

**ANTERIEURE KOOP-/EXPLOITATIE-OVEREENKOMST PROJECT  
HERSTRUCTURERING “DE AMBACHT” ZUID**

**Versie 3.0, d.d. 22-04-2015**

**De ondergetekenden:**

- I. de besloten vennootschap **SKA Bouwontwikkeling B.V.** statutair gevestigd te Landsmeer en kantoorhoudende aan Dorpsstraat 41, 1121 BV te Landsmeer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Schreuder in zijn hoedanigheid van bestuurder hierna te noemen: 'de exploitant';

en

- II. de **gemeente Oostzaan**, gevestigd aan Kerkbuurt 4, 1511 BD te Oostzaan, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R. Meerhof, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente van ..... 2013 ; terwijl het college van burgemeester en wethouders handelt krachtens artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet;  
mede gezien artikel 171 leden 1 en 2 van de Gemeentewet juncto Afdeling 10.1.1 Mandaat van de Algemene wet bestuursrecht;  
op grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst aangebrachte datum als datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt, hierna te noemen 'de gemeente';

De exploitant en de gemeente hierna in deze exploitatieovereenkomst gezamenlijk aangeduid als: 'partijen';

**OVERWEGENDE:**

- dat de exploitant en de gemeente wensen dat het gebied op bedrijventerrein De Ambacht te Oostzaan dat wordt omsloten door de watergang langs de N516, het parkeerterrein Ambacht, de Ambacht en de groenstrook langs de watergang parallel aan de Zuidervaart, hierna te noemen: "het Plangebied" als locatie voor de bouw van twee horecagelegenheden met bijbehorende Voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) en Openbare ruimte – zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst aangehechte tekening - integraal wordt (her)ontwikkeld en de exploitant het voornemen heeft deze ontwikkeling te realiseren;
- dat de gemeente eigenaar is van gronden gelegen in het Plangebied;
- dat de exploitant en de gemeente in overleg zijn (geweest) over de ontwikkeling door de exploitant van het Plangebied – zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst aangehechte tekening - van twee horecagelegenheden, circa 150 m<sup>2</sup> BVO per gelegenheid, bestemming "Bedrijf", aanduiding "Horeca", tenminste 20 parkeerplaatsen met bijbehorende Voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) en Openbare ruimte op de gronden die thans nog in eigendom zijn van de gemeente;
- dat de exploitant voor bovengenoemd project binnen het Plangebied eventueel de gevolgen voor watercompensatie nader dient uit te werken en dat dit het inrichtingsplan volgens bijlage 1 nog niet is verwerkt;

- dat de exploitant voor bovengenoemd project binnen het Plangebied zorg dient te dragen voor eventuele aanpassingen aan Voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur);
- dat de exploitant bovengenoemd project in overleg met de gemeente voor eigen rekening en risico zal realiseren;
- dat de exploitant de gemeente heeft verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;
- dat de exploitant nog tot het Exploitatiegebied behorende gronden in eigendom van de gemeente dient te verwerven, zoals aangegeven op de als bijlage 2 bij deze overeenkomst behorende tekening;
- dat partijen tevens een overeenkomst wensen aan te gaan over de grondtransactie(s) als benoemd in artikel 4;
- dat het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van het exploitatiegebied niet (volledig) mogelijk maakt;
- dat de exploitant de medewerking behoeft van de gemeente voor o.a. de toepassing van de planologische procedures en aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en infrastructuur in het Exploitatiegebied, hetgeen kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige exploitatieovereenkomst;
- dat de exploitant in het kader van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied de daarbij behorende Voorzieningen van openbaar nut en infrastructuur zelf zal realiseren en de gemeente daartegen geen (overwegende) bezwaren heeft;
- dat partijen zich ervan bewust zijn dat voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied/het Project (mogelijk) een (Europese) aanbestedingsplicht geldt;
- dat de gemeente onder voorwaarden een (Europese) aanbestedingsverplichting heeft voor de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut en de infrastructuur welke aan de exploitant zal worden doorgelegd zodat de exploitant tevens zal voorzien in de (Europese) aanbesteding van de gemeentelijke werken;
- dat de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en adequate ontwikkeling en bebouwing van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- dat partijen afspraken hebben gemaakt - die door de exploitant in zijn hoedanigheid van (onder meer) exploitant zijn aanvaard - voor de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructuurle werken, de uitvoering van de bouw, de eventuele grondtransacties en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen;
- dat partijen nu de (nadere) voorwaarden en afspraken, evenals hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het onderhavige deel van het Plangebied, thans schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

**Verklaren te zijn overeengekomen:**

## **Definities en begrippen**

### Artikel 1

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities en begrippen:

#### Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de gemeente en een particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een Exploitatieplan/planologische maatregel.

#### Bestek(ken)

Het resultaat van de uitwerking van het Inrichtingsplan, vastgesteld in een nauwkeurige beschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied o.a. omvattende de wijze van uitvoering, te gebruiken materialen, regeling der werkzaamheden, administratieve en technische voorwaarden, staat van hoeveelheden, arbeidsomstandigheden en staat van inschrijving. De beschrijving kan worden aangevuld en verduidelijkt met bestektekeningen, te weten: het geheel van tekeningen, plattegronden, aanzichten, doorsneden, details, constructies en installaties welke nauwkeurig zijn "gemaatvoerd" door middel van lengte-, breedte- en hoogtematen op zodanige wijze dat de aannemer daardoor in staat is de werken/werkzaamheden te begroten en uit te voeren.

#### Bestekwijziging(en)

Een als gevolg van voortschrijdend inzicht of externe factoren noodzakelijke wijziging of aanvulling op de door de gemeente geaccordeerde Bestekken met bijbehorende tekeningen. De Bestekwijziging moet worden goedgekeurd door de gemeente.

#### Bouwrijp maken

Het door de exploitant volgens het Inrichtingsplan, Bestekken en Bestekwijzigingen aanleggen of doen aanleggen van Voorzieningen van openbaar nut in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en - inrichten van - de Openbare ruimte in en eventueel buiten het Exploitatiegebied. Tot de in dat kader uit te voeren werken en werkzaamheden behoren in ieder geval: het uitvoeren van sloop- en opruimingswerken, saneringswerkzaamheden, de benodigde civieltechnische werken, zoals (zand)ophogingen, grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven), parkeerplaatsen, riolering, duikers, het aanleggen van (en verleggen) van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen, buizen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke, het aanleggen van bouwwegen, het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte afwerken van het terrein, aanleggen van verhardingen, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, aanleg van waterpartijen, bruggen en andere kunstwerken.

