

GEBIEDSONTWIKKELINGSOVEREENKOMST
“PASTEURLAAN, LOCATIE AMPHIA TE OOSTERHOUT”

Partijen:

Gemeente Oosterhout

&

Stichting Amphia

Zaaknummer: @@@@

Datum: <datum>

CONCEPTVERSIE – SLECHTS VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN

INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

Artikel 1	Definities	4
Artikel 2	Doel van de Overeenkomst	4
Artikel 3	Verkoopprocedure Plangebied en verbondenheid	5
Artikel 4	Bepalingen betreffende ruimtelijke plannen en programma	5
Artikel 5	Aanbieden tot koop	6
Artikel 6	Aanbesteding	9
Artikel 7	Bijdrage rotonde	9
Artikel 8	Voorbehoud	9
Artikel 9	Bepalingen bij doorverkoop	10
Artikel 10	Tekortschieten	10
Artikel 11	Onvoorziene omstandigheden	11
Artikel 12	Duur en beëindiging van de overeenkomst	11
Artikel 13	Exclusiviteit en geheimhouding	11
Artikel 14	Geschillen	12
Artikel 15	Toepasselijk recht	12
Artikel 16	Slotbepaling	12

BIJLAGEN

Bijlage 1	-	Tekening Plangebied d.d. [15 mei 2023]
Bijlage 2	-	Samenvatting Stedenbouwkundige verkenning in opdracht van Stichting Amphia
Bijlage 3	-	Nota van uitgangspunten
Bijlage 4	-	Verkooptekening OV-hub en aanverwante functies
Bijlage 5	-	Nota Kostenverhaal d.d. juli 2017
Bijlage 6	-	Leidraad Inrichting Openbare Ruimte versie 2020.02

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Oosterhout, gevestigd Slotjesveld 1, 4902 ZP te Oosterhout, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. Bosmans – Van Goethem, teamleider van het Buiten Projecten, haar bevoegdheid ontleend aan het besluit van burgemeester en wethouders en de burgemeester van 28 januari 2020, hierna te noemen: **“Gemeente”**;

en:

2. Stichting Amphia, met statutaire zetel te Breda, kantoorhoudende aan de Molengracht 21 te 4818 CK Breda, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20100257, en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.W.A. Vergouwen RC AA MSc, lid Raad van Bestuur, hierna te noemen: **“Amphia”**;

Amphia en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”** en afzonderlijk **“Partij”**,

Gegeven dat:

- Amphia eigenaar is van het Plangebied (zoals hierna gedefinieerd);
- Amphia het gebouw, voorheen bekend als Stichting Kempenhaeghe, Muldersteeg 6, 4901 ZG te Oosterhout, heeft verworven ten behoeve van de toekomstige transformatie van ziekenhuisfuncties naar een moderne polikliniek;
- de bestaande ziekenhuislocatie aan de Pasteurlaan 9 te Oosterhout, gelegen op het Plangebied, daardoor leeg komt te staan;
- Amphia voornemens is het Plangebied aan de vrije markt aan te bieden. In dat kader heeft Amphia vooruitlopend op een bestemmingswijzigingsprocedure een Stedenbouwkundige Verkenning (zoals hierna gedefinieerd) op laten stellen;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over het toegestane programma (aantal en type woningen, parkeervoorzieningen) binnen het Plangebied;
- de Gemeente mogelijk op het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd) een OV-hub (zoals hierna gedefinieerd) wenst te doen realiseren. Daarnaast wenst de Gemeente mogelijk bepaalde aanvullende OV-voorzieningen te doen realiseren in de Plint (zoals hierna gedefinieerd), waarvan de Gemeente het Appartementsrecht (zoals hierna gedefinieerd) zal verwerven;
- door de autonome ontwikkeling en vanwege de voorgenomen woningbouw binnen het Plangebied er een opwaardering van het verkeerskruispunt Pasteurlaan/Strijenstraat nodig is;

