

## KOOP- en REALISATIE OVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

1. de Gemeente Haaksbergen, kantoorhoudende aan de Blankenburgerstraat 28 te 7481 EB Haaksbergen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, in deze ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer mr. drs. R.G. Welten, hierna de gemeente Haaksbergen te noemen: Verkoper en/of Gemeente;
2. a. de heer R, geboren te op , wonende aan de te , hierna te noemen: R;  
en  
b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Nordwick B.V., statutair gevestigd te Rietmolen, gemeente Berkelland, kantoorhoudende aan 't Halt 2 te 7165 BV Rietmolen, gemeente Berkelland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67495664, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
  - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Promako Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rietmolen, gemeente Berkelland, kantoorhoudende aan 't Halt 2 te 7165 BV Rietmolen, gemeente Berkelland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08072422, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K , geboren te op ;
  - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kienhuis Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Deurningen, gemeente Dinkelland, kantoorhoudende Bekkenhof 8 te 7561 BH Deurningen, gemeente Dinkelland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59815442, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Brichthome B.V, statutair gevestigd te Deurningen, gemeente Dinkelland, kantoorhoudende Bekkenhof 8 te 7561 BH Deurningen, gemeente Dinkelland, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59815442, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K, geboren te op ,  
hierna te noemen: Nordwick

Partijen 2a (R) en 2b (Nordwick) worden gezamenlijk aangeduid als Koper en/of Initiatiefnemer;

Koper en/of Initiatiefnemer en de Verkoper en/of Gemeente hierna gezamenlijk te

noemen: partijen.

**In aanmerking nemende dat:**

- R eigenaar is van de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummers 4205, 4190, 5128 en 3172.
- De Gemeente eigenaar is van de resterende percelen in het hierna te noemen plangebied.
- De Gemeente en Nordwick op 22 juni 2017 een koopovereenkomst hebben ondertekend waarbij onder meer de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummers 1613, 1378, 702, 1060, 1061, 1062, 1606, 1607 en 1949 (ged), tezamen ongeveer groot circa 2.950 vierkante meter door de Gemeente zijn verkocht.
- De koopovereenkomst die de Gemeente met Nordwick heeft gesloten, betrekking heeft op de ontwikkeling van een plan op de hierboven genoemde kadastrale percelen met circa 1.000 vierkante meter detailhandel (en/of horeca), 24 zelfstandige (zorg) appartementen ter grootte van circa 50-55 vierkante meter boven de detailhandel (en/of horeca) en 6 grondgebonden woningen aan de Hibbertsstraat.
- De gemeenteraad op 27 september 2017 het voor de realisatie van dit plan benodigde bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiele herziening Marktplan, deelgebied Midden" heeft vastgesteld.
- Tegen dit bestemmingsplan beroep is ingesteld door R.
- De Raad van State op 29 oktober 2018 het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiele herziening Marktplan, deelgebied Midden" heeft vernietigd.
- De Gemeente met Nordwick en R in overleg is getreden om tot een gezamenlijk plan te komen voor de ontwikkeling van De Markt en De Bron, dit gebied hierna te noemen het plangebied.
- Dit overleg heeft geleid tot een nieuw plan met maximaal 2.500 vierkante meter brutovloeroppervlakte supermarktruimte, 39 appartementen boven de supermarkt op het terrein van De Markt, 28 appartementen op het terrein van de Bron, een parkeerkelder onder de supermarkt en naastgelegen grond voor 110 parkeerplaatsen, 12 parkeerplaatsen op de naastgelegen grond van De Markt, een parkeerkelder onder de appartementen op het terrein van de Bron voor 32 parkeerplaatsen, parkeerplaatsen in het openbaar gebied en een openbaar park.
- Ten behoeve van dit nieuwe plan het ontwerp bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" ter inzage heeft gelegen.
- Partijen de afspraken met betrekking tot de integrale ontwikkeling van het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" willen vastleggen in deze overeenkomst. Het kostenverhaal voor het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" wordt in deze overeenkomst geregeld.

## **Definties**

### Plangebied:

De Markt en De Bron en de bijbehorende openbare ruimte, zoals blauw omlijnd is aangegeven op de tekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

### Onroerende zaak:

De grond met opstallen gelegen nabij de Markt en Hibbertsstraat te Haaksbergen, kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummers 702 (ged), 1062, 1949 (ged), 1606, 1607, 1061 (ged), 1060 (ged), 1378 (ged), 1613 (ged), 4204 (ged), 5587 (ged) en 4394 (ged) tezamen ongeveer groot circa 3.000 vierkante meter, zoals met blauw/groene arcering aangegeven op de tekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

### Openbaar gebied:

Gronden in het plangebied die een openbaar karakter krijgen en/of behouden.

