KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST

Locatie Legmeerplein te Uithoorn

GEMEENTE UITHOORN

EN

WOONSTICHTING EIGEN HAARD

Def. versie d.d. 02-09-2026

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Uithoorn**, postbus 8, 1420 AA te Uithoorn, kantooradres Laan van Meerwijk 16 te Uithoorn, te dezen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P.G. Hazen, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn de dato …….. met kenmerk ……..……..…, hierna ook te noemen **"de Gemeente" of "Verkoper",**

en

Woningstichting Eigen Haard, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Arlandaweg 88, 1043 EX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, ten dezen vertegenwoordigd door mevrouw N.C.A. de Vrij, te dezen handelend in haar hoedanigheid van Directeur Ontwikkeling & Zakelijk Beheer van woningstichting Eigen Haard, hierna te noemen**: "(de) Exploitant" of "Koper",**

De Gemeente en Exploitant hierna afzonderlijk te noemen als "Partij" en gezamenlijk aan te duiden als "Partijen"

Overwegende dat:

1. de Gemeente is eigenaar van een perceel grond plaatselijk gelegen nabij Legmeerplein te Uithoorn, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 7698 (circa 4.000 m²); een en ander zoals met arcering aangegeven op de Situatietekening de dato juli 2025, hierna te noemen "het perceel" die als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

2. Exploitant is voornemens voor eigen rekening en risico op voornoemd perceel een bouwplan te laten realiseren met 56 appartementen in het sociale huursegment en een gemeenschappelijke woonkamer voor bewoners (circa 38m²), 10 parkeerplaatsen "het project", en hiertoe de Gemeente verzocht heeft het perceel aan Exploitant te verkopen;

3. Exploitant voor de realisatie van het project voornemens is een overeenkomst te sluiten met Van Wijnen Projectontwikkeling West en de Gemeente met Van Wijnen Projectontwikkeling West een vaststellingsovereenkomst voornemens is te sluiten, Partijen genoegzaam bekend en daarom zij geen verdere toelichting nodig achten in deze;

4. de Gemeente gelet op vorenstaande zich bereid heeft verklaard tot verkoop van het vorenbedoeld perceel aan de Koper;

5. het project is niet mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan (Tijdelijk omgevingsplan gemeente Uithoorn, geldend sinds 01-01-2024) zodat een Planologische Maatregel benodigd is. De Gemeente onder de in deze overeenkomst nader te stellen voorwaarden bereid is vooruitlopend op de verkoop een wijzigingsprocedure op te starten.

6. Partijen in deze overeenkomst de concrete verplichtingen voor de ontwikkeling van het perceel en de grondtransactie willen vastleggen en nadere afspraken maken voor de (verdere) ontwikkeling en realisatie van het plangebied ten aanzien van de inrichting en de financiële verplichtingen alsmede de te volgen Planologische Maatregel

7. deze Overeenkomst namens de Gemeente zal worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand zal komen na bestuurlijke besluitvorming door of namens het college van burgemeester en wethouders;

Verklaren overeen te zijn gekomen het volgende:

ARTIKEL 1: DEFINITIES

De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de overwegingen, voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.

bouwplan: het door en voor rekening en risico van de Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit 56 appartementen in het sociale huursegment en een gemeenschappelijke woonkamer voor bewoners en 10 parkeerplaatsen.

bouwrijp maken: het, conform de door de Gemeente op te stellen bestekken en technische omschrijvingen voor het (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut voor het plangebied, geschikt maken van de onroerende zaken in het plangebied voor verdere inrichting en bebouwing waaronder begrepen: het eventueel graven of dempen van sloten en het verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbeteringen en afgraven); het verwijderen van ondergrondse obstakels die de beoogde bebouwing evident in de weg kunnen staan behoudens de bestaande paalfundering; het coördineren dan wel aansturen van het aan- of verleggen van riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen, exclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen- en pompstations, transformatorstations, gasverdeelstations en daarmee verband houdende werken, en het (doen) kappen en verwijderen van bomen en struiken. Partijen komen voorafgaand aan voormelde werkzaamheden, conform bestekken en omschrijvingen, het kwaliteitsniveau overeen.

bruikbare omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking ervan geen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend, dan wel waartegen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend en een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en dit verzoek is afgewezen, dan wel waartegen bezwaar is gemaakt of rechtstreeks beroep is aangetekend en een toegewezen voorlopige voorziening niet langer van kracht is dan wel is opgeheven.

communicatieplan: het plan waarin procedures en instructies staan beschreven hoe de communicatie intern en extern verloopt, met daarbij een beschrijving van de doelgroepen, verantwoordelijkheden, planning en communicatiemiddelen. Het communicatieplan is als **bijlage 8** bij deze Overeenkomst gevoegd.

definitief ontwerp (do) : het door de Exploitant te vervaardigen definitief ontwerp voor het Project, waaruit onder andere de aansluiting van het Plangebied op de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur blijkt. De voorwaarden waaraan het DO voor de aansluiting van het Plangebied op de bestaande ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de LIOR.

inrichtingsplan: het als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst gevoegde gedetailleerd plan voor zowel de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied met in ieder geval de plaatsing, maatvoering en materialisering van de voorzieningen van openbaar nut.

koop-/realisatieovereenkomst: onderhavige overeenkomst waarbij de Gemeente de benodigde gronden (het perceel) verkoopt aan Exploitant voor de realisatie van het Project en neemt Exploitant de verplichting op zich om in het plangebied het bouwplan, het benodigde parkeren en bijbehorende voorzieningen te realiseren conform het uitwerkingsplan en/of het stedenbouwkundige plan en het omgevingsplan.

