

ANTERIEURE (KOOP)OVEREENKOMST

12 september 2011

Partijen:

1.

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NUENEN c.a.**,
zetelend te Nuenen aan de Jan van Schijnvelvtaan 2 (Postbus 10.000, 5670 GA Nuenen)
vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. W.R. Ligvoet,
die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van
11 oktober 2011
hierna te noemen: "de gemeente"

en

2.a

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ADRIAANS BOUWGROEP B.V.**,
gevestigd en kantoorhoudende aan te Helmond de Europaweg 146,
ten deze vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
hierna te noemen: "Adriaans"

2.b

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BAN BOUW HOLDING B.V.**,
gevestigd te Nuenen aan de Collseweg 23,
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
hierna te noemen: "Banbouw"

2.c

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MOESKOPS BEHEERGROEP B.V.**,
gevestigd en kantoorhoudende te Bergeijk aan de Kennedylaan 10,
ten deze vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
hierna te noemen: "Moeskops"

Partijen 2a tot en met 2c worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "de ontwikkelaar"

Partijen 1 en 2a tot en met 2c worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen"

Nemen in aanmerking:

- Adriaans is eigenaar van de percelen grond kadastraal bekend C3842 en C3845. Deze percelen worden hierna aangeduid als "de Adriaans gronden";
- de gemeente is eigenaar, althans zal de eigendom verwerven, van de percelen grond kadastraal bekend C3838, C3839, C3764, C3519, C3843, C3761, C3513, C3515, C3845, C3844, C3759, C3518 en C3517, welke percelen nader door middel van arcering zijn aangeduid op **Bijlage 1**. De op bijlage 1 door middel van arcering aangeduide percelen grond worden hierna aangeduid als "de gemeente gronden";
- de Adriaans gronden en de gemeente gronden vormen tezamen het plangebied. Het

plangebied is aangeduid op de plattegrond die is aangehecht als **Bijlage 2**;

- de ontwikkelaar heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij het plangebied wenst te ontwikkelen en dat zij in dat kader de gemeente gronden wenst te verwerven;
- ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 maart 2004. Het plangebied is ingevolge het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden';
- de gemeente is bereid tot verkoop en (gefaseerde) levering aan de ontwikkelaar van de gemeente gronden als fiscaal bouwrijp bouwterrein tegen een marktconforme prijs. In dat kader is de gemeente (althans burgemeester en wethouders) bereid voor het plangebied een uitwerkingsplan vast te stellen;
- tegen deze achtergrond zijn partijen met elkaar in overleg getreden over het sluiten van een koopovereenkomst voor de gemeente gronden en een exploitatieovereenkomst voor de Adriaans gronden. De bereikte overeenstemming wensen partijen in deze overeenkomst vast te leggen;
- met het sluiten van deze overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd, zodat door de gemeente geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vastgesteld dient te worden;

Komen overeen:

Artikel 1: doel van deze overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is de correcte vastlegging van alle benodigde afspraken tussen partijen (1) met betrekking tot de verkoop van de gemeente gronden aan de ontwikkelaar, (2) met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein, waaronder onder meer de door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage ten behoeve van de Adriaans gronden en (3) het bouw- en woonrijp maken van het plangebied door de ontwikkelaar.

Artikel 2: de publiekrechtelijke positie van de gemeente Nuenen, verplichtingen ontwikkelaar

1. De gemeente is bereid zich in te spannen om voor het plangebied een uitwerkingsplan in procedure te brengen en vast te stellen, waarvan de hoofdlijnen zijn weergegeven in **Bijlage 3** en voorts met inachtneming van de in het bestemmingsplan vastgelegde uitwerkingsregels, het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en eventuele rechten van derden.
2. De gemeente zal uiterlijk op 1 januari 2013 het in lid 1 omschreven uitwerkingsplan in procedure brengen. De gemeente streeft ernaar dat het uitwerkingsplan omstreeks 1 januari 2014 onherroepelijk zal zijn. Aan deze streefdatum kan de ontwikkelaar geen rechten hoe ook genaamd ontlenen.
3. Naast het uitwerkingsplan zal de gemeente ten behoeve van het plangebied in overleg met de ontwikkelaar een beeldkwaliteitsplan opstellen..Nadat partijen op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt, zal de gemeente het beeldkwaliteitsplan vaststellen.
4. De in het eerste lid omschreven inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan

hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente in strijd handelt (een nalaten daaronder begrepen) met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichting, dan zal dat handelen (een nalaten daaronder begrepen) niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Onder meer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties.

