

KOOP- EN ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
GRONDEIGENAREN - GEM

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

AM B.V.

en

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

26 juni 2026

**KOOP- / ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

Partijen:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, kantoorhoudende aan de Ptolemaeuslaan 80 te (3528 BP) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer G.G.H. Kokenberg;

hierna te noemen: "**Grondeigenaar**";

en

- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoeek B.V.**, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. <..>
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen;

hierna te noemen: "**GEM**";

Grondeigenaar en GEM hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "**Partij(en)**".

 W W W

Overwegingen:

- A. Grondeigenaar heeft de eigendom verkregen (althans: een recht op levering) van de Gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek.
- B. De GEM wenst voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Projectgebied Gnephhoek de Grondexploitatie van de GEM te voeren ten behoeve van het Project Gnephhoek. In dat verband wenst de GEM de Gronden van Grondeigenaar te kopen.
- C. De GEM is daartoe in overleg getreden met de Grondeigenaar waarbij onder andere is besproken:
- a. dat de Grondeigenaar diens Gronden verkoopt aan de GEM,
 - b. dat de Grondeigenaar – naast de betaling van de Koopprijs – tevens een Ontwikkelrecht verkrijgt jegens de GEM,
 - c. dat de GEM de Gronden meteen – dat wil zeggen: per de Sluitingsdatum – doorverkoopt aan de Gemeente ingevolge de Koopovereenkomst GEM-Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank),
 - d. dat de Gronden door de Grondeigenaar *rechtstreeks* middels een zogenoemde ABC(DE)-levering, afhankelijk of Grondeigenaar zelf nog de eigendom (recht op levering) dient te verkrijgen, worden geleverd aan de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank) ter uitvoering van:
 - i. de onderhavige Overeenkomst tussen de Grondeigenaar en de GEM, alsmede
 - ii. de tussen de GEM en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst GEM-Gemeente,
- alles zoals nader is uitgewerkt in deze Overeenkomst.
- D. Teneinde een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen, heeft de GEM – gelijktijdig met het aangaan van deze overeenkomst – eveneens afspraken gemaakt met enkele andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephhoek in eigendom hebben, zijnde Beagle, BPD en VVV alsmede de Gemeente. Deze afspraken betreffen onder andere de aankoop van hun gronden door de GEM, zoals op te nemen in een tussen Beagle, BPD, VVV en de GEM te sluiten separate koop en

 WWW

ontwikkelrecht overeenkomst, alsmede de tussen de GEM en de Gemeente te sluiten Regieovereenkomst.

- E. Voorts is de GEM gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst de SOK/AO aangegaan met de Gemeente.
- F. Daarnaast moeten bepaalde afspraken worden gemaakt over onder andere de vastgoedontwikkeling voor het Project Gnephoek. Deze afspraken moeten niet alleen gelden voor de GEM en de Grondeigenaar, maar ook voor de in overweging D bedoelde andere partijen, alsmede de Gemeente. Deze afspraken worden daarom opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst, die aangegaan tussen de Gemeente, de GEM, AM, Beagle, BPD en VVV.
- G. Volledigheidshalve constateren Partijen dat gelijktijdig met deze Overeenkomst:
 - a. de Zes Partijen Overeenkomst is aangegaan; en
 - b. dat de in overweging D bedoelde andere partijen eveneens een Koop en Ontwikkelrecht overeenkomst zijn aangegaan met de GEM; en
 - c. dat de GEM en de Gemeente de Regieovereenkomst hebben gesloten; en
 - d. dat de GEM en de Gemeente de Koopovereenkomst GEM-Gemeente zijn aangegaan; en
 - e. dat de Gemeente en de GEM de Koopovereenkomst Gemeente-GEM zijn aangegaan; en
 - f. dat de GEM en de Gemeente de SOK/AO hebben gesloten.
- H. Grondeigenaar en de GEM wensen thans – ter uitwerking van de bovenstaande afspraken – de voorwaarden met betrekking tot de verkoop van de Gronden en de verkrijging van het Ontwikkelrecht vast te leggen in deze Overeenkomst.

 WVV

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- a. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Gronden vereiste notariële akte.
- b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- c. Bouwterrein: een "bouwterrein" in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- d. Factuur: een factuur in de zin van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- e. GEM: ondergetekende sub II.
- f. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan de Rijn.
- g. Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in de SOK/AO.
- h. Grondeigenaar: ondergetekende sub I.
- i. Gronden: alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek, een en ander zoals nader is aangegeven op het overzicht dat is aangehecht als **Bijlage 1**.
- j. Kaart: de kaart, die uiterlijk twee weken voor de Leveringsdatum door Partijen dient te zijn opgesteld, waarop de Gronden (indicatief) zijn aangeduid en zijn verdeeld in OVB-gronden en BTW gronden.

WWW
12

- k. Koopovereenkomst GEM-Gemeente: de per heden tussen de GEM en de Gemeente(in diens hoedanigheid van Grondbank, zoals is bedoeld in de SOK/AO) gesloten overeenkomst, waarbij de GEM de Gronden heeft (door)verkocht aan de Gemeente.
- l. Koopovereenkomst Gemeente-GEM: de per heden tussen de Gemeente en de GEM gesloten overeenkomst, waarbij de Gemeente het Openbaar Gebied en het Uitgeefbaar Gebied verkoopt aan de GEM.
- m. Koopprijs: de koopprijs van de Gronden exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en).
- n. Levering: eigendomsoverdracht middels een Akte van levering.
- o. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- p. Natuurgebied: een gebied van 50 hectare nieuwe natuur dat integraal onderdeel is van het door de GEM te realiseren Project Gnephhoek, welk gebied wordt beheerd door de Gemeente of door een door de Gemeente aan te wijzen beheerder waarbij bij de inrichting, het toekomstig beheer en onderhoud van het gebied de kennis en ervaring van de Provincie en het Hoogheemraadschap wordt betrokken en waarbij wordt ingezet op vergroting van de biodiversiteit en rekening houdend met het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie.
- q. Notaris: de nader door Partijen gezamenlijk aan te wijzen notaris.
- r. Omgevingsplan: (de wijziging van) het (vigerende) omgevingsplan, zoals is bedoeld in de Omgevingswet, inclusief alle bijbehorende onderzoeken e.d. en waarin de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit en Waterketen is verwerkt, op grond waarvan de realisering van het Project Gnephhoek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp digitaal beschikbaar is op <https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?expressionId=/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan/nld@2026-04-17;12254394&type=besluit> (genaamd: "ONTWERP Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephhoek").
- s. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

- t. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek, dat blijkens het Stedenbouwkundig Plan als zodanig is bestemd, zijnde (kort gezegd) wegen, fiets- en voetpaden om de Woningen, het wijkgroen, maar *niet* het Natuurgebied.
- u. Ontwikkelrecht: het recht van ieder van de Grondeigenaren jegens de GEM om bepaalde Bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.
- v. Overeenkomst: de onderhavige “koop - / ontwikkelrechtsovereenkomst”, inclusief de Bijlagen daarbij.
- w. Partij: Grondeigenaar of de GEM.
- x. Partijen: Grondeigenaar en de GEM.
- y. Plankaart: de Plankaart zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- z. Project Gnephhoek: het “Project Gnephhoek”, zoals is gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- aa. Projectgebied Gnephhoek: het gebied zoals met rode stippellijn is aangegeven op de Plankaart.
- bb. Regieovereenkomst: de “regieovereenkomst”, die gelijktijdig met het sluiten van deze Overeenkomst is aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.
- cc. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- dd. Uitgeefbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek (c.q. het gedeelte van een Deelplan) waarop de Bouwkavels zijn geprojecteerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan.
- ee. SOK/AO: de gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst tussen de Gemeente en de GEM gesloten “samenwerkingsovereenkomst tevens zijnde een anterieure overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij.

 WWW

ff. Zes Partijen Overeenkomst: de "*zes partijen overeenkomst*", inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend, die gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst is gesloten.

- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
- 1.4. Partijen hebben de Zes Partijen Overeenkomst getekend, waarin eveneens definities zijn opgenomen, die een bepaalde betekenis hebben gekregen. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de betekenis van een definitie, zoals opgenomen in deze Overeenkomst enerzijds en zoals opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst anderzijds, prevaleert de betekenis die in de Zes Partijen Overeenkomst is gegeven aan de desbetreffende definitie.

HOOFDSTUK II: KOOP/VERKOOP GRONDEN AAN GEM

2. Koop

- 2.1. Grondeigenaar verkoopt hierbij aan de GEM, gelijk de GEM koopt van de Grondeigenaar, de Gronden, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- 2.2. Partijen stellen vast:
- (a) dat de Grondeigenaar (en de in overweging D bedoeld andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephoek in eigendom hebben) slechts bereid is om de Gronden aan de GEM te verkopen, indien de GEM bereid is om – naast de betaling van een koopprijs – bepaalde Ontwikkelrechten toe te kennen aan de Grondeigenaar; en
 - (b) dat de GEM slechts bereid is om de Gronden aan de Gemeente (door) te verkopen, indien de Gemeente bereid is om deze Gronden – voor zover zij zijn bestemd als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied – aan de GEM te verkopen, een en ander zoals is opgenomen in de Koopovereenkomst Gemeente-GEM, zoals gedefinieerd in de SOK/AO.

3. Koopprijs

- 3.1. De Koopprijs van de Gronden bedraagt **EUR 33,50 per m2**, prijspeil 1 januari 2023, en derhalve in totaal EUR, (zegge:), (prijspeil 1 januari 2023). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van 2% per jaar.
- 3.2. De Koopprijs zal worden uitgesplitst in twee delen. Het ene deel heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen. Het andere deel van de Koopprijs heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Uitgeefbaar Gebied of het Openbaar Gebied. Daarbij geldt het volgende.

 WWWW

- (a) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs belast zijn met overdrachtsbelasting, die ter zake van die verkrijging van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is.
 - (b) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs worden verhoogd met omzetbelasting die ter zake van de levering van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is, omdat deze ten tijde van de Levering kwalificeren als Bouwterrein, waarbij een beroep zal worden gedaan op de zogenoemde "samenloopvrijstelling" als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a WBR.
- 3.3. Eventuele onder- of overmaat van de Gronden zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.
- 4. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling**
- 4.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de GEM.
 - 4.2. De ter zake van de verkrijging van de Gronden in rekening gebrachte omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.
 - 4.3. Grondeigenaar garandeert dat hij ter zake van de levering van het gedeelte van de Gronden, die zijn (of worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
 - 4.4. Ter zake van de verkrijging van het gedeelte van de Gronden dat kwalificeert als Bouwterrein, is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

 W W W

- 4.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De GEM zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 4.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 4.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – met de in artikel 4.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.
- 4.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de GEM. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. Grondeigenaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 4.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde BTW en betaling van overige ingevolge artikel 4.4 verschuldigde bedragen aan de Grondeigenaar zullen eerst plaatsvinden, nadat GEM aan de Gemeente een Factuur heeft verstrekt en zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De GEM is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

5. Leveringsdatum, levering als Bouwterrein, ABC(D) levering

- 5.1. De Akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden nadat (cumulatief):
- (a) het Omgevingsplan Onherroepelijk is geworden (al dan niet in gewijzigde vorm, zoals is aangegeven in (c.q. volgt uit) artikel 21.2 van de SOK/AO, en
 - (b) de kosten van aquaduct onder de Heimanswetering ("**Aquaduct**") en fietsbrug over de Oude Rijn ("**Fietsbrug**") voldoende inzichtelijk zijn gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp en op grond van de bijbehorende begrotingen en de Gemeente schriftelijk aan GEM heeft verklaard dat deze kosten (inclusief de risico's van overschrijding van deze kosten) voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, en
 - (c) sprake is van een sluitende GREX-berekening van de GEM, zulks ter uitsluitende beoordeling aan GEM, en de GEM aan de Gemeente schriftelijk

heeft aangegeven akkoord te zijn met de daaruit volgende Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen; en

- (d) sprake is van een sluitende GREX-berekening (BOVO) van de Gemeente (behoudens de gemeentelijke bijdrage in de vorm van een verliesvoorziening ter grootte van 4,67 miljoen euro (netto contante waarde 1/1/2026), zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente; en
- (e) de GEM onder haar conveniërende voorwaarden een financiering heeft verkregen voor de uitvoering van haar activiteiten in het kader van het Project Gnephhoek.