LIOR: De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van 25 juni 2019 van de gemeente Uithoorn.
omgevingsplan: het vigerende (globale) bestemmingsplan opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Uithoorn.

nadeelcompensatie: de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 15 van de Omgevingswet.

omgevingsplan: het vigerende (globale) bestemmingsplan opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Uithoorn.

openbare ruimte: het gedeelte van de in het plangebied gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening krijgt.

plangebied: het op de als bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehechte tekening met gearceerd aangeduide gebied waarbinnen de ontwikkeling zal worden gerealiseerd, betreffende het bouwplan en gearceerd aangegeven de openbare ruimte.

planologische maatregel: een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet (Bopa).

project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het bouwprogramma en het aansluiten van het plangebied op de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur (inclusief het aanpassen en/of uitbreiden van de bestaande infrastructuur, zowel binnen en buiten het plangebied).

stedenbouwkundig plan: het ontwerp van de voor bebouwing uit te geven ruimte in het plangebied, inclusief inzicht in het woningbouwprogramma en voorzien van een matenplan.

verkochte: de voor het bouwplan uitgeefbare grond in het plangebied zoals bedoeld in artikel 2 en weergegeven op de als **bijlage 1** van deze Overeenkomst behorende tekening.

voorlopig ontwerp: het als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst gevoegde voorlopig ontwerp van het bouwprogramma inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

voortgangsplanning: de als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst behorende voor Partijen planning, waarin de termijnen en tijdstippen van aanvang zijn opgenomen waarbinnen de werkzaamheden of handelingen, zoals omschreven in deze Overeenkomst, dienen plaats te vinden.

voorzieningen van openbaar nut: de in de openbare ruimte aan te leggen straten, wegen, voet- en rijwielpaden, trottoirs, openbare verlichtingen, ondergrondse afvalvoorzieningen nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en alle overige werken met een openbaar karakter.

woonrijp maken: het door Exploitant in overeenstemming met het omgevingsplan, het uitwerkingsplan en conform de door haar op te stellen bestekken en door Gemeente goed te keuren technische omschrijvingen voor het (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut voor het plangebied, in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend gereed voor gebruik voor bewoning) afwerken van het plangebied en de daarbij zijnde openbare ruimte, onder welke werkzaamheden in elk geval wordt begrepen: het (doen) aanleggen van wegen inclusief aansluitingen op bestaande wegen; het (doen) aanpassen van bestaande wegen en kruispunten; het (doen) aanleggen van parkeergelegenheden; het (doen) aanleggen van pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, eventuele waterpartijen en watergangen (inclusief watercompensatie en/of waterberging); het (doen) aanleggen van bermen, taluds, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen; het (doen) aanleggen van openbare verlichting; het (doen) aanleggen / plaatsen van een cluster van ondergrondse afvalcontainers (3 stuks); het (doen) plaatsen van brandkranen; het (doen) aanleggen van plantsoenen en andere openbare groenvoorzieningen (inclusief inboetings- en onderhoudswerkzaamheden); het eventueel (doen) aanleggen van openbare speelvoorzieningen; het (doen) plaatsen van straatmeubilair; het (doen) treffen van voorzieningen voor het verkeer; en het (doen) plaatsen van straat- en huisnummerborden. voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van waar nodig tijdelijke voorzieningen, vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de openbare

ruimte. Ook behoort tot het woonrijp maken de voor de uitvoering van hiervoor genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen op te nemen onderhoudsverplichtingen. Partijen komen voorafgaand aan voormelde werkzaamheden, volgens bestekken en omschrijvingen, het kwaliteitsniveau overeen. De werkzaamheden zullen onder directievoering en toezicht van Exploitant worden verricht en worden opgeleverd aan de gemeente.

ONDERDEEL A: KOOP

ARTIKEL 2: KOOP

Verkoper verkoopt aan Koper gelijk Koper koopt van Verkoper het perceel bouwgrond als bedoeld in artikel 11 lid 1 Wet op de Omzetbelasting 1968, plaatselijk gelegen nabij Legmeerplein te Uithoorn, kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie B, nummers 7698, ter grootte van circa 4.000 m^2 of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale opmeting vanwege de Landmeetkundige dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers zal blijken, welke met arcering is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening “Grondverkoop xxxxxxxx” nr. xxxxxx, (bijlage 1).

ARTIKEL 3: KOOPSOM EN BETALING

1. De totale koopsom voor het verkochte bedraagt € 1.060.302, -- (zegge: een miljoen zestigduizend driehonderdtwee euro) exclusief omzetbelasting, prijspeil datum **oktober 2026**. Deze is gebaseerd op een eenheidsprijs voor een sociale huurwoning van € 18.750, -- (prijspeil oktober 2026) en € 10.302, -- voor de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte conform de door de Gemeente vastgestelde Nota Grondbeleid Uithoorn 2025-2029.
2. De betaling van de koopsom met kosten en de verrekening van de door Verkoper uiterlijk 14 dagen voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte, per valuta van die dag.
3. De koopsom zal na ondertekening van deze overeenkomst tot het moment van verschuldigdheid geïndexeerd worden aan de hand van de consumentenprijsindex van het CBS volgens de formule: a x (b/c) = d, waarin voorstellen:
    a. de te indexeren koopsom;
    b. het consumentenprijsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de juridische levering is;
    c. het consumentenprijsindexcijfer van 1 december 2026;
    d. de geïndexeerde koopsom.
4. De indexering van de koopsom kan niet leiden tot een koopsom die lager is dan de koopsom als genoemd in lid 1 van dit artikel.
5. Partijen gaan er bij het sluiten van deze Overeenkomst vanuit dat de koop en levering plaatsvindt onder een voor partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime. Indien desondanks op de in deze Overeenkomst genoemde koopsom een ongunstiger fiscaal regime van toepassing is, treden partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie
6. Partijen nemen tot uitgangspunt dat de Verkoper de grond steeds in de omzetbelasting (derhalve in fiscaal bouwrijpe staat) levert aan de Koper.