## **Bepalingen met betrekking tot koop onroerende zaak**

### Ontbinding

De Gemeente en Nordwick hebben op 22 juni 2017 met betrekking de ontwikkeling van een plan (op de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummers 1613, 1378, 702, 1060, 1061, 1062, 1606, 1607 en 1949 (ged), tezamen ongeveer groot circa 2.950 vierkante meter) met circa 1.000 vierkante meter detailhandel (en/of horeca), 24 zelfstandige (zorg) appartementen ter grootte van circa 50-55 vierkante meter boven de detailhandel (en/of horeca) en 6 grondgebonden woningen aan de Hibbertsstraat een koopovereenkomst ondertekend. Deze koopovereenkomst d.d. 22 juni 2017 is van rechtswege ontbonden zodra onderhavige koop- en realisatieovereenkomst tot stand komt en wordt geëffectueerd. Indien dit niet het geval is blijft de koopovereenkomst d.d. 22 juni 2017 van kracht.

### Artikel 1 Koop

1. Verkoper heeft verkocht aan Koper die heeft gekocht:

De grond met opstallen gelegen nabij de Markt en Hibbertsstraat te Haaksbergen, kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummers 702 (ged), 1062, 1949 (ged), 1606, 1607, 1061 (ged), 1060 (ged), 1378 (ged), 1613 (ged), 4204 (ged), 5587 (ged) en 4394 (ged), tezamen ongeveer groot circa 3.000 vierkante meter,

zoals met blauw/groene arcering aangegeven op de tekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht, hierna te noemen: de onroerende zaak.

De definitieve oppervlakte zal blijken na kadastrale uitmeting.

2. De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige staat. Koper is verplicht voor eigen rekening en risico de onroerende zaak (verder) bouw- en woonrijp te maken.

## Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

1. De gemeenteraad van de gemeente Haaksbergen heeft op negentien september tweeduizend zeven de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haaksbergen vastgesteld.
2. Van de in artikel 2.1 bedoelde Algemene verkoopvoorwaarden zijn op deze overeenkomst van toepassing:
  - Hoofdstuk 1;
  - artikel 3.10 en 3.15 van Hoofdstuk 3.
3. Koper heeft een exemplaar van de Algemene verkoopvoorwaarden ontvangen, is met de inhoud van hoofdstuk 1 en artikel 3.10 en 3.15 van hoofdstuk 3 volledig bekend en aanvaardt deze Algemene verkoopvoorwaarden.

## Artikel 3 Overdracht en aanvaarding/risico

1. De voor overdracht vereiste levering van de onroerende zaak vindt plaats bij akte te verlijden ten overstaan van notaris Lenderink te Haaksbergen, hierna te noemen: de notaris, binnen zes (6) weken na de datum waarop Koper een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de bebouwing van de onroerende zaak zoals omschreven in artikel 9, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
2. De onroerende zaak wordt aan Koper afgeleverd en wordt door Koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als bedoeld in artikel 1.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden door Koper is betaald en de notariële akte als bedoeld in artikel 3.1 is verleden.
3. Vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de onroerende zaak voor rekening en risico van Koper.

## Artikel 4 Koopprijs/betaling, lasten en rente

1. De koopprijs bedraagt € (in zegge: euro), kosten koper. Binnen één maand nadat het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" onherroepelijk is geworden zal de Gemeente opdracht geven aan Colliers, danwel een gezamenlijk aan te wijzen andere taxateur, voor een nieuwe taxatie van het bouwplan op de onroerende zaak. Voor deze taxatie gelden dezelfde uitgangspunten als in de taxatie van Colliers d.d. 10 september 2024. Indien uit de nieuwe taxatie een waarde van boven de € (in zegge: euro) komt wordt de koopprijs verhoogd. De nieuwe koopprijs wordt als volgt berekend. De koopprijs van € (in zegge: euro) wordt vermeerderd met de helft van het verschil tussen de nieuwe waarde en de koopprijs van € (in zegge: euro). De nieuwe koopprijs is ook kosten koper. Indien uit de nieuwe taxatie een waarde van € (in zegge: euro) of lager blijkt, blijft de koopprijs ongewijzigd.
2. De koopprijs, vermeerderd met de in artikel 1.11 van de Algemene verkoopvoorwaarden genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan binnen zes (6) weken na de datum waarop Koper een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de bebouwing van de onroerende zaak zoals omschreven in artikel 9. Voldoening van de

- koopprijs zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte als bedoeld in artikel 3.1.
3. De betaling van de koopprijs, de overige kosten, rechten en belastingen geschieden via een bankrekening, hierna te noemen: de kwaliteitsrekening, van de notaris.

