



KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

Zaaknummer (1701)**31594**

Betreffende

Koop- en realisatie van 10 hofwoningen
voormalige Storkschoollocatie te Dwingeloo

ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Westerveld, gevestigd en kantoorhoudende aan de Raadshuislaan 1 te Diever, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd in gevolge artikel 171 lid 1 van Gemeentewet door haar burgemeester handelende ter uitvoering van het Collegebesluit van <datum> onder nummer <nummer>.

hierna te noemen: “**Gemeente**”,

2. <naam rechtspersoon>, statutair gevestigd en kantoorhoudend te <plaats> ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer: <nummer>, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam vertegenwoordigers>, hierna te noemen: “**Koper**”;

Tezamen verder ook **Partijen** genoemd.

In aanmerking nemende dat;

- Gemeente voor deze locatie een selectie- en gunningsprocedure heeft doorlopen ten behoeve van de uitgifte van grond ten behoeve van tien levensloopbestendige grondgebonden hofwoningen met een gezamenlijke (mandelige) hof tuin alsmede eigen bergingen en parkeerplaatsen;
- Koper als winnaar uit deze selectie- en gunningsprocedure naar voren is gekomen en bereid is de beoogde ontwikkeling voor eigen rekening en risico te realiseren;
- Partijen beogen met deze overeenkomst de verkoop van woningbouwgrond te bekrachtigen teneinde Koper in staat te stellen een plan te ontwikkelen en te realiseren conform ingediend Bouwplan en bijbehorende uitgangspunten;
- Partijen met deze overeenkomst afspraken vastleggen over de voorwaarden voor eigendomsoverdracht van de grond, met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente;
- Gemeente de gronduitgifte van deze woningbouwkavels heeft verricht conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde uitgifteprocedure zoals toegevoegd aan **bijlage 1** en onlosmakelijk verbonden met deze overeenkomst..
- Gemeente is eigenaar van het Bouwperceel, kadastraal bekend als Gemeente Dwingeloo, sectie K, nummer 2004 (ged.) en 2005 (ged.). De ligging van het Bouwperceel is aangeduid op **bijlage 2** Verkooptekening en onlosmakelijk is verbonden met deze overeenkomst.
- Gemeente heeft het voornemen tot verkoop van het onroerend goed, gelegen nabij Bruges te Dwingeloo, conform de uitgangspunten van het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1175) gepubliceerd op <datum>. De publicatie heeft plaatsgevonden op een daartoe geschikte wijze, zodat derden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren tegen de voorgenomen verkoop in te dienen binnen de wettelijk voorgeschreven termijn. Gedurende de bezwarentermijn zijn er geen bezwaren ingediend tegen de voorgenomen verkoop, waardoor de gemeente, in lijn met het Didam-arrest, heeft voldaan aan de vereisten van transparantie en het bieden van gelijke kansen voor alle belanghebbenden. Gemeente verklaart dat er geen juridische belemmeringen bestaan voor de beoogde transactie met Koper.

- Koper is voornemens 10 levensloopbestendige hofwoningen te realiseren ten behoeve van senioren. Alle koopwoningen zijn van het type rij- en hoekwoning. Koper heeft een bouwplan opgesteld welke zijn aangehecht aan deze overeenkomst als **bijlage 3**.
- De verkoop gaat uit van de volgende eigendoms- en beheersstructuur:
 - per woning één berging en één parkeerplaats, te leveren in individueel eigendom;
 - een gezamenlijke hof tuin met voetpad, te realiseren en te leveren als mandelige zaak.
- Koper beoogt de volgende juridische opzet:
 - Koper koopt de grond van Gemeente conform **bijlage 2** Verkooptekening.
 - Koper geeft opdracht tot bouw van de woningen op de aangekochte woningbouwgrond.
 - Koper verkoopt de woningbouwgrond desgewenst middels een ABC-levering.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities

In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

- Bouwperceel:

De percelen bouwrijpe grond in het plangebied 'voormalige Storkschoollocatie te Dwingeloo', kadastraal bekend Gemeente Dwingeloo, sectie K, nummer 2004 en 2005 (gedeeltelijk), samen groot circa 2.113 m², zoals ingetekend op bijlage 2. Onder het bouwperceel vallen de gronden die bestemd zijn: de bergingen, de hofuin met voetpad, de private parkeerplaatsen en de bouw kavels voor de hofwoningen.