ARTIKEL 4: KOSTEN EN RECHTEN

1. Voor rekening van Koper zijn:
    - de kosten voor de ten uitvoerlegging van deze Overeenkomst;
    - de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte;
    - de eventuele kosten van kadastrale opmeting;
    - de verschuldigde omzetbelasting;

- de kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de notaris;

ARTIKEL 5: OPGAVEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart:

a. Verkoper is bevoegd en zal zowel ten tijde van de levering, als ten tijde van de inschrijving van de juridische leveringsakte(n) bevoegd zijn tot de overdracht van het verkochte.
b. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, welke in deze Overeenkomst worden genoemd dan wel naar aanleiding van het sluiten van deze Overeenkomst worden gevestigd en uitdrukkelijk door de Koper zijn aanvaard door ondertekening van deze Overeenkomst.
c. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de aanslag onroerendezaakbelasting wegens genot op grond van zakelijk recht per jaar (na oplevering te vermeerderen met de aanslag krachtens feitelijk gebruik per jaar) en de aanslag waterschapslasten per jaar. Deze kosten komen ten laste van koper vanaf het moment van levering. Verrekening hiervan vindt plaats tijdens de notariële levering als omschreven in artikel 8.
d. Voor zover aan verkoper bekend:
    - is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
    - zijn op grond van de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
e. Verkoper verklaart dat het verkochte gebruikt is als onbebouwde openbare ruimte (groenvoorziening).
f. Het verkochte is door Ordito overeenkomstig de geldende onderzoeksnorm NEN 5740 onderzocht. De bevindingen van de onderzoeken zijn verwerkt in het rapport ‘Verkennend bodemonderzoek Legmeerplein te Uithoorn, d.d. 9 januari 2026, projectnummer AM25336. Partijen zijn ermee bekend dat de voornoemde rapporten door verkoper zijn overlegd aan koper.
g. Verkoper verklaart op grond van het in sub e omschreven gebruik en de onder sub f genoemde bodemonderzoeken het verkochte geschikt is voor het beoogd gebruik zoals gedefinieerd als het bouwplan

ARTIKEL 6: GARANTIES

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan in artikel 5. Verkoper staat ervoor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

ARTIKEL 7: VERKLARINGEN VAN KOPER

1. Koper is ermee bekend dat de op het verkochte door Koper te realiseren bouwprogramma een gewijzigd omgevingsplan dient te worden vastgesteld, met inachtneming van het in artikel 10 en 11 van deze Overeenkomst bepaalde.
2. Koper is bekend met de inhoud van in artikel 5 sub f genoemde rapporten en heeft kopieën daarvan ontvangen.
3. Koper verklaart uitdrukkelijk de in artikel 5 bedoelde lasten en beperkingen te aanvaarden c.q. mee te werken aan de vestiging daarvan, en ook die welke na onderzoek, als bedoeld in artikel 6, voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

ARTIKEL 8: LEVERING

1. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden op de transportdatum, zijnde bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Voor het verkochte geldt dat het verkochte tot aan de transportdatum voor risico is van Verkoper. Indien de feitelijke levering van het verkochte plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de transportdatum, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.
3. Het verlijden van de notariële akte van levering vindt plaats binnen vier (4) weken nadat een de Planologische maatregel (de Bopa) voor het project onherroepelijk is geworden en het gemeentebestuur (waaronder ook begrepen de gemeenteraad) instemt met de verkoop.
4. De notariële akten van levering zullen worden verleden ten kantore van een door Koper aan te wijzen notariskantoor.
   De juridische levering van het verkochte vindt plaats onder de voorwaarde dat de Planologische Maatregel (Bopa) onherroepelijk is

ARTIKEL 9: OP- OF ONDERMAAT

Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

ONDERDEEL B: REALISATIE

ARTIKEL 10: REALISATIE ONTWIKKELING DOOR EXPLOITANT

1. Exploitant zal op het verkochte voor eigen rekening en risico het bouwplan realiseren.
2. De realisatie van het bouwplan geschiedt met inachtneming van de documenten als genoemd in lid 3.
3. Exploitant conformeert zich aan de volgende documenten bij de ontwikkeling van het bouwplan:
   - Omgevingsvisie Uithoorn 2040 d.d. 27 oktober 2022;
   - Leidraad Inrichting Openbare Ruimte @ d.d. 25 juni 2019
   - Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB);
   - Woonzorgvisie Uithoorn 2024-2028 d.d. 30 mei 2024;
   - Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040 d.d. maart 2022;
   - Parkeervisie Uithoorn en Beleidsregels parkeernormen d.d. 2024;
   - Verordening Participatie Uithoorn d.d. 25 maart 2026;

   In het geval van strijdigheid tussen de in dit lid genoemde documenten prevaleert de documenten in de volgorde zoals hierboven genoemd.
3. Afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 is slechts mogelijk na overleg hierover in de stuurgroep en met instemming van de Gemeente. De Gemeente zal het verzoek om afwijking onder meer toetsen aan het stedenbouwkundig plan, het omgevingsplan en de geldende beleidsregels van de Gemeente.
4. Exploitant verplicht zich om volgens de voortgangsplanning, **(bijlage 6),** of bij aanpassing in onderling overleg van de voortgangsplanning de daarvoor in de plaats te komen voortgangsplanning binnen 8 weken, nadat deze Overeenkomst is getekend het definitief ontwerp voor het project ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden (of eerder);

ARTIKEL 11: PLANOLOGISCHE PROCEDURE

1. Om het bouwplan mogelijk te maken, verbindt de gemeente t zich om bij een goedgekeurd voorlopig ontwerp van het project tot het in procedure brengen van de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet. Dit met inachtneming van hetgeen in lid 3 van dit artikel is bepaald.
2. In het geval vorenbedoelde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, dan wel als gevolg van een ingesteld beroep het besluit tot de vaststelling van de vergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, blijft deze overeenkomst in stand totdat, na overleg tussen partijen, is gebleken dat één van de partijen van oordeel is dat een voor partijen aanvaardbare aanpassing van het omgevingsplan niet kan worden bereikt dan wel voor zodanige aanpassing niet de vereiste vaststelling kan worden verkregen. Partijen aanvaarden bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het plangebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van het omgevingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van deze Overeenkomst.
3. Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze Overeenkomst. Indien Exploitant, tengevolge van het uitoefenen van haar bevoegdheden door de gemeente als bedoeld in dit lid, het bouwplan en openbare ruimte in het plangebied niet meer conform het stedenbouwkundig plan kan realiseren, treden partijen in overleg over de gevolgen van de alsdan opgetreden gewijzigde omstandigheden.