#### Artikel 5 Juridische levering

1. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle aan de Gemeente bekende lasten uit hoofde van:
  - kettingbedingen;
  - erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, en blijkend en/of voortvloeiend uit:
    - a. de (laatste) akte(n) van levering;
    - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen, wordt verwezen naar voorgaande leveringsakten (10122/20 en 12768/34). Verkoper vrijwaart Koper voor andere van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen dan genoemd in deze twee leveringsakten.  
Een kopie van de genoemde twee akten wordt aan deze overeenkomst gehecht.
2. Koper is bekend met de feitelijke situatie van de ingang naar de appartementen aan de Molenstraat 2a en 2b en de brief die Verkoper hierover heeft gestuurd. Een kopie van deze brief wordt aan deze koopovereenkomst gehecht. Koper spant zich in een oplossing te vinden zodat de ingang naar deze appartementen behouden kan blijven.
3.
  - a. De Gemeente is op basis van eerdere afspraken uit akte 12768/34 verplicht om ten zuiden van het perceel voorheen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K nummer 5588 in de bestaande afscheiding een doorgang aan te brengen, zodanig dat dit perceel met een personenauto bereikbaar is. De doorgang zal middels een dubbele deur afsluitbaar worden gemaakt.
  - b. Partijen zullen in de leveringsakte een erfdienstbaarheid vestigen zodat het mogelijk is om vanaf het perceel sectie K nummer 5588 via de onroerende zaak van en naar de Hibbertsstraat te gaan. Tenzij partijen voor de levering samen met de eigenaar van het voormalige perceel sectie K nummer 5588 een andere oplossing voor de toegang zijn overeengekomen.

#### Artikel 6 Lasten en belastingen

1. De belasting, verschuldigd wegens de levering van de onroerende zaak, is voor rekening van Koper.
2. Verkoper geeft medewerking aan een fiscaal voor Koper meest optimale levering.
3. Alle lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven,

komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte van levering.

#### Artikel 7 Milieukundig onderzoeken

1. De resultaten van het bodemonderzoek voor de onroerende zaak zijn vastgelegd in een verkennend bodemonderzoek, opgesteld door Kruse Milieu B.V., gedateerd 2 juli 2021. De conclusie van dit onderzoek is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en eventuele nieuwbouwplannen, aangezien vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.
2. Terzake archeologie zijn voor de onroerende zaak een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapportage van RAAP, gedateerd 16 oktober 2007, kenmerk 1610. De conclusie van deze onderzoeken is dat er voorafgaande aan de nieuwbouw een proefsleuvenonderzoek zal moeten worden uitgevoerd.  
Dit proefsleuvenonderzoek en eventueel vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd door Koper in overleg met de Gemeente.  
De kosten hiervoor worden verdeeld tussen Koper en Verkoper, waarbij het maximaal door Verkoper te betalen bedrag € (in zegge: euro) is. Indien de kosten van € significant worden overschreden treden partijen in overleg. Hierbij zal eerst worden gekeken naar bouwtechnische mogelijkheden of subsidiemogelijkheden.

#### Artikel 8 Opdracht/volmacht aan de notaris

1. De Gemeente en Koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst.
2. De Gemeente en Koper geven volmacht aan de notaris en zijn medewerkers:
  - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee de onroerende zaak is belast, alsmede om die doorhalingen te bewerkstelligen;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
3. In de opdrachtbevestiging die door de notaris aan de Gemeente en Verkoper zal worden gezonden verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

## Bepalingen met betrekking tot ontwikkeling plangebied

### Artikel 9 Bebouwingsverplichting

1. Initiatiefnemer is verplicht het plangebied te bebouwen, nadat 70% is verkocht, conform het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan” en bijbehorend beeldkwaliteitsplan met:
  - Maximaal tweeduizend vijfhonderd (2.500) vierkante meter bruto vloeroppervlakte supermarkt ruimte;
  - negenendertig (39) appartementen boven de supermarkt op het terrein van De Markt;
  - achtentwintig (28) appartementen op het terrein van De Bron;
  - een parkeerkelder onder de supermarkt en naastgelegen grond voor honderdtien (110) parkeerplaatsen;
  - twaalf (12) parkeerplaatsen op de grond naast de supermarkt;
  - een parkeerkelder onder de appartementen op het terrein van De Bron voor tweendertig (32) parkeerplaatsen.

Met goedkeuring van de Gemeente is het mogelijk om van bovenstaande af te wijken, de totale massa zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan” staat vast. De Gemeente mag een verzoek van Initiatiefnemer voor wijziging van categorieën en aantallen niet zonder redelijke gronden weigeren.
2. De ontwikkelaar realiseert een (woning)bouwprogramma in het plangebied bestaande uit:
  - twintig (20) appartementen in de sociale huur;
  - vijfentwintig (25) appartementen in de middeldure huur en/of goedkope koop;
  - tweentwintig (22) appartementen in de dure sector (koop en/of huur).

Initiatiefnemer dan wel zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk om in het plangebied de hierboven genoemde aantallen huur- en/of koop appartementen aan te houden en de appartementen ook uitsluitend dusdanig te zullen laten gebruiken. Er geldt derhalve een nadrukkelijk verbod op het wijzigen van deze categorieën en bijbehorende aantallen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.

De Gemeente mag een verzoek van Initiatiefnemer voor wijziging van categorieën en aantallen niet zonder redelijke gronden weigeren. Doel van partijen is hierbij een zo snel mogelijke ontwikkeling van het plangebied en eventuele belemmeringen hiertoe weg te nemen.

De verdeling van het woningbouwprogramma volgt uit de Woondeal Twente d.d. 2 december 2022. Wat betreft de huurprijzen/koopprijzen voor de te realiseren appartementen dient Initiatiefnemer te voldoen aan de landelijke normen, zoals deze gelden op het moment van verhuur/verkoop.
3. Op het niet nakomen van het bepaalde in dit lid 2 van dit artikel is de Initiatiefnemer (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van € (in zegge: euro) per appartement en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.

