

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en typfouten voorbehouden.**



## **MODEL KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST PLANGEBIED "LIESDAAL, FASE B" TE MAREN-KESSEL**

---

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Oss**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50616641, kantoorhoudende aan de Raadhuislaan 2, 5341 GM Oss, postadres: Postbus 5, 5340 BA Oss, te dezen op grond van de Gewijzigde bevoegdhedenregeling Oss 2007 jo. het Mandaatregister Gemeente Oss, versie 9 de dato 1 januari 2024 jo. besluit de dato 25 juli 2023 betreffende artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van het Vastgoedbedrijf, mevrouw S. Hofman;
2. @, hierna verder te noemen: "**de Ontwikkelaar**" of "**Koper**", statutair gevestigd en kantoorhoudend te @, @ (@), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, handelend in zijn hoedanigheid als @zelfstandig bevoegd bestuurder/@gezamenlijk bevoegde bestuurders;

De Gemeente en de Ontwikkelaar, hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

### **IN OVERWEGING NEMENDE DAT:**

Partijen zijn voornemens het gebied, de woonwijk "Liesdaal", gelegen in Maren-Kessel, hierna verder te noemen: "het Plangebied", verder te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw met "fase B". Het Plangebied "Liesdaal, fase B" is nader aangegeven op de kaart welke als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd.

- a. Alle gronden gelegen binnen het Plangebied zijn eigendom van de Gemeente.
- b. Voor het Plangebied geldt het bestemmingsplan "Liesdaal". De Ontwikkelaar heeft een nader uitgewerkt verkavelingsplan ontworpen. Dit Verkavelingsplan is als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegd.
- c. De realisatie van het Bouwplan zal door de Ontwikkelaar geschieden. Realisatie van het Bouwplan geschiedt in twee (2) fasen:

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

- binnen zes (6) maanden na ondertekenen van de Overeenkomst de bouw van fase 1 zijnde maximaal 6 patiowoningen en 6 tweekappers;
- binnen een (1) jaar na oplevering fase 1 is de bouw van fase 2 zijnde maximaal 6 patiowoningen en 6 tweekappers.

d. Partijen wensen hun afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, alsmede de daarvoor benodigde grondoverdrachten (bouwrijpe grond), vast te leggen in deze Koop-/Realisatieovereenkomst.

## **VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

**Bestemmingsplan:** 'Liesdaal', op 4 november 2010 vastgesteld door de raad de toenmalige gemeente Lith (per 1 januari 2011 behoort Maren-Kessel bij de gemeente Oss) en is onherroepelijk.

**Beeldkwaliteitsplan:** Er is geen afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan, maar qua beeld dienen de woningen aan te sluiten bij het beeld van de inmiddels gerealiseerde bouw in de rest van de wijk "Liesdaal".

**Bouwplan:** Het binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren programma, zoals vermeld in artikel 5 van deze Overeenkomst, welk Bouwplan nog nader door de Ontwikkelaar zal worden uitgewerkt conform de randvoorwaarden van deze Overeenkomst.

**Bouwrijp:** Grond(en):

- ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten; en
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; en
- met aansluitingsmogelijkheden voor de afvoer van vuil water, overtollig hemelwater en/of grondwater, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de gemeente (tot aan de perceelgrens van het Verkochte) één en ander afhankelijk van de gemeentelijke keuze voor de vorm van waterhuishouding;

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

- bereikbaar (al dan niet vanaf de openbare ruimte) en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de Ontwikkelaar behoort te komen.

Onder Bouwrijpe staat wordt uitdrukkelijk niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water, elektriciteit en riolering vanaf de opstallen op het Verkochte tot de perceelgrens van het Verkochte (zgn. huisaansluiting(en)). Deze werkzaamheden komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

**Bijlage(n):** De bijlagen die genoemd worden in het overzicht van alle Bijlagen dat is vastgelegd in artikel 22 van de Overeenkomst.

**Inrichtingsplan:** Het door de Gemeente opgestelde en nog aan te passen plan (conform RIBOR), waarin op niveau van Voorlopig Ontwerp zal worden aangegeven op welke wijze de Openbare ruimte zal worden ingericht

**Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning die de verwezenlijking van het Bouwplan mogelijk maakt.

**Openbare ruimte:** Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de Gemeente zijn.

**Overeenkomst:** Deze koop-/realisatieovereenkomst.

**Plangebied:** Het gebied dat door de Ontwikkelaar wordt gerealiseerd met het Bouwplan waarop onderhavige Overeenkomst is gericht. Het Plangebied is nader aangegeven op de kaart die als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd.