5.2. De Grondeigenaar garandeert jegens de GEM dat het in artikel 3.2 onder (b) bedoelde gedeelte van de Gronden bij het verlijden van de Akte van levering kwalificeert als een Bouwterrein. De eventueel daartoe benodigde werkzaamheden worden door en voor rekening en risico van de Grondeigenaar uitgevoerd.

5.3. De levering van de Gronden door de Grondeigenaar zal *niet* aan de GEM plaatsvinden, maar rechtstreeks – via een ABC-levering en direct aansluitend op de vervulling van de opschortende voorwaarden voor levering tussen de Grondeigenaren en de GEM – aan de Gemeente in hoedanigheid van Grondbank, zulks ter uitvoering van (1) de onderhavige Overeenkomst en (2) de Koopovereenkomst GEM-Gemeente. In geval de eigendom van de Gronden nog niet aan de Grondeigenaar is geleverd (en de Grondeigenaar heeft recht op levering), zullen GEM en de Gemeente medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering – via ABCDE-levering – door de huidige eigenaar van de desbetreffende Gronden aan de Gemeente.

6. Feitelijke levering, staat van de Gronden, bestemming

6.1. De feitelijke levering van de Gronden vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats. De Gronden worden door de Grondeigenaar geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van Grondeigenaar, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Gronden zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.

6.2. Grondeigenaar verplicht zich voor de Gronden zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

6.3. De GEM is voornemens de Gronden te gebruiken in het kader van de totstandkoming van het Project Gnephhoek.

7. Juridische levering; bijzondere bepaling inzake pacht

- 7.1. De Gronden zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheken, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek behoudens die hierna in lid 2 van dit artikel vermeld. De Gronden zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 7.2. De GEM aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titel van aankomst, Partijen genoegzaam bekend. Indien de Grondeigenaar een nabetaling verschuldigd is jegens zijn rechtsvoorganger(s) – bijvoorbeeld wegens het Onherroepelijk zijn geworden van het Omgevingsplan en/of een Omgevingsvergunning – dan komt die nabetaling, alsmede eventueel daarmee verbonden kosten, belastingen enz. – voor rekening van de Grondeigenaar. Indien deze nabetaling, kosten, belasting enz. is betaald door de GEM, dan zal de Grondeigenaar het daarmee gemoeide bedrag op eerste verzoek van de GEM aan de GEM vergoeden. Voorts aanvaardt de GEM uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. OPTIONEEL: Partijen constateren dat de Grondeigenaar met betrekking tot (een gedeelte van) de Gronden de als **Bijlage 2** aangehechte (kortlopende) pachtovereenkomsten is aangegaan met pachters. Grondeigenaar zal de Gronden *belast met pacht* leveren, tenzij Partijen alsnog anders overeenkomen.

8. Garanties Grondeigenaar

- 8.1. Grondeigenaar garandeert het volgende jegens de GEM.
- (a) Grondeigenaar is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Gronden aan de GEM.
 - (b) Grondeigenaar draagt de eigendom van de Gronden over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.

 W W W

- (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, zulks met uitzondering van (een) voorkeursrecht(en) dat ten laste van de Gronden is gevestigd uit hoofde van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, Partijen genoegzaam bekend. De Gemeente zal vóór de Leveringsdatum ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht.
- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Gronden zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden, tenzij ingevolge artikel 7.3 van de Overeenkomst door Partijen gezamenlijk is besloten dat de bestaande (kortlopende) pachtovereenkomsten worden voortgezet.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Gronden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldatum voor rekening van Grondeigenaar worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- (g) Grondeigenaar zal na het sluiten van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Gronden.
- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Gronden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft Grondeigenaar alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Gronden is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij Grondeigenaar partij is. Er zijn Grondeigenaar geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.

- (j) Er zijn door derden in verband met de Gronden geen vorderingen ingesteld tegen Grondeigenaar. Grondeigenaar garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Gronden.
- (k) Er zijn ten aanzien van de Gronden per de Sluitingsdatum (i) geen ("oude") beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd. Hierbij geldt dat aantekeningen alleen worden geaccepteerd indien sprake is geweest van door bevoegd gezag geaccordeerde sanering van de Gronden.

8.2. Grondeigenaar garandeert de GEM gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 8.1 afgegeven garanties. Grondeigenaar zal ter zake van die wijziging met de GEM overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

9. Milieu / bodem

- 9.1. Grondeigenaar garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Gronden, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Gronden – alsnog blijkt dat de staat van de Gronden afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de Grondeigenaar op eerste verzoek van de GEM zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Gronden alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de Grondeigenaar.
- 9.2. De Grondeigenaar mag de GEM verzoeken om de Gronden te leveren in de huidige staat. Indien de GEM daarmee akkoord gaat, dan zullen Partijen hieromtrent aanvullende schriftelijke afspraken maken door middel van een addendum bij deze Overeenkomst.

 W/W

10. Risico overgang, beschadiging

- 10.1. De Gronden komen eerst voor risico van de GEM, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.
- 10.2. Indien de Gronden (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Grondeigenaar verplicht de GEM daarvan onverwijld in kennis te stellen. De Grondeigenaar zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de GEM voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

 WW

HOOFDSTUK III: ONTWIKKELRECHT

11. Ontwikkelrecht

- 11.1. De GEM verstrekt hierbij aan Grondeigenaar - zulks onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de Gronden aan de Gemeente – het Ontwikkelrecht, hetgeen de Grondeigenaar hierbij aanvaardt.
- 11.2. De inhoud van het Ontwikkelrecht is beschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

HOOFDSTUK IV: OVERIG

12. Ingebrekestelling, verzuim en boete

12.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen, tenzij sprake is van overmacht. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

12.2. Indien:

- (a) de Grondeigenaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichting tot tijdige en volledige betaling van de Koopprijs en/of het verlenen van medewerking aan de juridische levering (ABC) van de Gronden en de GEM ter zake in verzuim verkeert;

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een boete van 10% van de totale Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij tot verhaal van diens volledige schade.

13. Ontbinding Overeenkomst; afstand van ontbindingsrechten bij levering

13.1. De GEM is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:

- (a) de GEM of de Gemeente de SOK/AO heeft ontbonden op grond van artikel 21.2 van die overeenkomst (zijnde – kort gezegd – de situatie dat de raad van de Gemeente de MER, het Omgevingsplan en/of het Beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld ten opzichte van de ontwerpen van die documenten, zoals die luiden ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst (c.q. zoals die tussen de GEM en de Gemeente conform artikel 38 van de SOK/AO zijn overeen gekomen) en de Gemeente en de GEM geen overeenstemming hebben bereikt over de (financiële) gevolgen daarvan);



- (b) de in artikel 5.1 van deze Overeenkomst bedoelde opschortende voorwaarden die van toepassing zijn op de levering van de Gronden, niet uiterlijk op 1/1/2035 zijn vervuld, waarbij geldt dat indien het de GEM in redelijkheid reeds voordien duidelijk is dat één of meerdere van die voorwaarden niet zullen (kunnen) worden vervuld, de GEM gerechtigd is om alsdan deze Overeenkomst te ontbinden; of
- (c) op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Akte van levering, het Grondeigenaar niet vrij staat om de Gronden conform artikel 5.3 van deze Overeenkomst aan de Gemeente te leveren omdat er een verplichting bestaat de Gronden aan de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet (of de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals deze wet tot 1 januari 2024 gold), tenzij een uitzonderingssituatie c.q. een ontheffing van toepassing is.

13.2. Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt bij aangetekend schrijven. Ontbinding ingevolge het bepaalde in lid 1 is niet meer mogelijk na de juridische levering van de Gronden aan de Gemeente.

13.3. Naar aanleiding van de ontbinding van deze Overeenkomst ingevolge dit artikel hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, van welke aard of omvang dan ook.

14. Ondeelbaarheid Overeenkomst

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

15. Geschillenregeling

15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- 15.2. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter.

16. Slotbepalingen

- 16.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 16.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 16.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 16.4. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

17. Bijlagen

- 17.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1: overzicht van alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek .

Bijlage 2: overzicht van Gronden waarop (kortlopende) pachtovereenkomsten zijn aangegaan met pachters [OPTIONEEL]

- 17.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 17.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijken de bedoelingen van Partijen.

- 17.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in artikel 17.2 voor op het bepaalde in artikel 17.3.

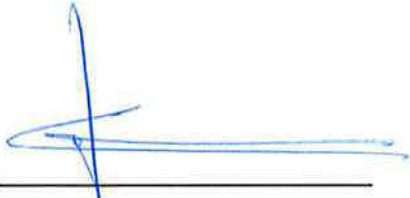
Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

R. W.W.W.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ 2026

Grondeigenaar



Door: AM B.V.

Namens deze: de heer G.G.H. Kokenberg

GEM

Door: gemeente Alphen aan den Rijn

Namens deze:



Theo van der Plass

Door: BPD Ontwikkeling B.V.

Namens deze: de heer P. Joosen



KOOP- EN ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
GRONDEIGENAREN - GEM

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

BPD ONTWIKKELING B.V.

en

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

26 juni 2026



**KOOP- / ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

Partijen:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen;

hierna te noemen: "**Grondeigenaar**";

en

- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoeck B.V.**, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. <...>

- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen;

hierna te noemen: "**GEM**";

Grondeigenaar en GEM hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "**Partij(en)**".



Overwegingen:

- A. Grondeigenaar heeft de eigendom verkregen (althans: een recht op levering) van de Gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek.
- B. De GEM wenst voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Projectgebied Gnephoek de Grondexploitatie van de GEM te voeren ten behoeve van het Project Gnephoek. In dat verband wenst de GEM de Gronden van Grondeigenaar te kopen.
- C. De GEM is daartoe in overleg getreden met de Grondeigenaar waarbij onder andere is besproken:
- a. dat de Grondeigenaar diens Gronden verkoopt aan de GEM,
 - b. dat de Grondeigenaar – naast de betaling van de Koopprijs – tevens een Ontwikkelfrecht verkrijgt jegens de GEM,
 - c. dat de GEM de Gronden meteen – dat wil zeggen: per de Sluitingsdatum – doorverkoopt aan de Gemeente ingevolge de Koopovereenkomst GEM-Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank),
 - d. dat de Gronden door de Grondeigenaar *rechtstreeks* middels een zogenoemde ABC(DE)-levering, afhankelijk of Grondeigenaar zelf nog de eigendom (recht op levering) dient te verkrijgen, worden geleverd aan de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank) ter uitvoering van:
 - i. de onderhavige Overeenkomst tussen de Grondeigenaar en de GEM, alsmede
 - ii. de tussen de GEM en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst GEM-Gemeente,
- alles zoals nader is uitgewerkt in deze Overeenkomst.
- D. Teneinde een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen, heeft de GEM – gelijktijdig met het aangaan van deze overeenkomst – eveneens afspraken gemaakt met enkele andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephoek in eigendom hebben, zijnde AM, Beagle en VVV alsmede de Gemeente. Deze afspraken betreffen onder andere de aankoop van hun gronden door de GEM, zoals op te nemen in een tussen AM, Beagle, VVV en de GEM te sluiten separate koop en ontwikkelrecht



overeenkomst, alsmede de tussen de GEM en de Gemeente te sluiten Regieovereenkomst.