5. De gemeente zal de ontwikkelaar onverwijld op de hoogte stellen als zij als gevolg van één van de in het vierde lid omschreven omstandigheden de op haar rustende inspanningsverplichting niet kan nakomen.
6. De ontwikkelaar is verplicht het plangebied te ontwikkelen met inachtneming van
 - (-) het uitwerkingsplan,
 - (-) het in lid 3 van dit artikel genoemde beeldkwaliteitsplan,
 - (-) de bepalingen van deze overeenkomst.Gestreefd wordt, bij wijze van inspanningsverplichting, naar een duurzaam bedrijventerrein zoals is vastgelegd in de Nota duurzaamheid d.d. 1 juni 2011, **Bijlage 4**

Artikel 3: koopovereenkomst de gemeente gronden

1. De gemeente verkoopt de gemeente gronden aan de ontwikkelaar die deze van de gemeente koopt, onder de in dit artikel vastgelegde condities. Voor zover de gemeente gronden in het uitwerkingsplan worden bestemd als openbaar gebied (bestemming 'Verkeersdoeleinden') zijn deze niet in de koopovereenkomst begrepen. De gemeente gronden die aan de ontwikkelaar worden verkocht worden hierna aangeduid als "het verkochte".
2. Het exacte aantal vierkante meters dat door de gemeente zal worden verkocht en door de ontwikkelaar zal worden gekocht, zal worden bepaald zodra het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden. Totdat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden gaan partijen er vanuit gaan dat 215.887 m² (zegge: tweehonderdvijftien duizend achthonderdzevenentachtig), zijnde de totale in het uitwerkingsplan voorziene uitgeefbare vierkante meters (275.710 m² verminderd met het uitgeefbaar gedeelte van de Adriaans gronden) zal worden verkocht. Op basis van het onherroepelijke uitwerkingsplan zal het aantal uitgeefbare vierkante meters, en derhalve de omvang van het verkochte, definitief worden bepaald.
3. De koopprijs bedraagt € [redacted] exclusief BTW per vierkante meter, prijspeil 1 januari 2011, en voorts met inachtneming van het in lid 4 bepaalde, bij ondertekening van de overeenkomst in totaal een bedrag van € [redacted] (zegge: [redacted]). In de koopprijs is de vergoeding begrepen voor alle kosten die de gemeente in het kader van de overeenkomst ten behoeve van de gemeente gronden maakt, inclusief exploitatiekosten (zoals maar niet uitsluitend plankosten, bijdrage bovenwijkse voorzieningen, verwerving, etc.), maar exclusief eventuele planschadekosten.
4. De in lid 3 genoemde koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. De index bedraagt [redacted] per jaar vanaf het in lid 3 genoemde prijspeil. Er wordt jaarlijks geïndexeerd voor het eerst op 1 januari 2012 en voor het laatst op 1 januari van het jaar waarin de betreffende gronden volgens de faseringsregeling van lid 5 door de ontwikkelaar [redacted]

moeten worden afgenomen.

5. De in lid 3 vermelde koopsom is gebaseerd op een gefaseerde afname door de ontwikkelaar volgens de volgende fasen:

- Fase 1: uiterlijk op [redacted] m²
- Fase 2: uiterlijk op [redacted] m²
- Fase 3: uiterlijk op [redacted] m²
- Fase 4: uiterlijk op [redacted] m²
- Fase 5: uiterlijk op [redacted] m²
- Fase 6: uiterlijk op [redacted] m².

6. Voor zover de ontwikkelaar niet stipt conform de in lid 5 nader omschreven faseringsregeling afneemt, geldt dat de ontwikkelaar [redacted] samengestelde rente per jaar verschuldigd is over de koopprijs (het betreft de met inachtneming van lid 4 geïndexeerde koopprijs) van het aantal vierkante meters dat de ontwikkelaar niet conform de faseringsregeling heeft afgenomen vanaf de datum dat afname volgens de faseringsregeling moet plaatsvinden tot en met de datum van de daadwerkelijke afname.