#### Bruikbare bouwvergunning

Een verleende bouwvergunning waartegen:

- binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift met schorsingsverzoek is ingediend binnen de wettelijke termijn, waarvan het schorsingsverzoek is afgewezen; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift zonder schorsingsverzoek is ingediend en waarvan redelijkerwijs te verwachten is dat de indiening van een schorsingsverzoek niet zal worden gehonoreerd.

#### BVO.

Bruto vloeroppervlak, gemeten volgens NEN 2580

### Communicatieplan

Een plan waarin is vastgelegd hoe boodschappen naar de verschillende doelgroepen wordt uitgedragen en welke middelen daartoe worden ingezet.

### Definitief Ontwerp

Een gedetailleerde voorstelling van het (bouw)werk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties.

### Derdenbeding

Een beding dat namens de gemeente door de exploitant aan zijn kopers van grond wordt opgelegd en door de exploitant namens de gemeente wordt aanvaard.

### Exploitatieopzet

De financieel-economische totstandkoming en verantwoording van de exploitatie (het project) aan de zijde van de gemeente, waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat kan worden berekend.

### Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

### Exploitatiegebied

Het deel van het Plangebied waarbinnen de exploitatie van het Project van de exploitant valt, dat gebaat wordt door de te treffen voorzieningen van openbaar nut en dat schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening.

### Inrichtingsplan

Het door exploitant op te stellen plan voor de aanleg en inrichting van het Plangebied met inachtneming gemeentelijke van de richtlijnen waaronder het Programma van Eisen voor inrichting van de openbare ruimte, en waarin staan aangegeven de verkaveling, de indeling en inrichting van het Plangebied met inrichtingselementen, afmetingen, dwarsdoorsneden, ruimtegebruik in technische zin, alsmede functies zoals wegen groen en water, de aard, omvang en situering van het Project en de wijze waarop het Project anderszins wordt uitgevoerd.

### Locatie-eisen

De eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in de artikelen 6.13 lid 1b en 6.13 lid 2b Wro, alsmede de regels omtrent de uitvoering daarvan zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2, sub c en d Wro, alsmede de woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 3.1.2 Bro .

### Ontbindingsovereenkomst

Een overeenkomst waarin in geval van onvoorziene omstandigheden wordt bepaald of en zo ja op welke wijze de (financiële) afwikkeling tussen partijen en of en hoe de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

### Openbare ruimte

Het van het Exploitatiegebied deel uitmakende toekomstige openbare gebied, zijnde alle delen van het Exploitatiegebied die niet zijn of zullen worden bestemd als uitgeefbare bouwkel weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening, van welke Openbare ruimte het Verkochte deel uitmaakt.

### Plangebied

Het gebied waarbinnen de exploitatie van het Project van de exploitant wordt ontwikkeld en gerealiseerd, en dat schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening. Hieronder wordt aldus verstaan het gebied op bedrijventerrein De Ambacht te Oostzaan dat wordt omsloten door de watergang langs de N516, het parkeerterrein Ambacht, de Ambacht en de groenstrook langs de watergang parallel aan de Zuidervaart.

### Planning

Het door partijen gezamenlijk opgestelde en geaccordeerde schema ten behoeve van de uitvoering van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het Project gereed dient te zijn. De Planning is als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht en nader wordt beschreven in artikel 24.

### Planschadeovereenkomst

Gezamenlijke verklaring van twee of meer partijen waarmee zij wederzijds verplichtingen aangaan met betrekking tot de afhandeling van verzoeken door derden om vergoeding van financiële schade als gevolg van een planologische maatregel.

### Project

Het hierboven in de overwegingen bedoelde, door de exploitant in het Exploitatiegebied te realiseren Project op de gronden zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening, omvattende de ontwikkeling en realisatie van twee horecagelegenheden, circa 150 m<sup>2</sup> BVO per gelegenheid, bestemming "Bedrijf", aanduiding "Horeca", tenminste 28 parkeerplaatsen met bijbehorende Voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) en Openbare ruimte in en eventueel buiten het Exploitatiegebied op een wijze zoals onder meer is aangegeven in het Inrichtingsplan.

### Projectbesluit

Besluit, zoals bedoeld in artikel 1.1 lid 1 sub f Wro.

### Programma van Eisen voor Inrichting Openbare Ruimte

Door de gemeente opgestelde Standaarddetails voor straatwerken en rioleringen gedateerd januari 2013, welke document als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht.

### Voorlopig Ontwerp

Een globale voorstelling van het (bouw)werk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

### Voorzieningen van openbaar nut

De in het Exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, rioleringswerken, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en alle andere - ondergrondse en - bovengrondse - werken met een openbare functie een en ander conform het Inrichtingsplan.

### De Werken

De door de exploitant met inachtneming van het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp uit te voeren werken, in het kader van welke werken de exploitant de (toekomstige) Openbare ruimte conform de door de gemeente goed te keuren Bestekken c.q. Bestekwijzigingen Bouw- en Woonrijp zal maken.

### Woonrijp maken

Het door de exploitant eventueel gefaseerd, volgens het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp naar de definitieve vorm afwerken of doen afwerken van de Voorzieningen van openbaar nut in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en - de inrichting van - de Openbare ruimte, in en eventueel buiten het Exploitatiegebied, waartoe in elk geval gerekend wordt: gereed voor gebruik. Tot de in dat kader uit te voeren werken en werkzaamheden behoren in ieder geval: het herstraten c.q. aanleggen van de woonstraten, parkeervlakken en andere definitieve verharding en aansluitingen, het door middel van oevervoorzieningen (beschoeiingen etc.) afwerken van waterpartijen, de aansluiting van het Exploitatiegebied op het aanliggende openbare gebied, het aansluiten van de gebouwen op nutsvoorzieningen, alsmede het aanbrengen van, bomen en openbare groenvoorzieningen, openbare verlichting, en onder andere het plaatsen van brandkranen, lichtmasten, verkeers- en straatnaamborden en bewegwijzering, fietsenparkeervoorzieningen, straatmeubilair, artistieke en sierende elementen.

### **Doel van deze overeenkomst**

#### Artikel 2

##### *artikel 2.1*

Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder en met inachtneming waarvan zal worden overgegaan tot ontwikkeling en realisering van het Project op een wijze zoals bepaald c.q. is aangegeven in het Inrichtingsplan de bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, de Planning en het terzake overigens bepaalde in deze overeenkomst.