- E. Voorts is de GEM gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst de SOK/AO aangegaan met de Gemeente.
- F. Daarnaast moeten bepaalde afspraken worden gemaakt over onder andere de vastgoedontwikkeling voor het Project Gnephoek. Deze afspraken moeten niet alleen gelden voor de GEM en de Grondeigenaar, maar ook voor de in overweging D bedoelde andere partijen, alsmede de Gemeente. Deze afspraken worden daarom opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst, die aangegaan tussen de Gemeente, de GEM, AM, Beagle, BPD en VVV.
- G. Volledigheidshalve constateren Partijen dat gelijktijdig met deze Overeenkomst:
 - a. de Zes Partijen Overeenkomst is aangegaan; en
 - b. dat de in overweging D bedoelde andere partijen eveneens een Koop en Ontwikkelrecht overeenkomst zijn aangegaan met de GEM; en
 - c. dat de GEM en de Gemeente de Regieovereenkomst hebben gesloten; en
 - d. dat de GEM en de Gemeente de Koopovereenkomst GEM-Gemeente zijn aangegaan; en
 - e. dat de Gemeente en de GEM de Koopovereenkomst Gemeente-GEM zijn aangegaan; en
 - f. dat de GEM en de Gemeente de SOK/AO hebben gesloten.
- H. Grondeigenaar en de GEM wensen thans – ter uitwerking van de bovenstaande afspraken – de voorwaarden met betrekking tot de verkoop van de Gronden en de verkrijging van het Ontwikkelrecht vast te leggen in deze Overeenkomst.



Partijen zijn het volgende overeengekomen:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- a. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Gronden vereiste notariële akte.
- b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- c. Bouwterrein: een "bouwterrein" in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- d. Factuur: een factuur in de zin van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- e. GEM: ondergetekende sub II.
- f. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan de Rijn.
- g. Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in de SOK/AO.
- h. Grondeigenaar: ondergetekende sub I.
- i. Gronden: alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek, een en ander zoals nader is aangegeven op het overzicht dat is aangehecht als Bijlage 1.
- j. Kaart: de kaart, die uiterlijk twee weken voor de Leveringsdatum door Partijen dient te zijn opgesteld, waarop de Gronden (indicatief) zijn aangeduid en zijn verdeeld in OVB-gronden en BTW gronden.



- k. Koopovereenkomst GEM-Gemeente: de per heden tussen de GEM en de Gemeente(in diens hoedanigheid van Grondbank, zoals is bedoeld in de SOK/AO) gesloten overeenkomst, waarbij de GEM de Gronden heeft (door)verkocht aan de Gemeente.
- l. Koopovereenkomst Gemeente-GEM: de per heden tussen de Gemeente en de GEM gesloten overeenkomst, waarbij de Gemeente het Openbaar Gebied en het Uitgeefbaar Gebied verkoopt aan de GEM.
- m. Koopprijs: de koopprijs van de Gronden exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en).
- n. Levering: eigendomsoverdracht middels een Akte van levering.
- o. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- p. Natuurgebied: een gebied van 50 hectare nieuwe natuur dat integraal onderdeel is van het door de GEM te realiseren Project Gnephhoek, welk gebied wordt beheerd door de Gemeente of door een door de Gemeente aan te wijzen beheerder waarbij bij de inrichting, het toekomstig beheer en onderhoud van het gebied de kennis en ervaring van de Provincie en het Hoogheemraadschap wordt betrokken en waarbij wordt ingezet op vergroting van de biodiversiteit en rekening houdend met het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie.
- q. Notaris: de nader door Partijen gezamenlijk aan te wijzen notaris.
- r. Omgevingsplan: (de wijziging van) het (vigerende) omgevingsplan, zoals is bedoeld in de Omgevingswet, inclusief alle bijbehorende onderzoeken e.d. en waarin de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit en Waterketen is verwerkt, op grond waarvan de realisering van het Project Gnephhoek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp digitaal beschikbaar is op <https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?expressionId=/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan/nld@2026-04-17;12254394&type=besluit> (genaamd: "ONTWERP Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephhoek").
- s. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
- t. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek, dat blijkt het Stedenbouwkundig Plan als zodanig is bestemd, zijnde (kort gezegd)

wegen, fiets- en voetpaden om de Woningen, het wijkgroen, maar *niet* het Natuurgebied.

- u. Ontwikkelrecht: het recht van ieder van de Grondeigenaren jegens de GEM om bepaalde Bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.
- v. Overeenkomst: de onderhavige “koop - / ontwikkelrechtsovereenkomst”, inclusief de Bijlagen daarbij.
- w. Partij: Grondeigenaar of de GEM.
- x. Partijen: Grondeigenaar en de GEM.
- y. Plankaart: de Plankaart zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- z. Project Gnephhoek: het “Project Gnephhoek”, zoals is gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- aa. Projectgebied Gnephhoek: het gebied zoals met rode stippellijn is aangegeven op de Plankaart.
- bb. Regieovereenkomst: de “regieovereenkomst”, die gelijktijdig met het sluiten van deze Overeenkomst is aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.
- cc. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- dd. Uitgeefbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek (c.q. het gedeelte van een Deelplan) waarop de Bouwkavels zijn geprojecteerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan.
- ee. SOK/AO: de gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst tussen de Gemeente en de GEM gesloten “samenwerkingsovereenkomst tevens zijnde een anterieure overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij.



- ff. Zes Partijen Overeenkomst: de “zes partijen overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend, die gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst is gesloten.
- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
- 1.4. Partijen hebben de Zes Partijen Overeenkomst getekend, waarin eveneens definities zijn opgenomen, die een bepaalde betekenis hebben gekregen. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de betekenis van een definitie, zoals opgenomen in deze Overeenkomst enerzijds en zoals opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst anderzijds, prevaleert de betekenis die in de Zes Partijen Overeenkomst is gegeven aan de desbetreffende definitie.



HOOFDSTUK II: KOOP/VERKOOP GRONDEN AAN GEM

2. Koop

2.1. Grondeigenaar verkoopt hierbij aan de GEM, gelijk de GEM koopt van de Grondeigenaar, de Gronden, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

2.2. Partijen stellen vast:

- (a) dat de Grondeigenaar (en de in overweging D bedoeld andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephhoek in eigendom hebben) slechts bereid is om de Gronden aan de GEM te verkopen, indien de GEM bereid is om – naast de betaling van een koopprijs – bepaalde Ontwikkelrechten toe te kennen aan de Grondeigenaar; en
- (b) dat de GEM slechts bereid is om de Gronden aan de Gemeente (door) te verkopen, indien de Gemeente bereid is om deze Gronden – voor zover zij zijn bestemd als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied – aan de GEM te verkopen, een en ander zoals is opgenomen in de Koopovereenkomst Gemeente-GEM, zoals gedefinieerd in de SOK/AO.

3. Koopprijs

3.1. De Koopprijs van de Gronden bedraagt **EUR 33,50 per m2**, prijspeil 1 januari 2023, en derhalve in totaal EUR, (zegge:), (prijspeil 1 januari 2023). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van 2% per jaar.

3.2. De Koopprijs zal worden uitgesplitst in twee delen. Het ene deel heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen. Het andere deel van de Koopprijs heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Uitgeefbaar Gebied of het Openbaar Gebied. Daarbij geldt het volgende.

- (a) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Natuurgebied en eventuele structurele (en



grootschalige) groen- en waterpartijen, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs belast zijn met overdrachtsbelasting, die ter zake van die verkrijging van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is.

- (b) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs worden verhoogd met omzetbelasting die ter zake van de levering van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is, omdat deze ten tijde van de Levering kwalificeren als Bouwterrein, waarbij een beroep zal worden gedaan op de zogenoemde "samenloopvrijstelling" als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a WBR.

- 3.3. Eventuele onder- of overmaat van de Gronden zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.

4. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

- 4.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de GEM.
- 4.2. De ter zake van de verkrijging van de Gronden in rekening gebrachte omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.
- 4.3. Grondeigenaar garandeert dat hij ter zake van de levering van het gedeelte van de Gronden, die zijn (of worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.4. Ter zake van de verkrijging van het gedeelte van de Gronden dat kwalificeert als Bouwterrein, is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.
- 4.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De GEM zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 4.1 bedoelde kosten en de daarover



verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 4.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – met de in artikel 4.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.

- 4.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de GEM. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. Grondeigenaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 4.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde BTW en betaling van overige ingevolge artikel 4.4 verschuldigde bedragen aan de Grondeigenaar zullen eerst plaatsvinden, nadat GEM aan de Gemeente een Factuur heeft verstrekt en zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De GEM is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

5. Leveringsdatum, levering als Bouwterrein, ABC(D) levering

- 5.1. De Akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden nadat (cumulatief):
- (a) het Omgevingsplan Onherroepelijk is geworden (al dan niet in gewijzigde vorm, zoals is aangegeven in (c.q. volgt uit) artikel 21.2 van de SOK/AO, en
 - (b) de kosten van aquaduct onder de Heimanswetering ("**Aquaduct**") en fietsbrug over de Oude Rijn ("**Fietsbrug**") voldoende inzichtelijk zijn gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp en op grond van de bijbehorende begrotingen en de Gemeente schriftelijk aan GEM heeft verklaard dat deze kosten (inclusief de risico's van overschrijding van deze kosten) voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, en
 - (c) sprake is van een sluitende GREX-berekening van de GEM, zulks ter uitsluitende beoordeling aan GEM, en de GEM aan de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven akkoord te zijn met de daaruit volgende Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen; en
 - (d) sprake is van een sluitende GREX-berekening (BOVO) van de Gemeente (behoudens de gemeentelijke bijdrage in de vorm van een verliesvoorziening ter

grootte van 4,67 miljoen euro (netto contante waarde 1/1/2026), zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente; en

- (e) de GEM onder haar conveniërende voorwaarden een financiering heeft verkregen voor de uitvoering van haar activiteiten in het kader van het Project Gnephhoek.
- 5.2. De Grondeigenaar garandeert jegens de GEM dat het in artikel 3.2 onder (b) bedoelde gedeelte van de Gronden bij het verlijden van de Akte van levering kwalificeert als een Bouwterrein. De eventueel daartoe benodigde werkzaamheden worden door en voor rekening en risico van de Grondeigenaar uitgevoerd.
- 5.3. De levering van de Gronden door de Grondeigenaar zal *niet* aan de GEM plaatsvinden, maar rechtstreeks – via een ABC-levering en direct aansluitend op de vervulling van de opschortende voorwaarden voor levering tussen de Grondeigenaren en de GEM – aan de Gemeente in hoedanigheid van Grondbank, zulks ter uitvoering van (1) de onderhavige Overeenkomst en (2) de Koopovereenkomst GEM-Gemeente. In geval de eigendom van de Gronden nog niet aan de Grondeigenaar is geleverd (en de Grondeigenaar heeft recht op levering), zullen GEM en de Gemeente medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering – via ABCDE-levering – door de huidige eigenaar van de desbetreffende Gronden aan de Gemeente.

