

**RESERVERINGSOVEREENKOMST
CPO Nieuwe Wetering**

tussen

Gemeente Kaag en Braassem

en

.....

Reserveringsovereenkomst CPO Nieuwe Wetering
<datum>

paraaf Gemeente

paraaf Gegadigde

RESERVERINGSOVEREENKOMST CPO Nieuwe Wetering

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Kaag en Braassem**, de publiekrechtelijke rechtspersoon kantoorhoudend te Westeinde 1, 2371 AS Roelofarendsveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27369098, hierbij krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de manager van de afdeling Ontwikkeling, de heer J.J. Démoed, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van @datum, met kenmerk nummer @, hierna te noemen: 'de gemeente',

en

2. **De vereniging @** vertegenwoordigd door @ (voorzitter), @ (secretaris) en @ (penningmeester); hierna te noemen 'de gegadigde'

De gegadigde en de gemeente in deze overeenkomst hierna gezamenlijk te noemen 'partijen'

OVERWEGENDE:

- dat de gemeente voornemens is om in het plangebied, plaatselijk bekend als Regenboogweg te Nieuwe Wetering en kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie B, nummer 6372, een kavel voor zes grondgebonden rijwoningen en een kavel voor maximaal tien appartementen in collectief particulier opdrachtgeverschap ten behoeve van de doelgroep starters uit de gemeente Kaag en Braassem uit te geven conform de 'Ruimtelijke randvoorwaarden' dd. 1 maart 2021;
- dat de gegadigde het recht om de hierna omschreven kavel te reserveren heeft verworven, geïnteresseerd is in de bouw van de zes rijwoningen en maximaal tien appartementen;
- dat de ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan Nieuwe Wetering Noord, vastgesteld in 2014;
- dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van grond zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van de gereserveerde kavel kan ontstaan.

Reserveringsovereenkomst CPO Nieuwe Wetering
<datum>

paraaf Gemeente

paraaf Gegadigde

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.

De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.

Bebouwingsrichtlijnen: de omschrijving van eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de bebouwing van het plangebied, waaraan het bebouwingsvoorstel dient te voldoen, welke bebouwingsrichtlijnen zijn opgenomen in het document 'Ruimtelijke randvoorwaarden'.

Bebouwingsvoorstel: een ontwerp voor de bebouwing van de kavel van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan en in de bebouwingsrichtlijnen zoals opgenomen in het voorlopig en definitief ontwerp CPO Nieuwe Wetering.

Beschikbaar houden: gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden te verkopen, in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is vrij opzegbaar voor de gegadigde en opzegbaar op de in deze overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de gemeente.

In behandeling nemen: de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.

Kavel: de op de reserveringstekening aangeduide grond die voor de gegadigde is gereserveerd.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde is opgezegd, of tot aan de datum waarop een door de gemeente aangeboden koopovereenkomst is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.

Reserveringstekening: de als bijlage B aan deze overeenkomst gehechte tekening, waar onder vermelding van de kadastrale gegevens de voor de gegadigde gereserveerde grond met nummer @ dd. @ is aangegeven.

Tijdig: binnen de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum.

Voorlopig beoordelen: een oordeel afgeven over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan, het

stedenbouwkundig plan, de bebouwingsrichtlijnen en de relatie met de overige bebouwingsvoorstellen binnen het gebied, één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van een formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van de overeenkomst is het reserveren van een **kavel** grond bestemd voor een collectief particulier opdrachtgeverschap voor de gegadigde, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** een door de gemeente goed te keuren **bebouwingsvoorstel** in de vorm van een voorlopig en definitief ontwerp ontwikkelt.
2. Aan de reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de kavel worden ontleend.

Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente

1. De gemeente heeft de verplichting om:
 - de op de **reserveringstekening** aangegeven twee kavels, kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie B, nummer 6372, gedurende de reserveringsperiode voor de gegadigde **beschikbaar te houden**;
 - tijdig en adequaat te reageren op de toezending ter **voorlopige beoordeling** door de gegadigde van een ontwerp-bebouwingsvoorstel;
 - **vervolgens tijdig** een besluit te nemen omtrent het aanbieden van een koopovereenkomst voor de kavel;
2. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
 - zo spoedig mogelijk na indiening, eventuele bouwaanvragen van de gegadigde **in behandeling te nemen** en op een redelijke termijn af te handelen;
3. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures (waaronder mede begrepen ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures). Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid van uitgifte van de kavel.

Artikel 3 Verplichtingen van de gegadigde

De gegadigde heeft de verplichting om:

- in overeenstemming met de bebouwingsrichtlijnen een bebouwingsvoorstel te

- ontwikkelen en tijdig ter beoordeling aan de gemeente aan te bieden;
- indien en zodra hij/zij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Artikel 4 Reservering en reserveringsperiode

1. De kavel voor de gegadigde is gereserveerd tot elf maanden na dagtekening, of indien dit eerder is tot aan de datum waarop het door de gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot op het moment dat de koopovereenkomst omtrent de kavel is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de gegadigde is afgewezen, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze overeenkomst eindigt.
2. De gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 5 is bepaald.
3. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk per aangetekende brief op te zeggen:
 - indien niet tijdig een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - indien een afgewezen bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de gemeente, het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - indien gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor de betrokken kavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5 Reserveringsvergoeding

