zijn rechtsopvolger(s) zich niet houdt aan de in lid 1 onder e bedoelde instandhoudingsverplichting van tien (10) jaar is de betreffende koper en/of zijn rechtsopvolger(s), in afwijking van het bepaalde in lid 6 van dit artikel, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro).
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.

Overige bepalingen

Artikel 26. Aanbiedingsplicht Ontwikkelaar

1. Indien de Ontwikkelaar niet binnen twaalf (12) maanden na de datum van juridische levering van het Verkochte, zoals beschreven in artikel 3, is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing, dient de Ontwikkelaar het Verkochte op dat moment bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van de Gemeente worden verlengd.
2. De Gemeente dient binnen acht (8) weken na ontvangst van het aangetekend schrijven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Ontwikkelaar. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Ontwikkelaar het Verkochte vervolgens elke zes (6) maanden opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente, gedurende de periode dat de werkzaamheden ten behoeve van de op het Verkochte te stichten bebouwing (nog) niet zijn gestart.
3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Ontwikkelaar) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt binnen drie (3) maanden de juridische levering plaats tegen een op basis van het bepaalde in lid 4 van dit artikel te bepalen koopsom, waarbij alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de over het Verkochte verschuldigde belastingen en het kadastraal tarief, voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.
4. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Ontwikkelaar aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft. De koopsom kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1.
5. De Ontwikkelaar is verplicht op eerste verzoek van de Gemeente binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat en toestand bij juridische levering van het Verkochte terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Ontwikkelaar zal geschieden.

Artikel 27. Toewijzing woningen

1. De Ontwikkelaar spant zich ervoor in om de op het Verkochte te realiseren woningen zoveel als mogelijk te verkopen aan kopers met een economische en/of sociale binding met de gemeente Laarbeek.
2. De Ontwikkelaar is verplicht om op basis van artikel 7 lid 3 van de Doelgroepenverordening gemeente Laarbeek 2023 bij de verkoop van de betaalbare koopwoningen een overzicht van de potentiële kopers ter toetsing voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Na een positieve toetsing hiervan door de Gemeente kan de Ontwikkelaar de betaalbare koopwoningen aan de betreffende potentiële kopers verkopen.

Artikel 28. 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. Indien participatie vereist is, dan is de Ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk en zal hij zich houden aan het 'Participatiebeleid gemeente Laarbeek – Visie op participatie' van oktober 2021 en de Handreiking Omgevingsdialoog 2022 gemeente Laarbeek.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente.

Artikel 29. 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 30. Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

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

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

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

Artikel 31. 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 32. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij haar schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij haar gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat zij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is zij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij haar schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan haar kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht haar verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en haar verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
3. Indien het verzuim betrekking heeft op het schenden van de aanbiedingsplicht, als bedoeld in artikel 26 lid 1 of de overdracht van contractpositie zonder de vereiste toestemming, als bedoeld in artikel 36, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 2, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan haar kan worden toegerekend.

Artikel 33. Toepassing Wet BIBOB

1. Het is de Ontwikkelaar bekend, dat de Gemeente beleidsregels in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB) heeft vastgesteld. Voor de uitvoering van het Project zijn vergunningen nodig, die op grond van deze beleidsregels getoetst moeten worden aan de Wet BIBOB.
2. De Gemeente zal de Ontwikkelaar direct na ondertekening van de overeenkomst (laten) screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. De Ontwikkelaar verklaart door ondertekening van de overeenkomst, hieraan zijn medewerking te verlenen.
3. Mocht uit deze integriteitsscreening in het kader van de Wet BIBOB 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.
4. De Gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade, terugbetaling van de optievergoeding en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten;
 - b. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan;
 - c. de Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - d. er al dan niet blijkend uit een BIBOB-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de Ontwikkelaar of een aan hem gelieerde partij onvoldoende zijn medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet BIBOB;

- f. ten aanzien van de Ontwikkelaar of een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
5. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd, dan komen deze kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 34. 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 36.
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 35. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking als alle totstandkomingsvoorwaarden, zoals vermeld in artikel 37, zijn vervuld en duurt in beginsel tot het moment dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen.

Artikel 36. 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 37. 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 38. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de Ontwikkelaar er niet in slaagt om binnen zes (6) maanden nadat de Gemeente goedkeuring heeft onthouden aan het voorlopig ontwerp dan wel het definitief ontwerp, een en ander zoals nader beschreven in artikel 15, tot zodanige aanpassingen van deze plannen te komen dat alsnog instemming door de Gemeente kan plaatsvinden;
 - b. de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 16, niet uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van deze overeenkomst ontvankelijk is aangevraagd door de Ontwikkelaar;
 - c. 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 achttien (18) maanden;
 - d. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - e. er sprake blijkt van een integriteitsrisico en de Gemeente conform het bepaalde in artikel 33 lid 4 besluit de overeenkomst te ontbinden;
 - f. <Toevoeging ontbindende voorwaarde indien noodzakelijk, ter beoordeling van de Gemeente, op basis van de Winnende inschrijving>.
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 interessen. 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. Dit is slechts anders indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in lid 1 sub c bepaalde en het niet verlenen ofwel het niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet aan de Ontwikkelaar toegerekend kan worden. In dat geval zal de Gemeente uiterlijk binnen zes (6) maanden na ontbinding de zekerheden/garanties na aftrek van haar kosten, schaden en eventueel verbeurde boetes, zulks naar eigen administratie en oordeel, aan de Ontwikkelaar restitueren.
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 39. 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. Indien van toepassing: Indien in de overeenkomst meer dan één rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, dan zijn beide rechtspersonen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.
8. 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.
9. 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 40. 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 tweevoud ondertekend

te Beek en Donk d.d.

te <plaats> d.d.

De Gemeente,

De Ontwikkelaar,

R.A.G. van den Berkmortel

<naam>

Bijlagen:

1. Tekening van het Verkochte
2. Kaart gebied nulmeting (later bij te voegen)
3. PM

CONCEPT