6. Feitelijke levering, staat van de Gronden, bestemming

- 6.1. De feitelijke levering van de Gronden vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats. De Gronden worden door de Grondeigenaar geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van Grondeigenaar, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Gronden zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.
- 6.2. Grondeigenaar verplicht zich voor de Gronden zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3. De GEM is voornemens de Gronden te gebruiken in het kader van de totstandkoming van het Project Gnephhoek.

7. Juridische levering; bijzondere bepaling inzake pacht

- 7.1. De Gronden zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheeken, en inschrijvingen daarvan dan wel

met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek behoudens die hierna in lid 2 van dit artikel vermeld. De Gronden zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

- 7.2. De GEM aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titel van aankomst, Partijen genoegzaam bekend. Indien de Grondeigenaar een nabetaling verschuldigd is jegens zijn rechtsvoorganger(s) – bijvoorbeeld wegens het Onherroepelijk zijn geworden van het Omgevingsplan en/of een Omgevingsvergunning – dan komt die nabetaling, alsmede eventueel daarmee verbonden kosten, belastingen enz. – voor rekening van de Grondeigenaar. Indien deze nabetaling, kosten, belasting enz. is betaald door de GEM, dan zal de Grondeigenaar het daarmee gemoeide bedrag op eerste verzoek van de GEM aan de GEM vergoeden. Voorts aanvaardt de GEM uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. OPTIONEEL: Partijen constateren dat de Grondeigenaar met betrekking tot (een gedeelte van) de Gronden de als **Bijlage 2** aangehechte (kortlopende) pachtovereenkomsten is aangegaan met pachters. Grondeigenaar zal de Gronden *belast met pacht* leveren, tenzij Partijen alsnog anders overeenkomen.

8. Garanties Grondeigenaar

- 8.1. Grondeigenaar garandeert het volgende jegens de GEM.
- (a) Grondeigenaar is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Gronden aan de GEM.
 - (b) Grondeigenaar draagt de eigendom van de Gronden over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.
 - (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, zulks met uitzondering van (een) voorkeursrecht(en) dat ten laste van de Gronden is gevestigd uit hoofde van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, Partijen

genoegzaam bekend. De Gemeente zal vóór de Leveringsdatum ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht.

- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Gronden zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden, tenzij ingevolge artikel 7.3 van de Overeenkomst door Partijen gezamenlijk is besloten dat de bestaande (kortlopende) pachtovereenkomsten worden voortgezet.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Gronden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van Grondeigenaar worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- (g) Grondeigenaar zal na het sluiten van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Gronden.
- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Gronden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft Grondeigenaar alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Gronden is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij Grondeigenaar partij is. Er zijn Grondeigenaar geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.
- (j) Er zijn door derden in verband met de Gronden geen vorderingen ingesteld tegen Grondeigenaar. Grondeigenaar garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Gronden.
- (k) Er zijn ten aanzien van de Gronden per de Sluitingsdatum (i) geen ("oude") beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de



Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd. Hierbij geldt dat aantekeningen alleen worden geaccepteerd indien sprake is geweest van door bevoegd gezag geaccordeerde sanering van de Gronden.

- 8.2. Grondeigenaar garandeert de GEM gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 8.1 afgegeven garanties. Grondeigenaar zal ter zake van die wijziging met de GEM overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

9. Milieu / bodem

- 9.1. Grondeigenaar garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Gronden, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Gronden – alsnog blijkt dat de staat van de Gronden afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de Grondeigenaar op eerste verzoek van de GEM zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Gronden alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de Grondeigenaar.
- 9.2. De Grondeigenaar mag de GEM verzoeken om de Gronden te leveren in de huidige staat. Indien de GEM daarmee akkoord gaat, dan zullen Partijen hieromtrent aanvullende schriftelijke afspraken maken door middel van een addendum bij deze Overeenkomst.

10. Risico overgang, beschadiging

- 10.1. De Gronden komen eerst voor risico van de GEM, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.
- 10.2. Indien de Gronden (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Grondeigenaar verplicht de GEM daarvan onverwijld in kennis te stellen. De

Grondeigenaar zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de GEM voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

R

HOOFDSTUK III: ONTWIKKELRECHT

11. Ontwikkerecht

- 11.1. De GEM verstrekt hierbij aan Grondeigenaar - zulks onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de Gronden aan de Gemeente – het Ontwikkerecht, hetgeen de Grondeigenaar hierbij aanvaardt.
- 11.2. De inhoud van het Ontwikkerecht is beschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

HOOFDSTUK IV: OVERIG

12. Ingebrekestelling, verzuim en boete

12.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen, tenzij sprake is van overmacht. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

12.2. Indien:

- (a) de Grondeigenaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichting tot tijdige en volledige betaling van de Koopprijs en/of het verlenen van medewerking aan de juridische levering (ABC) van de Gronden en de GEM ter zake in verzuim verkeert;

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een boete van 10% van de totale Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij tot verhaal van diens volledige schade.

13. Ontbinding Overeenkomst; afstand van ontbindingsrechten bij levering

13.1. De GEM is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:

- (a) de GEM of de Gemeente de SOK/AO heeft ontbonden op grond van artikel 21.2 van die overeenkomst (zijnde – kort gezegd – de situatie dat de raad van de Gemeente de MER, het Omgevingsplan en/of het Beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld ten opzichte van de ontwerpen van die documenten, zoals die luiden ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst (c.q. zoals die tussen de GEM en de Gemeente conform artikel 38 van de SOK/AO zijn overeen gekomen) en de Gemeente en de GEM geen overeenstemming hebben bereikt over de (financiële) gevolgen daarvan);
- (b) de in artikel 5.1 van deze Overeenkomst bedoelde opschortende voorwaarden die van toepassing zijn op de levering van de Gronden, niet uiterlijk op 1/1/2035



zijn vervuld, waarbij geldt dat indien het de GEM in redelijkheid reeds voordien duidelijk is dat één of meerdere van die voorwaarden niet zullen (kunnen) worden vervuld, de GEM gerechtigd is om alsdan deze Overeenkomst te ontbinden; of

- (c) op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Akte van levering, het Grondeigenaar niet vrij staat om de Gronden conform artikel 5.3 van deze Overeenkomst aan de Gemeente te leveren omdat er een verplichting bestaat de Gronden aan de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet (of de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals deze wet tot 1 januari 2024 gold), tenzij een uitzonderingssituatie c.q. een ontheffing van toepassing is.
- 13.2. Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt bij aangetekend schrijven. Ontbinding ingevolge het bepaalde in lid 1 is niet meer mogelijk na de juridische levering van de Gronden aan de Gemeente.
- 13.3. Naar aanleiding van de ontbinding van deze Overeenkomst ingevolge dit artikel hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, van welke aard of omvang dan ook.

14. Ondeelbaarheid Overeenkomst

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

15. Geschillenregeling

- 15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- 15.2. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter.

16. Slotbepalingen

- 16.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 16.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 16.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 16.4. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

17. Bijlagen

- 17.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1: overzicht van alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoeek .

Bijlage 2: overzicht van Gronden waarop (kortlopende) pachtovereenkomsten zijn aangegaan met pachters [OPTIONEEL]

- 17.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 17.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

- 17.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in artikel 17.2 voor op het bepaalde in artikel 17.3.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)



Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ 2026

Grondeigenaar



Door: BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze: de heer P. Joosen

GEM

Door: gemeente Alphen aan den Rijn
Namens deze:



Door: BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze: de heer P. Joosen





KOOP- EN ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
GRONDEIGENAREN - GEM

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

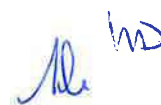
PARTIJEN:

ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.

en

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

26 juni 2026



**KOOP- / ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

Partijen:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V.**, kantoorhoudende aan de Heemraadssingel 223 te (3023 CD) Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24239175, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer M.A. Dijkshoorn;
- hierna te noemen: "**Grondeigenaar**";
- en
- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. <..>
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen;

hierna te noemen: "**GEM**";

Handwritten signature and initials

Grondeigenaar en GEM hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "**Partij(en)**".

Overwegingen:

- A. Grondeigenaar heeft de eigendom verkregen (althans: een recht op levering) van de Gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek.
- B. De GEM wenst voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Projectgebied Gnephhoek de Grondexploitatie van de GEM te voeren ten behoeve van het Project Gnephhoek. In dat verband wenst de GEM de Gronden van Grondeigenaar te kopen.
- C. De GEM is daartoe in overleg getreden met de Grondeigenaar waarbij onder andere is besproken:
 - a. dat de Grondeigenaar diens Gronden verkoopt aan de GEM,
 - b. dat de Grondeigenaar – naast de betaling van de Koopprijs – tevens een Ontwikkelrecht verkrijgt jegens de GEM,
 - c. dat de GEM de Gronden meteen – dat wil zeggen: per de Sluitingsdatum – doorverkoopt aan de Gemeente ingevolge de Koopovereenkomst GEM-Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank),
 - d. dat de Gronden door de Grondeigenaar *rechtstreeks* middels een zogenoemde ABC(DE)-levering, afhankelijk of Grondeigenaar zelf nog de eigendom (recht op levering) dient te verkrijgen, worden geleverd aan de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank) ter uitvoering van:
 - i. de onderhavige Overeenkomst tussen de Grondeigenaar en de GEM, alsmede
 - ii. de tussen de GEM en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst GEM-Gemeente,alles zoals nader is uitgewerkt in deze Overeenkomst.
- D. Teneinde een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen, heeft de GEM – gelijktijdig met het aangaan van deze overeenkomst – eveneens afspraken gemaakt met enkele andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephhoek in eigendom hebben, zijnde AM, BPD en VVV alsmede de Gemeente. Deze afspraken

 W)

betreffen onder andere de aankoop van hun gronden door de GEM, zoals op te nemen in een tussen AM, BPD, VVV en de GEM te sluiten separate koop en ontwikkelrecht overeenkomst, alsmede de tussen de GEM en de Gemeente te sluiten Regieovereenkomst.

- E. Voorts is de GEM gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst de SOK/AO aangegaan met de Gemeente.
- F. Daarnaast moeten bepaalde afspraken worden gemaakt over onder andere de vastgoedontwikkeling voor het Project Gnephoeek. Deze afspraken moeten niet alleen gelden voor de GEM en de Grondeigenaar, maar ook voor de in overweging D bedoelde andere partijen, alsmede de Gemeente. Deze afspraken worden daarom opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst, die aangegaan tussen de Gemeente, de GEM, AM, Beagle, BPD en VVV.
- G. Volledigheidshalve constateren Partijen dat gelijktijdig met deze Overeenkomst:
 - a. de Zes Partijen Overeenkomst is aangegaan; en
 - b. dat de in overweging D bedoelde andere partijen eveneens een Koop en Ontwikkelrecht overeenkomst zijn aangegaan met de GEM; en
 - c. dat de GEM en de Gemeente de Regieovereenkomst hebben gesloten; en
 - d. dat de GEM en de Gemeente de Koopovereenkomst GEM-Gemeente zijn aangegaan; en
 - e. dat de Gemeente en de GEM de Koopovereenkomst Gemeente-GEM zijn aangegaan; en
 - f. dat de GEM en de Gemeente de SOK/AO hebben gesloten.
- H. Grondeigenaar en de GEM wensen thans – ter uitwerking van de bovenstaande afspraken – de voorwaarden met betrekking tot de verkoop van de Gronden en de verkrijging van het Ontwikkelrecht vast te leggen in deze Overeenkomst.