- Bouwplan:

Het beoogde plan van Koper waarin de toekomstige bebouwing en inrichting van het Bouwperceel wordt weergegeven; het Bouwplan wordt als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht, bestaande uit de realisatie van 10 Hofwoningen, waaronder vallen de kavels I t/m M (woonveld 1) en N t/m R (woonveld 2) alsmede de 'overige' grond welke bestemd is voor de gezamenlijke hofuin met voetpad, 10 particuliere parkeerplaatsen en 10 particuliere bergingen.

- Bouwrijpe grond:

Het geschikt maken van grond voor (opstal)ontwikkeling, waarbij de noodzakelijke voorzieningen in, op en rondom de grond worden aangebracht die vereist zijn voor het beoogde gebruik of de geplande bouw. Dit omvat onder andere het aanleggen van de benodigde infrastructuur, zoals wegen, riolering, waterafvoer, nutsvoorzieningen en het eventueel egaliseren of vergraven van de grond.

- Woonrijp:

Gronden en opstallen die geschikt zijn gemaakt voor permanente bewoning, waarbij de noodzakelijke infrastructuur en voorzieningen voor de beoogde woonfuncties zijn aangelegd. Dit omvat onder andere het aanleggen van: wegen, trottoirs, parkeervoorzieningen, straatverlichting, buitenmeubilair en groenvoorzieningen.

- Hofwoning(en):

Een grondgebonden hofwoning(en), georiënteerd op een gemeenschappelijke hofuin dat mede dient als verblijfs- en ontsluitingsgebied.

2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen ten aanzien van:

- a. de koop door Koper van het Bouwperceel ten behoeve van de realisatie van 10 woningen, een gezamenlijke hofuin met voetpad, 10 particuliere parkeerplaatsen en 10 particuliere bergingen, voor de doelgroep senioren, conform het bouwplan,
- b. de realisatie door de Koper van het Bouwplan als weergegeven in bijlage 3 in het plangebied 'Voormalige Storkschoollocatie te Dwingeloo'.

3. Verkoop

3.1

Gemeente verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van Gemeente, in het plangebied 'Voormalige Storkschoollootatie te Dwingeloo' twee gedeeltelijke percelen bouwrijpe grond, kadastraal bekend Gemeente Dwingeloo, sectie K, nummer 2004 (gedeeltelijk) en 2005 (gedeeltelijk), samen groot circa 2.113 m², hierna genoemd zowel Bouwperceel als Verkochte.

3.2

Het door Gemeente te verkopen Bouwperceel staat vermeld op de bij deze koopovereenkomst behorende verkooptekening overeenkomstig bijlage 2 en is onlosmakelijk verbonden met deze overeenkomst.

3.3

Koper is bekend met het feit dat de kavels nog ingemeten dienen te worden. Conform artikel 10 lid 4 van de Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 komen de kosten voor de kadastrale uitmeting voor rekening van Koper. De grond wordt gesplitst middels een voorlopige kadastrale grens (VKG).

3.4

De koopsom voor het bouwperceel bedraagt € XXXXXX..... (zegge: ...XXXX) **exclusief 21% BTW en kosten koper**. Deze koopsom is gebaseerd op het programma zoals opgenomen in het Bouwplan (bijlage 3) en de kwalificatie 'hofwoning'.

3.5

De prijs (exclusief btw) voor de woonkavels is, in geval van abc-levering, naar verhouding overeenkomstig de koopsom (exclusief btw) van het bouwperceel. De bieding is gevoegd bij deze overeenkomst als **bijlage 4** en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

4 Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007

4.1

Op deze overeenkomst zijn de 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 (hierna: algemene bepalingen) overeenkomstig bijlage 5 van toepassing. Ze maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst, voor zover ervan niet in deze overeenkomst wordt afgeweken.

4.2

Bij strijdigheid van deze overeenkomst met de Algemene verkoopbepalingen gaat het gestelde in deze overeenkomst voor.

5 Levering

5.1

Het Bouwperceel wordt door Gemeente in bouwrijpe staat geleverd.

