

Bijlage 3: Koop-realiseringsovereenkomst

**KOOP-REALISATIE OVEREENKOMST INZAKE PROJECTMATIGE ONT-
WIKKELING (PROJECT)**

tussen

De publiekrechtelijke rechtspersoon 'gemeente Reimerswaal'

en

Naam Partij

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE REIMERSWAAL**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51143313 en zetelende aan het (4416 AK) Oude Plein 1 te Kruijningen, ten dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. J.S. (José) van Egmond, handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder de Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal

hierna nader aan te duiden als "**de Gemeente**",

EN

2. de **besloten vennootschap NAAM PARTIJ** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **XXX**, en gevestigd aan de **postcode, adres, plaats** te dezen vertegenwoordigd door haar directeur, **naam**, houder van een Nederlandse paspoort met **kenmerk paspoort** afgegeven op **datum** door de burgemeester van **gemeente**

hierna nader aan te duiden als "**naam partij**"

De Gemeente en **naam partij**, hierna tezamen nader aan te duiden als "**Partijen**" en hierna afzonderlijk ook te noemen "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (A) de Gemeente Reimerswaal beoogt om de woonwijk Tramper III te realiseren, waarbij een gemengd programma zal worden aangeboden bestaande uit maximaal 30 woningen. Het programma voor wat betreft deze projectsgewijze ontwikkeling zal echter bestaan uit 15 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen. De bouwkavels voor de vrijstaande woningen en de overige bouwkavels voor de halfvrijstaande woningen worden door de gemeente uitgeven aan particuliere belangstellenden;
- (B) de gemeente ten behoeve van voornoemde ontwikkeling op **datum** verschillende ontwikkelaars heeft uitgenodigd om een plan in te dienen, waarbij via de 'Selectieleidraad openbare biedprocedure gronduitgifte Tramper III' een aantal randvoorwaarden zijn meegegeven;
- (C) **aantal** bedrijven daadwerkelijk hebben gereageerd op de uitvraag, waarbij na beoordeling is gebleken dat **naam partij** het beste aanbod heeft ingediend;
- (D) de Gemeente **naam partij** op **datum** heeft laten weten dat aan de hand van de uiteindelijke beoordeling het voorstel van **naam partij** als best aanbod is beoordeeld, waarbij **naam partij** de mogelijkheid wordt gegeven het ingediende plan te realiseren ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Tramper III;

- (E) de gronden waarop de projectmatig te bouwen woningen worden gerealiseerd gelegen zijn in Trampler III, en onderdeel zijnde van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Kruiningen, sectie H, nummer 2744 met een totale oppervlakte van circa 52.875 m² en zoals weergegeven op **Bijlage 1 Het projectmatig te ontwikkelen gebied**;
- (F) het woningbouwprogramma zal bestaan uit 15 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen zoals weergegeven in **Bijlage 2 Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Trampler III** van **naam Architecten** zoals ingediend door **naam partij** op **datum**;
- (G) de Gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie H, nummer 2744 met een totale oppervlakte van circa 52.875 m²;
- (H) de Gemeente het gedeelte van dit kadastrale perceel dat het plangebied vormt, Bouwrijp zal leveren aan **naam partij**;
- (I) **naam partij** de voornoemde gronden voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen en zal uitgeven binnen de mogelijkheden die het onherroepelijke wijzigingsplan 'Trampler III' en de Welstandsnota biedt;
- (J) **naam partij** na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning de gronden van de gemeente zal kopen en tot ontwikkeling zal brengen met als doel het Project te realiseren;

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

1. Definities, interpretaties en context

- 1.1. In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld:

De Algemene Voorwaarden; de op de deze koop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 die aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.

(de) Bijlage: een bijlage behorende bij deze Overeenkomst;

Bouwrijp: het bouwterrein vrij is van obstakels, de grond is schoon, en de nodige voorzieningen (nutsvoorzieningen, wegen, etc.) zijn aanwezig.

het College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal;

Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Trampler III: het op **datum** door **naam partij** ingediende plan van **naam Architecten** waarin een woningbouwprogramma is opgenomen dat zal bestaan uit 15 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen zoals opgenomen in **Bijlage 2 Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Trampler III**.

(de) Notaris: De Zeeuwse Alliantie in de Frans Den Hollanderlaan 10, 4461 HN Goes

(de/deze) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en **naam partij**.

(het) Plangebied: het gebied gelegen kadastraal bekend als gemeente Kruiningen, sectie H, nummer 2744, waarop het Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Tramper III wordt gerealiseerd zoals weergegeven in **Bijlage 2 Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Tramper III**.

(het) Project: het ontwikkelen van het Plangebied tot een gebied met woonhuizen dat zal bestaan uit 15 rijwoningen en 6 halfvrijstaande woningen op de wijze omschreven als in **Bijlage 2 Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Tramper III**.

(de) Omgevingsvergunning: de Omgevingsvergunning middels een uitgebreide procedure waarmee wordt beoogd het Project mogelijk te maken.