7. Ter zake de verschuldigde rente over de nog niet betaalde koopprijs zal de gemeente de ontwikkelaar voor het eerst op [redacted] en vervolgens ieder opvolgend jaar totdat het verkochte volledig is geleverd (en betaald) een rentenota zenden. De door de gemeente te zenden rentenota's dienen binnen 14 dagen na dagtekening voldaan te zijn op rekeningnummer [redacted]

8. Telkens als de ontwikkelaar gronden van de gemeente afneemt, wordt het aantal afgenomen vierkante meters voor de toepassing van de regeling van de leden 6 en 7 in mindering gebracht op de gronden waarvoor de afnameverplichting het eerste is ontstaan. Voorbeeld: de ontwikkelaar neemt op [redacted] m² af. Over het niet afgenomen aantal vierkante meters is de ontwikkelaar een rentevergoeding van [redacted] per jaar verschuldigd. Op [redacted] neemt de ontwikkelaar [redacted] m² af. De ontwikkelaar heeft per [redacted] aan haar afnameverplichting van fase 1 voldaan. Voor fase 2 moet er nog [redacted] m² afgenomen worden. Met ingang van [redacted] is de ontwikkelaar [redacted] per jaar rente verschuldigd over de ter zake [redacted] m² verschuldigde koopsom. Teneinde verschil van inzicht over de toepassing van de indexeringsregeling te voorkomen, wordt tevens aangegeven over welke jaren de koopsom wordt geïndexeerd: de koopprijs voor de percelen die op [redacted] worden afgenomen, wordt geïndexeerd met ingang van [redacted], en vervolgens op [redacted] enzovoort en voor het laatst op [redacted]. Voor de percelen die op [redacted] afgenomen moeten worden, maar waarvan de levering wordt uitgesteld, is over de tot en met [redacted] geïndexeerde koopsom met ingang van [redacted] [redacted] rente per jaar verschuldigd tot en met de dag waarop de gronden worden afgenomen, te weten [redacted]. Na [redacted] wordt de koopsom voor de niet afgenomen gronden die volgens de faseringsregeling op [redacted] afgenomen hadden moeten zijn en pas op [redacted] worden afgenomen, niet meer geïndexeerd. De koopprijs voor de gronden die volgens de faseringsregeling op [redacted] afgenomen moeten worden en op die dag worden afgenomen (in het voorbeeld: [redacted] m²) wordt geïndexeerd met ingang van [redacted] [redacted] enzovoort tot en met [redacted]. Voor de gronden die op [redacted] afgenomen hadden moeten worden, maar waarvan de levering later plaatsvindt (in het voorbeeld: [redacted] m²), is met ingang van 1 [redacted] geen index

meer verschuldigd. Met ingang van [REDACTED] is over de verschuldigde maar niet betaalde geïndexeerde koopsom [REDACTED] rente per jaar verschuldigd.

9. Voor zover de ontwikkelaar gronden wenst af te nemen op een tijdstip dat is gelegen vóór het moment van afname dat in de faseringsregeling van lid 5 is bepaald en op dat moment het aantal vierkante meters dat volgens de faseringsregeling afgenomen had moeten zijn, is afgenomen, wordt aan de ontwikkelaar een korting gegeven op de koopprijs (het betreft de met inachtneming van lid 4 geïndexeerd koopprijs) van [REDACTED] per jaar over de koopprijs voor het aantal vierkante meter dat vervroegd wordt afgenomen. De korting wordt berekend over de periode vanaf de datum van daadwerkelijke levering tot aan de dag waarop de betreffende gronden volgens de faseringsregeling afgenomen hadden moeten worden.
10. De ontwikkelaar kan de gemeente verzoeken de eventueel te betalen rente en te ontvangen korting in een rekening courantverhouding te verrekenen. Indien en voor zover de gemeente na ontvangst van het verzoek zou besluiten het verzoek te honoreren, zijn de leden 8 en 9 slechts van toepassing voor zover dat verenigbaar is met de rekening courantverhouding zoals die dan door partijen in het leven wordt geroepen.
11. De koopprijs dient bij levering (hiervoor ook wel 'afname' genoemd) te worden voldaan.
12. Alle kosten en belastingen, gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen overdrachts- en/of omzetbelasting, kadastraal tarief en notariskosten, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Partijen gaan ervan uit dat de leveringen niet belast zijn met overdrachtsbelasting. De gemeente verbindt zich mee te werken aan fiscale optimalisatie voor zover de ontwikkelaar dat wenst, mits deze voor de gemeente niet leidt tot meerkosten van welke aard dan ook.
13. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de ontwikkelaar aan te wijzen notaris.
14. Betaling van de koopprijs, kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris.
15. Ontwikkelaar is verplicht de bij levering verschuldigde koopprijs te voldoen vóór ondertekening van de akte van levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris.
16. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
17. De ontwikkelaar aanvaardt bij levering uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
18. De gemeente garandeert ten tijde van de levering voor het gedeelte van het verkochte dat wordt geleverd het volgende:
 - het verkochte is fiscaal bouwrijp. Voor zover de ontwikkelaar (een gedeelte van) het verkochte zou willen afnemen op een tijdstip dat is gelegen vóór de in lid 5 vastgelegde data, dient zij zulks zodanig tijdig aan de gemeente kenbaar te