ARTIKEL 12: BOUW- en WOONRIJP MAKEN

1. De Gemeente zal het Perceel bouwrijp opleveren aan Exploitant.
2. Exploitant zal het perceel woonrijp maken. De Gemeente zal hiertoe tijdig de voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden over het Woonrijp maken, voor zover deze betrekking hebben op de aan de Gemeente op te leveren en over te dragen (delen van) Voorzieningen van openbaar nut in de Openbare ruimte, geldende technische eisen en voorschriften aan de Exploitant doen toekomen, zoals opgenomen in de LIOR. De op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst geldende versie van de LIOR, maakt integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
3. Het definitieve Inrichtingsplan en de daarop gebaseerde bestekken en technische omschrijvingen voor Woonrijp maken, waaronder mede begrepen de nieuwe verkeersaansluitingen, behoeven voorafgaand aan de uitvoering de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente toetst deze stukken aan de LIOR, het Voorlopige Inrichtingsplan, de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de belangen van de Gemeente als toekomstig eigenaar en beheerder van de Openbare ruimte.
4. Goedkeuring door de Gemeente laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Exploitant voor de juistheid, volledigheid, technische uitvoerbaarheid en deugdelijke uitvoering van de ontwerpen, bestekken en werkzaamheden onverlet. Goedkeuring door de Gemeente kan niet worden aangemerkt als een aanvaarding van enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de uitvoering door de Exploitant.
5. De Exploitant zal tijdig, doch uiterlijk voorafgaand aan de aanleg van de kabels en leidingen, met de betrokken nutsbedrijven in overleg treden en zorgdragen voor het sluiten van de benodigde overeenkomsten, waaronder de overeenkomst Voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw (VANN), als en voor zover van toepassing.
6. De Exploitant draagt er zorg voor dat de aanleg en aansluiting van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk wordt afgestemd op de voortgang van het Bouwrijp en Woonrijp maken en de realisatie van de bebouwing in het Plangebied. De Gemeente zal zich, voor zover redelijkerwijs van haar kan worden verlangd, inspannen om de benodigde afstemming met de betrokken nutsbedrijven te bevorderen. Een dergelijke inspanning van de Gemeente houdt geen resultaatsverplichting van de Gemeente in.
7. Tot het Woonrijp maken door de Exploitant behoren mede de werken en werkzaamheden buiten het Plangebied die noodzakelijk zijn als rechtstreeks gevolg van het Bouwplan, voor zover deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan, bestek of de technische omschrijving.
8. De werken en werkzaamheden over het Woonrijp maken, voor zover betrekking hebbend op de aan de Gemeente op te leveren en over te dragen (delen van) Voorzieningen van openbaar nut in de Openbare ruimte, worden voor rekening en risico van de Exploitant uitgevoerd. De Exploitant is jegens de Gemeente verantwoordelijk voor de tijdige, volledige en deugdelijke uitvoering daarvan.
9. Met betrekking tot de inhoud en de wijze van totstandkoming van de door de Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen, waaronder mede begrepen het beplantingsplan en het plan voor het sloop- en bouwproces, gelden de voorwaarden en technische eisen zoals opgenomen in de LIOR.
10. De in de bestekken en technische omschrijvingen op te nemen onderhoudsverplichtingen dienen aan te sluiten bij de in de LIOR opgenomen voorwaarden en termijnen. Bij de beoordeling en goedkeuring van de in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen kwaliteitsomschrijving van de aan te leggen Voorzieningen van openbaar nut hanteert de Gemeente de in de LIOR opgenomen criteria.
11. Indien tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de LIOR een tegenstrijdigheid bestaat, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
12. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het Woonrijp maken, voor zover deze betrekking hebben op aan de Gemeente op te leveren en over te dragen (delen van) Voorzieningen van openbaar nut in de Openbare ruimte, zal door of namens de Gemeente toezicht kunnen worden uitgeoefend.

13. De Exploitant draagt er zorg voor dat de door de Gemeente aangewezen toezichthouder(s) tijdig toegang verkrijgen tot de plaatsen waar de werkzaamheden worden uitgevoerd en dat zij hun toezichthoudende taak op adequate wijze kunnen uitvoeren.
14. Het toezicht door of namens de Gemeente laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Exploitant voor de correcte, volledige en deugdelijke uitvoering van de werken en werkzaamheden onverlet. Het uitoefenen van toezicht, het geven van aanwijzingen of het bijwonen van werkzaamheden door of namens de Gemeente houdt geen goedkeuring of aanvaarding van de uitgevoerde werkzaamheden in.
15. De aanleg van kabels, leidingen en buizen ten behoeve van de nutsvoorzieningen en de aansluitingen daarop op het perceel, waaronder mede begrepen de voor de realisatie van het Bouwprogramma noodzakelijke aansluiting op en aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, geschiedt, als en voor zover aan de orde, door of vanwege de betrokken nutsbedrijven.
16. De daarmee gemoeide kosten komen volledig voor rekening en risico van de Exploitant. Dit geldt eveneens indien de Gemeente vanwege de toepasselijke regelgeving, de eigendomssituatie of de voorwaarden van een nutsbedrijf als formele opdrachtgever dient op te treden. In dat geval komen alle daarmee verband houdende kosten, verplichtingen en risico's voor rekening van de Exploitant.
17. De Exploitant zal het voor de uitvoering benodigde overleg met de betrokken nutsbedrijven tijdig initiëren en voortzetten. De Gemeente is bereid hierbij, voor zover redelijkerwijs van haar kan worden verlangd, een ondersteunende rol te vervullen, zulks voor rekening en risico van de Exploitant.
18. De Exploitant draagt er zorg voor dat de aanleg van kabels, leidingen, buizen en overige voorzieningen ten behoeve van de nutsvoorzieningen die bestemd zijn voor de toekomstige Openbare ruimte, zoveel mogelijk plaatsvindt voordat de betreffende delen van de Openbare ruimte definitief worden ingericht.
19. De Exploitant draagt er zorg voor dat de ligging en aanleg van deze voorzieningen wordt afgestemd met het Inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en technische omschrijvingen, om te voorkomen dat na aanleg van de Openbare ruimte opnieuw werkzaamheden moeten worden verricht.
20. De Exploitant is niet gerechtigd de in dit artikel bedoelde werken en werkzaamheden aan te vangen, te doen aanvangen, voort te zetten of te voltooien zolang:

    a. de Exploitant niet heeft voldaan aan de verplichtingen tot het stellen van de in deze Overeenkomst voorgeschreven zekerheden; en
    b. het definitieve Inrichtingsplan, de bestekken en de technische omschrijvingen als bedoeld in dit artikel niet schriftelijk door de Gemeente zijn goedgekeurd.