##### *artikel 2.2*

De exploitant zal als risicodragend projectontwikkelaar voor eigen rekening en risico en op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst de ontwikkeling en realisering van het Project (verder) ter hand nemen.

De exploitant wenst in het kader van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied de Voorzieningen van openbaar nut zelf te doen realiseren. De exploitant zal het Exploitatiegebied Bouw- en Woonrijp maken en vervolgens de Openbare ruimte aan de gemeente opleveren. De gemeente zal de nodige ondersteunende en publiekrechtelijke werkzaamheden verrichten.

##### *artikel 2.3*

De ontwikkeling en realisatie van het Project zal plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke regelgeving, waarbij de exploitant op basis van volmacht voor zover rechtens vereist namens de gemeente zorg zal dragen voor (Europese) aanbesteding. De exploitant is zich ervan bewust dat in een eventueel Exploitatieplan een aanbestedingsplicht zal worden opgenomen.

##### *artikel 2.4*

Voor de ontwikkeling en realisering van het Project zullen tijdvak en fasering worden aangehouden die zijn beschreven in de Planning, bijlage 3.

De exploitant is zich ervan bewust dat de gegevens in de Planning door de gemeente in een Exploitatieplan kunnen worden verwerkt en aldus mede dwingend publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd.

## **Grondverwerving**

### Artikel 3

#### *artikel 3.1*

De gemeente is eigenaar van de als zodanig op bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte tekening aangegeven percelen grond.

## **Grondtransacties**

### Artikel 4

#### *artikel 4.1*

De gemeente verkoopt aan de exploitant ten behoeve van de realisering van het Project - met inachtneming van het elders in deze overeenkomst bepaalde - het eigendom van de percelen grond met een gezamenlijke grootte van circa 1749 m<sup>2</sup>, gelegen binnen bedrijventerrein De Ambacht, kadastraal bekend gemeente Oostzaan, sectie C nummer(s) 3652 (allen gedeeltelijk) zoals met \*\*\*\* is aangegeven op de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte tekening, zijnde het Verkochte, op welke gronden de exploitant - in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied - een deel van de Openbare ruimte met de Voorzieningen van openbaar nut in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur zal realiseren.

De feitelijke en juridische levering van de hiervoor bedoelde gronden vindt plaats op de transportdatum, zoals aangeduid in artikel 6.2.

## **Koopsom en kosten**

### Artikel 5

#### *artikel 5.1*

De koopsom van het Verkochte van de onder 4.1 genoemde gronden, bedraagt voor het Verkochte €630.775,00, exclusief BTW en kosten koper.

#### *artikel 5.2*

Alle kosten verbonden aan de in artikel 4.1 vermelde koop en verkoop en de juridische levering van het Verkochte, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de notaris en overdrachts- en / of omzetbelasting, zijn voor rekening van de exploitant. Voor zover deze kosten door de gemeente zijn voorgesloten, moeten deze bij het verlijden van de notariële akte van levering aan haar worden terugbetaald.

#### *artikel 5.3*

De betaling van de koopsom van het Verkochte en van de overige kosten, eventueel verschuldigde rente, eventuele openstaande rekeningen of achterstand in betaling van rechten en belasting(en) vindt plaats via het kantoor van de notaris, en zal uiterlijk plaatsvinden bij het ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte.

#### *artikel 5.4*

De koopsom van het Verkochte wordt geïndexeerd, met een percentage van 2%, vanaf 01 januari 2014 tot aan de datum van het onherroepelijk worden van de bouwvergunning voor het Project.

*artikel 5.5*

De koopsom van het Verkochte wordt verhoogd met rente, berekend naar een percentage van 5% procent per jaar, te rekenen vanaf de datum van het onherroepelijk worden van de bouwvergunning tot de datum van het verlijden van de notariële akte van levering.

*artikel 5.6*

Alle baten en lasten met betrekking tot de onder 4.1 genoemde gronden komen voor rekening van de exploitant vanaf de dag van het verlijden van de respectievelijke notariële akten van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de baten en lasten met ingang van die datum overgaan op de exploitant.

*artikel 5.7*

De betaling van de koopsom van het Verkochte en van de overige kosten, eventueel verschuldigde rente, eventuele openstaande rekeningen of achterstand in betaling van rechten en belasting(en) vindt plaats via het kantoor van de notaris, en zal uiterlijk plaatsvinden bij het ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte.

## **Levering van de gronden**

### Artikel 6

*artikel 6.1*

De feitelijke levering van de in artikel 4.1 genoemde gronden (en opstallen) aan de exploitant vindt plaats op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering als bedoeld in dit artikel of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

*artikel 6.2*

De voor de juridische levering van het onder artikel 4.1 genoemde Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen 4 weken na de dag waarop geen beroep meer kan worden gedaan op de in artikel 19 vermelde ontbindende voorwaarde(n).

De akte van levering zal worden verleden door notaris Brummelhuis te Amsterdam of diens plaatsvervanger.

*artikel 6.3*

De in artikel 4.1 genoemde gronden (en opstallen) worden door de gemeente aan de exploitant geleverd in de staat waarin deze zich bevinden, waarbij daaraan van gemeentewege geen (bouwrijp maken) werkzaamheden meer zullen worden verricht.

*artikel 6.4*

De in artikel 4 genoemde gronden (en opstallen), zijnde het Verkochte zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende (kwalitatieve) rechten en aanspraken, waaronder alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingsbedingen en inschrijvingen daarvan, vrij van beslagen en vrij van hypotheken.

*artikel 6.5*

De gemeente c.q. de exploitant garandeert dat:

- a. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering bevoegd te zijn tot de overdracht van de in artikel 4 bedoelde gronden;
- b. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot de in artikel 4 genoemde gronden zullen bestaan;
- c. de onder artikel 4 genoemde gronden bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd zullen zijn, en niet zonder recht of titel in gebruik zullen zijn bij derden;
- d. de onder artikel 4 genoemde gronden bij het ondertekenen van de akte van levering ontruimd zullen zijn, vrij van huur, pacht, en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- en pachtbescherming;



- e. de onder artikel 4 genoemde gronden vrij zullen zijn van erfpacht;
- f. de onder artikel 4 genoemde gronden thans vrij zijn van hypotheken, beslagen en andere zakelijke rechten (alsmede van inschrijvingen daarvan) en dat deze ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering ook vrij zullen zijn van dergelijke (zakelijke) rechten, alsmede van inschrijvingen daarvan;
- g. er bij het ondertekenen van de akte van levering geen erfdienstbaarheden (ten gunste van een derde) zijn met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering;
- h. er bij het ondertekenen van de akte van levering geen kwalitatieve verplichtingen zijn met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering;
- i. er aan de exploitant met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden geen kettingbedingen behoeven te worden opgelegd, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering;
- j. er geen beperkte (gedoog-)plichten met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden zijn als bedoeld in de voormalige Belemmeringen/wet Privaatrecht, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering;
- k. ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering de lasten over de alsdan vervallen periode zullen zijn voldaan;
- l. met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage(-procedure) aanhangig is;
- m. dat met betrekking tot de onder artikel 4 genoemde gronden geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

#### *artikel 6.6*

De gemeente garandeert de juistheid van haar opgave, gedaan overeenkomstig hetgeen is genoemd in artikel 6.5 en hetgeen kenbaar is op grond van de Openbare Registers zoals bedoeld in artikel 3:16 BW.