**Planning:** De planning, zoals opgenomen in de Verkoopleidraad **Bijlage 7**.

**RIBOR:** De Richtlijnen Inrichting en Beheer Openbare Ruimte (RIBOR), versie 1 juli 2019 van de Gemeente.

**Verkavelingsplan:** Het verkavelingsplan zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

**Verkochte:** De te verkopen en te leveren grond(en) voor realisatie van het Bouwplan, welke grond(en) is/zijn gelegen binnen de vierhoek Dr. Van der Steenstraat, Pastoor Pirennestraat, pastoor Coxstraat en Jan Wertenbroekstraat, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie F nummer 1240. Het Verkochte is nader aangegeven op de kaart die als **Bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd.

**Woonrijp maken:** Het inrichten van de Openbare ruimte in het plangebied conform het (nog aan te passen) Inrichtingsplan, omvattende onder meer eventuele gemalen en meet-/regelstations, bovengrondse bluswatervoorzieningen, (openbare) wegen, bruggen en duikers, trafo- en regelstations, openbare verlichting, openbaar groen en speelvoorzieningen, verkeers- en straatnaamborden, verkeerskundige voorzieningen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden en straatmeubilair.

## **Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel:

- het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere ontwikkeling en realisatie van het Plangebied dienen plaats te vinden;
- het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde grondoverdrachten. De Gemeente levert bouwrijpe grond.

## **Artikel 3 Randvoorwaarden**

1. Naast het bepaalde in deze Overeenkomst, dienen bij de realisatie het Plangebied de volgende documenten en afspraken door partijen in acht te worden genomen:
  - a. Verkoopleidraad "Liesdaal";
  - b. Biedingsformulier;
  - c. Beeldkwaliteit sluit aan bij de rest van de woonwijk "Liesdaal";
  - d. Bestemmingsplan "Liesdaal" (partijen genoegzaam bekend);
  - e. Verkavelingsplan (**Bijlage 2**);
  - f. Inrichtingsplan (**Bijlage 3**/nog aan te passen);
  - g. Algemene verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (**Bijlage 6**);
2. De Ontwikkelaar verplicht zich om de realisatie van het Bouwplan, evenals de verkoop en levering van de woningen, te doen plaatsvinden in overeenstemming met de garantieregeling van de Stichting Woonborg, of krachtens een vervangende garantieregeling die dezelfde kwaliteit en waarborg biedt voor zover dit wettelijk toegestaan is.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

3. Parkeren

Conform de Verkoopleidraad (**Bijlage 7**).

**Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden van Partijen**

1. De Gemeente heeft de volgende stukken vervaardigd of zal deze vervaardigen alsmede activiteiten uitvoeren en verantwoordelijk zijn voor:
  - a. de verkoop en levering van de voor de realisatie van de voor het Bouwplan benodigde grond aan de Ontwikkelaar;
  - b. het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied binnen twee (2) jaar na gereedkoming van de laatste woningen conform het Inrichtingsplan.
2. De Ontwikkelaar zal de volgende stukken vervaardigen c.q. activiteiten uitvoeren en verantwoordelijk zijn voor:
  - a. de aanvraag omgevingsvergunning(en) voor het Bouwplan;
  - b. het afnemen van het Verkochte;
  - c. het voorbereiden en het feitelijk realiseren van het Bouwplan, evenals de daarbij behorende voorzieningen op eigen terrein.

**Artikel 5 Bouwplan**

1. De Ontwikkelaar realiseert het Bouwplan conform de Verkoopleidraad (**Bijlage 7**).
2. De bouw geschiedt in fases conform het bepaalde in de Verkoopleidraad (**Bijlage 7**).
3. Indien de Ontwikkelaar handelt in strijd met het bepaalde in de leden 1 en 2 verbeurt hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
4. De Ontwikkelaar zal de in lid 1 omschreven realiseringsverplichting voorts uitvoeren overeenkomstig:
  - omgevingsvergunning(en);
  - het in de Overeenkomst met bijbehorende Bijlagen bepaalde.
5. De Ontwikkelaar zal het Verkochte in een continue bouwstroom bebouwen en voltooien.