- Partijen overeenstemming hebben bereikt over (i) de afspraken waarbinnen de beoogde verkoop van het Plangebied middels een tenderprocedure door Amphia wordt uitgeschreven, (ii) de koop/verkoop van het Verkochte ten behoeve van de mogelijk te realiseren OV-hub en (iii) de koop/verkoop van het Appartementsrecht ten behoeve van de mogelijk te realiseren (OV-voorzieningen in de) Plint;
- Amphia in de tenderprocedure melding zal maken van een verplichting voor de Koper (zoals hierna gedefinieerd) om een bijdrage te doen voor de aanpassingen op het verkeerskruispunt Pasteurlaan/Strijenstraat, waarvan de hoogte nader zal worden bepaald;
- Partijen de huidige afspraken vast wensen te leggen in de onderhavige Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd);

Het bovenstaande in overweging nemende, verklaren daartoe overeen te komen als volgt:

Artikel 1 Definities

- 1.1. Appartementsrecht:
heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.3;
- 1.2. Koper:
de rechtsopvolger van Amphia na definitieve gunning van de tender, dan wel de rechtsopvolger van Amphia na een één-op-één verkoop nadat de tender niet is geslaagd, hetgeen is vastgelegd in een proces-verbaal door Amphia.
- 1.3. Nota van Uitgangspunten:
de nota van uitgangspunten die als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- 1.4. Overeenkomst:
de onderhavige gebiedsontwikkelingsovereenkomst;
- 1.5. OV-hub:
de op het Verkochte mogelijk te realiseren OV-hub, bestaande uit een busstation en de bijbehorende busbaan;
- 1.6. Plangebied:
het geheel aan gronden kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie @@ en nummers @@, tezamen groot ca. @@@ m², zoals indicatief aangeduid op bijgevoegde situatietekening en als **bijlage 1** onderdeel uitmakend van deze overeenkomst;
- 1.7. Plint:
heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.1;
- 1.8. Stedenbouwkundige Verkenning:
de in opdracht van Amphia opgestelde stedenbouwkundige verkenning, waarvan een beknopte samenvatting als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- 1.9. Verkochte:
heeft de betekenis die daaraan is toegekend in artikel 5.1.1.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is onder andere:

- het vastleggen van de afspraken waarbinnen de beoogde verkoop van het Plangebied middels een tenderprocedure door Amphia wordt uitgeschreven;

- het vastleggen van de voorwaarden waartegen het Verkochte wordt gereserveerd (door middel van een recht van koop) ten gunste van de Gemeente in het kader van de beoogde realisatie van de OV-hub;
- het vastleggen van de voorwaarden met betrekking tot de koop/verkoop van het Appartementsrecht in het kader van de beoogde realisatie van de OV-voorzieningen binnen de Plint; en
- het formaliseren van de goede onderlinge relatie tussen Partijen en van de uitgangspunten om de door Partijen gewenste ontwikkelingen binnen het Plangebied mogelijk te maken.

Artikel 3 Verkoopprocedure Plangebied en verbondenheid

Amphia is eigenaar van het Plangebied en is voornemens het Plangebied aan de vrije markt aan te bieden middels een tenderprocedure. De afspraken uit deze Overeenkomst dienen ook ná een verkoop van het Plangebied hun werking te behouden, hetgeen betekent dat Amphia verplicht is om deze afspraken na gunning aan de Koper aan laatstgenoemde op te leggen op een juridisch houdbare en voor de Gemeente afdwingbare wijze.