1. Voor de reservering van de kavel zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de gegadigde aan de gemeente een éénmalige reserveringsvergoeding verschuldigd ter grootte van € 2.500,-- (zegge: tweeduizendenvijfhonderd euro). Deze reserveringsvergoeding heeft slechts een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom van de bouwgrond indien daartoe een koopovereenkomst zou worden gesloten. Indien op de grondreservering een gronduitgifte zal volgen, zal de reserveringsvergoeding zonder rente bij het passeren van de akte van levering worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
2. De reserveringsvergoeding is bij het aangaan van deze overeenkomst verschuldigd en zal door de gemeente worden gefactureerd aan de gegadigde. Het verschuldigde bedrag dient binnen 30 dagen te worden voldaan op het door de gemeente op te geven rekeningnummer onder vermelding 'reserveringsvergoeding CPO Nieuwe Wetering'. De vergoeding geldt voor de hele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd; eveneens wordt geen korting verleend op

Reserveringsovereenkomst CPO Nieuwe Wetering
<datum>

paraaf Gemeente

paraaf Gegadigde

- de vergoeding.
3. De gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij/zij de overeenkomst cq. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance van betaling, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de aangeboden koopovereenkomst. Indien de gegadigde echter opzegt omdat de gemeente zijn/haar bebouwingsvoorstellen niet heeft goedgekeurd terwijl de bebouwingsvoorstellen wel voldoen aan de bebouwingsrichtlijnen en gegadigde de bebouwingsvoorstellen tijdig heeft ingediend, zal wél terugbetaling van de reserveringsvergoeding door de gemeente plaatsvinden.
 4. Indien de gemeente de planning of de **bebouwingsrichtlijnen 'CPO Nieuwe Wetering'** zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de gegadigde eveneens bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. In geen geval zal door de gemeente rente zijn verschuldigd.
 5. Partijen zullen naar elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 *Bebouwingsvoorstel*

1. De gegadigde verplicht zich binnen tien maanden te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst, geheel voor eigen rekening en risico een op basis van de bebouwingsrichtlijnen 'CPO Nieuwe Wetering' vervaardigd bebouwingsvoorstel voor zes grondwoningen en maximaal tien appartementen op de gereserveerde kavel ter beoordeling aan de gemeente aan te bieden.
2. De bebouwingsrichtlijnen bepalen dat hier zes grondgebonden rijwoningen en maximaal tien appartementen worden gerealiseerd. Het bebouwingsvoorstel omvat het geheel van zes grondgebonden rijwoningen en het appartementengebouw met maximaal tien appartementen, dat door één en dezelfde architect is ontworpen en door één en dezelfde aannemer wordt gebouwd.
3. De gemeente zal binnen 6 weken na ontvangst beoordelen in hoeverre het ingediende bebouwingsvoorstel voldoende past binnen het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsrichtlijnen 'CPO Nieuwe Wetering'. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan gegadigde doen.
4. Indien het bebouwingsvoorstel niet voldoet aan wettelijke regels, het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsrichtlijn 'CPO Nieuwe Wetering', of daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de gemeente aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde om binnen 4 weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast.
5. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig wordt aangeleverd adviseert de gemeente om het bebouwingsvoorstel definitief af te wijzen. De gemeente wijst het

Reserveringsovereenkomst CPO Nieuwe Wetering
<datum>

paraaf Gemeente

paraaf Gegadigde

- bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht op goedkeuring van de omgevingsvergunning zou plaatsvinden.
6. De gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voordat het bebouwingsvoorstel door de gemeente bij voorlopige beoordeling behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling één of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van de kavel wordt ingediend kan de gemeente de reserveringsovereenkomst opzeggen.
 7. Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de gegadigde. De gemeente kan daarop op grond van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 Eisen bebouwingsvoorstel

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de eisen van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, andere relevante wetgeving, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente. De eisen en randvoorwaarden voor de realisatie zijn per kavel vastgelegd in de bebouwingsrichtlijnen 'CPO Nieuwe Wetering'.

Artikel 8 Koopovereenkomst

1. Indien geen opzegging van de overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de gemeente de gegadigde een koopovereenkomst voor de kavel aanbieden. In de koopovereenkomst is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het voorlopig geaccordeerde bebouwingsvoorstel een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen met een ontbindende voorwaarde voor het geval een andere aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
2. Binnen twee weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de gegadigde de gemeente schriftelijk te kennen of deze op de koopovereenkomst in zal gaan door middel van een afzegging dan wel door het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst. De gegadigde is vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de gemeente vrij is om de kavel voor een derde te reserveren.
3. Gegadigde kan in dat geval geen aanspraak maken op vergoeding van kosten en/of schade, hoe genaamd en in welke vorm dan ook.
4. De concept-koopovereenkomst is als bijlage aan deze reserveringsovereenkomst gehecht.

Artikel 9 Overdraagbaar- en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de gegadigde zijn/haar rechten of verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de gemeente vrij de

kavel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 Geschillen

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

Artikel 11 Einde van de overeenkomst

1. De reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4 lid a genoemde datum.
2. De reserveringsovereenkomst eindigt eveneens:
 - Indien de gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
 - Bij faillissement of surseance van betaling van de gegadigde dan wel de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem/haar van toepassing wordt verklaard;
 - Door opzegging overeenkomstig artikel 3 of artikel 4 lid b en c;
 - Indien de gegadigde zijn/haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen en/of gecedeerd;
 - Indien de gemeente de gegadigde een koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet of niet tijdig is geaccepteerd.

Artikel 12 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na het gereedkomen. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

- A. Ruimtelijke randvoorwaarden CPO Nieuwe Wetering d.d. 1 maart 2021;
- B. Verkooptekening nummer @ dd. @.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en getekend:

Te..... dd.
.....

De gemeente Kaag en Braassem,

Te..... dd.

Vereniging @,

.....

.....

@naam
(burgemeester)

.....

@naam
(voorzitter)

.....

..... naam
(secretaris)

.....

..... @naam
(penningmeester)

Reserveringsovereenkomst CPO Nieuwe Wetering
<datum>

paraaf Gemeente

paraaf Gegadigde