#### *artikel 6.7*

De gemeente staat er voor in dat zij aan de exploitant al de inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de exploitant behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de exploitant bekend kunnen zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van de exploitant verlangd kan worden, niet door de gemeente behoeven te worden verstrekt.

#### *artikel 6.8*

De exploitant verklaart dat zij uitdrukkelijk aanvaardt die voormelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 6.7 voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

#### *artikel 6.9*

De onder artikel 4.1 genoemde gronden zijn vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering voor risico en rekening van de exploitant tenzij de feitelijke levering van deze gronden eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de betreffende partij. Tot de feitelijke levering ervan dient de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor de onder artikel 4.1 genoemde gronden te zorgen.

#### *artikel 6.10*

De juiste grootte van de onder artikel 4.1 genoemde gronden zal worden vastgelegd bij inmeting door de landmeter van het kadaster en de alsdan te geven aanwijzingen van partijen.

#### *artikel 6.11*

Indien bij kadastrale uitmeting blijkt dat het oppervlak van het Verkochte groter of kleiner is, dan zal geen der partijen daaraan enig recht kunnen ontlenen.

## **Bodemverontreiniging (en asbestverontreiniging)**

### Artikel 7

#### *artikel 7.1*

Voor zover de gemeente bekend bevatten de gronden (en opstallen) van het Verkochte zoals vermeld in artikel 4.1 geen verontreiniging die ten nadele strekt van het door exploitant beoogde gebruik van de gronden (en opstallen) overeenkomstig de bestemming/functies als aangegeven in van deze overeenkomst.

#### *artikel 7.2*

De exploitant zal alle noodzakelijke saneringsmaatregelen met betrekking tot het Verkochte (en de zich daarop bevindende opstallen) voor eigen rekening en risico uitvoeren, voorzover daarin een belemmering is gelegen voor een gebruik ervan voor de functie(s)/bestemming als aangegeven in deze overeenkomst en zij daartoe ingevolge de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het oordeel van het terzake bevoegde bestuursorgaan gehouden is.

#### *artikel 7.3*

De gemeente verklaart dat in het verkochte geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

## **Planologische procedures, vergunningen.**

### Artikel 8

#### *artikel 8.1*

De gemeente zal zich inspannen om ter zake van de verkrijging van de benodigde vergunningen en planologische medewerking die benodigd zijn voor de realisering van het Project te bevorderen dat deze - op de daartoe in de Planning aangegeven data – in procedure te brengen. Zij zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling en afhandeling van de aanvragen. De gemeente is echter is niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in de benodigde planologische procedures.

#### *artikel 8.2*

De exploitant verplicht zich tegenover de gemeente om tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn rekening de benodigde aanvragen voor afgifte van de voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst en de realisering van het Project noodzakelijke vergunningen, ontheffingen etc. in te dienen bij de gemeente, andere overheden en / of (nuts) bedrijven.

#### *artikel 8.3*

De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften c.q. voorwaarden, gesteld door de gemeentelijke en/of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisering van het Project verleende publiekrechtelijke medewerking/toestemming, komen voor rekening van de exploitant. Datzelfde geldt voor voorschriften c.q. voorwaarden, verbonden aan door particulieren - ten behoeve van de realisering van het Project - verleende privaatrechtelijke medewerking/toestemming.

#### *artikel 8.4*

De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van juridisch - planologische procedures/planologische maatregelen en het eventuele Exploitatieplan. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

## **Locatie-eisen / bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied**

### Artikel 9

#### *artikel 9.1*

De inrichting van de Openbare ruimte en de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur in het Exploitatiegebied zal door of namens de exploitant plaatsvinden overeenkomstig het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp en de Bestekken en Bestekwijzigingen.

#### *artikel 9.2*

De exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied en eventueel daarbuiten Bouw- en Woonrijp maken, met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp, Bestekken c.q. Bestekwijzigingen, de Planning en het terzake overigens bepaalde in c.q. krachtens deze overeenkomst.

Een deel van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied zullen voor rekening en risico van de exploitant op grond in eigendom van de gemeente worden aangelegd overeenkomstig het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp, de Bestekken en Bestekwijzigingen.

De Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut zullen na aanleg daarvan conform artikel 11 aan de gemeente worden opgeleverd.

#### *artikel 9.3*

De exploitant zal - ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied, waaronder begrepen de inrichting van de Openbare ruimte en de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut - een Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp vervaardigen.

Het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp, dat ook dient te voorzien in de ontsluiting van het Exploitatiegebied, wordt door de exploitant opgesteld in overeenstemming o.a. met hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in het Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte en het terzake overigens bepaalde in of krachtens deze overeenkomst.

#### *artikel 9.4*

De exploitant dient zich bij de uitvoering van de Werken te houden aan de standaardnormen en eisen van de gemeente, zoals vastgelegd in het Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte en dienen in overeenstemming te zijn met hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in de daartoe door de exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren Voorlopig- en Definitief Ontwerp, Bestekken en Bestekwijzigingen, alsmede het terzake overigens bepaalde in of krachtens deze overeenkomst.

#### *artikel 9.5*

De Bestekken en Bestekwijzigingen dienen uiterlijk 6 weken voor de uitvoering van de betreffende Werken aan de gemeente ter goedkeuring te worden aangeboden en te voldoen aan hetgeen is bepaald c.q. is aangegeven in het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp en het Programma van Eisen inrichting Openbare Ruimte, alsmede het terzake overigens bepaalde in of krachtens deze overeenkomst.

#### *artikel 9.6*

Deze goedgekeurde Bestekken en indien aan de orde Bestekwijzigingen moeten voorhanden zijn voordat met de uitvoering van de Werken inzake het Bouw- en Woonrijp maken een aanvang wordt gemaakt.