4. Initiatiefnemer is verplicht het bepaalde in dit artikel als kettingbeding als bedoeld in artikel 3.15 van de Algemene verkoopvoorwaarden door te leggen aan een eventuele rechtsopvolger.

#### Artikel 10 Parkeren en bevoorrading supermarkt

1. In het plangebied moet worden voldaan aan de parkeernorm, zoals opgenomen het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan”.
2. De parkeerkelders aan de Markt/Hibbertsstrat en aan de Hibbertsstrat/Het Meuke en de twaalf (12) parkeerplaatsen op de gronden die eigendom blijven/worden van de Initiatiefnemer worden door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico aangelegd en onderhouden. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor kosten met betrekking tot de twee parkeerkelders en de twaalf parkeerplaatsen op de gronden die eigendom blijven/worden van de Initiatiefnemer.
3. Een deel van de parkeerkelder aan de Markt/Hibbertsstrat komt onder grond te liggen die eigendom blijft van de gemeente. De gemeente kan eigenaar blijven van de grond, aangezien dit gedeelte van de parkeergarage juridisch gezien ‘horizontaal wordt nagetrokken’. In beginsel is een eigenaar van de grond ook eigenaar van alles op en in de grond, echter hoort dit gedeelte van de parkeergarage juridisch bij de gehele parkeergarage en valt het om die reden niet aan te merken als een eigendom van de grondeigenaar.  
Partijen maken nog nadere afspraken over bijvoorbeeld het opleverniveau van het kelderdek tbv aanleg openbare ruimte, wat er gebeurt bij lekkage als gevolg van invloed van buitenaf/bovenaf, etc. Deze afspraken zullen in de akte van levering worden vastgelegd. Zulks op de wijze dat altijd duidelijk is welke rechten en plichten jegens elkaar gelden.
4. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden door de Gemeente gerealiseerd voor eigen rekening en risico. De Initiatiefnemer betaalt hiervoor een vergoeding aan de Gemeente, zoals omschreven in artikel 12.
5. Wat betreft de parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt in de parkeerkelder aan de Markt/Hibbertsstrat is een participatietraject het volgende afgesproken:  
*“Vanuit de omgeving is de wens dat de parkeerkelder volledig benut wordt voor parkeren en dat er daardoor in de directe omgeving op maaiveldniveau minder parkeerdruk is. Vanuit Lidl is aangegeven de parkeerkelder vanaf de ingebruikname openbaar en niet betaald gebruikt kan worden. Dit kan na een evaluatie worden aangepast en verder uitgewerkt worden met eventuele restricties. Tussen de gemeente en de ontwikkelaars wordt – in een nog op te stellen overeenkomst - schriftelijk vastgelegd dat voor wijziging van het parkeerregime toestemming van de gemeente noodzakelijk is. Daarbij wordt ook vastgelegd dat het parkeerregime moet blijven voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan. Afspraken over parkeerregime worden vastgelegd in de nog op te stellen overeenkomst. Status: onderdeel van de op te stellen anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars”*



Naar aanleiding hiervan komen partijen overeen dat het gedeelte van de parkeerkelder aan de Markt/Hibbertsstraat waar het parkeren van de supermarkt plaatsvindt openbaar toegankelijk en niet betaald gebruikt kan worden. Voor wijziging van het parkeerregime is toestemming van de gemeente nodig. Het parkeerregime moet ten alle tijden voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan”.

Wat betreft de parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren voor de appartementen in de parkeerkelder aan de Markt/Hibbertsstraat is Initiatiefnemer vrij om deze af te sluiten, zodat deze uitsluitend gebruikt kunnen worden door de bewoners van de appartementen.

6. De bevoorrading van de supermarkt dient via Het Meuke te geschieden en niet via de Hibbertsstraat. Initiatiefnemer is verplicht deze bevoorradingroute op te nemen in afspraken met eindgebruiker van de supermarkt.

#### Artikel 11 Waterberging

1. Initiatiefnemer is verplicht om een afdoende waterberging te realiseren in het plangebied, conform het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan” en het bijbehorend waterhuishoudkundig plan.
2. Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico de waterberging realiseert op de gronden in het plangebied die eigendom zijn, worden en/of blijven van Initiatiefnemer.
3. In overleg en met instemming van de Gemeente mag Initiatiefnemer een deel van de waterberging realiseren in het openbaar gebied. De waterberging in het openbaar gebied wordt door de Gemeente gerealiseerd voor eigen rekening en risico. De Initiatiefnemer betaalt hiervoor een vergoeding aan de gemeente, zoals omschreven in artikel 12.