5.2

De levering van het Bouwperceel vindt plaats binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen (bijlage 3) onherroepelijk is geworden, doch niet eerder dan nadat het Bouwperceel naar het oordeel van de Gemeente bouwrijp is gemaakt en Koper naar het oordeel van de Gemeente heeft voldaan aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 5.5 inzake de oprichting van de beheervereniging. De oprichting van de beheervereniging dient plaats te vinden vóór de juridische levering van het Bouwperceel.

5.3

De akte van levering wordt gepasseerd ten overstaan van de notaris van notariskantoor

<notariskeuze invullen>

5.4

Op verzoek van Koper kan rechtstreekse levering van de afzonderlijke bouwkwakelnummers door de Gemeente aan de afnemers van Koper plaatsvinden volgens zogenaamde ABC-levering.

5.5

Koper is verplicht zorg te dragen voor de oprichting van een beheervereniging ten behoeve van het beheer en onderhoud van de gezamenlijke (mandelige) hofuin met voetpad. De beheervereniging heeft in ieder geval tot doel het beheer van de gezamenlijke hofuin met voetpad, waaronder begrepen de instandhouding, het gebruik en het onderhoud van de daarin aanwezige voorzieningen.

Koper stelt de statuten en het huishoudelijk reglement van deze beheervereniging op en verplicht afnemers van bouwpercelen ertoe dat de afnemers van de afzonderlijke bouwkwakels verplicht lid worden van de beheervereniging en de uit de statuten en het huishoudelijk reglement voortvloeiende verplichtingen naleven.

5.6

Koper is verplicht om aan de individuele kopers en diens rechtsopvolgers de navolgende verplichtingen op te leggen:

- de vestiging en instandhouding van het recht van opstal als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst, welke verplichting zal worden aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;

- alle overige verplichtingen uit deze overeenkomst die naar hun aard bestemd zijn om door rechtsopvolgers te worden nagekomen, middels een kettingbeding, op zodanige wijze dat deze verplichtingen bij iedere overdracht aan de nieuwe eigenaar worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen;

- daaronder in ieder geval begrepen de verplichting tot lidmaatschap van de in artikel 5.5 bedoelde beheervereniging en de verplichting tot naleving van de statuten en het huishoudelijk reglement van deze beheervereniging.

5.7

Na levering van de grond blijven de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst onverminderd van kracht op Koper tot het moment van oplevering van de woningen en de buitenruimte.

5.8

Het Bouwperceel wordt geleverd:

- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de Koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
- c. vrij van huur en pacht.

5.9

Gemeente is met betrekking tot het Bouwperceel niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, anders dan kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

5.10

Koper heeft kennis genomen van alle bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze nadrukkelijk.

5.11

Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom van het Bouwperceel over te dragen.

6 Bouwplicht

6.1

De Koper is conform/in afwijking van artikel 12, tweede lid van 'Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007' (bijlage 5) verplicht om:

- a. binnen <termijn> na het verlijden van de notariële akte van levering een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van het bouwplan;
- b. binnen <termijn> na het verlijden van de notariële akte van levering de bebouwing voltooid en gebruiksklaar te hebben.

6.2

De termijnen als bedoeld in het eerste lid kunnen op verzoek van de Koper door de Gemeente worden verlengd.

6.3

Koper dient voor een verlenging als bedoeld in voorgaand lid, uiterlijk drie maanden vóór het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijnen, bij aangetekend schrijven een gemotiveerd verzoek om uitstel aan de Gemeente te sturen.

6.4

Gemeente neemt na ontvangst van het schriftelijk verzoek uiterlijk binnen twee maanden een besluit en informeert Koper zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken na besluitvorming of uitstel is toegestaan en onder welke voorwaarden.

7 Realisatie bouwplan en gebruik

7.1

Koper verplicht zich om voor eigen rekening en risico uitvoering te geven aan het door haar ingediende Bouwplan conform bijlage 3. Een ander plan is niet toegestaan zonder schriftelijke instemming van Gemeente.

7.2

Het Bouwplan (bijlage 3) voorziet in de realisatie van 10 Hofwoning(en) inclusief particuliere parkeerplaats alsmede berging en gezamenlijke (mandelige) hofuin met voetpad.

7.3

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Koper verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en zich te conformeren aan de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en de inspanningsverplichting te aanvaarden.