#### *artikel 9.7*

De Werken inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied zullen in opdracht van de exploitant door te goeder naam en faam bekend staande, deskundige marktpartijen worden uitgevoerd. Het bepaalde in artikel 18 van deze overeenkomst is van overeenkomstige toepassing.

*artikel 9.8*

Op de aanleg en uitvoering van de Werken inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied zal vanwege de gemeente aan te wijzen gemeentelijke functionarissen toezicht worden uitgeoefend. De exploitant zal er voor zorg dragen dat de betrokken gemeentelijke functionarissen hun toezichthoudende taak terzake op een adequate wijze zullen kunnen uitvoeren.

*artikel 9.9*

De Werken dienen te worden uitgevoerd binnen een door de gemeente, in overleg met de exploitant dan wel de door de exploitant ten behoeve van de uitvoering van de betreffende Werken en werkzaamheden ingeschakelde derde, vastgesteld tijdvak.

*artikel 9.10*

De exploitant voert de Werken zoveel mogelijk in overleg met de gemeente. De exploitant zorgt dat deze zo goed mogelijk worden afgestemd op gelijktijdige andere bouwactiviteiten in de directe omgeving.

*artikel 9.11*

De ontsluiting van het Exploitatiegebied en de aansluiting van het Exploitatiegebied op bestaande openbare wegen/openbare ruimte zal plaatsvinden overeenkomstig het Inrichtingsplan, Voorlopig- en Definitief Ontwerp en de Bestekken en Bestekwijzigingen. De kosten van de ontsluiting c.q. aansluiting zijn voor rekening van de exploitant.

*artikel 9.12*

Zolang de definitieve Voorzieningen van openbaar nut nog niet zijn aangelegd in het Plangebied is de exploitant verplicht tot het aanleggen, onderhouden en instandhouden van tijdelijke infrastructurele voorzieningen in het gebied, waaronder begrepen de tijdelijke ontsluiting, verhardingen, parkeervoorzieningen en straatverlichting, ten behoeve van de al uitgevoerde onderdelen van het Project.

*artikel 9.13*

Indien in verband met de realisering van het Project grond aangevoerd moet worden, is dat de verantwoordelijkheid van de exploitant.

Indien de exploitant in verband met de realisering van het Project overtollige grond wenst af te voeren, komen de kosten daarvan voor zijn rekening, ook indien er als gevolg van het verontreinigd zijn van de grond extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd. De exploitant dient bij transport van (verontreinigde) grond zorg te dragen voor de vereiste vergunningen.

*artikel 9.14*

De exploitant dient in ieder geval te voorzien in de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, openbare verlichting, alsmede (glasvezel voor) telecommunicatie en centraal antenne systeem. De exploitant dient zonedig te voorzien in de verlegging van bestaande kabels en leidingen. Het overleg met de nutsbedrijven zal door partijen gezamenlijk worden gevoerd.

Indien de gemeente ter zake van de aansluiting van nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied aan nutsbedrijven vergoedingen verschuldigd wordt, is de exploitant gehouden om deze aan de gemeente te voldoen, op een termijn van uiterlijk een maand na de datum van verzending van de betreffende factuur door de gemeente.

Bij betaling ná bedoelde termijn zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke rente worden verhoogd.

*artikel 9.15*

De exploitant is zich ervan bewust dat het bepaalde in dit artikel door de gemeente in een Exploitatieplan kunnen worden verwerkt en aldus mede als Locatie-eisen planologisch kunnen worden vastgelegd tot op kavelniveau.

#### *artikel 9.16*

De exploitant zal in het kader van de ontwikkeling van het Project de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied zelf realiseren en deze vervolgens aan de gemeente opleveren, zoals hiervoor in dit artikel en artikel 11 van deze overeenkomst is aangegeven.

Voor de aanleg van de Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut in het Plangebied hebben de exploitant en de gemeente een globale investeringsraming en een verdeelsleutel voor de kosten vastgesteld.

De exploitant en de gemeente zijn overeengekomen dat overschrijdingen van het investeringsbudget - ten behoeve van de inrichting van de Openbare ruimte en aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut in het Plangebied - voor rekening en risico zijn van de exploitant.

#### *artikel 9.17*

De exploitant zal in het kader van de ontwikkeling van het Project de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied zelf aspecten met betrekking tot de BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) voor de Werken nader uitwerken en vormgeven. Resultaat van de uitwerking is een plan voor de gang van zaken tijdens de uitvoering, de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de veiligheid tijdens de bouw, de voetgangers- en verkeersstromen, en andere onderwerpen die voor de praktische uitvoering tijdens de bouw van belang zijn.

De exploitant verplicht zich optimaal in te spannen bij de benodigde coördinatie en het zoeken van en medewerken aan, eventueel niet-conventionele, oplossingen, zulks ten behoeve van een evenwichtige, logische, kostenefficiënte en optimale werkwijze en uitvoering.

De exploitant verplicht zich om de tussen partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de BLVC aspecten door te leggen naar de door hem geselecteerde uitvoerende partij(en) van de Werken. De exploitant toont de nakoming van deze verplichting aan door het overleggen van schriftelijke stukken (o.a. Communicatieplan) aan de gemeente.

## **Matenplan**

### Artikel 10

#### *artikel 10.1*

De exploitant zal tijdig een matenplan indienen waarop de bouw- en erfgrenzen staan aangegeven en zal de gemeente in de gelegenheid stellen de bouw- en erfgrenzen uit te zetten, een en ander in ieder geval voor de verkoop c.q. overdracht van de bouw kavels (aan derden).

#### *artikel 10.2*

Het matenplan dient te worden ontworpen op basis van een door de gemeente te verstrekken ondergrond van de Grootschalige Basis Kaart.

## **Oplevering van de in kader van het Bouw- en Woonrijp maken uitgevoerde Werken**

### Artikel 11

#### *artikel 11.1*

De oplevering van de door de exploitant aan te leggen Werken aan de gemeente geschiedt na het gereedkomen van de Voorzieningen van openbaar nut en de Openbare ruimte overeenkomstig de door de gemeente goedgekeurde Bestekken en Bestekwijzigingen.

De exploitant is gehouden het gereedkomen van de afzonderlijke onderdelen van de aan te leggen Werken binnen 3 weken te melden bij de gemeente. Met inachtneming van de overeengekomen onderhoudstermijn van een half jaar zal de opnemings- en goedkeuring namens de gemeente schriftelijk worden bevestigd.