Partijen zijn het volgende overeengekomen:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

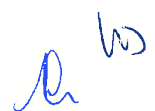
- a. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Gronden vereiste notariële akte.
- b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- c. Bouwterrein: een “*bouwterrein*” in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- d. Factuur: een factuur in de zin van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- e. GEM: ondergetekende sub II.
- f. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan de Rijn.
- g. Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in de SOK/AO.
- h. Grondeigenaar: ondergetekende sub I.
- i. Gronden: alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek, een en ander zoals nader is aangegeven op het overzicht dat is aangehecht als Bijlage 1.
- j. Kaart: de kaart, die uiterlijk twee weken voor de Leveringsdatum door Partijen dient te zijn opgesteld, waarop de Gronden (indicatief) zijn aangeduid en zijn verdeeld in OVB-gronden en BTW gronden.



- k. Koopovereenkomst GEM-Gemeente: de per heden tussen de GEM en de Gemeente(in diens hoedanigheid van Grondbank, zoals is bedoeld in de SOK/AO) gesloten overeenkomst, waarbij de GEM de Gronden heeft (door)verkocht aan de Gemeente.
- l. Koopovereenkomst Gemeente-GEM: de per heden tussen de Gemeente en de GEM gesloten overeenkomst, waarbij de Gemeente het Openbaar Gebied en het Uitgeefbaar Gebied verkoopt aan de GEM.
- m. Koopprijs: de koopprijs van de Gronden exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en).
- n. Levering: eigendomsoverdracht middels een Akte van levering.
- o. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- p. Natuurgebied: een gebied van 50 hectare nieuwe natuur dat integraal onderdeel is van het door de GEM te realiseren Project Gnephoeek, welk gebied wordt beheerd door de Gemeente of door een door de Gemeente aan te wijzen beheerder waarbij bij de inrichting, het toekomstig beheer en onderhoud van het gebied de kennis en ervaring van de Provincie en het Hoogheemraadschap wordt betrokken en waarbij wordt ingezet op vergroting van de biodiversiteit en rekening houdend met het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie.
- q. Notaris: de nader door Partijen gezamenlijk aan te wijzen notaris.
- r. Omgevingsplan: (de wijziging van) het (vigerende) omgevingsplan, zoals is bedoeld in de Omgevingswet, inclusief alle bijbehorende onderzoeken e.d. en waarin de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit en Waterketen is verwerkt, op grond waarvan de realisering van het Project Gnephoeek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp digitaal beschikbaar is op <https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?expressionId=/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan/nld@2026-04-17;12254394&type=besluit> (genaamd: "ONTWERP Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephoeek").
- s. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.



- t. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek, dat blijkt het Stedenbouwkundig Plan als zodanig is bestemd, zijnde (kort gezegd) wegen, fiets- en voetpaden om de Woningen, het wijkgroen, maar *niet* het Natuurgebied.
- u. Ontwikkelrecht: het recht van ieder van de Grondeigenaren jegens de GEM om bepaalde Bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.
- v. Overeenkomst: de onderhavige “koop - / ontwikkelrechtsovereenkomst”, inclusief de Bijlagen daarbij.
- w. Partij: Grondeigenaar of de GEM.
- x. Partijen: Grondeigenaar en de GEM.
- y. Plankaart: de Plankaart zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- z. Project Gnephhoek: het “Project Gnephhoek”, zoals is gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- aa. Projectgebied Gnephhoek: het gebied zoals met rode stippellijn is aangegeven op de Plankaart.
- bb. Regieovereenkomst: de “regieovereenkomst”, die gelijktijdig met het sluiten van deze Overeenkomst is aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.
- cc. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- dd. Uitgeefbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephhoek (c.q. het gedeelte van een Deelplan) waarop de Bouwkavels zijn geprojecteerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan.
- ee. SOK/AO: de gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst tussen de Gemeente en de GEM gesloten “samenwerkingsovereenkomst tevens zijnde een anterieure overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij.



ff. Zes Partijen Overeenkomst: de "*zes partijen overeenkomst*", inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend, die gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst is gesloten.

- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
- 1.4. Partijen hebben de Zes Partijen Overeenkomst getekend, waarin eveneens definities zijn opgenomen, die een bepaalde betekenis hebben gekregen. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de betekenis van een definitie, zoals opgenomen in deze Overeenkomst enerzijds en zoals opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst anderzijds, prevaleert de betekenis die in de Zes Partijen Overeenkomst is gegeven aan de desbetreffende definitie.

 WS

HOOFDSTUK II: KOOP/VERKOOP GRONDEN AAN GEM

2. Koop

- 2.1. Grondeigenaar verkoopt hierbij aan de GEM, gelijk de GEM koopt van de Grondeigenaar, de Gronden, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- 2.2. Partijen stellen vast:
- (a) dat de Grondeigenaar (en de in overweging D bedoeld andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephoek in eigendom hebben) slechts bereid is om de Gronden aan de GEM te verkopen, indien de GEM bereid is om – naast de betaling van een koopprijs – bepaalde Ontwikkelrechten toe te kennen aan de Grondeigenaar; en
 - (b) dat de GEM slechts bereid is om de Gronden aan de Gemeente (door) te verkopen, indien de Gemeente bereid is om deze Gronden – voor zover zij zijn bestemd als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied – aan de GEM te verkopen, een en ander zoals is opgenomen in de Koopovereenkomst Gemeente-GEM, zoals gedefinieerd in de SOK/AO.

3. Koopprijs

- 3.1. De Koopprijs van de Gronden bedraagt **EUR 28,50 per m2**, prijspeil 1 januari 2023, en derhalve in totaal EUR, (zegge:), (prijspeil 1 januari 2023). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van 2% per jaar.
- 3.2. De Koopprijs zal worden uitgesplitst in twee delen. Het ene deel heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen. Het andere deel van de Koopprijs heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Uitgeefbaar Gebied of het Openbaar Gebied. Daarbij geldt het volgende.

Handwritten signature

- (a) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs belast zijn met overdrachtsbelasting, die ter zake van die verkrijging van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is.
- (b) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs worden verhoogd met omzetbelasting die ter zake van de levering van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is, omdat deze ten tijde van de Levering kwalificeren als Bouwterrein, waarbij een beroep zal worden gedaan op de zogenoemde "samenloopvrijstelling" als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a WBR.

3.3. Eventuele onder- of overmaat van de Gronden zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.

4. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

- 4.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de GEM.
- 4.2. De ter zake van de verkrijging van de Gronden in rekening gebrachte omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.
- 4.3. Grondeigenaar garandeert dat hij ter zake van de levering van het gedeelte van de Gronden, die zijn (of worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.4. Ter zake van de verkrijging van het gedeelte van de Gronden dat kwalificeert als Bouwterrein, is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.

Handwritten signature

- 4.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De GEM zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 4.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 4.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – met de in artikel 4.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.
- 4.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de GEM. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. Grondeigenaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 4.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde BTW en betaling van overige ingevolge artikel 4.4 verschuldigde bedragen aan de Grondeigenaar zullen eerst plaatsvinden, nadat GEM aan de Gemeente een Factuur heeft verstrekt en zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De GEM is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

5. Leveringsdatum, levering als Bouwterrein, ABC(D) levering

- 5.1. De Akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden nadat (cumulatief):
- (a) het Omgevingsplan Onherroepelijk is geworden (al dan niet in gewijzigde vorm, zoals is aangegeven in (c.q. volgt uit) artikel 21.2 van de SOK/AO, en
 - (b) de kosten van aquaduct onder de Heimanswetering ("**Aquaduct**") en fietsbrug over de Oude Rijn ("**Fietsbrug**") voldoende inzichtelijk zijn gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp en op grond van de bijbehorende begrotingen en de Gemeente schriftelijk aan GEM heeft verklaard dat deze kosten (inclusief de risico's van overschrijding van deze kosten) voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, en
 - (c) sprake is van een sluitende GREX-berekening van de GEM, zulks ter uitsluitende beoordeling aan GEM, en de GEM aan de Gemeente schriftelijk

Handwritten signature

heeft aangegeven akkoord te zijn met de daaruit volgende Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen; en

- (d) sprake is van een sluitende GREX-berekening (BOVO) van de Gemeente (behoudens de gemeentelijke bijdrage in de vorm van een verliesvoorziening ter grootte van 4,67 miljoen euro (netto contante waarde 1/1/2026), zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente; en
- (e) de GEM onder haar conveniërende voorwaarden een financiering heeft verkregen voor de uitvoering van haar activiteiten in het kader van het Project Gnephhoek.

5.2. De Grondeigenaar garandeert jegens de GEM dat het in artikel 3.2 onder (b) bedoelde gedeelte van de Gronden bij het verlijden van de Akte van levering kwalificeert als een Bouwterrein. De eventueel daartoe benodigde werkzaamheden worden door en voor rekening en risico van de Grondeigenaar uitgevoerd.

5.3. De levering van de Gronden door de Grondeigenaar zal *niet* aan de GEM plaatsvinden, maar rechtstreeks – via een ABC-levering en direct aansluitend op de vervulling van de opschortende voorwaarden voor levering tussen de Grondeigenaren en de GEM – aan de Gemeente in hoedanigheid van Grondbank, zulks ter uitvoering van (1) de onderhavige Overeenkomst en (2) de Koopovereenkomst GEM-Gemeente. In geval de eigendom van de Gronden nog niet aan de Grondeigenaar is geleverd (en de Grondeigenaar heeft recht op levering), zullen GEM en de Gemeente medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering – via ABCDE-levering – door de huidige eigenaar van de desbetreffende Gronden aan de Gemeente.

6. Feitelijke levering, staat van de Gronden, bestemming

6.1. De feitelijke levering van de Gronden vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats. De Gronden worden door de Grondeigenaar geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van Grondeigenaar, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Gronden zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.

6.2. Grondeigenaar verplicht zich voor de Gronden zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

6.3. De GEM is voornemens de Gronden te gebruiken in het kader van de totstandkoming van het Project Gnephhoek.



7. Juridische levering; bijzondere bepaling inzake pacht

- 7.1. De Gronden zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheeken, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek behoudens die hierna in lid 2 van dit artikel vermeld. De Gronden zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 7.2. De GEM aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titel van aankomst, Partijen genoegzaam bekend. Indien de Grondeigenaar een nabetaling verschuldigd is jegens zijn rechtsvoorganger(s) – bijvoorbeeld wegens het Onherroepelijk zijn geworden van het Omgevingsplan en/of een Omgevingsvergunning – dan komt die nabetaling, alsmede eventueel daarmee verbonden kosten, belastingen enz. – voor rekening van de Grondeigenaar. Indien deze nabetaling, kosten, belasting enz. is betaald door de GEM, dan zal de Grondeigenaar het daarmee gemoeide bedrag op eerste verzoek van de GEM aan de GEM vergoeden. Voorts aanvaardt de GEM uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. OPTIONEEL: Partijen constateren dat de Grondeigenaar met betrekking tot (een gedeelte van) de Gronden de als Bijlage 2 aangehechte (kortlopende) pachtovereenkomsten is aangegaan met pachters. Grondeigenaar zal de Gronden *belast met pacht* leveren, tenzij Partijen alsnog anders overeenkomen.

8. Garanties Grondeigenaar

- 8.1. Grondeigenaar garandeert het volgende jegens de GEM.
- (a) Grondeigenaar is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Gronden aan de GEM.
 - (b) Grondeigenaar draagt de eigendom van de Gronden over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.