7.4

Koper realiseert voor de Hofwoning(en) op de bouw kavels I t/m M (woonveld 1) een vloerpeilhoogte tussen +10,30 meter NAP en +10,40 meter NAP. Koper realiseert voor de Hofwoning(en) op de bouw kavels N t/m R (woonveld 2) een vloerpeilhoogte tussen +10,50 meter NAP en +10,60 meter NAP

7.5

Koper overhandigt een aan ambtelijke goedkeuring onderhevig bouw- en sloopveiligheidsplan conform 'Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid d.d. 1 augustus 2024' ter borging van een veilige leefomgeving.

7.6

Koper realiseert parkeervoorzieningen overeenkomstig gemeentelijke voorwaarden (bijlage 6) op de tot zijn beoogde eigendom behorende gronden conform het Bouwplan (bijlage 2).

7.7

Koper informeert de Gemeente tenminste één jaar voor vermoedelijke datum waarop de woningen bewoonbaar zijn. Gelijktijdig overhandigt koper een aan ambtelijke goedkeuring onderhevige bouwplaatsinrichting(stekening).

7.8

Koper verklaart zich te conformeren aan de kwaliteitsdoelstellingen uit bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

7.9

Koper is op de tot haar beoogde eigendom behorende gronden verantwoordelijk voor een doelmatige bereikbaarheid van de woningen

7.10

Koper is aansprakelijk voor het beheer van de riolering vanaf de Hofwoning(en) tot en met de ontstoppingsstukken gelegen op het Bouwperceel en draagt zorg voor de aansluiting van de riolering op de separate ontstoppingsstukken van de gescheiden huisriolering.

7.11

De bouwhoogte van de te realiseren Hofwoning(en) bedraagt conform omgevingsplan ten hoogste 8,3 meter.

7.12

Koper dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden aan de Gemeente een onder ambtelijke goedkeuring onderhevige nulmeting te overleggen, waarin de huidige staat van de openbare ruimte, de bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen en infrastructuur van het Bouwperceel en het omliggende terrein is vastgelegd. De afbakening van verantwoordelijkheden ligt bij de ontstoppingsstukken, waarbij de verantwoordelijkheid van koper eindigt en die van de gerechtigde aanvangt.

7.13

Koper is verplicht het tot het Bouwperceel behorende terrein, waaronder de gezamenlijke hofuin met voetpad, de parkeervoorzieningen en de bergingen, Woonrijp aan te leggen conform definitie uit deze overeenkomst. Ingebruikname van de Hofwoning(en) is slechts toegestaan indien het Bouwperceel naar het oordeel van de Gemeente in voldoende mate Woonrijp is en er daarbij sprake is van een veilig en deugdelijk ingericht gebied.

8 Recht van opstal HWA- en VWA-leidingen in de hofuin met voetpad

8.1

Ten laste van het bij deze overeenkomst verkochte Bouwperceel en ten behoeve van de gemeente Westerveld (hierna: de gerechtigde op het recht van opstal), dan wel diens rechtsopvolger(s), wordt bij de juridische levering een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek gevestigd.

Dit recht van opstal omvat het in eigendom hebben, aanleggen, aanwezig hebben, in stand houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van vuilwaterafvoer- (VWA) en hemelwaterafvoerleidingen (HWA), met de daarbij behorende voorzieningen, in, op of boven de gezamenlijke hofuin met voetpad, tot aan de ontstoppingsstukken op de afzonderlijke bouwpercelen, zoals indicatief weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte **bijlage 7** Civiele nutstekening.

8.2

Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om de hofuin met voetpad te betreden en tijdelijk te gebruiken, voor zover dit redelijkerwijs noodzakelijk is voor de uitoefening van de in lid 8.1 omschreven rechten, daaronder begrepen het gebruik van materialen en materieel.

8.3

Koper is gehouden te dulden dat de in lid 8.1 bedoelde leidingen en bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven op bijlage 7, te allen tijde goed bereikbaar blijven. Het is koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gerechtigde op het recht van opstal bouwwerken, diepwortelende beplanting, funderingen of andere voorzieningen aan te brengen die de bereikbaarheid of de uitoefening van dit recht kunnen belemmeren.