Op de oplevering van de door de exploitant uit te voeren Werken zijn eveneens de paragrafen 9 en 10 van de UAV 1989 en de paragrafen 9 en 10 van UAVTI 1992 van toepassing, met dien verstande dat voor opdrachtgever gelezen dient te worden de gemeente en voor aannemer de exploitant.

#### *artikel 11.2*

De gemeente behoudt zich het recht voor bepaalde onderdelen gelegen binnen het gereedgekomen Exploitatiegebied, uit te sluiten van overdracht dan wel de onderhoudstermijn daarvan te verlengen, indien er aanleiding is om aan te nemen dat er ten gevolge van de planuitvoering schade wordt / is toegebracht aan de op te leveren onderdelen.

#### *artikel 11.3*

De exploitant zal de Werken opleveren overeenkomstig de Planning als bedoeld in artikel 24.

## **Openbaarheid van de weg**

### Artikel 12

#### *artikel 12.1*

De openbaarheid in de zin van artikel 4, lid 1, onder III van de Wegenwet van het gedeelte openbare weg wordt geacht te zijn ingegaan op de datum van oplevering en overdracht van de openbare weg als bedoeld in artikel 15 van deze overeenkomst.

Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de exploitant tot het moment dat de betreffende wegen aan de gemeente zijn opgeleverd en overgedragen.

De gemeente draagt zorg voor de (eventueel) te nemen verkeersbesluiten.

#### *artikel 12.2*

Vanaf het moment van oplevering en overdracht zal de gemeente – voor wat betreft de betrokken gronden en/of de in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken uitgevoerde Werken – tevens optreden als beheerder in de zin van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990.

## **Wijzigingen van het Project**

### Artikel 13

#### *artikel 13.1*

Indien op verzoek van de exploitant wijzigingen van het Project worden voorgesteld en de gemeente daaraan haar medewerking verleent zullen alle daaruit voortvloeiende meerkosten - met inbegrip van terzake door de gemeente te maken extra kosten inzake voorbereiding en uitvoering - voor rekening van de exploitant komen.

Onder wijzigingen van het Project worden verstaan onder andere wijzigingen van plannen waarmee de gemeente heeft ingestemd, zoals een Masterplan, Inrichtingsplan en een bouwplan.

## **Planschadevergoeding**

### Artikel 14

#### *artikel 14.1*

Verzoeken tot planschadevergoeding zullen tussen gemeente en exploitant worden afgehandeld volgens de gesloten overeenkomst volgens bijlage 7.

## **Financiële bepalingen**

### Artikel 15

#### *artikel 15.1*

Als bijdrage aan de gemeentelijke Plankosten is de exploitant verschuldigd een exploitatiebijdrage van € 55.000,00 (prijspeil 2013).

#### *artikel 15.2*

De in lid 15.1 bedoelde bijdrage dient uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst te worden voldaan, binnen veertien dagen na de datum van verzending van de betreffende factuur door de gemeente. Bij betaling ná bedoelde termijn zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke rente worden verhoogd tot aan de dag van betaling.

#### *artikel 15.3*

Als bijdrage voor de inrichting van de Openbare Ruimte is de gemeente verschuldigd een exploitatiebijdrage van €420.775,00 (prijspeil 2013).

#### *artikel 15.4*

Als bijdrage voor de toekomstige ontwikkeling van het bestaande parkeerterrein is de exploitant verschuldigd een exploitatiebijdrage van € 70.000,00 (prijspeil 2013).

#### *artikel 15.5*

De in lid 15.3 bedoelde bijdrage wordt voldaan volgens het betalingsschema volgens bijlage 6.

#### *artikel 15.6*

Voorts komen voor rekening van de exploitant de (bouw)legeskosten. Deze zullen bij het in behandeling nemen van de bouwaanvraag in rekening worden gebracht.

#### *artikel 15.7*

In geval de gemeente gehouden is tot betaling van een strafheffing inzake de belastingwetgeving zal de exploitant de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden voor zover de exploitant daaromtrent door de gemeente op de hoogte wordt gesteld. De gemeente dient zodra zij op enigerlei wijze dan ook bekend raakt met een, al dan niet op handen zijnde, vordering ingevolge de belastingwetgeving, dit aan de exploitant te melden.

#### *artikel 15.8*

De in dit artikel vermelde bedragen zijn exclusief daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

## Zekerheidsstelling

### Artikel 16

#### *artikel 16.1*

Als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de exploitant inzake het aan de gemeente betalen van de bijdragen en kosten als bedoeld in artikel 15 en tot zekerheid voor de betaling van de koopsom van het Verkochte als bedoeld in artikel 5, zal de exploitant binnen 10 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie overleggen, afkomstig van een door de Nederlandsche Bank erkende bankinstelling of een andere voor de gemeente aanvaardbare instelling en wel tot een bedrag van € 20.000,00. Telkens nadat de exploitant heeft voldaan aan een deel van bovengenoemde (betalings)verplichtingen, zal de voormelde hoofdsom van de bankgarantie worden verminderd met het procentuele deel van het door de exploitant betaalde bedrag ten opzichte van het totale bedrag dat door de exploitant dient te worden voldaan.

#### *artikel 16.2*

Als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de exploitant inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied als bedoeld in artikel 9, zal de exploitant binnen 10 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie overleggen, afkomstig van een door de Nederlandsche Bank erkende bankinstelling of een andere voor de gemeente aanvaardbare instelling en wel tot een bedrag van € 25.000,00 te vermeerderen met omzetbelasting.

Verlaging van dit garantiebedrag wordt door de gemeente toegestaan indien naar het oordeel van de gemeente de stand van de ontwikkeling en realisering van Project daartoe aanleiding geeft.

#### *artikel 16.3*

De bankgarantie vervalt, indien en zodra de exploitant aan al zijn verplichtingen op een naar het oordeel van de gemeente toereikende wijze gevolg heeft gegeven. Alsdan zal de garantie ook door de gemeente aan de exploitant worden geretourneerd.

#### *artikel 16.4*

De bankgarantie dient er in te voorzien dat de gemeente - bij gehele of gedeeltelijke niet nakoming alsmede niet tijdige nakoming van de betreffende verplichtingen door de exploitant - bevoegd is het bedrag van de bankgarantie aan te spreken ter uitvoering en nakoming van de betreffende verplichtingen. De bankgarantie dient daartoe de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de exploitant niet aan zijn (betalings)verplichting voldoet, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente en op enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen. Verder dient in de bankgarantie te zijn aangegeven, dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement of surseance van betaling van de exploitant.

