

**ANTERIEURE OVEREENKOMST EX ARTIKEL 6.24 Wro
TRANSFORMATIE VAN DE LOCATIE "Amsteldijk Noord 35", FASE 1**

De ondergetekenden:

- I. **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 [...], [...], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn de dato [...], hierna ook te noemen "**de Gemeente**",
- en
- II. **De besloten vennootschap By The River B.V.**, statutair gevestigd te Diemen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 75351803, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap By The Amstel B.V., statutair gevestigd te Diemen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76300331, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer O. Ben Yakir, geboren 30 oktober 1958, hierna te noemen "**de Exploitant**",
- en
- III. **de besloten vennootschap By The Amstel B.V.**, statutair gevestigd te Diemen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76300331, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer O. Ben Yakir, geboren 30 oktober 1958, hierna te noemen "**By The Amstel**"

Partijen I. en II. hierna gezamenlijk aan te duiden als "Partijen",

Partijen I. tot en met III. Hierna aan te duiden als "Partijen I. tot en met III.",

overwegende dat,

- a. de Exploitant de beschikkingsmacht heeft verkregen over de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn sectie B, nummers 9155 en 9156, respectievelijk ter grootte van circa 720 en 3450 m², zoals aangegeven in bijlage 1, hierna te noemen "**het Plangebied**";
- b. de Exploitant voornemens is om in fase 1 de bestaande bebouwing binnen het Exploitatiegebied te transformeren van kantoren naar een **verblijfsaccommodatie**, alsmede in fase 2 van het Plangebied nieuwbouw te realiseren bedoeld voor het exploiteren van een verblijfsaccommodatie;
- c. voor het Exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Uithoorn 2020", waarbinnen het exploitatiegebied de enkelbestemming 'Bedrijf' heeft, alsmede de dubbelbestemmingen 'waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering, op grond waarvan de voorgenomen transformatie en nieuwbouw in beginsel niet zijn toegestaan;
- d. de Gemeente per mail van 22 mei 2019 aan Exploitant kenbaar heeft gemaakt dat zij op hoofdlijnen positief is over het initiatief, bestaande uit fase 1 (transformatie huidige gebouw) en fase 2 (nieuwbouw).
- e. Het college van B&W van de Gemeente d.d. 18 februari 2020 heeft besloten om onder voorwaarden medewerking verlenen aan het principeverzoek voor de Amsteldijk-Noord 35 om in het voormalige Cindu-kantoor de verblijfsfunctie shortstay te realiseren.

- f. de Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, indien voldoende waarborgen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van dat gebied, alsmede de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente, geregeld zijn;
- g. de Gemeente, gelet op het bovenstaande, haar medewerking wenst te verlenen aan de exploitatie van het Exploitatiegebied, waarbij zij de hieraan verbonden voorwaarden wenst vast te leggen in de onderhavige anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening;
- h. zodra fase 2 van het Exploitatiegebied nader is uitgewerkt, zullen Partijen I. tot en met III., voor zover noodzakelijk, een separate overeenkomst aangaan;

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet** afgedrukt.

bestemmingsplan: een bestemmingsplan die voldoet aan de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening.

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

definitief ontwerp: Een definitief gedetailleerd ontwerp van de te realiseren bebouwing in relatie tot de Openbare ruimte, inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

exploitatiegebied: het gebied zoals dat is aangeduid op de als bijlage 2 van deze overeenkomst behorende kaart.

heronderhandelingsovereenkomst: een overeenkomst waarin wordt bepaald of, en zo ja, op welke wijze, deze overeenkomst tussen Partijen kan worden voortgezet.

ontwikkeling: het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het gehele plangebied, dat in het kader van deze overeenkomst wordt geïnitieerd en door partijen in het kader van deze overeenkomst wordt uitgevoerd. Deze overeenkomst heeft betrekking op fase 1 van de ontwikkeling van het Plangebied, de transformatie van de bestaande bebouwing van een kantoorfunctie naar een verblijfsfunctie.

overeenkomst: de onderhavige overeenkomst.

Plangebied: het gebied zoals dat is aangeduid op de als bijlage 1 van deze overeenkomst behorende kaart.

planschade: de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

schetsplan: Het als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegde schetsontwerp van de voor bebouwing uit te geven ruimte in fase 2 van het plangebied, inclusief het beeldkwaliteitskader en inzicht in het te realiseren programma.

tijdig: binnen de periode waarin het voor de uitvoering van deze overeenkomst, met inachtneming van de voortgangsplanning, van belang is.

verblijfsaccommodatie: Een voorziening voor kort verblijf waar tegen betaling kan worden verbleven door mensen die hoofdzakelijk elders een hoofdverblijf hebben. Gedacht kan worden aan short stay (verblijf tussen 3 dagen en 6 maanden, waarbij registratie in Basisregistratie

Personen (BRP) wordt toegestaan), hotels, campings, groepsaccommodaties, zorgaccommodaties, jachthavens en recreatieparken.