Artikel 4 Bepalingen betreffende ruimtelijke plannen en programma

- 4.1. Amphia heeft de Stedenbouwkundige Verkenning op laten stellen. De Gemeente staat, onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke rechten en plichten, positief tegenover deze Stedenbouwkundige Verkenning. De Stedenbouwkundige Verkenning zal door Amphia in de aanbesteding als extra service aan inschrijvers worden aangeboden. Gemeente heeft op verzoek van Amphia gereageerd op één mogelijk scenario dat kan fungeren als startpunt voor de ontwikkeling van het Plangebied. Amphia verkoopt het Plangebied 'as-is-where-is'. De Stedenbouwkundige Verkenning dient de Koper voor eigen rekening en risico verder uit te werken. Amphia en de Koper zullen de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk stellen indien de uiteindelijke realisatie van het Plangebied afwijkt van bijvoorbeeld de Stedenbouwkundige Verkenning.
- 4.2. Het beoogde woningbouwprogramma binnen het Plangebied zal bestaan uit 377 (scenario 1) of 383 (scenario 2) woningen volgens onderstaande (mogelijke) verdeling. Daarbij zal het aantal betaalbare woningen met een maximale v.o.n. prijs van € 355.000,- in beide scenario's minimaal 30% sociale huur woningen.

Woningtype	Scenario 1	Scenario 2
Sociale huur	30% (115)	30% (112)
Middeldure huur/koop	36% (138)	30% (114)
Dure koop	34% (130)	40% (151)
Totaal	383	377

Voor de woningtype gelden de ten tijde van de (omgevings-)vergunningaanvraag vastgestelde prijsgrenzen:

- voor de categorie sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens;
- voor de categorie middeldure huur, met een huurprijs boven de sociale huur en tot en met de middenhuurregulering grens (187 punten) thans een huurprijs van € 1.000,-;
- voor de categorie middeldure koop, thans vastgesteld op een koopprijs van

€ 355.000,-- V.O.N.;

- voor de categorie dure koop, woningen met een koopprijs boven de categorie middeldure koop.

- 4.3. Indien de beoogde OV-hub uiteindelijk niet wordt gerealiseerd, zal de Gemeente, met inachtneming van diens publiekrechtelijke rechten en plichten, meewerken aan het verhogen van het toegestane aantal woningen binnen het Plangebied, ter compensatie van gemiste opbrengsten.
- 4.4. In de Stedenbouwkundige Verkenning is een woontoren geprojecteerd van tussen de 14 en 18 bouwlagen hoog, een zogenaamde 'landmark', op de hoek van de Pasteurlaan/ Bovensteweg. De Gemeente staat positief, onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke taken en plichten, tegenover deze landmark. De daadwerkelijke hoogte zal door de Koper binnen de bestemmingsplanprocedure moeten worden beargumenteerd.
- 4.5. Het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen binnen de Stedenbouwkundige Verkenning voor de woningen voldoet niet aan de vigerende parkeernota van de Gemeente. Afwijking van de geldende parkeernorm is daarentegen mogelijk. Daartoe zal beargumenteerd moeten worden dat – door de aanwezigheid van de OV-hub – het zoveel mogelijk gedeeld parkeren en het toenemende autogebruik verantwoord is en dat daarmee een overschrijding van de geldende parkeernorm is toegestaan. De Gemeente zal derhalve, mits goed onderbouwd, een afwijking van de geldende parkeernorm voor het gebiedstype "overige" hanteren.
- 4.6. De uitgangspunten zoals benoemd in de Nota van Uitgangspunten zullen gelden voor het nog op te stellen conceptbestemmingsplan c.q. – na invoering van de Omgevingswet – het conceptomgevingsplan.
- 4.7. De Gemeente zal zich inspannen om de benodigde voorbereiding voor het nog op te stellen conceptbestemmingsplan c.q. – na invoering van de Omgevingswet – het conceptomgevingsplan, in samenwerking met de Koper, zo voortvarend mogelijk te doorlopen en dit conceptbestemmingsplan c.q. conceptomgevingsplan zo snel mogelijk vast te stellen.