#### *artikel 16.5*

De gemeente besluit niet eerder tot het aanspreken van het bedrag van de bankgarantie als bedoeld in dit artikel, dan nadat de exploitant bij aangetekend schrijven in de gelegenheid is gesteld binnen een maand na ontvangst van dat aangetekende schrijven de betreffende verplichtingen alsnog zelf uit te voeren en de exploitant binnen die termijn daarvoor niet (alsnog) zorg heeft gedragen.

#### *artikel 16.6*

Waar het betreft de verplichtingen van de exploitant inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied zal de gemeente de bankgarantie niet eerder invoeren, waaronder ook begrepen het zelf uitvoeren van ontbrekende Werken en werkzaamheden en / of het opdragen van die Werken en werkzaamheden aan derden, dan nadat de exploitant bij aangetekend schrijven in de gelegenheid is gesteld binnen twee maanden na ontvangst van dat aangetekend schrijven de betreffende Werken en werkzaamheden alsnog zelf uit te voeren en de exploitant binnen die termijn daarvoor niet (alsnog) zorg heeft gedragen.



## **Schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden**

### Artikel 17

#### *artikel 17.1*

De exploitant is volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van de exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden in - de omgeving van - het Exploitatiegebied in het kader van de realisering van het Project en het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe.

Teneinde - de omvang van - eventuele schade aan de omliggende bestratingen te kunnen vaststellen zal voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied op kosten van de exploitant een fotoreportage worden gemaakt, indien de gemeente dat noodzakelijk oordeelt.

#### *artikel 17.2*

De exploitant dient ter dekking van genoemd risico een dekkende CAR-verzekering af te sluiten. De exploitant dient een kopie van de betreffende polis aan de gemeente te overhandigen.

#### *artikel 17.3*

De exploitant vrijwaart de gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met de ontwikkeling en realisering van het Project.

## **Aanbestedingsclausule**

### Artikel 18

#### *artikel 18.1*

Indien de gemeente op grond van gemeentelijk beleid of wet- en regelgeving ten aanzien van het (Europees) aanbestedingsrecht, waartoe ook de betreffende richtlijnen, rechtsontwikkelingen en jurisprudentie worden gerekend, gehouden is tot het (openbaar) aanbesteden van de (opdracht tot de) uitvoering van werken en werkzaamheden, leveringen en/of diensten zoals met betrekking tot het ontwerp, de voorbereiding of de realisatie van het Project, dan zal de exploitant op haar kosten indien nodig op basis van een door de gemeente verleende volmacht, namens de gemeente de betreffende werken en werkzaamheden, leveringen en/of diensten aanbesteden. De voorwaarden waaronder de eventuele volmacht wordt verleend en de grenzen van de door de gemeente aan de exploitant verleende bevoegdheid om namens de gemeente te handelen, zullen nader worden vastgelegd in een allonge, die deel zal uitmaken van deze overeenkomst.

De exploitant is zich ervan bewust dat de aanbestedingsplicht door de gemeente in een Exploitatieplan kan worden verwerkt en aldus mede bestuursrechtelijk/dwingendrechtelijk kan worden vastgelegd.

#### *artikel 18.2*

De exploitant vrijwaart de gemeente volledig en onvoorwaardelijk voor alle schaden, kosten, (vertragings)renten – hoe ook genaamd en door wie ook geleden – die het gevolg zijn van het niet, niet volledig of correct nakomen door de exploitant van de verplichtingen voortvloeiend uit het eerste lid van dit artikel, onverminderd eventuele aanspraken van de gemeente op vergoeding van schaden, kosten en interesten.

## **Ontbindende voorwaarden**

### Artikel 19

#### *artikel 19.1*

Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden - met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 - wanneer niet een onherroepelijke bouwvergunning en andere benodigde vergunningen, als bedoeld in artikel 8 zijn verleend voor het te realiseren Project.

Deze ontbindende voorwaarde kan niet worden ingeroepen indien het niet verkrijgen van (een) vergunning(en) en planologische medewerking is te wijten aan een doen of nalaten van de partij die hier een beroep op doet.

In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden.

## **Ontbinding van de overeenkomst**

### Artikel 20

#### *artikel 20.1*

Ingeval de exploitant ook na sommatie niet voldoet of nalatig blijft in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, is de gemeente naast het vorderen van schadevergoeding en / of boetes tevens gerechtigd om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

#### *artikel 20.2*

De gemeente kan deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist tussentijds beëindigen, wanneer:

- a. door de exploitant surséance van betaling wordt aangevraagd of aan de exploitant surséance van betaling wordt verleend;
- b. voor of door de exploitant faillissement wordt aangevraagd of verleend;
- c. er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van de exploitant.

## **Beëindiging overeenkomst**

### Artikel 21

#### *artikel 21.1*

Bij een (tussentijdse) ontbinding van deze overeenkomst vindt afrekening plaats van de door de gemeente tot op dat moment in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten van deze overeenkomst.

## **Onvoorziene omstandigheden**

### Artikel 22

#### *artikel 22.1*

Indien sprake is van onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij wijziging van publiekrechtelijke regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding van partijen, het niet verkrijgen van de noodzakelijke medewerking van andere overheidsorganen, het anderszins niet (tijdig) afkomen van de benodigde publiekrechtelijke medewerking/toestemming en /of andere gebleken belemmeringen voor de uitvoering van deze overeenkomst, zullen partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek doen naar het tot stand brengen van een aanvaardbare oplossing terzake, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande. Partijen nemen daartoe een inspanningsverplichting op zich.

Indien partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing terzake mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst.

Indien partijen – ondanks hun inspanningsverplichting daartoe – tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing niet mogelijk is, zullen zij - voor het niet uitgevoerde deel van deze overeenkomst - met in achtneming van ook het bepaalde in artikel 21 - een ontbindingsovereenkomst tussen hen tot stand brengen.

## **Contractovername**

### Artikel 23

#### *artikel 23.1*

De exploitant is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente niet bevoegd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of te bezwaren, daaronder begrepen overdracht van aandelen.

Deze toestemming zal niet eerder worden verleend dan nadat een door de exploitant en de betrokken derde(n) reeds ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de gemeente voor akkoord is getekend.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan bedoelde toestemming nadere - financiële - voorwaarden, verband houdende met de nakoming van de verplichtingen als vervat in deze overeenkomst, verbinden.

#### *artikel 23.2*

Indien de exploitant aan de verplichtingen als vervat in dit artikel geen gevolg geeft, dan zal de exploitant een terstond opeisbare - zonder rechtelijke tussenkomst verschuldigde boete aan de gemeente verbeuren van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag - of dagdeel - dat geen gevolg gegeven is aan de betreffende verplichting(en).