**Artikel 6 Omgevingsvergunningen**

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en typfouten voorbehouden.**

1. De Ontwikkelaar zal binnen de in de Planning aangegeven termijn de tijdige en volledige aanvragen doen van de benodigde Omgevingsvergunning(en) en alle daarmee direct verband houdende vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Bouwplan noodzakelijk zijn. De aanvragen dienen gebaseerd te zijn op het gestelde in onderhavige Overeenkomst en de in 3.1 genoemde documenten.
2. De Gemeente zal haar medewerking verlenen teneinde de realisatie van de beoogde bebouwing binnen het Plangebied mogelijk te maken (inspanningsverplichting). De Gemeente zal zich maximaal inspannen om, met uitdrukkelijke inachtnaam van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, binnen de Planning te komen tot het in procedure brengen van alle andere vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Plangebied noodzakelijk zijn.
3. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door Ontwikkelaar gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Ontwikkelaar recht heeft op enige vergoeding.
4. De Gemeente behoudt, hetgeen door Ontwikkelaar nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst.
5. Ingeval door bezwaar, beroep of andere rechtsmaatregelen die derden aanwenden de in dit artikel bedoelde procedures vertraging ondervinden of geen doorgang vinden, tijdige verlening van de vereiste vergunningen wordt belemmerd of verleende vergunningen niet op tijd onherroepelijk worden, zal de Gemeente de Ontwikkelaar direct daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Planning dienovereenkomstig worden aangepast.  
Het niet of niet tijdig verlenen van - resp. het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen geeft op zich geen van partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 16 lid 2 sub c. (tussentijdse aanpassing) van de Overeenkomst.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

## **Artikel 7 Woonrijp maken**

De Gemeente maakt het Plangebied Woonrijp conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder b.

## **Artikel 8 Bodemgesteldheid en archeologie**

1. De Gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) laten uitvoeren naar voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport (N222857.003, 20 december 2022) en is als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst gehecht.
2. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een verontreiniging en dat verdere ontwikkeling en realisatie mogelijk is zonder tot sanering over te gaan. De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van bovengenoemd onderzoeksrapport en verklaart deze als zodanig te aanvaarden.
3. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de door of vanwege de Ontwikkelaar binnen het Plangebied te realiseren bestemmingen niettemin zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, dient de Ontwikkelaar de gronden zodanig te saneren dat hij alsnog aan al zijn realisatieverplichtingen kan voldoen. Indien de kosten van sanering echter niet in verhouding staan tot de verkoopprijs als opgenomen in artikel 10, zullen Partijen met elkaar over de ontstane situatie in overleg treden. Indien Partijen niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komen, dan heeft elk der Partijen het recht de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, in welk geval Partijen over en weer jegens elkaar niet aansprakelijk zijn voor de uit die ontbinding voortvloeiende kosten en/of schaden.
4. De Gemeente levert het Verkochte voor wat betreft de draagkracht en samenstelling van de bodem van het Verkochte in de staat waarin die zich bij juridische levering bevindt. De Gemeente geeft geen enkele garantie ten aanzien van de draagkracht en/of samenstelling van de bodem van het Verkochte. De Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) zal/zullen de Gemeente dienaangaande niet kunnen aanspreken en vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken ter zake. De Ontwikkelaar kan –indien hij dat wenst- voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek laten uitvoeren.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

5. De Gemeente sluit elke aansprakelijkheid wegens archeologische vondsten op en/of in de gronden in het Plangebied in welke vorm en mate dan ook uit. Ontwikkelaar neemt hierbij het risico voor elke vorm en mate van kosten en schade ten gevolge van archeologische vondsten en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering casu quo alle (financiële) gevolgen te dier zake.

#### **Artikel 9 Benodigde grondoverdracht(en)**

1. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar die in koop aanneemt een Bouwrijp perceel grond, groot circa 7.067 m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "het Verkochte", een en ander zoals verklaard en aangegeven op de transactietekening VR81420-2p-30 die als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst is gevoegd. Aan het Verkochte is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.  
Het Verkochte is bestemd voor de realisatie van het Bouwplan.
2. De eigendomsoverdracht van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar vindt plaats binnen de termijn genoemd in de Verkoopleidraad of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeenkomen ten kantore van PPH Notarissen te Oss. Deze termijn wijkt af van het bepaalde in artikel 5 onder a van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
3. De eigendomsoverdracht van het Verkochte door de Gemeente aan Ontwikkelaar zal voorts geschieden onder de in de akte van levering op te nemen voorwaarden. De akte zal in ieder geval de hiernavolgende bepalingen onder a t/m i bevatten:
  - a. het Verkochte zal aan Ontwikkelaar in eigendom worden overgedragen in Bouwrijpe staat. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen alsmede vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
  - b. de Gemeente verklaart dat haar, voor zover blijkende uit de haar regarderende aankomsttitel(s), geen op de grond rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte bekend zijn;
  - c. de Gemeente garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van het Verkochte;
  - d. Ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situaties kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare



**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

registers als hiervoor omschreven blijkt dat die niet voor Ontwikkelaar kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Ontwikkelaar het recht onder opgaaf van redenen, aan de Gemeente mede te delen dat hij die zwaardere belasting niet aanvaardt;

- e. de juiste grootte van het perceel zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster. De kosten van de inmeting van de grond komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal niet worden verrekend;
- e. het Verkochte komt eerst voor risico van de Ontwikkelaar, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Ontwikkelaar;
- f. de zakelijke lasten en belastingen van het Verkochte geheven wordende zijn per datum akte van levering voor rekening van de Ontwikkelaar, onverschillig te wiens naam de aanslag geschiedt;
- g. de kosten van de eigendomsoverdracht (waaronder de omzetbelasting) en de akte van levering komen voor rekening van de Ontwikkelaar;
- i. de uit deze Overeenkomst voortvloeiende levering van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar zal plaatsvinden onder de werking van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (**Bijlage 6**), waarbij de artikelen 18, 19, 20, 25, 26, 27 en 30 uit de Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard. In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.

#### **Artikel 10 Financiële bepalingen**

1. De totale koopsom van het Verkochte bedraagt € @ (**zegge: @ euro**), @prijsspeil/index, exclusief btw, kosten koper. De koopsom moet door de Ontwikkelaar worden voldaan uiterlijk op het moment van de eigendomsoverdracht van het Verkochte.
2. Alle kosten, belastingen en rechten van alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende notariële akten, alsmede die van de tenuitvoerlegging daarvan, komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: de (kadastrale) kosten inclusief inmeting door het Kadaster en

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

belastingen ter zake de notariële akten en de doorhaling daarvan in de openbare registers alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 onder c van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Ontwikkelaar **geen** rente verschuldigd.

### **Artikel 11 Planning en organisatie**

1. De Planning is conform de Verkoopleidraad (**Bijlage 7**). De Planning heeft het karakter van een streefplanning, tenzij partijen een datum of termijn hebben gekwalificeerd als resultaatverplichting.
2. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen partijen ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen.
3. Indien en voor zover de Planning wordt geactualiseerd, vervangt de geactualiseerde versie – na vaststelling ervan door Partijen – de voorgaande versie.

### **Artikel 12 Kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen**

Niet van toepassing.

### **Artikel 13 Erfdienstbaarheden**

De Ontwikkelaar dient zelf de nodige erfdienstbaarheden (recht van overpad) ten behoeve van de achterpaden van de patiowoningen te vestigen.

### **Artikel 14 Boetebepaling**

1. Voor iedere toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de verzoeker binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de wederpartij gemeente een onmiddellijk opeisbare boete zoals opgenomen in de Algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage 6**).
2. Naast het gestelde in lid 1 behoudt de wederpartij het recht op schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

in rechte nakoming te vorderen van de nalatige partij.

3. Naast de bedoelde boete in lid 1 kan een extra boete worden gevorderd aan de nalatige partij voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt conform de Algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage 6**).
4. Het in lid 1 genoemde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

#### Artikel 15 Opschortende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:

1. Beide partijen de Overeenkomst hebben ondertekend; en
2. Goedkeuring wordt verkregen van het hoofd van de Afdeling Vastgoedbedrijf van de Gemeente het aangaan en ondertekenen van deze Overeenkomst, middels een daartoe genomen besluit.

#### **Artikel 16 Inwerkingtreding, duur en aanpassing van de Overeenkomst**

1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf het moment waarop de opschortende voorwaarden in vervulling gaan en duurt vanaf dat moment voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.

Indien de in artikel 15 genoemde opschortende voorwaarden niet uiterlijk **1 april 2025** in vervulling zijn gegaan, behoudt iedere Partij zich het recht voor om de onderhandelingen alsdan te beëindigen zonder dat dit (financiële) verplichtingen jegens de wederpartij met zich meebrengt.

2. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
  - a. als Partijen daarmee instemmen; of
  - b. bij extreme wijziging van (markt)omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt; of
  - c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures leidt tot vertraging die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

3. De Partij die zich beroept op een situatie als genoemd in lid 2 sub b. en c. geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
4. Indien een der Partijen zich beroept op het gestelde in lid 2 sub b en c. en indien Partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan dit geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. De rechter is bevoegd die wijzigingen in de Overeenkomst aan te brengen, die naar zijn oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid. Indien de rechter geen mogelijkheid ziet door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat te komen, kan hij de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, ontbinden. Daarbij dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door de rechter te worden vastgesteld.
5. Ieder der Partijen zal gerechtigd zijn de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat sprake is van een of meer zodanig ernstige toerekenbare tekortkomingen van de andere partij dat de voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid niet van de wederpartij kan worden gevergd. De tekortkomende partij is gehouden tot vergoeding van alle schade die de andere partij vanwege de tekortkoming en de ontbinding lijdt.

#### **Artikel 17 Faillissement**

1. Deze Overeenkomst kan zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente met onmiddellijke ingang tussentijds worden ontbonden, indien de Ontwikkelaar surseance van betaling is verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Aan zodanige ontbinding kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, hoe dan ook genaamd.
2. Ontbinding als bedoeld in lid 1 geschiedt door middel van een aangetekende brief.

#### **Artikel 18 Nakoming, opschorting en ontbinding**

1. Indien één der Partijen tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de deze Overeenkomst, zal de wederpartij zulks bij aangetekende brief gemotiveerd bekend maken en zal zij met inachtneming van een naar omstandigheden redelijke termijn, gelegenheid bieden tot nakoming van genoemde verplichtingen.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

2. Zolang één der Partijen de in lid 1 genoemde verplichtingen niet nakomt, is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegestaan, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.
3. Deze Overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een van Partijen tussentijds geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, indien haar wederpartij een of meer krachtens Overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn als bedoeld in lid 1 niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en deze tekortkoming in de nakoming ontbinding rechtvaardigt.
4. Ontbinding als bedoeld in lid 3 geschiedt door middel van aangetekende brief.
5. In geval van ontbinding op grond van een toerekenbare aantoonbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst, is de partij die de Overeenkomst gedeeltelijk of geheel heeft ontbonden gerechtigd tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding.
6. In geval van ontbinding op grond van een niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht) in de nakoming van deze Overeenkomst, is de partij die de Overeenkomst heeft ontbonden gerechtigd tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding ten hoogte van het bedrag dat de wederpartij door de tekortkoming ongerechtvaardigd is verrijkt.

#### **Artikel @19 Gewijzigde of onvoorziene omstandigheden**

1. Partijen zullen naar de eisen van redelijkheid en billijkheid onderhandelen over aanpassing van onderhavige Overeenkomst, in geval van gewijzigde of onvoorziene omstandigheden welke ertoe leiden dat ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst ten opzichte van één van Partijen of beide Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag of kan worden gevegd. Alsdan zullen Partijen trachten te komen tot aanpassing van onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten, teneinde deze in overeenstemming te brengen met de alsdan gewijzigde omstandigheden.
2. Indien het in lid 1 bedoelde overleg niet binnen 6 weken tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich – indien en voor zover wettelijk mogelijk – op de onvoorziene omstandigheden beroept, gerechtigd zich te wenden tot de

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

rechtbank te 's-Hertogenbosch met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van artikel 6:258 BW.

3. Bij een ontbinding als bedoeld in lid 2 dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door de rechter te worden vastgesteld.

### **Artikel 20 Overleg en geschillen**

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst tussen Partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.

### **Artikel 21 Contractoverneming**

1. Indien en voor zover de Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen aan derden wenst over te dragen, dient de Ontwikkelaar alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op hem rusten aan die derden op te leggen.
2. Contractoverneming als bedoeld in het eerste lid behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen verplichtingen.

### **Artikel 22 Slotbepalingen en Bijlagen**

1. Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. De bij de Overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van de Overeenkomst, maken deel uit van de Overeenkomst.

**Dit document dient uitsluitend voor discussiedoeleinden.  
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen en tyfouten voorbehouden.**

Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1 Kaart Plangebied;
- Bijlage 2 Verkavelingsplan;
- Bijlage 3 (voorlopig) Inrichtingsplan;
- Bijlage 4 Transactietekening VR81420-20-30 van het Verkochte;
- Bijlage 5 Bodemonderzoeksrapport (kenmerk N222857.003, 20 december 2022);
- Bijlage 6 Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw Gemeente Oss 2014;
- Bijlage 7 Verkoopleidraad.

Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in Bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in de Overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend

te Oss, ..... 2024

2024

Gemeente Oss,  
de burgemeester, namens deze,

te , .....

De Ontwikkelaar,  
de directeur/bestuurder,

.....  
S. Hofman

(afdelingshoofd Vastgoedbedrijf)

.....