maken dat de gemeente in staat is het (gedeelte van het) verkochte fiscaal bouwrijp te maken, voor zover het (gedeelte van het) verkochte dat op dat moment niet reeds zou zijn;

- de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - het verkochte wordt geheel vrij van huur-/huurkoop overgedragen;
 - ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit de hoofde van voorkeursrechten of optierechten;
 - op het verkochte rust geen retentierecht;
 - aan de gemeente zijn geen nog niet ingeschreven, maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
 - met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.
19. Alle baten en lasten van het verkochte, althans van het te leveren gedeelte daarvan in geval van gefaseerde afname, komen voor rekening van de ontwikkelaar met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.
20. Het risico van het verkochte blijft voor rekening van de gemeente tot het moment van juridische levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico bij de feitelijke levering op de ontwikkelaar overgaat.
21. Op de koopovereenkomst die is vastgelegd in artikel 3 van deze overeenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente niet van toepassing.
22. Voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging geldt dat de gemeente ervoor dient te zorgen dat de bodem (het grondwater daaronder begrepen) van het verkochte, althans het te leveren gedeelte daarvan in geval gefaseerde afname, bij levering geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Daartoe zal door de gemeente voorafgaand aan de (betreffende) levering een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De ontwikkelaar dient voorafgaande aan de opdrachtverlening zijn goedkeuring te verlenen aan het onderzoeksvoorstel, volgens de gangbare NEN-normen. Daarbij is (kosten)effectiviteit het uitgangspunt. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein, gaat het risico voor eventuele bodemverontreiniging bij levering (van het betreffende gedeelte van het verkochte) over op de ontwikkelaar (voor het betreffende gedeelte van het verkochte). De ontwikkelaar vrijwaart in dat geval de gemeente voor eventuele aanspraken van derden ter zake. Voor zover sanering dient plaats te vinden, zal de levering plaatsvinden zodra de sanering is afgerond, tenzij partijen anders overeenkomen.
23. De ontwikkelaar zal zich maximaal inspannen zo spoedig mogelijk nadat het uitwerkingsplan in werking is getreden en het voortgezet gebruik van de gemeente gronden is geëindigd de gemeente gronden af te nemen overeenkomstig de faseringsafspraken zoals die zijn opgenomen in artikel 3, lid 5, van deze overeenkomst. Ten einde de gemeente in staat te stellen te verifiëren of de ontwikkelaar aan haar hiervoor omschreven inspanningsverplichting heeft voldaan, zal de ontwikkelaar de gemeente jaarlijks, uiterlijk op 1 maart van ieder jaar, schriftelijk informeren over de door haar verrichte inspanningen.
24. De ontwikkelaar is verplicht het verkochte uiterlijk [REDACTED] onvoorwaardelijk af te nemen en te betalen. Het betreft een fatale termijn. Dit betekent dat verzuim zonder ingebrekestelling intreedt als de ontwikkelaar het verkochte niet uiterlijk op [REDACTED]

█ heeft afgenomen en betaald. Bij gebreke van tijdige afname is de ontwikkelaar over de niet betaalde koopsom rente verschuldigd, overeenkomstig het 3 maands Euribor rente tarief + 200 punten, althans een rente van █ voor zover het laatstgenoemde percentage hoger is dan het 3 maands Euribor rente tarief + 200 punten. De eventuele bereidheid van de ontwikkelaar de verschuldigde rente te voldoen, ontslaat haar niet van haar afnameverplichting.