Handwritten signature and initials

- (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, zulks met uitzondering van (een) voorkeursrecht(en) dat ten laste van de Gronden is gevestigd uit hoofde van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, Partijen genoegzaam bekend. De Gemeente zal vóór de Leveringsdatum ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht.
- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Gronden zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden, tenzij ingevolge artikel 7.3 van de Overeenkomst door Partijen gezamenlijk is besloten dat de bestaande (kortlopende) pachtovereenkomsten worden voortgezet.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Gronden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van Grondeigenaar worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- (g) Grondeigenaar zal na het sluiten van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Gronden.
- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Gronden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft Grondeigenaar alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Gronden is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij Grondeigenaar partij is. Er zijn Grondeigenaar geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.

Handwritten signature

- (j) Er zijn door derden in verband met de Gronden geen vorderingen ingesteld tegen Grondeigenaar. Grondeigenaar garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Gronden.
- (k) Er zijn ten aanzien van de Gronden per de Sluitingsdatum (i) geen ("oude") beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd. Hierbij geldt dat aantekeningen alleen worden geaccepteerd indien sprake is geweest van door bevoegd gezag geaccordeerde sanering van de Gronden.

8.2. Grondeigenaar garandeert de GEM gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 8.1 afgegeven garanties. Grondeigenaar zal ter zake van die wijziging met de GEM overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

9. Milieu / bodem

9.1. Grondeigenaar garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Gronden, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Gronden – alsnog blijkt dat de staat van de Gronden afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de Grondeigenaar op eerste verzoek van de GEM zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Gronden alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de Grondeigenaar.

9.2. De Grondeigenaar mag de GEM verzoeken om de Gronden te leveren in de huidige staat. Indien de GEM daarmee akkoord gaat, dan zullen Partijen hieromtrent aanvullende schriftelijke afspraken maken door middel van een addendum bij deze Overeenkomst.

Handwritten signatures in blue ink.

10. Risico overgang, beschadiging

- 10.1. De Gronden komen eerst voor risico van de GEM, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.
- 10.2. Indien de Gronden (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Grondeigenaar verplicht de GEM daarvan onverwijld in kennis te stellen. De Grondeigenaar zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de GEM voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.

10 12

HOOFDSTUK III: ONTWIKKELRECHT

11. Ontwikkelrecht

- 11.1. De GEM verstrekt hierbij aan Grondeigenaar - zulks onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de Gronden aan de Gemeente – het Ontwikkelrecht, hetgeen de Grondeigenaar hierbij aanvaardt.
- 11.2. De inhoud van het Ontwikkelrecht is beschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.

HOOFDSTUK IV: OVERIG

12. Ingebrekestelling, verzuim en boete

12.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen, tenzij sprake is van overmacht. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

12.2. Indien:

- (a) de Grondeigenaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichting tot tijdige en volledige betaling van de Koopprijs en/of het verlenen van medewerking aan de juridische levering (ABC) van de Gronden en de GEM ter zake in verzuim verkeert;

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een boete van 10% van de totale Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij tot verhaal van diens volledige schade.

13. Ontbinding Overeenkomst; afstand van ontbindingsrechten bij levering

13.1. De GEM is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:

- (a) de GEM of de Gemeente de SOK/AO heeft ontbonden op grond van artikel 21.2 van die overeenkomst (zijnde – kort gezegd – de situatie dat de raad van de Gemeente de MER, het Omgevingsplan en/of het Beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld ten opzichte van de ontwerpen van die documenten, zoals die luiden ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst (c.q. zoals die tussen de GEM en de Gemeente conform artikel 38 van de SOK/AO zijn overeen gekomen) en de Gemeente en de GEM geen overeenstemming hebben bereikt over de (financiële) gevolgen daarvan);

10 12

- (b) de in artikel 5.1 van deze Overeenkomst bedoelde opschortende voorwaarden die van toepassing zijn op de levering van de Gronden, niet uiterlijk op 1/1/2035 zijn vervuld, waarbij geldt dat indien het de GEM in redelijkheid reeds voordien duidelijk is dat één of meerdere van die voorwaarden niet zullen (kunnen) worden vervuld, de GEM gerechtigd is om alsdan deze Overeenkomst te ontbinden; of
- (c) op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Akte van levering, het Grondeigenaar niet vrij staat om de Gronden conform artikel 5.3 van deze Overeenkomst aan de Gemeente te leveren omdat er een verplichting bestaat de Gronden aan de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet (of de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals deze wet tot 1 januari 2024 gold), tenzij een uitzonderingssituatie c.q. een ontheffing van toepassing is.

13.2. Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt bij aangetekend schrijven. Ontbinding ingevolge het bepaalde in lid 1 is niet meer mogelijk na de juridische levering van de Gronden aan de Gemeente.

13.3. Naar aanleiding van de ontbinding van deze Overeenkomst ingevolge dit artikel hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, van welke aard of omvang dan ook.

14. Ondeelbaarheid Overeenkomst

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

15. Geschillenregeling

15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

WS
A

- 15.2. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter.

16. Slotbepalingen

- 16.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 16.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 16.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 16.4. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

17. Bijlagen

- 17.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1: overzicht van alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoeek .

Bijlage 2: overzicht van Gronden waarop (kortlopende) pachtovereenkomsten zijn aangegaan met pachters [OPTIONEEL]

- 17.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 17.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

hs
R

- 17.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in artikel 17.2 voor op het bepaalde in artikel 17.3.

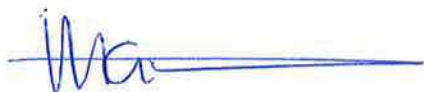
Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

W
h

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op 26/6/ 2026

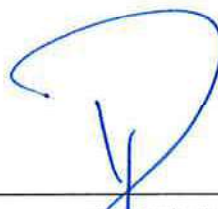
Grondeigenaar



Door: Ontwikkelingsmaatschappij
Beagle Vastgoed LVI B.V.
Namens deze: de heer M.A. Dijkshoorn

GEM

Door: gemeente Alphen aan den Rijn
Namens deze:



Door: BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze: de heer P. Joosen



KOOP- EN ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
GRONDEIGENAREN - GEM

inzake het project “Gnephoek” te Alphen aan den Rijn

PARTIJEN:

VOLKERWESSELS VASTGOED B.V.

en

GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ GNEPHOEK B.V.

26 juni 2026



**KOOP- / ONTWIKKELRECHTOVEREENKOMST
INZAKE PROJECT "GNEPHOEK" TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

Partijen:

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VolkerWessels Vastgoed B.V.**, kantoorhoudende aan de Ringwade 4 te (3439 LM) Nieuwegein, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09073602, hierbij vertegenwoordigd door de heer M.H. Schipper;

hierna te noemen: "**Grondeigenaar**";

en

- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Grond Exploitatie Maatschappij Gnephoek B.V.**, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:

- a. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn zetelend te Alphen aan den Rijn aan het Stadshuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27375186, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn d.d. <..>
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierbij bij volmacht vertegenwoordigd door de heer P. Joosen;

hierna te noemen: "**GEM**";

Grondeigenaar en GEM hierna afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "**Partij(en)**".



Overwegingen:

- A. Grondeigenaar heeft de eigendom verkregen (althans: een recht op levering) van de Gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Gnephhoek.
- B. De GEM wenst voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Projectgebied Gnephhoek de Grondexploitatie van de GEM te voeren ten behoeve van het Project Gnephhoek. In dat verband wenst de GEM de Gronden van Grondeigenaar te kopen.
- C. De GEM is daartoe in overleg getreden met de Grondeigenaar waarbij onder andere is besproken:
 - a. dat de Grondeigenaar diens Gronden verkoopt aan de GEM,
 - b. dat de Grondeigenaar – naast de betaling van de Koopprijs – tevens een Ontwikkelrecht verkrijgt jegens de GEM,
 - c. dat de GEM de Gronden meteen – dat wil zeggen: per de Sluitingsdatum – doorverkoopt aan de Gemeente ingevolge de Koopovereenkomst GEM-Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank),
 - d. dat de Gronden door de Grondeigenaar *rechtstreeks* middels een zogenoemde ABC(DE)-levering, afhankelijk of Grondeigenaar zelf nog de eigendom (recht op levering) dient te verkrijgen, worden geleverd aan de Gemeente (in diens hoedanigheid van Grondbank) ter uitvoering van:
 - i. de onderhavige Overeenkomst tussen de Grondeigenaar en de GEM, alsmede
 - ii. de tussen de GEM en de Gemeente gesloten Koopovereenkomst GEM-Gemeente,

alles zoals nader is uitgewerkt in deze Overeenkomst.
- D. Teneinde een integrale gebiedsontwikkeling tot stand te kunnen brengen, heeft de GEM – gelijktijdig met het aangaan van deze overeenkomst – eveneens afspraken gemaakt met enkele andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephhoek in eigendom hebben, zijnde AM, Beagle en BPD alsmede de Gemeente. Deze afspraken betreffen onder andere de aankoop van hun gronden door de GEM, zoals op te nemen in een tussen AM, Beagle, BPD en de GEM te sluiten separate koop en ontwikkelrecht



overeenkomst, alsmede de tussen de GEM en de Gemeente te sluiten Regieovereenkomst.

- E. Voorts is de GEM gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst de SOK/AO aangegaan met de Gemeente.
- F. Daarnaast moeten bepaalde afspraken worden gemaakt over onder andere de vastgoedontwikkeling voor het Project Gnephoek. Deze afspraken moeten niet alleen gelden voor de GEM en de Grondeigenaar, maar ook voor de in overweging D bedoelde andere partijen, alsmede de Gemeente. Deze afspraken worden daarom opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst, die aangegaan tussen de Gemeente, de GEM, AM, Beagle, BPD en VVV.
- G. Volledigheidshalve constateren Partijen dat gelijktijdig met deze Overeenkomst:
 - a. de Zes Partijen Overeenkomst is aangegaan; en
 - b. dat de in overweging D bedoelde andere partijen eveneens een Koop en Ontwikkelrecht overeenkomst zijn aangegaan met de GEM; en
 - c. dat de GEM en de Gemeente de Regieovereenkomst hebben gesloten; en
 - d. dat de GEM en de Gemeente de Koopovereenkomst GEM-Gemeente zijn aangegaan; en
 - e. dat de Gemeente en de GEM de Koopovereenkomst Gemeente-GEM zijn aangegaan; en
 - f. dat de GEM en de Gemeente de SOK/AO hebben gesloten.
- H. Grondeigenaar en de GEM wensen thans – ter uitwerking van de bovenstaande afspraken – de voorwaarden met betrekking tot de verkoop van de Gronden en de verkrijging van het Ontwikkelrecht vast te leggen in deze Overeenkomst.



Partijen zijn het volgende overeengekomen:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- a. Akte van levering: de voor de juridische levering van de Gronden vereiste notariële akte.
- b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- c. Bouwterrein: een "bouwterrein" in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 de Wet op de omzetbelasting.
- d. Factuur: een factuur in de zin van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- e. GEM: ondergetekende sub II.
- f. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Alphen aan de Rijn.
- g. Grondbank: de hoedanigheid van de Gemeente, zoals is omschreven in de SOK/AO.
- h. Grondeigenaar: ondergetekende sub I.
- i. Gronden: alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoeck, een en ander zoals nader is aangegeven op het overzicht dat is aangehecht als **Bijlage 1**.
- j. Kaart: de kaart, die uiterlijk twee weken voor de Leveringsdatum door Partijen dient te zijn opgesteld, waarop de Gronden (indicatief) zijn aangeduid en zijn verdeeld in OVB-gronden en BTW gronden.