8.4

Gemeente dan wel de gerechtigde op het recht van opstal, draagt volledig zorg voor het beheer, onderhoud, herstel en de vervanging van de in lid 8.1 bedoelde vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoerleidingen voor zover gelegen in de gezamenlijke hofuin. Schade die het gevolg is van de uitoefening van het recht van opstal wordt zoveel mogelijk beperkt en na afronding van de werkzaamheden deugdelijk hersteld, voor zover deze schade redelijkerwijs aan de uitoefening van het recht is toe te rekenen.

8.5

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en gaat bij overdracht van het Bouwperceel van rechtswege over op rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Koper is verplicht dit recht als kwalitatieve last op te leggen aan rechtsopvolgende eigenaren.

8.6

Het recht van opstal wordt om niet gevestigd. Alle kosten verband houdende met aanleg, beheer, onderhoud, herstel en vervanging van de in lid 8.1 bedoelde leidingen en voorzieningen komen volledig voor rekening van de gerechtigde op het recht van opstal.

9. Overige

9.1.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, is Koper verplicht om zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en rioleringen te vergewissen. Koper is verplicht om tijdig contact op te nemen met de Gemeente

9.2.

Koper is verplicht om het bouwverkeer voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk van het eigen terrein gebruikt te laten maken en plaats te laten vinden via een nader door de Gemeente aan te duiden route.

9.3.

In aanvulling op artikel 15 van de algemene bepalingen is Koper verplicht om:

- a. alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer;
- b. alle schade welke door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of door de hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen zelf te (laten) herstellen een en ander ter goedkeuring door de Gemeente.

9.4.

Gemeente neemt geen vrijkomende grond uit de bouwput over. Koper dient er voor te zorgen dat de vrijkomende grond op verantwoorde wijze wordt afgevoerd.

10. Overleg en Communicatie

Onverminderd het in de overeenkomst bepaalde ten aanzien van de onderlinge taakverdeling, onderkennen partijen het belang van een wederzijdse regelmatige betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

11. Overdraagbaarheid

Koper kan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst niet overdragen, anders dan aan haar kopers.

12. Hardheidsclausule

12.1

Indien zich na het sluiten van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verlangd, treden Partijen op verzoek van de meest gerede Partij in overleg.

12.2

Onder onvoorziene omstandigheden als bedoeld in het eerste lid worden uitsluitend verstaan omstandigheden van uitzonderlijke aard, gelegen buiten de risicosfeer van Partijen, die de uitvoering van de overeenkomst wezenlijk belemmeren. Tot het normale ondernemers- en marktrisico van Koper worden in ieder geval gerekend financieringsproblemen, prijsstijgingen, afzetrisico, netcongestie en capaciteitsgebrek.

12.3

Een beroep op dit artikel geschiedt schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd. Gemeente beoordeelt, met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, beleidsvrijheid en het gelijkheidsbeginsel, of en in hoeverre aanleiding bestaat tot aanpassing van (onderdelen van) deze overeenkomst.

12.4

Afwijking van in deze overeenkomst opgenomen termijnen is uitsluitend mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Gemeente betracht hierbij terughoudendheid. Aan een verleend uitstel kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

12.5

Aanpassing van deze overeenkomst op grond van dit artikel geeft geen recht op schadevergoeding of compensatie, hoe ook genaamd.

13. Ontbinding

13.1.

Voordat de levering als bedoeld in artikel 5, eerste lid, heeft plaatsgevonden heeft de Gemeente het recht om de overeenkomst buitengerechtelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:

- a. Koper haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.
- b. Koper in staat van faillissement is gesteld of surseance van betaling is verleend.
- c. Het vermogen van Koper onder bewind wordt gesteld.
- d. Een besluit tot ontbinding, liquidatie of beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de Koper wordt genomen.
- e. Op (een deel) zaken van Koper beslag wordt gelegd.
- f. Koper aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt.
- g. Koper één of meer rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente.
- h. Koper niet **binnen 6 maanden** na het ondertekenen van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning heeft verkregen en er géén sprake is van overmacht.
- i. Koper **binnen 2 maanden** na het tekenen van de koopovereenkomst geen ontvankelijk concept bouwplan heeft ingediend voor de omgevingsvergunning via de gemeentelijke webpagina 'Verken uw idee' voor de bouw van de woningen.
- j. Koper vóór **1 september 2027** niet in het bezit is van een onherroepelijk omgevingsvergunning en er géén sprake is van overmacht.