#### Artikel 12 Aanpassen openbaar gebied

1. De Gemeente zal opdracht geven voor aanpassing van het openbaar gebied in het plangebied en het vervangen van de bestrating in Het Meuke naar geluidswerende bestrating. De uitvoering van deze werkzaamheden zal plaatsvinden na afronding van de bouwwerkzaamheden in het plangebied. Deze werkzaamheden (voorbereiding, aanbesteding en fysieke uitvoering) zullen worden uitgevoerd in samenspraak met Initiatiefnemer. Uitgangspunt bij de herinrichting van het openbaar gebied is dat deze qua uitvoering en uitstraling moet aansluiten bij de inrichting van de om het plangebied liggende openbare ruimte op een zo doelmatige wijze.  
Verder zal de Gemeente na afronding van de bouwwerkzaamheden in het plangebied voor eigen rekening en risico de Hibbertsstraat herinrichten. Hierbij zal voor rekening van de Initiatiefnemer geluidswerende bestrating worden toegepast.
2. Uit de eerste globale besteksraming op basis van een nog nader uit te werken schets blijkt dat de verwachte kosten voor het aanpassen van het openbaar gebied in het plangebied, de geluidswerende bestrating van Het Meuke en de geluidswerende bestrating van de Hibbertsstraat

€ bedragen. Op basis van de verdeling zoals aangegeven op bijgaande tekening komt hiervan voor rekening van Initiatiefnemer een bedrag van €. Afrekening zal plaatsvinden op basis van de kosten die volgen uit de aanbesteding (en niet op basis van de besteksraming) met inachtneming van de verdeling zoals aangegeven op bijgaande tekening. Initiatiefnemer ontvangt hiervoor facturen van de Gemeente, gebaseerd op de voortgang van de werkzaamheden. Hierbij wordt de volgende verdeling aangehouden:

- a. 50% bij start uitvoering werkzaamheden;
- b. 50% bij oplevering.

Na afronding van de werkzaamheden voor het aanpassen van het openbaar gebied, het vervangen van de bestrating in Het Meuke naar geluidswerende bestrating en het aanbrengen van de geluidswerende bestrating van de Hibbertsstraat zal de Gemeente Initiatiefnemer informeren (met onderliggende facturen) over de daadwerkelijke kosten. Partijen zullen vervolgens binnen één maand (na ontvangst van facturen door de gemeente) afrekenen op basis van deze daadwerkelijke kosten. Eventuele subsidies voor de aanleg van de openbare ruimte die de Gemeente ontvangt worden in mindering gebracht op de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte en worden volgens de afgesproken verdeling naar rato van door beide partijen te maken kosten verdeeld.

#### Artikel 13 Grondruil

1. De Gemeente en de Initiatiefnemer komen overeen de op de bijgaande tekening aangegeven gronden te ruilen. De Gemeente verkrijgt de met oranje arcering aangegeven gronden met een oppervlakte van circa 1.178 vierkante meter van de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K, nummers 4205 (ged), 4190 (ged), 5128 (ged) en 3172 (ged).  
In ruil hiervoor verkrijgt de Initiatiefnemer de met roze arcering aangegeven gronden met een oppervlakte van circa 319 vierkante meter van de percelen kadastraal bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K, nummers 6363 (ged) en 7822 (ged).
2. De ruiling geschiedt met gesloten beurs.
3. De akte van levering zal worden verleden bij akte te verlijden ten overstaan van notaris Lenderink te Haaksbergen. De kosten voor overdracht, waaronder in ieder geval de notariskosten, verschuldigde kosten en belastingen worden verstaan zijn voor rekening van de Initiatiefnemer. Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij deze eigendomsoverdracht.
4. De gronden zullen worden geleverd vrij van lusten en lasten, rechten en verplichtingen, erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen (behoudens aangebrachte voorzieningen) en (milieukundig) geschikt voor het beoogde gebruik.
5. Notariële levering van de gronden vindt plaats voordat er wordt gestart met de herinrichting van de openbare ruimte, tenzij partijen anders overeenkomen.

6. De ruiling vindt plaats met toepassing van hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden.
7. De Gemeente verklaart dat de aan hen over te dragen gemeenschapsvoorzieningen inclusief onderliggende grond uitsluitend worden gebruikt voor compensatie gerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW compensatiefonds (conform besluit van de staatssecretaris van Financiën d.d. 25 januari 2012, BLKB 2012/175M, staatscourant 2012, nr. 2128 par. 2.3.2.3).

#### Artikel 14 Planologische procedure, taken Gemeente en taken Initiatiefnemer

1. De Gemeente spant zich maximaal in, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
2. Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente de stukken aangeleverd benodigd voor de vaststelling van het bestemmingsplan (plankaart, regels, toelichting, etc.) en het beeldkwaliteitsplan conform de RO-standaarden 2012. De digitale uitwisseling heeft plaatsgevonden conform de laatste versie van het Handboek Bestemmingsplannen gemeente Haaksbergen.
3. Initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken laten uitvoeren die noodzakelijk zijn voor de herziening van het bestemmingsplan.
4. Indien zou blijken dat het bestemmingsplan gelet op het vereiste van een goede ruimtelijke ordening niet kan worden vastgesteld, zullen partijen in overleg treden over de mogelijkheden om de gesignaleerde belemmering weg te nemen.