25. De gemeente zal medewerking verlenen aan een A-B-C-levering of een variant daarop, indien de ontwikkelaar zulks wenst.

Artikel 4: koop Adriaans gronden

1. Voor zover de Adriaans gronden bestemd worden als Verkeersdoeleinden (alle gronden met een openbare bestemming zullen aldus worden bestemd), draagt de ontwikkelaar zorg voor de aanleg en inrichting van deze gronden conform het bepaalde in artikel 6 van de Overeenkomst.
2. Nadat de aanleg en inrichting conform artikel 6 is voltooid zullen de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden voor € █ exclusief BTW door de ontwikkelaar aan de gemeente worden overgedragen, zulks op een nader overeen te komen fiscaal optimale wijze en conform de gebruikelijke bedingen en bepalingen.

Artikel 5: planning en overlegstructuur

1. Partijen zullen zo spoedig mogelijk tot een planning komen, rekening houdende met de benodigde publiekrechtelijke procedures alsmede met de periode waarin de "gemeente gronden" binnen het plangebied nog bij derden (als agrarische grond) in gebruik zijn. Deze planning kan enkel in overleg tussen partijen worden gewijzigd.
2. Tussen partijen wordt een overleggroep ingesteld met vertegenwoordigers van partijen onder leiding van de ontwikkelaar. De overleggroep heeft de zorg voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en het zodanig handhaven van de planning. De overleggroep vergadert met een naar bevind van zaken vast te stellen frequentie.
3. Van de zijde van de gemeente zal een vaste ambtelijke medewerker zitting hebben in de groep, van de zijde van de ontwikkelaar minimaal een persoon die gerechtigd is de noodzakelijke beslissingen te nemen.

Artikel 6: het (verder) bouw- en woonrijp maken van het plangebied

1. De ontwikkelaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het (verder) bouwrijp alsmede het woonrijp maken van het plangebied met inachtneming de leden 2 tot en met 9 van dit artikel.
2. De door de ontwikkelaar uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken, zijn door de ontwikkelaar nader omschreven in **Bijlage 5**. Onder het bouw en woonrijp maken zijn niet begrepen de aanleg, installatie en het gereedmaken tot gebruik van leidingen enz. voor gas, water, elektriciteit en telefoon binnen de door de ontwikkelaar te realiseren bouwkavels.

3. Ter zake de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken zal tijdig voor aanvang daarvan door de ontwikkelaar een bestek worden opgesteld conform de RAW 2005. Het bestek zal ter goedkeuring aan de gemeente worden aangeboden. De ontwikkelaar mag pas met de werkzaamheden starten na vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de gemeente.
4. De ontwikkelaar is bevoegd het bouw- en woonrijp maken gefaseerd uit te voeren, zulks in overleg met en na schriftelijke instemming van de gemeente. De gemeente mag haar instemming niet op onredelijke gronden weigeren.
5. De ontwikkelaar is gehouden het bouw- en woonrijp maken voor haar rekening en risico aan te besteden met inachtneming met de daarvoor geldende wettelijke regels en het dan geldende gemeentelijke aanbestedingsbeleid. De gemeente treedt op als aanbestedende dienst; de ontwikkelaar als opdrachtgever.
6. Zodra (een fase van) het bouw- en woonrijp maken gereed is, dient de ontwikkelaar de gemeente in de gelegenheid te stellen de gerealiseerde inrichting en voorzieningen te schouwen. Indien de werkzaamheden geheel conform het bestek zijn uitgevoerd, zal de gemeente zulks schriftelijk aan de ontwikkelaar bevestigen. Na ontvangst van deze bevestiging gaat het risico over op de gemeente.

De door de ontwikkelaar gerealiseerde inrichting en voorzieningen worden, voor zover vereist, overgedragen aan de gemeente. Overdracht zal indien vereist geschieden voor een koopprijs van € [redacted] exclusief BTW, zulks op een nader overeen te komen fiscaal optimale wijze en conform de gebruikelijke bedingen en bepalingen.