#### *artikel 23.3*

Indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in de vorige leden van dit artikel is de exploitant pas van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) c.q. koper(s) zich onherroepelijk tegenover de gemeente heeft (hebben) verbonden de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

## **Planning van de overeenkomst**

### Artikel 24

#### *artikel 24.1*

Partijen zullen zich inspannen de in deze overeenkomst vermelde activiteiten, werken en werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de tussen hen in onderlinge overeenstemming opgestelde of aangepaste Planning die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht. Indien vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen partijen terzake tijdig overleg met elkaar plegen, teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen.

## **Duur van de overeenkomst**

### Artikel 25

#### *artikel 25.1*

Deze overeenkomst wordt aangegaan met ingang van de datum van ondertekening ervan door partijen en duurt voort c.q. blijft in stand tot het door de exploitant te ontwikkelen en te realiseren deel van het Exploitatiegebied ten genoegen van de gemeente en op basis van deze overeenkomst door de exploitant is opgeleverd en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en ook alle andere verplichtingen uit of naar aanleiding van deze overeenkomst door de exploitant volledig zijn nagekomen.

## **Aangetekend/deurwaardersexploot**

### Artikel 26

#### *artikel 26.1*

Alle mededelingen, ingebrekestellingen, ontbindingsverklaringen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, dienen te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot .

## **Kettingbeding**

### Artikel 27

#### *artikel 27.1*

De bepalingen van deze overeenkomst, dienen door de exploitant en zijn rechtsopvolger(s) voor zover deze nog van toepassing zijn of een blijvend karakter hebben, waaronder uitdrukkelijk begrepen het bepaalde in artikel 28 (boetebepaling) en het bepaalde in dit artikel, aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de exploitant aan deze bepaling is verbonden.

#### *artikel 27.2*

Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 5.000 (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen.

Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de exploitant.

### **Boetebepaling**

#### Artikel 28

##### *artikel 28.1*

Bij elk toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, verbeurt de exploitant, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,00 te verhogen met € 1.000,00 per dag dat het tekortschieten in de nakoming voortduurt, tenzij de tekortkoming de exploitant niet kan worden toegerekend.

Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de exploitant.

### **Geschillenregeling**

#### Artikel 29

##### *artikel 29.1*

De partij die meent dat een geschil bestaat, meldt dit onverwijld schriftelijk aan de andere partij.

##### *artikel 29.2*

Partijen treden dan terzake per omgaande in overleg en spannen zich in om te komen tot een minnelijke oplossing van het betreffende geschil.

##### *artikel 29.3*

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem, tenzij partijen alsnog arbitrage of mediation overeenkomen.

##### *artikel 29.4*

Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk van de Partijen in spoedeisende gevallen het betreffende geschil voor te leggen aan de voorzieningenrechter. Datzelfde geldt voor (het vragen van verlof voor) het treffen van maatregelen ter bewaring van het recht.

## **Generieke bepalingen**

### Artikel 30

#### *artikel 30.1*

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### *artikel 30.2*

Het in de considerans van deze overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

#### *artikel 30.3*

De in deze overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de genoemde bijlagen en het bepaalde in deze overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk is bepaald dat de bijlage prevaleert.

#### *artikel 30.4*

Ingeval de exploitant uit twee of meer partijen bestaat geldt dat:

- a. de betreffende partijen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen;
- b. alle partijen hoofdelijk verbonden zijn voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### *artikel 30.5*

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### *artikel 30.6*

Partijen verbinden zich (in de notariële akte(n) van levering) afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook, anders dan vermeld in deze overeenkomst, ontbinding van deze overeenkomst te verlangen, voorzover de wet zulks toelaat.

#### *artikel 30.7*

De in deze overeenkomst voor de gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden. Uitvoering van deze publieke taken door de gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten als genoemd in artikel 8.4 van deze overeenkomst.

#### *artikel 30.8*

Indien ingevolge deze overeenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van de gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van het college van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze overeenkomst, de wet of anderszins blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming etc. door de gemeenteraad moet worden verleend.

#### *artikel 30.9*

Wijzigingen op deze overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening van beide partijen.

#### *artikel 30.10*

Voor zover niet anders bepaald is in deze overeenkomst zijn alle bedragen genoemd in deze overeenkomst bedragen per prijspeil 01 januari 2013 en worden bij een betaling later dan 01 januari 2014 tot aan de datum van betaling gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling op basis van de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens.

#### *artikel 30.11*

Partijen verplichten zich tot geheimhouding ten aanzien van de inhoud van deze overeenkomst, behoudens voor zover de wet openbaarmaking vereist van (onderdelen van) de overeenkomst.

*artikel 30.12*

De gemeente behoudt zich het recht voor om, ondanks een gesloten Anterieure overeenkomst, alsnog een Exploitatieplan vast te stellen voor (onder meer) het Exploitatiegebied.

*artikel 30.13*

De overeenkomst is ook een uitwerking van terzake reeds tussen partijen gemaakte afspraken en treedt ook in de plaats van bedoelde eerder gemaakte afspraken.

Voorzover een bepaling uit deze overeenkomst in strijd is met een bepaling uit eerder door partijen gesloten overeenkomsten, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

## **Bijlagen**

### Artikel 31

*artikel 31.1*

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of zullen dat na gereedkomen daarvan maken:

1. Tekening Plangebied en Exploitatiegebied inclusief situering van het Project en de Openbare ruimte d.d. **\*\*\* NTB \*\*\***;
2. Eigendommenkaart d.d. 03-07-2013;
3. Planning d.d. **\*\*\* NTB \*\*\***;
4. Programma van Eisen voor Inrichting van de Openbare Ruimte d.d. januari 2013;
5. Grondtransactietekening Verkochte d.d. 07-11-2013;
6. Betalingsschema d.d. **\*\*\* NTB \*\*\***;
7. Overeenkomst planschadevergoeding d.d. 06-11-2013.

## **Publicatie**

### Artikel 32

*artikel 32.1*

De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst, omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam/namen van de wederpartij van de gemeente.

Tevens dient de gemeente genoemde zakelijke beschrijving van de overeenkomst op grond van artikel 6.2.12 Bro ter inzage te leggen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Oostzaan d.d. ....

De exploitant,

SKA B.V.  
namens dezen,  
M. Schreuder

De Gemeente,

De Burgemeester van Oostzaan  
namens dezen,  
R. Meerhof