Artikel 5 Aanbieden tot koop

5.1. Voorwaarden:

- 5.1.1. De Gemeente is voornemens om binnen het Plangebied de OV-hub te doen realiseren, inclusief aanvullende OV-voorzieningen met ruimte voor deelmobiliteit, een chauffeursvoorziening, een openbare toiletvoorziening, een verkooppunt/kiosk en een fietsparkeergarage. Deze aanvullende OV-voorzieningen zijn vooralsnog voorzien in de plint van de te realiseren opstallen aan de zuidzijde van de OV-hub (hierna: de "**Plint**"). Het benodigde ruimtebeslag voor de functies in de Plint bedraagt 1.400 m². De exacte locatie van de Plint binnen het Plangebied zal in overleg met de Koper worden bepaald. Het benodigde perceel grond voor de OV-hub is groot ca. 4.100 m² (± 10%), een en ander zoals weergegeven en qua ligging bepaald op de verkooptekening in **bijlage 4**, hierna genoemd: het "**Verkochte**". Partijen zijn een aanbiedingsplicht voor de Koper ten behoeve van de Gemeente overeengekomen met

betrekking tot de Plint en het Verkochte. De voorwaarden omtrent de aanbiedingsplicht en de koop zijn vervat in dit artikel 5.

- 5.1.2. De koopsom van het Verkochte bedraagt € 1.147.500,- kosten koper, met peildatum 5 oktober 2022, gebaseerd op de taxatie door buro Gloudemans d.d. 22 december 2022. De koopsom wordt vanaf de peildatum tot het moment van juridische levering geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde koopsom wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopsom is gelijk aan de geldende koopsom op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de koopsom wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de koopsom wordt aangepast.
- Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede Partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 5.1.3. Ten aanzien van de Plint geldt het volgende:
- De Koper is verplicht om direct grenzend aan de zuidzijde van de OV-hub opstallen te realiseren waarvan de Plint deel zal uitmaken en waarvan de Gemeente het appartementsrecht of de appartementsrechten (het "**Appartementsrecht**") zal verwerven, middels een tussen Gemeente en Koper te sluiten koop-, dan wel koop-/aanneemovereenkomst. De grondcomponent van dit Appartementsrecht is reeds getaxeerd en bedraagt € 337.500,- kosten koper met peildatum 5 oktober 2022. De koopsom wordt vanaf de peildatum tot het moment van ondertekening van de definitieve koop- dan wel koop-/aanneemovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.2. De overige kosten van het Appartementsrecht zullen door de Gemeente en de Koper gezamenlijk worden bepaald o.b.v. een transparante begroting van de verwachte kosten door Koper.
- 5.1.4. De Koper is verplicht het Verkochte alsmede het Appartementsrecht ten behoeve van de Plint uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na definitieve levering door Amphia van het Plangebied aan de Koper, aan de Gemeente te koop aan te bieden tegen de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden. De Koper is verplicht zijn aanbod aan de Gemeente schriftelijk te doen middels aangetekend schrijven, dan wel deurwaardersexploot. Indien de Gemeente niet of niet binnen twee maanden na schriftelijke bevestiging van ontvangst van het aanbod, schriftelijk te kennen heeft gegeven bereid te zijn tot aankoop (waarna de Gemeente en de Koper ernaar streven om binnen zes maanden tot overeenstemming te komen, dan wel zoveel eerder of later als de Koper en de Gemeente schriftelijk overeenkomen), of eerder heeft aangegeven geen gebruik te zullen maken van haar recht tot koop, is Koper ontslagen van zijn verplichtingen tot het aanbieden van het Verkochte en het Appartementsrecht aan de Gemeente en derhalve vrij om zelf over het Verkochte en het Appartementsrecht te beschikken.