#### Artikel 15 Bouwproces

1. Initiatiefnemer is verplicht binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" een voor beoordeling vatbare aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de oprichting van de in artikel 9 omschreven bebouwing voor De Markt in te dienen, danwel nadat 70% van de appartementen in dit deel van het plangebied is verkocht.  
Initiatiefnemer is verplicht binnen achttien maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" een voor beoordeling vatbare aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de oprichting van de in artikel 9 omschreven bebouwing voor De Bron in te dienen, danwel nadat 70% van de appartementen in dit deel van het plangebied is verkocht.  
Beide aanvragen dienen te volden aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
2. Binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de voor de betreffende herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning dient Initiatiefnemer een aanvang gemaakt te hebben met het oprichten van de in artikel 9 omschreven bebouwing.
3. Gedurende het realiseren van bebouwing dient sprake te zijn van een vloeiend bouwproces.

4. Binnen twee jaar na start bouw dient de bebouwing zoals omschreven in artikel 9 voltooid en gebruiksklaar te zijn.
5. Initiatiefnemer verplicht zich het plangebied uiterlijk twee maanden na het voltooien van de in artikel 9 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond.
6. Initiatiefnemer kan de Gemeente schriftelijk verzoeken tot verlenging van de in lid 1, 2, 4 en/of 5 genoemde termijnen. De Gemeente mag dit verzoek niet zonder redelijke gronden weigeren. De Gemeente kan aan de instemming met het verzoek van Initiatiefnemer voorwaarden verbinden.
7. Indien de Initiatiefnemer handelt in strijd met de in lid 1, 2, 4 en/of 5, van dit artikel genoemde, al dan niet verlengde, termijnen is de Initiatiefnemer na ingebrekestelling met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen een boete verschuldigd van € (in zegge: euro) per dag, met ingang van de achtste dag waarop de overtreding wordt geconstateerd en tot de dag dat de overtreding voortduurt; onverminderd het recht van de Gemeente aanvullende schadevergoeding en nakoming te eisen.

#### Artikel 16 Financiën

1. Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente een vast bedrag als exploitatiebijdrage van € (in zegge: euro).  
Betaling ervan vindt als volgt plaats:
  - € (in zegge: euro) binnen twee weken nadat deze overeenkomst in werking is getreden;
  - € (in zegge: euro) binnen twee weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
  - € (in zegge: euro) binnen twee weken nadat Initiatiefnemer een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de ten behoeve van de oprichting van de in artikel 9 omschreven bebouwing voor De Bron.
  - € (in zegge: euro) binnen twee weken voor de start van de werkzaamheden aan het openbaar gebied.
2. De kosten voor de benodigde omgevingsvergunning worden bij Initiatiefnemer in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening.
3. De kosten voor het uitvoeren van de herontwikkeling van het plangebied zijn voor rekening van Initiatiefnemer, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
4. De door de Gemeente in rekening te brengen exploitatiebijdrage van € (in zegge: euro) wordt door de Gemeente gefactureerd zoals in lid 1 omschreven en worden door Initiatiefnemer binnen de gestelde betalingstermijn voldaan.

#### Artikel 17 Planschade

1. Initiatiefnemer verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), te compenseren dat onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit het bestemmingsplan

- “Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan”, uitsluitend voor wat betreft de ontwikkeling het terrein De Bron (28 appartementen met parkeerkelder voor 32 parkeerplaatsen).
2. De Gemeente behandelt een aanvraag voor planschade overeenkomstig de vastgestelde procedureverordening en relevante publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Dit houdt in ieder geval in dat Initiatiefnemer als belanghebbende bij de behandeling wordt betrokken.
  3. Na onherroepelijk worden van de vaststelling van de tegemoetkoming in planschade deelt de Gemeente het betreffende bedrag schriftelijk aan Initiatiefnemer mee.
  4. Initiatiefnemer verplicht zich na iedere mededeling het desbetreffende bedrag aan de Gemeente over te maken binnen zes weken na verzenddatum van de betreffende mededeling.
  5. Bij elke niet tijdige betaling, al dan niet gedeeltelijk of geheel, van een op basis van dit artikel verschuldigd bedrag is Initiatiefnemer de wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop het bedrag verschuldigd is tot de dag van betaling, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te eisen.
  6. De eventuele planschade voortvloeiend uit het bestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan” voor wat betreft de herontwikkeling van De Markt (het gebouw met supermarkt, 39 appartementen en parkeerkelder voor 110 parkeerplaatsen) is voor rekening van de Gemeente.

#### Artikel 18 Bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van Initiatiefnemer jegens de Gemeente zal Initiatiefnemer, danwel een nader te noemen meester, binnen drie maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € (in zegge: euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot het moment van levering van de onroerende zaak.
2. Direct na het moment van levering van de onroerende zaak zal Initiatiefnemer, danwel een nader te noemen meester, een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € (in zegge: euro) ter zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van Initiatiefnemer jegens Gemeente. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en voortduren tot tenminste één maand nadat de bouwwerkzaamheden in het plangebied zijn afgerond.
3. De bankgaranties dienen de clausule te bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.  
Bij deze wordt de Gemeente verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de Initiatiefnemer aan haar verplichtingen heeft voldaan en de levering is voltooid danwel de bouwwerkzaamheden in het plangebied zijn afgerond, de bankinstelling te berichten dat de door Initiatiefnemer gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet op het financieel toezicht.