7. Na verzending van de schriftelijke bevestiging als bedoeld in lid 6 treedt een onderhoudstermijn in. De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden. Voor het openbaar groen bedraagt de onderhoudstermijn één groeiseizoen. Een groeiseizoen loopt van 1 april tot en met 30 september. Tot de verplichtingen van de ontwikkelaar behoort onder meer het vervangen van beplanting en andere groenvoorzieningen die na aanplant niet groeikrachtig zijn, het herstellen van beschadigde beplanting en groenvoorzieningen die in de onderhoudstermijn aan de dag treden, snoeien, onkruidbestrijding en het verwijderen van zwerfvuil. Voorts behoort tot de onderhoudsverplichting van de ontwikkelaar gedurende de onderhoudstermijn, naast het herstellen van eventuele gebreken, die tijdens de onderhoudstermijn aan de dag treden, ook het herstellen van eventuele schade aan de in het gebied aanwezige voorzieningen, bestratingen en bebouwing.
8. Na afloop van de onderhoudstermijn zullen de overgedragen gronden inclusief de daarop gerealiseerde inrichting en voorzieningen wederom door de gemeente worden geschouwd, zulks om te bepalen of de ontwikkelaar aan haar verplichtingen heeft voldaan. Ten aanzien van de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar na de overname door de gemeente, geldt het bepaalde in paragraaf 12 van de UAV 1989. Paragraaf 12 van de UAV 1989 is niet van toepassing op beplanting en andere groenvoorzieningen.

Artikel 7: verkoop individuele kavels

De ontwikkelaar ontwikkelt het plangebied voor haar eigen rekening en risico. De ontwikkelaar bepaalt binnen de conform artikel 2 van de overeenkomst vastgestelde

publiekrechtelijke kaders zelfstandig de omvang van de door haar uit te geven bouwkavels alsmede het verkoopbeleid voor het plangebied. De ontwikkelaar is bevoegd de uitgifteprijs voor bouwrijpe gronden in het plangebied te bepalen.

Artikel 8: exploitatiebijdrage Adriaans gronden

1. Voor wat betreft de Adriaans gronden zijn partijen een exploitatiebijdrage overeengekomen van € [redacted] per m² uitgeefbaar gebied van de Adriaans gronden. In deze exploitatiebijdrage zijn niet begrepen de kosten van het bouw- en woonrijp maken, omdat het bouw- en woonrijp maken ingevolge artikel 6 van de overeenkomst voor rekening en risico van de ontwikkelaar geschiedt.
2. Het exacte aantal vierkante meters dat van de Adriaans gronden als uitgeefbaar gebied wordt aangemerkt, zal worden bepaald zodra het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden. Totdat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden gaan partijen er vooralsnog vanuit gaan dat 59.823 m² (zegge: negenenvijftig duizend achthonderddrieëntwintig), door ontwikkelaar zal worden verkocht. Op basis van het onherroepelijke uitwerkingsplan zal het aantal uitgeefbare vierkante meters van de Adriaans gronden definitief worden bepaald.
3. De ontwikkelaar dient de exploitatiebijdrage naar rato te voldoen binnen [redacted] dagen nadat een overeenkomstig percentage van de Adriaans gronden is uitgegeven. Betaling dient op het voor betaling vermelde tijdstip bijgeschreven te zijn op rekeningnummer [redacted] t.n.v. de gemeente Nuenen onder vermelding van 'exploitatiebijdrage Eeneind'. Bij gebreke van tijdige betaling is de ontwikkelaar [redacted] rente per jaar verschuldigd. De eventuele bereidheid van de ontwikkelaar om de verschuldigde rente te betalen, ontslaat haar niet van de verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage. De ontwikkelaar is verplicht de totale exploitatiebijdrage uiterlijk [redacted] onvoorwaardelijk te betalen. Het betreft een fatale termijn.
4. Op grond van artikel 9.1.20 Iw Wro is op de onderhavige overeenkomst de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. De onderhavige overeenkomst kwalificeert voor zover het betreft de exploitatiebijdrage als bedoeld in dit artikel als een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Partijen stellen vast dat de exploitatiebijdrage bedoeld in lid 1 van dit artikel is bepaald overeenkomstig de bepalingen van de exploitatieverordening van de gemeente die door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 juli 2004. In zoverre kwalificeert de onderhavige overeenkomst als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 9: planschade

1. Eventuele tegemoetkomingen in schade die het gevolg zijn van het bestemmingsplan en/of het uitwerkingsplan (hierna aangeduid als "planschade") zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verbindt zich in dat verband om aan de gemeente te voldoen het bedrag van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt te voldoen.
2. De ontwikkelaar zal, indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming van planschade hebben vastgesteld en de gemeente deze heeft betaald, het betaalde bedrag binnen 4 weken na verzending van de mededeling aan de gemeente betalen

op de [REDACTED] t.n.v. de gemeente Nuenen, onder vermelding van "tegemeetkoming planschade project Eeneind West,".