- 5.1.5. De juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte en het Appartementsrecht door de Koper aan de Gemeente dient plaats te vinden uiterlijk één (1) jaar nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is, dan wel zoveel eerder/later als de Gemeente en de Koper schriftelijk overeenkomen.
- 5.1.6. De Koper dient de Gemeente voor de juridische overdracht van het Verkochte en het Appartementsrecht in de gelegenheid te stellen de in opdracht van de Koper uitgevoerde werken te beoordelen. Juridische overdracht vindt niet plaats dan nadat de Gemeente blijkens een proces-verbaal van oplevering akkoord is gegaan met de in opdracht van de Koper uitgevoerde werken.
- 5.2. Levering en staat van het Verkochte en het Appartementsrecht:
- 5.2.1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat, in ieder geval ontdaan van begroeiing, opstallen (inclusief fundering en al dan niet aanwezige heipalen), obstakels, kabels en leidingen en (zo nodig) na het uitvoeren van mogelijke asbestsanering en geschikt voor de beoogde bestemming, zijnde een OV-hub met betrekking tot het Verkochte.
- 5.2.2. Het Appartementsrecht wordt casco opgeleverd met alle noodzakelijke nutsaansluitingen ten behoeve van een chauffeursvoorziening, een openbare toiletvoorziening, een verkooppunt/kiosk en een fietsparkeergarage.
- 5.2.3. Het Verkochte en het Appartementsrecht zullen worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van bekende erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen en voor wat betreft de in de bodem aanwezige verontreinigingen, en geschikt voor de voorgenomen bestemming zoals aangeduid in artikel 5.2.1.
- 5.2.4. Alle kosten verbonden aan de overdracht en levering van het Verkochte en het Appartementsrecht, waaronder notariskosten, de overdrachtsbelasting dan wel btw e.d. zijn voor rekening van de Koper.
- 5.2.5. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Verkochte of het Appartementsrecht zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering hoe ook genaamd van Partijen.
- 5.2.6. De juiste grootte en ligging van de betreffende gronden voor het Verkochte en het Appartementsrecht zal worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van beide Partijen.
- 5.3. Toekomstig openbaar gebied
- 5.3.1. Amphia is verplicht de Koper in haar tender te verplichten het toekomstig openbaar gebied binnen het Plangebied, na realisatie van het Plangebied, voor eigen rekening en risico aan te leggen conform de Leidraad Inrichting Openbaar Gebied, thans versie 2020.02 **bijlage 6**, en in te richten volgens een voor rekening en risico van Koper op te stellen en door de Gemeente goed te keuren inrichtingsplan. De

Gemeente neemt, na akkoord - blijkens een proces-verbaal van oplevering - van de in opdracht van de Koper uitgevoerde werken, het toekomstig openbaar gebied over voor € 1,-- vrij op naam.

- 5.3.2. Amphia is verplicht de Koper in haar tender te verplichten tot het afgeven van ten minste één jaar garantie op alle werken en beplanting in het toekomstig openbaar gebied ten gunste van de Gemeente.
- 5.3.3. De juridische overdracht van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente vindt plaats uiterlijk drie (3) maanden na het woonrijp maken van dit gebied of zoveel eerder/later als Koper en de Gemeente schriftelijk overeenkomen. Het beheer en onderhoud van het toekomstig openbaar gebied gaat van de Koper over op de Gemeente vanaf het moment van juridische overdracht.

Artikel 6 Aanbesteding

- 6.1. Amphia is verplicht de Koper in haar tender te verplichten de overeengekomen werken (aanleg openbaar gebied als bedoeld in Artikel 5 van deze Overeenkomst) aangaande het Verkochte en het Appartementsrecht ten behoeve van de Gemeente, uit te voeren conform de richtlijn 2014/24/EU, de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsreglement Werken 2012, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering. Indien en voor zover de richtlijn, de wet en het reglement niet van toepassing zijn, is het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals geldend ten tijde van uitvoering van toepassing.
- 6.2. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in het vorig lid genoemde werken dient aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ter toetsing te worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Indien een (meervoudig) onderhandse aanbesteding gevoerd wordt, dient/dienen de door de Koper uit te nodigen partijen voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure schriftelijk ter goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd te worden. De Gemeente zal binnen een maand na hiervoor bedoeld verzoek tot goedkeuring een besluit hierover nemen.