#### Artikel 19 Schade omliggend openbaar gebied

1. Initiatiefnemer en de Gemeente zullen voor de start van de bouw met elkaar afspraken maken over de inrichting van het bouwterrein en het gebruik van het omliggende openbaar gebied. Initiatiefnemer zal hiertoe een concept tekening van de inrichting van het bouwterrein ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.
2. Alle schade die in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Initiatiefnemer wordt veroorzaakt aan het openbaar gebied (de werkzaamheden die de Gemeente verricht zijn hiervan uitgesloten), zal uiterlijk binnen één maand na aanschrijven door de Gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de bebouwing, zoals omschreven in artikel 9, door of namens en voor rekening van Initiatiefnemer worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de Gemeente.
3. Voor aanvang van de werkzaamheden zal Initiatiefnemer voor eigen rekening een nulmeting laten verrichten. Deze rapportage zal na instemming door de Gemeente worden ondertekend en daarmee is de toestand van het openbaar gebied vastgelegd (nulmeting).

#### Artikel 20 Verkoop appartementen

1. Initiatiefnemer is verplicht de te verkopen appartementen (niet de te verhuren appartementen) in het plangebied plaats te laten vinden overeenkomstig de gemeentelijke uitgifte verordening (Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen). Gegadigden die interesse hebben in een appartement krijgen minimaal één maand na ontvangst van de aanschrijving de mogelijkheid om zich in te schrijven. Vervolgens gaat de (makelaar van de) Initiatiefnemer in overleg met de geïnteresseerden om nadere afspraken te maken over de verkoop.
2. Initiatiefnemer kan de Gemeente schriftelijk verzoeken om toestemming om een appartement aan te kunnen bieden aan niet op de inschrijflijst genoteerde gegadigden. Indien Initiatiefnemer van de Gemeente deze toestemming heeft verkregen is deze geldend indien en voor zover geen verlaging van de koopprijs plaatsvindt van het betreffende appartement. Indien Initiatiefnemer besluit tot een verlaging van de koopprijs van het betreffende appartement is lid 1 weer van toepassing.
3. Initiatiefnemer mag na één maand van vruchteloos aanbieden aan de gegadigden op de gemeentelijke gegadigdenlijst over gaan tot vrije verkoop van het nieuwe appartement, onder de voorwaarde dat Initiatiefnemer een schriftelijke onderbouwing overlegt dat zij de gemeentelijke gegadigdenlijst heeft aangeschreven. Initiatiefnemer hoeft hiervoor niet nogmaals een ontheffing aan te vragen zoals genoemd in de gemeentelijke uitgifteverordening. Indien Initiatiefnemer besluit tot een verlaging van de koopprijs van het betreffende appartement is lid 1 opnieuw van toepassing.
4. Indien blijkt dat een appartement afwijkend van de bepalingen in dit artikel verkocht is, is initiatiefnemer een boete van € (in zegge euro) per appartement verschuldigd aan de Gemeente.

#### Artikel 21 Formele beletselen bestemmingsplanherziening en/of vergunningen

1. Indien blijkt, dat de ter zake van de realisering van deze overeenkomst benodigde bestemmingsplanherziening niet in werking kan treden of dat op andere wijze formele beletselen voor de afgifte van de benodigde omgevingsvergunning(en) of andere vergunningen niet kunnen worden opgeheven, zullen partijen in overleg treden over de ontstane situatie.
2. Indien sprake is van andere, niet nader genoemde onvoorziene gevallen, zullen partijen in overleg treden over de ontstane situatie.

#### Artikel 22 Partiële nietigheid

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze regeling.

#### Artikel 23 Geschillenregeling en forumkeuze

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Overijssel, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen bij het Nederlands Arbitrage Instituut.

#### Artikel 24 Niet nakoming

1. Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze overeenkomst verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente na overleg en na ingebrekestelling met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen een boete van maximaal € (in zegge: euro).
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen en/of deze overeenkomst te ontbinden.
3. De boetes genoemd in deze overeenkomst zijn direct opeisbaar (nadat Initiatiefnemer een formele ingebrekestelling heeft ontvangen met een redelijke termijn om te herstellen en partijen hiervoor hebben gesproken) en worden verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
4. Het aangaan van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Er kan daarom geen sprake zijn van wanprestatie op basis van deze overeenkomst door de Gemeente als een besluit van de gemeenteraad niet tot de door Initiatiefnemer gevraagde herziening van een bestemmingsplan leidt.

#### Artikel 25 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

1. De Gemeente zal de voor de herontwikkeling van het plangebied vereiste ruimtelijke ordeningsprocedures (zoals planologische procedures, af te geven omgevingsvergunningen) en aanverwante procedures zo spoedig mogelijk op zorgvuldige wijze afronden, uiteraard zonder daarbij te handelen in strijd met haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden.
2. De Gemeente behoudt, hetgeen door de Initiatiefnemer uitdrukkelijk wordt erkend, bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er in beginsel geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van haar bestuursorganen rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst.