3. Naast de betaling als bedoeld in het vorige lid is de ontwikkelaar gehouden de kosten van de planschadebeoordelingscommissie aan de gemeente te vergoeden. De gemeente zal de ter zake door haar ontvangen facturen doorbelasten aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is gehouden de doorbelaste facturen aan de gemeente te voldoen binnen 14 dagen nadat de gemeente opgave van de kosten heeft gedaan aan de ontwikkelaar op het in lid 2 vermelde rekeningnummer.
4. Aanvragen om tegemoetkoming van planschade nemen burgemeester en wethouders in behandeling conform de op het moment van indienen van de aanvraag geldende procedureverordening. Conform de procedureverordening zal de ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade bij de gemeente kenbaar te maken.
5. Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag om tegemoetkoming van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan degene die om planschade heeft verzocht. Burgemeester en wethouders zullen de behandeling van het verzoek om tegemoetkoming in schade pas staken zodra de aanvraag om tegemoetkoming is schade is ingetrokken.

Artikel 10: hoofdelijkheid/zekerheid

1. Adriaans, Banbouw en Moeskops zijn jegens de gemeente ieder hoofdelijk gehouden tot stipte en correcte nakoming van de verplichtingen die ingevolge deze overeenkomst op de ontwikkelaar rusten. Het is hierbij volstrekt ter vrije beoordeling van de gemeente wie zij in geval van een tekortkoming aanspreekt.

Artikel 11: aansprakelijkheid, verzekering en bouwroute

1. De ontwikkelaar zal de voor de door haar te verrichten werkzaamheden in het plangebied noodzakelijke verzekeringen afsluiten.
2. Aansprakelijkheid van ontwikkelaar zal niet worden bepaald c.q. beperkt door verzekeringsdekking dan wel het ontbreken hiervan.
3. Indien in het kader van de ontwikkeling van het plangebied schade ontstaat aan (de inrichting van) het openbaar gebied en de ontsluitingswegen naar het plangebied door toedoen van ontwikkelaar en/of aan haar verbonden derden, is ontwikkelaar aansprakelijk.
4. De route van het aanvoerend en afvoerend bouwverkeer wordt in overleg tussen de afdeling Openbare Werken van de gemeente en de ontwikkelaar bepaald. De gemeente zorgt voor een bouwroute met bijbehorende bebording. De kosten daarvan komen voor rekening van ontwikkelaar en zijn niet begrepen in de grondprijs, noch in de exploitatiebijdrage die ontwikkelaar betaalt.

Artikel 12: onvoorziene omstandigheden, ontbindende voorwaarde

1. Bij het aanvragen van surséance van betaling door Adriaans en Banbouw en Moeskops of in geval van een aanvraag van een faillissement van alle genoemde vennootschappen heeft de gemeente het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat zij tegenover ontwikkelaar gehouden is tot betaling van enige vergoeding en onverminderd overige rechten van de gemeente, waaronder het recht op schadevergoeding. De gemeente zal van haar recht op ontbinding geen gebruik maken indien de ontwikkelaar aanvullende de gemeente conveniërende zekerheden stelt waardoor de nakoming van de overeenkomst wordt verzekerd.
2. Indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst is gesloten wijzigen in de zin als bedoeld in artikel 6:258 BW, zullen partijen met elkaar in overleg treden en zullen zij trachten, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen, te komen tot aanpassing van de overeenkomst. Het uitblijven van kopers en/of gebruikers voor de door de ontwikkelaar te ontwikkelen bouwkeuzes zal nimmer kunnen kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid zijdens de ontwikkelaar.
3. Voor zover het uitwerkingsplan niet uiterlijk op 1 januari 2014 onherroepelijk is, worden de data genoemd in artikel 3 en artikel 8 lid 3 van de overeenkomst verlengd met evenzoveel maanden als het uitwerkingsplan later dan 1 januari 2014 onherroepelijk wordt.
4. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeente niet uiterlijk op 16 januari 2012 eigenaar is van alle gronden in het plangebied voor zover deze niet reeds eigendom zijn van de ontwikkelaar.
5. Ingeval de gemeente op enigerlei wijze gehouden is geen gevolg meer te mogen en kunnen geven aan deze overeenkomst (bijvoorbeeld door gerechtelijke uitspraken en/of veranderende wetgeving), zal de gemeente de overeenkomst schriftelijk onder opgaaf van redenen kunnen ontbinden, voor zover de overeenkomst nog niet is uitgevoerd. Partijen zullen dan in overleg gaan over het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Indien de ontwikkelaar het niet eens zal zijn met de stelling van de gemeente dat zij bevoegd is de overeenkomst te beëindigen, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 13 van de overeenkomst.