De goedkeuring als bedoeld onder c laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Exploitant als bedoeld in dit artikel onverlet.

21. Exploitant is gehouden om voorzieningen te treffen in het kader van klimaat adaptatie en de hoge waterstand binnen het Plangebied ter voorkoming van wateroverlast zowel binnen als rondom het Plangebied. Onderdeel hiervan is in ieder geval zorgdragen voor een waterberging waarbij minimaal 40-70 mm/etmaal verwerkt kan worden

ARTIKEL 13. BOETE

1. Bij niet (of niet volledige) nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 12 lid 2 en verder welke met name toezien op het woonrijp maken, verbeurt de Exploitant aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge een honderdduizend euro) Deze boete dient door de Exploitant te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van de Exploitant te vorderen. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opleggen van de boete, zal zij eerst in gesprek treden met de Exploitant.

ARTIKEL 14. OPLEVERING EN OPDRACHT

1. De oplevering van de aan de Gemeente over te dragen Voorzieningen van openbaar nut vindt plaats nadat de Exploitant aan de Gemeente schriftelijk heeft gemeld dat de betreffende werken en werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd en gereed zijn voor oplevering.
2. De Gemeente zal de betreffende voorzieningen inspecteren. Indien de Gemeente gebreken of tekortkomingen constateert, zal zij deze aan de Exploitant mededelen. De Exploitant is verplicht deze gebreken en tekortkomingen voor zijn rekening en risico binnen de door de Gemeente gestelde redelijke termijn te herstellen.
3. De overdracht aan de Gemeente vindt eerst plaats nadat de betreffende Voorzieningen van openbaar nut naar het oordeel van de Gemeente overeenkomstig de Overeenkomst, de goedgekeurde ontwerpen en bestekken, de technische omschrijvingen en de LIOR zijn uitgevoerd en de geconstateerde gebreken en tekortkomingen zijn hersteld.
4. De eigendomsoverdracht, feitelijke overdracht en het beheer en onderhoud van de betreffende Voorzieningen van openbaar nut vinden plaats overeenkomstig de overige bepalingen van deze Overeenkomst. De Exploitant blijft tot het moment van overdracht verantwoordelijk voor het beheer, de instandhouding en de bescherming van de betreffende voorzieningen, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
5. De Gemeente is eerst gehouden tot vrijgave van de bankgarantie nadat de betreffende Voorzieningen van openbaar nut volledig zijn opgeleverd en overgedragen en de Exploitant heeft voldaan aan de overige verplichtingen die door deze Overeenkomst als voorwaarde voor vrijgave van de bankgarantie gelden.
6. Als voor de betreffende voorzieningen een onderhouds- of hersteltermijn geldt, kan de Gemeente verlangen dat een gedeelte van de bankgarantie gedurende die termijn in stand blijft, dan wel dat daarvoor een afzonderlijke zekerheid wordt gesteld.

ARTIKEL 15. LEVERING VAN DE VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT, OPENBARE RUIMTE AAN DE GEMEENTE

1. De oplevering door de Exploitant aan de Gemeente van de betrokken - van het Plangebied deel uitmakende - (delen van) Voorzieningen van openbaar nut en de Openbare ruimte zal geschieden in overeenstemming met het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 van de UAV 2012, met dien verstande dat daarbij voor opdrachtgever gelezen dient te worden: de Gemeente, en voor aannemer: de Exploitant. De oplevering(en) van de voorzieningen van openbaar nut zal (zullen) plaatsvinden, op het moment waarop de werken en werkzaamheden inzake het woonrijp maken van het (betreffende deel van het) Plangebied en de daarin voorziene bebouwing c.a. zijn voltooid.
2. Op het moment van oplevering van de (delen van) Voorzieningen van openbaar nut en de Openbare ruimte aan de Gemeente, zullen op de Gemeente overgaan alle rechten van vrijwaring en alle andere rechten, die de Exploitant tegenover bedoelde derden ter zake kan doen gelden. Voor het geval ten aanzien van deze rechten deze overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 BW, is de Exploitant op eerste verzoek van de Gemeente verplicht mee te werken aan een overdracht van het betreffende recht.
3. De Exploitant zal één maand voor het moment, waarop de (het) te treffen Voorzieningen van openbaar nut en de Openbare ruimte aan de Gemeente dienen te worden opgeleverd, een schriftelijke gereedmelding met betrekking tot de ter zake uitgevoerde werken en werkzaamheden aan de Gemeente zenden.
4. Op de in het vorige lid bedoelde datum van oplevering zullen de betreffende werken en werkzaamheden door de Exploitant en de Gemeente worden opgenomen. Ter zake zal een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering worden opgesteld, waarin wordt aangegeven of de Gemeente de betreffende werken en werkzaamheden aanvaardt, respectievelijk welke gebreken, c.q. tekortkomingen daaraan nog door de Exploitant voor haar rekening en risico moeten worden hersteld, c.q. weggenomen. Tot bedoeld herstel dient de

Exploitant dan op de kortst mogelijke termijn over te gaan, doch in elk geval binnen drie weken na ondertekening van genoemd proces-verbaal van oplevering. Indien ter zake gebreken, c.q. tekortkomingen worden geconstateerd, dan zullen de betreffende werken en werkzaamheden pas als opgeleverd worden beschouwd nadat deze gebreken, c.q. tekortkomingen ten genoegen van de Gemeente zijn weggenomen, c.q. hersteld.