#### Artikel 26 Overdracht contractpositie

1. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan, voordat aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst is voldaan, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente de gehele of gedeeltelijke contractpositie over te dragen. De Gemeente kan aan haar eventuele toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval verstaan wordt dat de rechtverkrijgende zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Initiatiefnemer gehouden is. Het verbod van contractovername geldt niet voor zover de rechten en verplichtingen worden overgedragen aan één of meer vennootschappen waarvan Nordwick en/of R volledig aandeelhouder zijn. De Gemeente mag deze goedkeuring niet zonder redelijke grond weigeren.
2. Initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de verplichtingen uit deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van gronden in het plangebied, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de verplichtingen uit deze overeenkomst in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € (in zegge: euro) ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, tenzij de bedoelde verplichtingen inmiddels zijn uitgewerkt voor de herontwikkeling van het plangebied.
3. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt Initiatiefnemer zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde verplichtingen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke



opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### Artikel 27 Totstandkomingsvoorbehoud en ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand indien er gedurende de publicatieperiode van 21 kalenderdagen geen kort geding door een derde is gestart tegen het voornemen van de Gemeente om deze overeenkomst te sluiten. Indien er een kort geding zou worden gestart, zal de Gemeente in nauw overleg met Initiatiefnemer verweer voeren en zullen Partijen op basis van de uitkomsten van het kort geding (met inbegrip van een eventuele hoger beroepsprocedure) nader overleg voeren.
2. Deze overeenkomst kan door (één van) beide partijen worden ontbonden indien vaststaat dat Initiatiefnemer geen onherroepelijk omgevingsvergunning(en) verkrijgt voor de bebouwing zoals omschreven in artikel 9.
3. Deze overeenkomst kan door Initiatiefnemer tot uiterlijk de datum waarop het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiele herziening Marktplan" wordt vastgesteld worden ontbonden indien Initiatiefnemer op deze datum geen (hypothecaire) lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering voor de aankoop van de onroerende zaak en kosten voor de herontwikkeling van het plangebied, conform artikel 3.10 van de Algemene verkoopvoorwaarden.
4. Deze overeenkomst kan door Initiatiefnemer binnen drie maanden nadat de nieuwe taxatie is uitgevoerd, zoals omschreven in artikel 4.1, worden ontbonden indien Initiatiefnemer op deze datum geen voor haar conveniërende (hypothecaire) lening heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering voor ophoging van de koopprijs, conform artikel 3.10 van de Algemene verkoopvoorwaarden.
5. De partij die ontbinding inroept dient er voor zorg te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, uiterlijk op de vijfde werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij is ontvangen.  
Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met het bericht 'handtekening'. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
6. Alvorens tot ontbinding kan worden overgegaan treden partijen in overleg. Indien de overeenkomst wordt ontbonden blijft de Initiatiefnemer de betaalde exploitatiebijdrage verschuldigd aan de Gemeente voor zover de daarin gecompenseerde kosten ook daadwerkelijk (reeds) door de Gemeente zijn gemaakt. De Gemeente zal de resterende reeds betaalde exploitatiebijdrage terugbetalen aan de Initiatiefnemer.

#### Artikel 28 Bijzondere bepalingen met betrekking tot Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregels Wet Bibob Haaksbergen van toepassing. Door ondertekening verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De Gemeente kan deze koopovereenkomst en de daarop volgende akte van levering, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst

zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:

- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie (mede) zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het verkochte waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
- f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze koopovereenkomst de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.

2. Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente jegens Koper niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.
3. Koper vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.
4. Ontbinding op een van de in lid 2 van dit artikel genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de Gemeente gericht aan Koper (ontbindingsverklaring).
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

#### Artikel 29 Tussentijdse beëindiging

De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden.

#### Artikel 30 Exploitatiebijdrage artikel 6.17 Wro

Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst alsmede de onverkorte uitvoering en naleving daarvan Initiatiefnemer geen exploitatiebijdrage verschuldigd is zoals omschreven in artikel 6.17 Wro.

### Artikel 31 Bevoegd orgaan

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan van de Gemeente het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

### Artikel 32 Einde van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de herontwikkeling te realiseren.

De overeenkomst eindigt doordat de herontwikkeling overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

Deze overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen. In dit geval zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

### Artikel 33 Slotverklaring

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende duidelijk zijn.

Getekend te Haaksbergen op

Verkoper/gemeente

Koper/Initiatiefnemer

Burgemeester  
De heer mr. drs. R.G. Welten

De heer R.

Nordwick B.V.

### Bijlagen:

1. Tekening plangebied, onroerende zaak en te ruilen percelen
2. Algemene verkoopvoorwaarden 2007
3. Leveringsakten (10122/20 en 12768/34)
4. Brief inzake ingang appartementen Molenstraat 2a en 2b
5. Nog nader uit te werken schets inrichting openbare ruimte Marktplan
6. Tekening verdeling kosten inrichting openbare ruimte
7. Verordening uitgifte bouwgrond voor koopwoningen