- k. Koopovereenkomst GEM-Gemeente: de per heden tussen de GEM en de Gemeente(in diens hoedanigheid van Grondbank, zoals is bedoeld in de SOK/AO) gesloten overeenkomst, waarbij de GEM de Gronden heeft (door)verkocht aan de Gemeente.
- l. Koopovereenkomst Gemeente-GEM: de per heden tussen de Gemeente en de GEM gesloten overeenkomst, waarbij de Gemeente het Openbaar Gebied en het Uitgeefbaar Gebied verkoopt aan de GEM.
- m. Koopprijs: de koopprijs van de Gronden exclusief eventueel daarover verschuldigde belasting(en).
- n. Levering: eigendomsoverdracht middels een Akte van levering.
- o. Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering wordt verleden.
- p. Natuurgebied: een gebied van 50 hectare nieuwe natuur dat integraal onderdeel is van het door de GEM te realiseren Project Gnephhoek, welk gebied wordt beheerd door de Gemeente of door een door de Gemeente aan te wijzen beheerder waarbij bij de inrichting, het toekomstig beheer en onderhoud van het gebied de kennis en ervaring van de Provincie en het Hoogheemraadschap wordt betrokken en waarbij wordt ingezet op vergroting van de biodiversiteit en rekening houdend met het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie.
- q. Notaris: de nader door Partijen gezamenlijk aan te wijzen notaris.
- r. Omgevingsplan: (de wijziging van) het (vigerende) omgevingsplan, zoals is bedoeld in de Omgevingswet, inclusief alle bijbehorende onderzoeken e.d. en waarin de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit en Waterketen is verwerkt, op grond waarvan de realisering van het Project Gnephhoek publiekrechtelijk is toegestaan en waarvan het ontwerp digitaal beschikbaar is op <https://resolver.omgevingswet.overheid.nl/viewer/document?expressionId=/akn/nl/act/gm0484/2020/omgevingsplan/nld@2026-04-17:12254394&type=besluit> (genaamd: "ONTWERP Wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephhoek").
- s. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.



- t. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephoek, dat blijkens het Stedenbouwkundig Plan als zodanig is bestemd, zijnde (kort gezegd) wegen, fiets- en voetpaden om de Woningen, het wijkgroen, maar *niet* het Natuurgebied.
- u. Ontwikkelrecht: het recht van ieder van de Grondeigenaren jegens de GEM om bepaalde Bouwkavels te mogen kopen en ter plaatse daarvan bepaalde Vastgoedobjecten te mogen (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren en te (doen) verkopen aan een (particuliere of professionele) verkrijger, zoals nader is omschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.
- v. Overeenkomst: de onderhavige “koop - / ontwikkelrechtsovereenkomst”, inclusief de Bijlagen daarbij.
- w. Partij: Grondeigenaar of de GEM.
- x. Partijen: Grondeigenaar en de GEM.
- y. Plankaart: de Plankaart zoals gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- z. Project Gnephoek: het “Project Gnephoek”, zoals is gedefinieerd in de Zes Partijen Overeenkomst.
- aa. Projectgebied Gnephoek: het gebied zoals met rode stippellijn is aangegeven op de Plankaart.
- bb. Regieovereenkomst: de “regieovereenkomst”, die gelijktijdig met het sluiten van deze Overeenkomst is aangegaan tussen de GEM en de Gemeente.
- cc. Sluitingsdatum: de datum waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.
- dd. Uitgeefbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Gnephoek (c.q. het gedeelte van een Deelplan) waarop de Bouwkavels zijn geprojecteerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan.
- ee. SOK/AO: de gelijktijdig met het aangaan van deze Overeenkomst tussen de Gemeente en de GEM gesloten “samenwerkingsovereenkomst tevens zijnde een anterieure overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij.



ff. Zes Partijen Overeenkomst: de “zes partijen overeenkomst”, inclusief de bijlagen daarbij, Partijen genoegzaam bekend, die gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst is gesloten.

- 1.2. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.
- 1.4. Partijen hebben de Zes Partijen Overeenkomst getekend, waarin eveneens definities zijn opgenomen, die een bepaalde betekenis hebben gekregen. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de betekenis van een definitie, zoals opgenomen in deze Overeenkomst enerzijds en zoals opgenomen in de Zes Partijen Overeenkomst anderzijds, prevaleert de betekenis die in de Zes Partijen Overeenkomst is gegeven aan de desbetreffende definitie.



HOOFDSTUK II: KOOP/VERKOOP GRONDEN AAN GEM

2. Koop

2.1. Grondeigenaar verkoopt hierbij aan de GEM, gelijk de GEM koopt van de Grondeigenaar, de Gronden, zulks onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

2.2. Partijen stellen vast:

- (a) dat de Grondeigenaar (en de in overweging D bedoeld andere partijen die gronden in het Projectgebied Gnephoeek in eigendom hebben) slechts bereid is om de Gronden aan de GEM te verkopen, indien de GEM bereid is om – naast de betaling van een koopprijs – bepaalde Ontwikkelrechten toe te kennen aan de Grondeigenaar; en
- (b) dat de GEM slechts bereid is om de Gronden aan de Gemeente (door) te verkopen, indien de Gemeente bereid is om deze Gronden – voor zover zij zijn bestemd als Uitgeefbaar Gebied en Openbaar Gebied – aan de GEM te verkopen, een en ander zoals is opgenomen in de Koopovereenkomst Gemeente-GEM, zoals gedefinieerd in de SOK/AO.

3. Koopprijs

3.1. De Koopprijs van de Gronden bedraagt **EUR 28,50 per m2**, prijspeil 1 januari 2023, en derhalve in totaal EUR, (zegge:), (prijspeil 1 januari 2023). De Koopprijs wordt vanaf voornoemde prijspeildatum tot aan de Leveringsdatum geïndexeerd met een vast percentage van 2% per jaar.

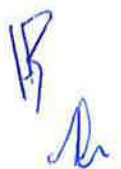
3.2. De Koopprijs zal worden uitgesplitst in twee delen. Het ene deel heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen. Het andere deel van de Koopprijs heeft betrekking op de Gronden (of gedeelte daarvan) die (zullen) behoren tot het Uitgeefbaar Gebied of het Openbaar Gebied. Daarbij geldt het volgende.

- (a) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Natuurgebied en eventuele structurele (en grootschalige) groen- en waterpartijen, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs belast zijn met overdrachtsbelasting, die ter zake van die verkrijging van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is.
- (b) Voor zover de Koopprijs betrekking heeft op de m2 van de Gronden, die zijn (of zullen worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, een en ander zoals aangegeven op de Kaart, zal het desbetreffende gedeelte van de Koopprijs worden verhoogd met omzetbelasting die ter zake van de levering van het desbetreffende gedeelte van de Gronden verschuldigd is, omdat deze ten tijde van de Levering kwalificeren als Bouwterrein, waarbij een beroep zal worden gedaan op de zogenoemde "samenloopvrijstelling" als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a WBR.

3.3. Eventuele onder- of overmaat van de Gronden zal niet tot aanpassing van de Koopprijs leiden.

4. Kosten en belastingen, baten/lasten, betaling

- 4.1. De notariële kosten ter zake van het opmaken en passeren van de Akte van levering, het kadastraal recht verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering, alsmede daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de GEM.
- 4.2. De ter zake van de verkrijging van de Gronden in rekening gebrachte omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.
- 4.3. Grondeigenaar garandeert dat hij ter zake van de levering van het gedeelte van de Gronden, die zijn (of worden) bestemd als Openbaar Gebied of Uitgeefbaar Gebied, kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.4. Ter zake van de verkrijging van het gedeelte van de Gronden dat kwalificeert als Bouwterrein, is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd.



- 4.5. De Koopprijs dient gelijktijdig met de juridische levering worden betaald. De betaling van de Koopprijs, de ingevolge dit artikel uit te voeren verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de Notaris. De GEM zal de Koopprijs, alsmede de in artikel 4.1 bedoelde kosten en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de in artikel 4.6 bedoelde lasten (verminderd met – indien van toepassing – met de in artikel 4.6 bedoelde baten), voor de Leveringsdatum op de voormelde kwaliteitsrekening storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de Leveringsdatum is gecrediteerd.
- 4.6. Alle eigenaarsbaten en -lasten, -belastingen (waaronder de onroerende zaakbelasting) en heffingen komen met ingang van de Leveringsdatum voor rekening en risico van de GEM. De dan lopende baten en (vaste) lasten worden op en per de Leveringsdatum tussen Partijen verrekend over de lopende termijnen. Grondeigenaar zal een opgave van de te verrekenen baten en lasten uiterlijk vijf (5) dagen voor de Leveringsdatum aan de Notaris overleggen.
- 4.7. Uitbetaling van de Koopprijs, betaling van de verschuldigde BTW en betaling van overige ingevolge artikel 4.4 verschuldigde bedragen aan de Grondeigenaar zullen eerst plaatsvinden, nadat GEM aan de Gemeente een Factuur heeft verstrekt en zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Akte van levering niet bekend waren. De GEM is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen ten minste één (1) werkdag kan verstrijken.

5. Leveringsdatum, levering als Bouwterrein, ABC(D) levering

- 5.1. De Akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden nadat (cumulatief):
- (a) het Omgevingsplan Onherroepelijk is geworden (al dan niet in gewijzigde vorm, zoals is aangegeven in (c.q. volgt uit) artikel 21.2 van de SOK/AO, en
 - (b) de kosten van aquaduct onder de Heimanswetering ("**Aquaduct**") en fietsbrug over de Oude Rijn ("**Fietsbrug**") voldoende inzichtelijk zijn gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp en op grond van de bijbehorende begrotingen en de Gemeente schriftelijk aan GEM heeft verklaard dat deze kosten (inclusief de risico's van overschrijding van deze kosten) voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, en
 - (c) sprake is van een sluitende GREX-berekening van de GEM, zulks ter uitsluitende beoordeling aan GEM, en de GEM aan de Gemeente schriftelijk



heeft aangegeven akkoord te zijn met de daaruit volgende Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen; en

- (d) sprake is van een sluitende GREX-berekening (BOVO) van de Gemeente (behoudens de gemeentelijke bijdrage in de vorm van een verliesvoorziening ter grootte van 4,67 miljoen euro (netto contante waarde 1/1/2026), zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente; en
- (e) de GEM onder haar conveniërende voorwaarden een financiering heeft verkregen voor de uitvoering van haar activiteiten in het kader van het Project Gnephoek.

5.2. De Grondeigenaar garandeert jegens de GEM dat het in artikel 3.2 onder (b) bedoelde gedeelte van de Gronden bij het verlijden van de Akte van levering kwalificeert als een Bouwterrein. De eventueel daartoe benodigde werkzaamheden worden door en voor rekening en risico van de Grondeigenaar uitgevoerd.

5.3. De levering van de Gronden door de Grondeigenaar zal *niet* aan de GEM plaatsvinden, maar rechtstreeks – via een ABC-levering en direct aansluitend op de vervulling van de opschortende voorwaarden voor levering tussen de Grondeigenaren en de GEM – aan de Gemeente in hoedanigheid van Grondbank, zulks ter uitvoering van (1) de onderhavige Overeenkomst en (2) de Koopovereenkomst GEM-Gemeente. In geval de eigendom van de Gronden nog niet aan de Grondeigenaar is geleverd (en de Grondeigenaar heeft recht op levering), zullen GEM en de Gemeente medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering – via ABCDE-levering – door de huidige eigenaar van de desbetreffende Gronden aan de Gemeente.