Artikel 7 Bijdrage rotonde

- 7.1.1. Amphia is verplicht de Koper te informeren dat de Koper een exploitatiebijdrage moet betalen aan de Gemeente. De hoogte van deze bijdrage zal worden berekend op basis van het definitieve programma van de Koper en conform de dan vigerende nota kostenverhaal, thans versie d.d. juli 2017 (**bijlage 5**). Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst dan wel een exploitatieplan c.q. omgevingsregels in het omgevingsplan.
- 7.2. Amphia is tevens verplicht om in haar tenderdocumenten melding te maken van de verplichting van de Koper om een bijdrage te voldoen voor de aanpassingen op het verkeerskruispunt Pasteurlaan/Strijenstraat. De hoogte van de bijdrage wordt vastgelegd in de met de Koper af te sluiten anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan c.q. omgevingsregels in het omgevingsplan.

- 7.3. Het in Artikel 7.2 genoemde bijdrage dient door de Koper te worden voldaan binnen één maand nadat de werkzaamheden aan het verkeerskruispunt Pasteurlaan/Strijenstraat in opdracht van de Gemeente zijn afgerond, blijkens een proces-verbaal van oplevering.

Artikel 8 Voorbehoud

Indien nakoming van deze Overeenkomst door de Gemeente of door Amphia, of na doorlegging van de verplichtingen aan Koper door Koper, geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt door gerechtelijke uitspraken, bijvoorbeeld met betrekking tot een eventueel exploitatieplan, de ruimtelijke maatregel, de omgevingsvergunning en andere vergunningen en/of ontheffingen etc., is de Gemeente, Amphia of Koper niet aansprakelijk voor de daardoor door Amphia, dan wel Koper of de Gemeente te lijden schade. Indien de situatie als hiervoor beschreven zich voordoet, treden Partijen hierover in overleg, bijvoorbeeld met betrekking tot eventueel noodzakelijke wijzigingen in deze Overeenkomst.

Artikel 9 Bepalingen bij doorverkoop

- 9.1. Amphia is verplicht bij verkoop van het Plangebied het bepaalde in deze Overeenkomst als onderdeel van de tender in zijn geheel op te nemen en vervolgens tevens in de koopovereenkomst en de leveringsakte op te nemen. De (verplichtingen uit deze) Overeenkomst zal/zullen bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente worden opgelegd aan de Koper en overgaan op al degenen die het Plangebied verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.
- 9.2. Indien en voor zover de hiervoor in artikel 9.1 genoemde verplichtingen uit deze Overeenkomst niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen deze worden opgelegd als kettingbeding ten laste van de Koper en ten behoeve van de Gemeente, onder de verplichting voor de Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks bij overtreding en/of niet nakoming op straffe van een eenmalige boete ad € 50.000,- (vijftigduizend euro) en een boete van € 5.000,- (vijfduizend euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, een en ander onverminderd het recht op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn.
- 9.3. Na verkrijging van het Plangebied door de Koper, treedt deze in de plaats van Amphia en kunnen er aldus jegens Amphia niet langer rechten geldend gemaakt worden uit hoofde van deze Overeenkomst indien en voorzover Amphia op zodanig moment (nog) niet tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen terzake. Amphia zal in dat kader haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek op de datum van levering van het Plangebied aan de Koper overdragen. De Gemeente verleent hierbij bij voorbaat haar medewerking aan voormelde contractsoverneming.
- 9.4. Partijen verklaren dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden opgenomen zonder nadere tegenprestatie (om niet) en in het belang van de Gemeente en als zodanig wordt vastgelegd als een onherroepelijk derdenbeding jegens de Gemeente

als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, welk derdenbeding door de Gemeente wordt aanvaard.