Artikel 13: geschillen, toepasselijk recht, woonplaatskeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Deze overeenkomst brengt - behoudens expliciet andersluidende bepalingen in deze overeenkomst - geen beperking aan in de rechten en verplichtingen van partijen jegens elkaar op grond van de wet.
2. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van dertig dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

3. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de rechtbank te 's-Hertogenbosch.
4. Partijen kiezen ten aanzien van deze overeenkomst, alle hieruit voortvloeiende rechtsverhoudingen tussen partijen alsmede alle mogelijke geschillen woonplaats op hun respectievelijke vestigingsadressen als voormeld.

Artikel 14: voorkeursrecht gronden natuurontwikkelingsdoeleinden

1. De ontwikkelaar heeft een voorkeursrecht van koop tot 1 juli 2021 betreffende de gronden die door de gemeente zijn aangekocht van de tuinders, maar niet bij deze overeenkomst worden verkocht aan ontwikkelaar, tegen een marktconforme prijs.
2. Het staat de gemeente vrij de gronden als bedoeld in lid 1 vóór 1 juli 2021 aan te bieden aan de ontwikkelaar. Indien deze het aanbod niet binnen zes maanden schriftelijk aanvaardt, vervalt het voorkeursrecht.

Artikel 15: de overeenkomsten waarbij de gemeente de gemeente gronden heeft aangekocht van de tuinders

1. De ontwikkelaar heeft kennis genomen van de overeenkomsten waarbij de gemeente de gemeente gronden heeft aangekocht van de tuinders. **Bijlage 7**

Artikel 16: slotbepalingen

1. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst een volledige weergave van hun afspraken c.q. rechtsverhouding omvat en dat derhalve geen aanspraken kunnen ontstaan uit voorafgaand aan deze overeenkomst tot stand gekomen correspondentie en/of besprekingen voorzover hierin iets is vervat c.q. besproken aanvullend op dan wel afwijkend van de inhoud van deze overeenkomst.
2. De considerans en de bijlagen bij deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst kan enkel door middel van schriftelijke vastlegging worden aangevuld c.q. gewijzigd.
4. 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 of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
5. Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van hun wederpartij(en). De partij door wie met toestemming rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst worden overgedragen is verplicht diens wederpartij te binden aan de volledige inhoud en strekking van deze overeenkomst.
6. Deze overeenkomst eindigt nadat door partijen aan alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen is voldaan en de verjaringstermijn voor eventuele

planschadeclaims is verstreken en op lopende planschadeverzoeken onherroepelijk is beslist.

7. Partijen doen hierbij afstand van het recht ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 17: bijlagen

Tot de overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1 : kadastrale tekening waarop door middel van arcering de gemeente gronden zijn aangeduid;

Bijlage 2 : tekening waarop het plangebied is aangegeven;

Bijlage 3 : hoofdlijnen van het vast te stellen uitwerkingsplan;

Bijlage 4 : nota duurzaamheid d.d. 1 juni 2011;

Bijlage 5 : overzicht werkzaamheden bouw- en woonrijpmaken.

Bijlage 6 : tekening waarop de huispercelen van de tuinders zijn aangegeven

Bijlage 7 : de beide overeenkomsten waarbij de gemeente de huidige gemeentegronden gronden heeft gekocht van de tuinders, de heer [redacted] en [redacted]

Bijlage 8 : taxatierapport Gloudemans van de 'de gemeente gronden'.

Aldus overeengekomen en getekend te Nuenen, d.d. ... 7..november 2011

gemeente Nuenen c.a.

[redacted]

mr. W.R. Ligvoet

Moeskops Beheergroep BV

[redacted]

Adriaans Bouwgroep B.V.

[redacted]

Ban Bouw Holding BV

[redacted]