6. Feitelijke levering, staat van de Gronden, bestemming

6.1. De feitelijke levering van de Gronden vindt gelijktijdig met het moment van tekenen van de Akte van levering plaats. De Gronden worden door de Grondeigenaar geleverd conform de verplichtingen, garanties, verklaringen e.d. van Grondeigenaar, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst en voor het overige in de staat waarin de Gronden zich bevinden op de Leveringsdatum, onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst inzake milieu / bodem.

6.2. Grondeigenaar verplicht zich voor de Gronden zorg te dragen als een goed huisvader tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

6.3. De GEM is voornemens de Gronden te gebruiken in het kader van de totstandkoming van het Project Gnephoek.

7. Juridische levering; bijzondere bepaling inzake pacht

- 7.1. De Gronden zullen worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen, hypotheken, en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek behoudens die hierna in lid 2 van dit artikel vermeld. De Gronden zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 7.2. De GEM aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste titel van aankomst, Partijen genoegzaam bekend. Indien de Grondeigenaar een nabetaling verschuldigd is jegens zijn rechtsvoorganger(s) – bijvoorbeeld wegens het Onherroepelijk zijn geworden van het Omgevingsplan en/of een Omgevingsvergunning – dan komt die nabetaling, alsmede eventueel daarmee verbonden kosten, belastingen enz. – voor rekening van de Grondeigenaar. Indien deze nabetaling, kosten, belasting enz. is betaald door de GEM, dan zal de Grondeigenaar het daarmee gemoeide bedrag op eerste verzoek van de GEM aan de GEM vergoeden. Voorts aanvaardt de GEM uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. OPTIONEEL: Partijen constateren dat de Grondeigenaar met betrekking tot (een gedeelte van) de Gronden de als **Bijlage 2** aangehechte (kortlopende) pachtovereenkomsten is aangegaan met pachters. Grondeigenaar zal de Gronden *belast met pacht* leveren, tenzij Partijen alsnog anders overeenkomen.

8. Garanties Grondeigenaar

- 8.1. Grondeigenaar garandeert het volgende jegens de GEM.
- (a) Grondeigenaar is op de Sluitingsdatum, alsmede op de Leveringsdatum bevoegd tot eigendomsoverdracht van de Gronden aan de GEM.
- (b) Grondeigenaar draagt de eigendom van de Gronden over, die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.

- (c) Ten opzichte van derden bestaan op de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, zulks met uitzondering van (een) voorkeursrecht(en) dat ten laste van de Gronden is gevestigd uit hoofde van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, Partijen genoegzaam bekend. De Gemeente zal vóór de Leveringsdatum ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht.
- (d) Ten opzichte van derden bestaan per de Leveringsdatum met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen voor Grondeigenaar uit hoofde van huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten.
- (e) De Gronden zijn per de Leveringsdatum ongevorderd en niet in gebruik bij derden, tenzij ingevolge artikel 7.3 van de Overeenkomst door Partijen gezamenlijk is besloten dat de bestaande (kortlopende) pachtovereenkomsten worden voortgezet.
- (f) Alle lasten met betrekking tot de Gronden over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan (c.q. zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan) en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldatum voor rekening van Grondeigenaar worden voldaan onverminderd het bepaalde in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- (g) Grondeigenaar zal na het sluiten van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GEM niet meewerken aan de vestiging van nieuwe verplichtingen, lasten en/of beperkingen op de Gronden.
- (h) Er zijn per Sluitingsdatum geen beperkte rechten met betrekking tot de Gronden (gedoogplichten) geregistreerd als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (en evenmin heeft Grondeigenaar alsdan kennisgevingen ontvangen als bedoeld in die wet), anders dan welke in deze Overeenkomst zijn genoemd.
- (i) Met betrekking tot de Gronden is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig, waarbij Grondeigenaar partij is. Er zijn Grondeigenaar geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.



- (j) Er zijn door derden in verband met de Gronden geen vorderingen ingesteld tegen Grondeigenaar. Grondeigenaar garandeert dat op de Leveringsdatum geen retentierechten worden uitgeoefend ten laste van de Gronden.
- (k) Er zijn ten aanzien van de Gronden per de Sluitingsdatum (i) geen ("oude") beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet Bodembescherming of de Omgevingswet opgenomen door het bevoegd gezag en (ii) geen aanzeggingen op grond van de Omgevingswet gedaan met betrekking tot de bodem en/of het grondwater (waaronder het nemen van tijdelijke beschermingsmaatregelen als bedoeld in artikel 19.9c van de Omgevingswet) door het bevoegd gezag. Evenmin zijn er enige voornemens hiertoe aangekondigd. Hierbij geldt dat aantekeningen alleen worden geaccepteerd indien sprake is geweest van door bevoegd gezag geaccordeerde sanering van de Gronden.

8.2. Grondeigenaar garandeert de GEM gedurende de periode tussen de Sluitingsdatum en de Leveringsdatum onverwijld op de hoogte te stellen zodra zich omstandigheden voordoen die invloed hebben op de inhoud van de in artikel 8.1 afgegeven garanties. Grondeigenaar zal ter zake van die wijziging met de GEM overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten.

9. Milieu / bodem

9.1. Grondeigenaar garandeert dat de bodem en het grondwater, behorende bij of deel uitmakende van de Gronden, geschikt is voor het beoogde gebruik en de beoogde bestemming, zijnde de realisatie- en gebruiksbestemming en zonder gebruiksbeperkingen en saneringsmaatregelen conform de eisen zoals gelden per de Sluitingsdatum. Indien – vóór of na levering van de Gronden – alsnog blijkt dat de staat van de Gronden afwijkt van het bepaalde in de vorige zin, dan zal de Grondeigenaar op eerste verzoek van de GEM zodanige handelingen (doen) verrichten, dat de Gronden alsnog geschikt zijn voor het bovenbedoelde gebruik en bestemming. De daarmee gemoeide kosten worden gedragen door de Grondeigenaar.

9.2. De Grondeigenaar mag de GEM verzoeken om de Gronden te leveren in de huidige staat. Indien de GEM daarmee akkoord gaat, dan zullen Partijen hieromtrent aanvullende schriftelijke afspraken maken door middel van een addendum bij deze Overeenkomst.



10. Risico overgang, beschadiging

- 10.1. De Gronden komen eerst voor risico van de GEM, zodra de Akte van levering door Partijen is ondertekend.
- 10.2. Indien de Gronden (of een gedeelte daarvan) vóór het tijdstip van risico-overgang, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Grondeigenaar verplicht de GEM daarvan onverwijld in kennis te stellen. De Grondeigenaar zal schade die ertoe leidt dat er meer kosten zijn verbonden aan de door de GEM voorgenomen ontwikkeling herstellen dan wel vergoeden.



HOOFDSTUK III: ONTWIKKELRECHT

11. Ontwikkelfrecht

- 11.1. De GEM verstrekt hierbij aan Grondeigenaar - zulks onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de Gronden aan de Gemeente – het Ontwikkelfrecht, hetgeen de Grondeigenaar hierbij aanvaardt.
- 11.2. De inhoud van het Ontwikkelfrecht is beschreven in de Zes Partijen Overeenkomst.



HOOFDSTUK IV: OVERIG

12. Ingebrekestelling, verzuim en boete

12.1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen, tenzij sprake is van overmacht. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tenminste veertien dagen.

12.2. Indien:

- (a) de Grondeigenaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van de Gronden (ABC) en ter zake in verzuim verkeert; of
- (b) de GEM toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichting tot tijdige en volledige betaling van de Koopprijs en/of het verlenen van medewerking aan de juridische levering (ABC) van de Gronden en de GEM ter zake in verzuim verkeert;

verbeurt de tekortschietende Partij ten behoeve van de andere Partij zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een boete van 10% van de totale Koopprijs, onverminderd het recht van de andere Partij tot verhaal van diens volledige schade.

13. Ontbinding Overeenkomst; afstand van ontbindingsrechten bij levering

13.1. De GEM is gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:

- (a) de GEM of de Gemeente de SOK/AO heeft ontbonden op grond van artikel 21.2 van die overeenkomst (zijnde – kort gezegd – de situatie dat de raad van de Gemeente de MER, het Omgevingsplan en/of het Beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld ten opzichte van de ontwerpen van die documenten, zoals die luiden ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst (c.q. zoals die tussen de GEM en de Gemeente conform artikel 38 van de SOK/AO zijn overeen gekomen) en de Gemeente en de GEM geen overeenstemming hebben bereikt over de (financiële) gevolgen daarvan);



- (b) de in artikel 5.1 van deze Overeenkomst bedoelde opschortende voorwaarden die van toepassing zijn op de levering van de Gronden, niet uiterlijk op 1/1/2035 zijn vervuld, waarbij geldt dat indien het de GEM in redelijkheid reeds voordien duidelijk is dat één of meerdere van die voorwaarden niet zullen (kunnen) worden vervuld, de GEM gerechtigd is om alsdan deze Overeenkomst te ontbinden; of
 - (c) op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Akte van levering, het Grondeigenaar niet vrij staat om de Gronden conform artikel 5.3 van deze Overeenkomst aan de Gemeente te leveren omdat er een verplichting bestaat de Gronden aan de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet (of de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals deze wet tot 1 januari 2024 gold), tenzij een uitzonderingssituatie c.q. een ontheffing van toepassing is.
- 13.2. Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt bij aangetekend schrijven. Ontbinding ingevolge het bepaalde in lid 1 is niet meer mogelijk na de juridische levering van de Gronden aan de Gemeente.
- 13.3. Naar aanleiding van de ontbinding van deze Overeenkomst ingevolge dit artikel hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, van welke aard of omvang dan ook.

14. Ondeelbaarheid Overeenkomst

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

15. Geschillenregeling

- 15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- 15.2. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter.

16. Slotbepalingen

- 16.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 16.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 16.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten, van bijvoorbeeld adviseurs, verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 16.4. Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats op de in het handelsregister voor ieder van hen vermelde adressen.

17. Bijlagen

- 17.1. De Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

Bijlage 1: overzicht van alle gronden die eigendom zijn van de Grondeigenaar of gronden waarop de Grondeigenaar een recht op levering heeft verkregen, en zijn gelegen in het Projectgebied Gnephoek .

Bijlage 2: overzicht van Gronden waarop (kortlopende) pachtovereenkomsten zijn aangegaan met pachters [OPTIONEEL]

- 17.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 17.3. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

12 13

- 17.4. Bij tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in artikel 17.2 voor op het bepaalde in artikel 17.3.

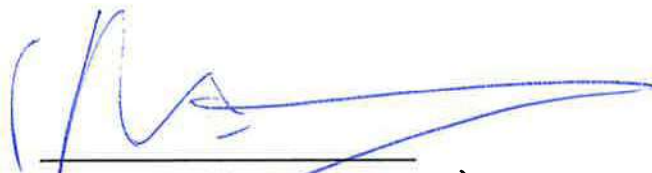
Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)



Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ 2026

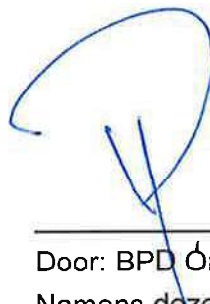
Grondeigenaar



Door: Volker Wessels Vastgoed B.V.
Namens deze: de heer M.H. Schipper

GEM

Door: gemeente Alphen aan den Rijn
Namens deze:



Door: BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze: de heer P. Joosen



BIJLAGE 1

Plankaart

1950-1951

1952-1953

1954-1955

1956-1957

1958-1959

1960-1961

1962-1963

1964-1965

1966-1967

1968-1969

1970-1971

1972-1973

1974-1975

1976-1977

1978-1979

1980-1981

1982-1983

1984-1985

1986-1987