Artikel 10 Tekortschieten

- 10.1. Indien een Partij tekortkomt in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de andere Partij gerechtigd, nadat de tekortschietende Partij schriftelijk in gebreke is gesteld, waarbij haar een redelijke termijn is geboden om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, welke termijn ongebruikt is verstreken:
- de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de tekortschietende Partij, of
 - nakoming van de Overeenkomst te vorderen.
- 10.2. Met een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst door één der Partijen als in artikel 10.1 bedoeld, worden in deze gelijk gesteld de gevallen van faillissement, surseance van betaling en ontbinding of liquidatie van één der Partijen, zomede ten laste van een Partij gelegd executoriaal beslag of van waardeverklaring van conservatoir beslag.
- 10.3. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om jegens de tekortschietende Partij de (overige) rechten uit te oefenen die uit de wet voortvloeien, waaronder het recht op schadevergoeding.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

- 11.1. Het bepaalde in artikel 6:258 BW met betrekking tot onvoorziene omstandigheden is van toepassing op deze Overeenkomst.
- 11.2. Indien een der Partijen op grond van artikel 6:258 BW wijziging of (gedeeltelijke) ontbinding van deze Overeenkomst wenst te vorderen, zal zij daaraan voorafgaand met de andere Partij in minnelijk overleg treden over een eventuele wijziging of (gedeeltelijke) ontbinding van deze Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is Artikel 14 van toepassing.

Artikel 12 Duur en beëindiging van de overeenkomst

Deze Overeenkomst vangt aan op het moment dat de Overeenkomst door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend en duurt voort totdat elk der Partijen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 13 Exclusiviteit en geheimhouding

- 13.1. Met ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze Overeenkomst vastgelegde (ver)koopvoorwaarden. Partijen verplichten zich over en weer alle informatie die zij in het kader van deze Overeenkomst uitwisselen of verkrijgen en die niet beschikbaar is voor het publiek of via onafhankelijke bronnen, als strikt vertrouwelijk te beschouwen en te behandelen en deze op geen enkele wijze openbaar te maken of aan derden mede te delen. Geen van de Partijen zal met

betrekking tot deze Overeenkomst en de erin opgenomen principes een aankondiging, bekendmaking, (pers)mededeling, verklaring of communicatie verrichten zonder voorafgaand overleg met de andere Partij.

- 13.2. De in artikel 13.1 bedoelde verplichting tot geheimhouding is niet van toepassing in die gevallen waarin mededeling aan derden noodzakelijk is (i) om financiers of andere adviseurs in kennis te stellen van (de inhoud van) deze Overeenkomst (op voorwaarde dat deze adviseurs eveneens gebonden zijn door een vertrouwelijkheidsverplichting); (ii) krachtens de wet of een ander overheidsvoorschrift; (iii) ingevolge een rechterlijke of arbitrale beslissing of (iv) ten behoeve van het tenderproces om het Plangebied te vervreemden.

Artikel 14 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst tussen de Partijen of hun rechtsoptvolgers mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Zeeland – West-Brabant.

Artikel 15 Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 16 Slotbepaling

De bij deze Overeenkomst opgenomen overwegingen alsmede de bijgevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide Partijen zijn gewaarmerkt.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te op te Oosterhout op

Stichting Amphia

de gemeente Oosterhout

de heer I.W.A. Vergouwen RC AA MSC
lid Raad van Bestuur

mr. D.M.B. Bosmans – van Goethem
Teamleider Buiten Projecten

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Tekening Plangebied d.d. [15 mei 2023]



gemeente **Oosterhout**

Bijlage 2	-	Samenvatting Stedenbouwkundige verkenning in opdracht van Stichting Amphia
Bijlage 3	-	Nota van uitgangspunten
Bijlage 4	-	Verkooptekening OV-hub en aanverwante functies
Bijlage 5	-	Nota Kostenverhaal d.d. juli 2017
Bijlage 6	-	Leidraad Inrichting Openbare Ruimte versie 2020.02

CONCEPT