Indien de gemeente deze overeenkomst ontbindt op grond van dit artikel, dan heeft Koper geen recht op vergoeding van schaden of kosten hoe ook genaamd.

13.2.

Koper is verplicht om in het geval een van deze situaties als bedoeld in het eerste lid zich voordoet binnen 2 weken schriftelijk melding te doen aan de Gemeente.

13.3.

Koper is verplicht om in het geval van de situatie als bedoeld in het derde lid zich voordoet uiterlijk binnen 2 weken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden bij aangetekend schrijven schriftelijk mededeling te doen aan de Gemeente. De koopovereenkomst wordt dan in zijn geheel ontbonden, ook ten aanzien van eventueel door Koper al verkochte gronden. Koper dient zich ten opzichte van geïnteresseerde derden derhalve eenzelfde recht op ontbinding voor te behouden.

13.4.

Gemeente heeft het recht deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden indien de bouw van de woningen niet is gestart binnen één jaar nadat levering heeft plaatsgevonden. In dat geval dient de Koper de kavel terug te leveren aan de Gemeente tegen 90% van de koopsom als genoemd in artikel 3.4 van deze overeenkomst.

14. Nutsvoorzieningen en netcongestie

14.1.

Koper is ermee bekend dat de aansluiting van het Bouwperceel op de openbare nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval elektriciteit, afhankelijk is van de capaciteit en beschikbaarheid van de betreffende netbeheerder(s).

14.2.

Gemeente verstrekt geen enkele garantie omtrent de beschikbaarheid, capaciteit en/of tijdige realisatie van aansluitingen op de nutsvoorzieningen. Eventuele beperkingen, vertragingen of het uitblijven van aansluitingen als gevolg van netcongestie of andere omstandigheden bij of in opdracht van netbeheerders komen volledig voor risico van Koper.

14.3.

Vertraging in de realisatie van het Bouwplan als gevolg van het niet, niet tijdig of niet volledig beschikbaar zijn van nutsvoorzieningen, waaronder begrepen netcongestie, kan niet aan de Gemeente worden toegerekend en vormt geen grond voor aanspraak op schadevergoeding jegens de Gemeente.

14.4.

Voor zover een vertraging in de nutsaansluiting niet aan Koper is toe te rekenen, zullen Partijen in overleg treden over een redelijke aanpassing van de in deze overeenkomst opgenomen termijnen zonder dat de gemeente daartoe gehouden is.

14.5.

Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van aansluitingen bij de desbetreffende netbeheerder(s) en het voldoen aan de door deze partijen gestelde voorwaarden.

15. Slotbepalingen

15.1.

Deze overeenkomst, alsmede alle nadere en/of daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang c.q. realisering van het Bouwplan.

15.2.

Deze overeenkomst treedt in de plaats van (eventueel) tussen de Gemeente en Koper bestaande overeenkomsten, correspondentie of gemaakte afspraken in welke vorm en onder welke benaming dan ook, met betrekking tot realisering van het Bouwplan zodat de Gemeente en Koper daaraan geen rechten meer kunnen ontlenen.

15.3.

De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij uit de aard of de strekking van deze overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst onverbindend blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan tussen partijen overeengekomen hetgeen op de wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

15.4.

Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door de Gemeente en Koper.

15.5.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst die niet in onderling overleg worden opgelost, worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Noord-Nederland.

15.6.

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Enige verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen.

15.7.

De Koper verklaart de bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn.

BIJ DEZE OVEREENKOMST BEHORENDE DE VOLGENDE BIJLAGEN:

- Bijlage 1 Selectie- en gunningsreglement
- Bijlage 2 Verkooptekening
- Bijlage 3 Bouwplan
- Bijlage 4 Grondbod
- Bijlage 5 Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007
- Bijlage 6 Gemeentelijke voorwaarden realisatie parkeervoorzieningen
- Bijlage 7 Civiele nutstekening

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud;

te Diever, d.d.

Handtekening **Gemeente**:

.....
De heer J. Spoelstra
burgemeester

te..... d.d.

Handtekening **Koper**:

.....

Bedrijf:

KvK-nummer:

Naam:

Functie:

Gemeente en Koper hebben kennis genomen van aangehechte bijlagen en deze akkoord bevonden.