5. Als en zodra bedoelde oplevering heeft plaatsgevonden treedt(treden) de volgende onderhoudstermijn(en) in werking:

   a. De plicht tot onderhoud voor de weg- en waterbouwvoorzieningen van openbaar nut begint bij de start van het Bouwrijp maken en eindigt één jaar na oplevering van het woonrijp gemaakte Openbare gebied. De Voorzieningen van openbaar nut moeten op dat moment, volgens bestek zijn uitgevoerd, zich op de voorgeschreven peilmaten bevinden en in voldoende staat van onderhoud verkeren.
   b. De plicht tot onderhoud van de groenvoorzieningen start bij het Bouwrijp maken en eindigt één jaar na het opleveren van het woonrijp gemaakte Openbaar gebied, mits de groenvoorziening na aanplant alle kenmerken vertoont van een gezonde levende beplanting.

   Gedurende die onderhoudstermijn(en) aan de opgenomen werken en werkzaamheden aan het licht tredende gebreken, c.q. tekortkomingen zullen door de Exploitant voor haar rekening en risico worden hersteld, c.q. weggenomen.

6. Na ommekomst van die onderhoudstermijn(en) en onder de voorwaarde dat de Exploitant de gedurende die termijn(en) aan de betreffende werken en werkzaamheden aan het licht getreden zijnde gebreken, c.q. tekortkomingen ten genoegen van de Gemeente heeft hersteld, c.q. weggenomen, zijn de voormelde onderhoudstermijnen definitief ten einde gekomen. Daartoe zal door Partijen een door hen ook te ondertekenen proces-verbaal van afloop onderhoudstermijnen worden opgesteld, waaruit zulks dient te blijken.
7. Tot en met de datum van de (definitieve) oplevering aan de Gemeente van de Voorzieningen van openbaar nut en de Openbare ruimte blijven de betreffende onderdelen van het Plangebied voor rekening en risico van de Exploitant. Dat houdt ook in dat alle schade aan, verlies of vergaan van die onderdelen van het project, ongeacht door welke oorzaak ook ontstaan, alsmede alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van de Exploitant zijn. Bedoeld(e) schade, verlies of vergaan zal de Exploitant dan onverwijld voor haar rekening en risico wegnemen, herstellen en/of vergoeden.

ARTIKEL 16: OPENBARE RUIMTE

1. De Exploitant realiseert de voorzieningen van openbaar nut overeenkomstig het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en de door de Gemeente gestelde technische eisen, volledig voor eigen rekening en risico. De Gemeente stelt de voor de uitvoering benodigde gronden gedurende de uitvoeringsperiode om niet aan de Exploitant ter beschikking. Na voltooiing worden de voorzieningen volgens de overeengekomen opleveringsprocedure ter goedkeuring aan de Gemeente aangeboden. Na aanvaarding gaan beheer en onderhoud over op de Gemeente.

ARTIKEL 17: KABELS EN LEIDINGEN

1. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de andere nutsvoorzieningen, voor zover niet begrepen onder het bouwrijp maken, waaronder in ieder geval het aanleggen van de huisaansluitingen voor de bebouwing in het ontwikkelgebied.
2. Indien de kabels en leidingen als bedoeld in lid 1 worden beschadigd als gevolg van de werkzaamheden van Exploitant in het ontwikkelgebied, worden deze desnoods over de hele lengte van de kabel of leiding door de gemeente op kosten van Exploitant vervangen.
3. Schade aan de in lid 1 genoemde kabels en leidingen, die ontstaat vanaf het moment van feitelijke ingebruikname van het verkochte door de koper tot drie weken na oplevering van de laatste te

realiseren woning, wordt door koper vergoed aan de gemeente. Koper meldt de schade aan de gemeente. Als de gemeente de schade zelf heeft veroorzaakt, wordt de schade niet in rekening gebracht.

ARTIKEL 18: BOUWPLAATS

1. Bouwwegen voor ontsluiting en bereikbaarheid van het verkochte dienen door Exploitant in overleg met de gemeente voor eigen rekening en risico aangelegd en na gereed melding van de bebouwing verwijderd te worden.
2. Exploitant dient voor haar rekening en risico de bouwwegen tijdens de bouwperiode tot de oplevering van de woningen te onderhouden.
3. Exploitant draagt voor haar rekening en risico zorg voor de inrichting van de bouwplaats op het Verkochte.
4. Exploitant zal voor alle door uit te voeren werkzaamheden voor de bebouwing en de vervaardiging van de bouwkavels in het ontwikkelgebied een Construction-Allriskverzekering (=CAR-verzekering) afsluiten.
5. Exploitant is aansprakelijk voor alle schade aan de in de openbare ruimte gelegen gronden grenzend aan het Verkochte als gevolg van werkzaamheden in, op of aan het Verkochte. Indien schade is ontstaan, zal koper deze voor haar rekening in overleg met de gemeente (laten) herstellen.
6. Exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden tot betaling van schadevergoeding, kosten, renten en boeten.
7. Bouwplaats inrichting/ werkterrein: voor de uitvoering van de ontwikkeling door Exploitant zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen de private eigendomsgrenzen. Gebruik van werkterrein buiten de private eigendomsgrenzen, voor zover het gaat om gemeentegrond en onder de uitdrukkelijke voorwaarde van beschikbaarheid en toestemming van de gemeente, is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de gebruikmaking hiervan een tijdelijke (huur) overeenkomst/ afsprakenbrief voor dit doel met de gemeente is afgesloten. Indien vanuit bouwveiligheid gebruik van de openbare ruimte nodig is, dient Exploitant dit tijdig aan de gemeente te melden, waarna partijen zullen onderzoeken of, in welke mate en op welk moment het betreffende deel van de openbare ruimte onttrokken kan worden aan de openbaarheid. Een werkterrein buiten de private eigendomsgrenzen wordt beschikbaar gesteld tegen de alsdan door de gemeente gehanteerde (precario) prijzen zoals vastgesteld in de op dat moment geldende Precarioverordening Uithoorn. Ter indicatie is dat op moment ondertekening Overeenkomst € 2,74 per m2 per maand. De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen/ meldingen/ ontheffingen die nodig zijn om in de openbare ruimte te kunnen werken.