Woonrijp maken: de te verrichten werkzaamheden in het openbaar gebied, welke nodig en dienstbaar zijn voor het gebruiken van de op de bouwkavels te realiseren opstallen en voorzieningen; Het woonrijp maken omvat onder meer het realiseren van de openbare buitenruimte.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3. Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.
- 1.4. Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.
- 1.5. Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing.

2. Doel en aard van de Overeenkomst

Partijen hebben tot doel met deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast te leggen voor wat betreft:

- A:** koop en overdracht van de gronden in het Plangebied;
- B:** het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied door de gemeente en
- C:** de realisatie van het Project door **naam partij**.

A: KOOP EIGENDOM

3. Verrijging gronden door naam partij

- 3.1. De Gemeente verkoopt aan naam partij, die van de Gemeente koopt een perceel grond met een oppervlakte van oppervlak m², deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend en weergegeven op **Bijlage 1 Het projectmatig te ontwikkelen gebied**, hierna te noemen het Plangebied tegen een koopprijs van € aanbod exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.
- 3.2. Teneinde het eigendom van het Verkochte over te dragen, zal ondertekening van de akte van levering geschieden uiterlijk binnen [4 weken] nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, ten overstaan van de Notaris of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
- 3.3. Alle kosten verband houdende met de overdracht, waaronder in ieder geval (doch niet uitsluitend) begrepen het notarieel honorarium, de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van naam partij.
- 3.4. Vanaf de datum van juridische levering van het Verkochte komt dit voor risico van naam partij en vanaf dat tijdstip komen de baten en lasten daarvan ten goede aan respectievelijk voor rekening van naam partij.

C: HET BOUWRIJP MAKEN VAN HET PLANGEBIED EN REALISATIE VAN HET PROJECT

4. Bouwrijp en Woonrijp maken van het Verkochte

- 4.1. De Gemeente heeft het Verkochte Bouwrijp (laten) maken en heeft naam partij hier reeds van op de hoogte gesteld. Het Woonrijp maken wordt door de gemeente in overeenstemming met de omgeving gerealiseerd.
- 4.2. De kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken zijn verdisconteerd in de grondprijs. Derhalve is naam partij daarvoor geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd.

5. Realisatie van het Project

- 5.1 Indien naam partij het Plangebied in ontwikkeling brengt zal zij:
 - 5.1.1. ter plaatse, uiterlijk binnen 3 jaar het Project realiseren en de woningen wind en waterdicht hebben gemaakt een en ander zoals bepaald in de Algemene Voorwaarden.

OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

6. Opgaven en verklaringen verkoper

Verkoper verklaart

- a. dat met betrekking tot het Verkochte een verkennend bodemonderzoek is verricht door ABO Milieuconsult waarvan de resultaten zijn opgenomen in een rapportage van

11 augustus 2022 met kenmerk ANL22-7002, waaruit blijkt dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.

7. Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente

- 7.1. **naam partij** is zich ervan bewust dat de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst gebonden is aan haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, voortvloeiende uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- 7.2. Gelet op de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente als beschreven in artikel 7.1, kan het bepaalde in de Overeenkomst er niet toe leiden dat de Gemeente of één van haar organen niet tot uitoefening van haar/hun publiekrechtelijke taken of bevoegdheden kan overgaan op een wijze die zij in overeenstemming acht met de handelswijze van een behoorlijk handelend overheidsbestuur.
- 7.3. De Gemeente niet aansprakelijk wegens het tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst wanneer dat tekortschieten het gevolg is van een handelen of nalaten waar de Gemeente of één van haar organen in de uitoefening van haar/hun publiekrechtelijke taken of bevoegdheden toe gehouden of gerechtigd waren.
- 7.4. In het bijzonder zal de Gemeente niet aansprakelijk zijn voor schade die **naam partij** lijdt als gevolg van het niet (tijdig) verlenen of onherroepelijk zijn van vereiste vergunningen (waaronder de Omgevingsvergunning), goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen, noch zal de Gemeente aansprakelijk zijn voor vertragingen of het uitblijven van benodigde besluiten indien dit een gevolg is van een handelen of nalaten waar de Gemeente of één van haar organen op grond van haar/hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden toe gehouden of gerechtigd zijn.

8. Ontbinding

- 8.1. Deze Overeenkomst kan onverminderd de uit de wet voortvloeiende rechten, ontbonden worden door de Gemeente indien **naam** surseance van betaling aanvraagt, faillissement aanvraagt of failliet wordt verklaard.
- 8.2. Ontbinding van deze Overeenkomst leidt, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente, niet tot ongedaanmaking van de door **naam** betaalde of verschuldigde kosten.
- 8.3. De ontbindingsbevoegdheid in Artikel 8.1 gelden in aanvulling op die uit de Algemene Voorwaarden en laten het bepaalde in de Algemene Voorwaarden over ontbinding onverlet.