ARTIKEL 19: VOORTGANGSPLANNING

1. Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voor de in het ontwikkelgebied te realiseren bebouwing, het bouw- en woonrijp maken van het ontwikkelgebied, de betaling van de door Exploitant verschuldigde koopsom, de overdracht van gronden, en overige ter uitvoering van deze Overeenkomst uit te voeren werkzaamheden of handelingen, een voortgangsplanning vastgesteld, welke als **bijlage 6** aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
2. Partijen zullen hun werkzaamheden of handelingen Overeenkomstig de voortgangsplanning verrichten. Indien één der Partijen voorziet dat de voortgangsplanning niet wordt gehaald, is zij verplicht hierover terstond met de andere partij in overleg te treden om vertraging en schadelijke consequenties zo veel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet hun aansprakelijkheid, met alle gevolgen van dien voor het desbetreffende verzuim.
   Indien het overleg zoals bedoeld in het voorgaande lid daartoe aanleiding geeft, zal de voortgangsplanning in onderling overleg worden aangepast. Nadat beide Partijen de aangepaste versie van de voortgangsplanning hebben vastgesteld, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van vaststelling geldende voortgangsplanning.

ARTIKEL 20: OVERLEGSTRUCTUUR

1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst en de coördinatie tussen de Gemeente en Exploitant wordt een stuurgroep en een projectgroep ingesteld.

1. Projectgroep
Voor de begeleiding van de realisatie van het Plangebied en de coördinatie tussen Partijen is een projectgroep ingesteld. Deze komt regelmatig bij elkaar waarbij de Exploitant de projectgroep voor zit en verantwoordelijk is voor notulen en/of afsprakenlijst.

Doel van deze projectgroep is het overleggen van de herontwikkeling van het Plangebied in de ruimste zin van het woord, het voorbereiden van de werkzaamheden, het coördineren van de communicatie, het doen van voorstellen en rapporteren van de voortgang van de ontwikkeling van het Plangebied.

In de projectgroep hebben minimaal zitting:
• namens de Gemeente: de ambtelijk projectleider en als door de gemeente gewenst, aangevuld met ambtenaren of externe deskundigen,
• namens de Exploitant: de projectontwikkelaar en als door de Exploitant gewenst, aangevuld met medewerkers en/of externe deskundigen.

De projectgroep draagt zorg voor het plannen van de vergaderingen en het opstellen van de agenda.

2. Stuurgroep
Voor het nemen van beslissingen en vastleggen van beslissingen tussen Partijen is een stuurgroep ingesteld. Deze komt bij elkaar enkel waar noodzakelijk voor de voortgang van de ontwikkeling danwel op verzoek van één der partijen bij deze Overeenkomst waarbij de Gemeente de stuurgroep voor zit en de Exploitant verantwoordelijk is voor notulen en/of afsprakenlijst.

Doel van deze Stuurgroep is het vastleggen van de ijkpunten en/of beslissingen zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. De stuurgroep heeft daarnaast de volgende taken en bevoegdheden:
- De algehele coördinatie van de uitvoering van deze Overeenkomst,
- De vaststelling van het definitief inrichtingsplan,
- Het bewaken van de Voortgangsplanning in het algemeen, alsmede het desgevraagd besluiten over de Voortgangsplanning, termijnen en de inhoud ervan zoals genoemd in deze Overeenkomst.

Beide partijen hebben in de stuurgroep in beginsel één stem. Besluiten worden genomen bij unanimiteit.

In de stuurgroep hebben minimaal zitting:
- Namens de Gemeente: de projectwethouder, zo nodig de ambtelijk opdrachtgever, de ambtelijk projectleider welke ook deel uitmaakt van de projectgroep en indien door de Gemeente gewenst, aangevuld met ambtenaren of externe deskundigen
- Namens de Exploitant: een manager of directeur lid, de (project) ontwikkelaar welke tevens deel uitmaakt van de projectgroep en als door de Exploitant gewenst, aangevuld met medewerkers of externe deskundigen.]

ARTIKEL 21: COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

1. Partijen communiceren met derden overeenkomstig het bij deze Overeenkomst gevoegde communicatieplan.

ARTIKEL 22: NADEELCOMPENSATIE

1. De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet (in dit artikel te noemen 'Schadevergoeding') te compenseren dat bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit de door de Exploitant danwel derde(n) ingediende aanvraag om een planologische maatregel, omgevingsvergunningen en/of andersoortige besluiten en maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het Project. Daarnaast vergoedt de Exploitant alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten, waaronder te rekenen de wettelijke rente, griffierecht, de deskundigenkosten van de aanvrager en kosten die de Gemeente maakt voor de behandeling van de betreffende aanvraag.
2. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeit uit het schadeveroorzakend zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant voorgenomen ontwikkeling van het Plangebied door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Verordening nadeelcompensatie gemeente Uithoorn 2023".
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant voorgenomen ontwikkeling van het Plangebied door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen.
4. De Exploitant verbindt zich, ter uitvoering van het in lid 1 bepaalde, op het eerste verzoek van de Gemeente het desbetreffende bedrag over te maken binnen twee (2) weken na dagtekening van dat verzoek door storting op bankrekeningnummer NL17BNGH0285008455 ten name van de gemeente Uithoorn onder vermelding van 'Nadeelcompensatie Locatie Legmeer'.
5. Indien in bezwaar, beroep of hoger beroep onherroepelijk een ander bedrag wordt vastgesteld, vindt een bijbetaling van het verschil door de Exploitant dan wel een terugbetaling van het verschil met vergoeding van wettelijke rente ex artikel 6:119 BW door de Gemeente plaats.
6. Uit de door de Gemeente opgestelde quickscan danwel risicoanalyse nadeelcompensatie blijkt dat de te verwachten omvang van de schade en de mate waarin deze voor vergoeding in aanmerking komt € … (zegge …) bedraagt.

ARTIKEL 23: FINANCIELE BEPALINGEN

3. Als gevolg van het bouwplan dient binnen het plangebied een cluster van ondergrondse containers (drie stuks) te worden gerealiseerd. De kosten voor aanleg van deze ondergrondse containers zijn voor rekening van Exploitant en bedragen in maximaal **€ 18.000, -- euro (zegge achttienduizend euro)** inclusief BTW**.** De Exploitant is gehouden deze bijdrage uiterlijk binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel te voldoen door rechtstreekse overmaking op rekeningnummer NL17 BNGH 0285008455 van de Gemeente Uithoorn o.v.v. Financiële bijdrage ondergrondse containers Legmeer te Uithoorn.

ARTIKEL 24: INFORMATIEVERSTREKKING NABIJ LUCHTHAVEN SCHIPHOL

1 De Exploitant is bekend met het feit dat het Plangebied zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. De Exploitant is verplicht om bij elke vervreemding en ook ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, en ook bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar Overeenkomsten de opvolgende

eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het aan hun verkochte perceel zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol.

2 De verplichting van de Exploitant met betrekking tot het informeren zoals in artikellid 1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikellid 3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikellid 2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,-- (zegge vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

ONDERDEEL C: OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 25: TOEREKENBARE TEKORTKOMING

1. Ingeval één van de partijen haar verplichtingen uit deze Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn, in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet en daarom een wanprestatie pleegt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden. De wanprestatie dient dermate zwaarwegend te zijn dat instandhouding van de Overeenkomst onder gelijke condities niet verlangd kan worden van de andere partij. Partijen zullen altijd eerst in overleg treden over wijziging van de Overeenkomst alvorens tot ingebrekestelling over te gaan.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

ARTIKEL 26: INWERKINGTREDING, LOOPTIJD EN BEEINDIGING

1. Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.
2. In afwijking van het bepaalde in artikellid 1, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien:
   a. deze niet door het gemeentebestuur (lees college van burgemeester en de gemeenteraad) van Uithoorn wordt bekrachtigd.
   b. een door de Exploitant in het kader van het bouwplan aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur wordt geweigerd danwel wordt ingetrokken;
3. Deze Overeenkomst kan door één der partijen worden ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist indien uiterlijk drie (3) jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst de planologische maatregel niet onherroepelijk is geworden.
4. Bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikellid 2 draagt de Exploitant zijn eigen kosten en schade en worden door de Exploitant de al door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan de Exploitant overleggen.
5. Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, als één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste acht (8) dagen en maximaal drie (3) maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
6. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Exploitant besluit tot haar ontbinding, de Exploitant in staat van faillissement geraakt, dan wel surseance van betaling door of voor de Exploitant wordt aangevraagd, dan wel de Exploitant de vrije beschikking verliest over een omvangrijk deel van haar vermogen, met als gevolg dat de Exploitant niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Exploitant, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

Alvorens tot ontbinding als hiervoor bedoeld over te gaan wordt de Exploitant de mogelijkheid geboden om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (een) derde(n), dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, onder toepassing van het bepaalde zoals in artikel 27 omschreven.

7. Indien deze Overeenkomst eindigt of wordt ontbonden dan zal de Exploitant geen aanspraak op enigerlei schadevergoeding of gederfde (project)winst geldend kunnen maken, hoe ook genaamd en onder welke titel ook, een en ander onverminderd de aansprakelijkheid voor de gemaakte plankosten van de Gemeente.
8. Partijen verplichten zich evenwel om telkenmale in overleg te treden om een oplossing te zoeken voordat zij zich beroepen op een in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid.

ARTIKEL 27: CONTRACTSOVERNAME

1. Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende Overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtsopvolger van de Exploitant zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente gehouden is; zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

ARTIKEL 28: ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

1. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van Partijen of één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 26 van Overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 29: TERMIJNEN, GESCHILLEN, RECHTSKEUZE

1. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of van Overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank Amsterdam, tenzij Partijen voor die geschillen arbitrage overeenkomen.
2. Een geschil zoals bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin Overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen Partijen vereist is, en deze niet verkregen kan worden.
3. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
4. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 30: ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
   a. tussen Exploitant en Van Wijnen Projectontwikkeling West geen overeenkomst tot realisatie van het project tot stand is gekomen (zgn, turnkey overeenkomst); of
   b. tussen de Gemeente en Van Wijnen Projectontwikkeling West geen vaststellingsovereenkomst tot stand is gekomen
2. Indien de ontbindende voorwaarde wordt vervuld, eindigt deze overeenkomst van rechtswege. Partijen zijn alsdan over en weer bevrijd van hun verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst,

ARTIKEL 31 SLOTBEPALINGEN

1. De bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
2. Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de Overeenkomst.
3. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
4. Deze B van deze Overeenkomst zal ook hebben te gelden als kostenverhaalsovereenkomst inzake de grondexploitatie als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet indien Partijen niet tot een juridische levering van het Perceel komen, maar de Gemeente wel kosten heeft gemaakt voor de planontwikkeling.
5. Deze Overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het gestelde in de Overeenkomst. Eerdere mondelinge of schriftelijke Overeenkomsten tussen partijen worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige – voor zover nodig – geacht te zijn beëindigd.

ARTIKEL 28: BIJLAGEN

De volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1 – Kadastrale situatie locatie Legmeerplein
Bijlage 2 – Tekening plangebied/ontwikkelgebied Legmeerplein
Bijlage 3 – Voorlopig ontwerp en aanzichten woongebouw d.d. september 2026
Bijlage 4 – Voorlopig ontwerp buitenruimte d.d. september 2026
Bijlage 5 – Notitie benodigd aantal parkeerplaatsen d.d. augustus 2026
Bijlage 6 – Voortgangsplanning concept Van Wijnen d.d. september 2026
Bijlage 7 – Participatieverslag en Communicatieplan Eigen Haard d.d. 2026
Bijlage 8 – Verkennend bodemonderzoek d.d. januari 2026

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Uithoorn, ……

De gemeente Uithoorn, namens dezen,	Woningstichting Eigen Haard
de wethouder, dhr. J.P.G. Hazen	de directeur, mevrouw N.C.A. de Vrij