9. Bibob Bepaling

- 9.1 De Gemeente behoudt zich het recht voor om **naam partij** voorafgaand aan de juridische levering van de gronden aan een Bibob onderzoek (eigen onderzoek en/of toetsing

door het Landelijk Bureau Bibob) te onderwerpen, een en ander met inachtneming van de Beleidsregel Wet Bibob Gemeente Reimerswaal 2022. naam partij accepteert dit en zal daaraan desgevraagd haar medewerking verlenen. Ingeval uit het Bibob-onderzoek zou blijken dat één van de navolgende situaties zich voordoet, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder aan naam partij schadevergoeding te zijn verschuldigd:

- Er sprake is van een ernstig gevaar dat de transactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat naam partij in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze transactie een strafbaar feit is gepleegd;
- naam partij heeft nagelaten de vragen die haar door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- naam partij heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

10. Totstandkoming Overeenkomst

10.1. Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

- a) op ambtelijk niveau volledige overeenstemming is bereikt over de gehele inhoud van deze Overeenkomst, en
- b) het College overeenkomstig art. 160, lid 1, onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van de Overeenkomst heeft genomen, en
- c) de Overeenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

10.2. Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 10.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen rechten ontlenen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

11. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst

11.1. Het is voor naam partij niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht) zonder een op schrift gestelde goedkeuringsverklaring voor deze overdracht, vervreemding, verkoop of bezwaring van de Gemeente.

12. Toepasselijk recht, geschillenregeling en forumkeuze

- 12.1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Indien er tussen Partijen een geschil rijst dat samenhangt met of voortvloeit uit deze Overeenkomst, zal een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededelen, onder aanduiding van het geschil ('Geschil').
- 12.3. Partijen zullen eerst trachten dit Geschil in der minne op te lossen. Weten Partijen een oplossing in der minne niet te bereiken, dan zal het Geschil in eerste instantie voorgelegd worden aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

13. Mededelingen en woonplaatskeuze

- 13.1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst die zijn gericht op een rechtsgevolg mogen alleen worden gedaan per exploit of per aangetekende post verzonden brief.

14. Slotbepaling

- 14.1. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle Partijen. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel (20.1) geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 14.2. Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mocht(en) worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling uit artikel 12.3.
- 14.3. Betaling van al hetgeen **naam partij** op grond van deze Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in deze Overeenkomst genoemde data/termijnen – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke **naam partij** op de Gemeente heeft of meent te hebben – geschieden op de in deze Overeenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke rekening onder vermelding van **"Tramper III, projectsgewijze ontwikkeling"**.

- 14.4. Deze Overeenkomst laat de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun onverlet. Het naleven van voornoemde verplichtingen kan in geen geval leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente c.q. naam partij kan jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten indien de Gemeente de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun naleeft.
- 14.5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk jegens naam partij wegens tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst die verband houdt met naleving door de Gemeente van haar verplichtingen uit hoofde van het Didam-arrest. Het bepaalde in de vorige volzin geldt eveneens wanneer en derde opkomt tegen de verkoop nadat de opschortende voorwaarde uit Artikel 9.1 is uitgewerkt.

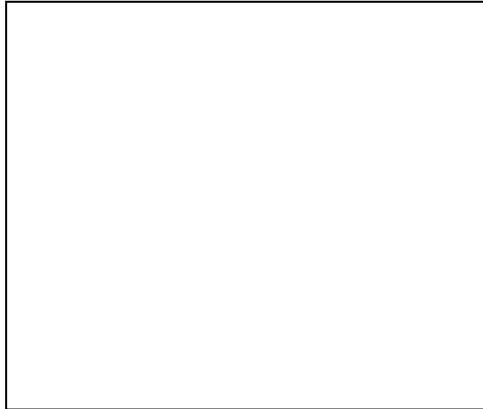
15. Considerans en Bijlagen

- 15.1. De considerans ("IN AANMERKING NEMENDE DAT") en de bij deze Overeenkomst behorende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 15.2. Bij tegenstrijdigheid tussen de considerans, de Bijlagen en de Overeenkomst geldt de volgende volgorde:
- i. (de tekst van) de Artikelen in de Overeenkomst;
 - ii. (de tekst van) de considerans;
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.

- ondertekening op het volgende blad -

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



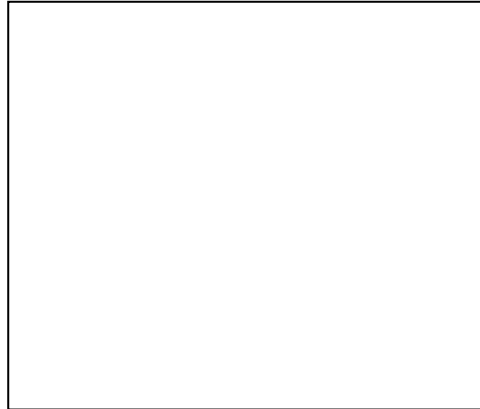
de Gemeente Reimerswaal

Voor deze:

**mevrouw drs. J.S. van Egmond,
burgemeester**

Op:

Te:



naam partij

Voor deze:

**naam,
directeur**

Op:

Te:

Bijlagen

Bijlage 1 Het projectmatig te ontwikkelen gebied;

Bijlage 2 Nieuwbouwplan projectgewijze ontwikkeling Tramper III