voorlopig ontwerp: het als bijlage 3 bij deze overeenkomst behorende voorlopig ontwerp van de te realiseren bebouwing en bijbehorende (gemeenschappelijke) buitenruimte inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

voortgangsplanning: de als bijlage 5 bij deze overeenkomst behorende voor Partijen I. tot en met III. 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 op de als bijlage 9 bij deze overeenkomst gevoegde tekening aan te leggen of te reconstrueren voorzieningen zoals trottoirs, oversteekplaatsen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de APV.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken waaronder gekomen zal worden tot realisatie van fase 1 van het Exploitatiegebied, de transformatie van de bestaande bebouwing van kantoren naar een verblijfsaccommodatie gericht op verblijfsruimten in het hogere segment (shortstay). De realisatie zal door de Exploitant worden uitgevoerd overeenkomstig een **bruikbare omgevingsvergunning** en conform het **definitief ontwerp**. De Exploitant zal tevens de aanleg van de bijbehorende (gemeenschappelijke) buitenruimte ter hand nemen.
2. De ontwikkeling en realisatie van fase 2 van het Exploitatiegebied, het realiseren van nieuwbouw bedoeld voor het exploiteren van een verblijfsaccommodatie, wordt door partijen nader uitgewerkt. De basisafspraken worden vastgelegd in deze overeenkomst. Voor zover noodzakelijk, worden vervolgspraken vastgelegd in een separate overeenkomst.
3. De Gemeente verleent daartoe haar medewerking, terwijl de Exploitant deze medewerking aanvaardt en een bijdrage zoals bedoeld in artikel 9 in de kosten betaalt die de Gemeente maakt ten behoeve van de betrokken transformatie. De transformatie geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen vastgelegd in deze overeenkomst.

Artikel 3: Exploitatiegebied

1. Binnen het Exploitatiegebied worden in opdracht van de Exploitant in fase 1 maximaal 91 verblijfsruimten voor de tijdelijke verhuur en bijbehorende (gemeenschappelijke) buitenruimte gerealiseerd. Een en ander overeenkomstig het Voorlopig ontwerp.
2. Het Voorlopig ontwerp is bindend voor het door de Exploitant op te stellen Definitief ontwerp. Het door de Exploitant op te stellen Definitief ontwerp wordt niet eerder door de Exploitant vastgesteld dan na overleg in de in artikel 5 bedoelde projectgroep. Het Definitief ontwerp zal tijdig voor de behandeling in de projectgroep in concept aan de Gemeente worden toegezonden voor toetsing aan de publiekrechtelijke kaders.
3. Wijziging van de in lid 1 en 2 genoemde documenten behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente zal haar goedkeuring ten aanzien van deze documenten slechts onthouden voor zover deze betrekking heeft op of vanwege haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Na wijziging treedt de aangepaste versie van het Voorlopig en Definitief ontwerp in plaats van de daarvoor geldende versie.
4. Binnen het Plangebied wordt in fase 2 nieuwbouw gerealiseerd. De exacte invulling van dit plan wordt nog nader uitgewerkt.

Artikel 4: Planning

1. Partijen I. tot en met III. hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voor de in het Exploitatiegebied te realiseren verbouwing, de te voeren planologische procedures, de betaling van de door de Exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage en het verstrekken van zekerheden de overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden of handelingen, een planning vastgesteld voor fase 1, welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
2. Partijen I. tot en met III. zullen hun werkzaamheden of handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien één der partijen voorziet dat de planning 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. Tot de gevolgen zoals bedoeld in de vorige volzin, wordt in ieder geval het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst gerekend.

3. Indien het overleg zoals bedoeld in het voorgaande lid daartoe aanleiding geeft, zal de planning in onderling overleg worden aangepast. Nadat beide partijen de aangepaste versie van de planning hebben vastgesteld, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van vaststelling geldende planning.

Artikel 5: Overlegstructuur

1. Projectgroep

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

Doel van deze projectgroep is het overleggen van de transformatie van de bestaande bebouwing in het Exploitatiegebied in de ruimste zin van het woord, het voorbereiden van de werkzaamheden en het coördineren van de communicatie.

In de projectgroep hebben minimaal zitting:

- namens de Gemeente: de ambtelijk projectleider en indien door de gemeente gewenst, aangevuld met ambtenaren of externe deskundigen,
- namens de Exploitant: de projectontwikkelaar en indien door de Exploitant gewenst, aangevuld met medewerkers en/of externe deskundigen.

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

Artikel 6: Planologische procedure

1. De Exploitant is voornemens om voor eigen rekening en risico en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst de huidige bebouwing te transformeren (fase 1) zoals beschreven in artikel 3.
2. De Exploitant is voornemens zich uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de planning voor de in artikel 3 bedoelde bebouwing zodanig ingerichte aanvraag om omgevingsvergunning voor fase 1 van het Exploitatiegebied in te dienen, dat deze vergunning door het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn kunnen worden verleend.
3. De in lid 2 bedoelde aanvraag om omgevingsvergunning dient te zijn gebaseerd op de bepalingen van deze overeenkomst ter zake van de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 3. Verder dient de aanvraag te voldoen aan de eisen gesteld in de wettelijke regelingen en verordeningen.
4. Met de transformatie van de huidige bebouwing kan pas worden aangevangen nadat de op die bebouwing betrekking hebbende (bruikbare) omgevingsvergunning is verleend. Zodra de Exploitant een aanvang heeft gemaakt met de transformatie van de bebouwing, zoals bedoeld in artikel 3, is hij gehouden om alle verblijfsruimten en gemeenschappelijke ruimte te realiseren met inachtneming van het bepaalde in de planning. Partijen I. tot en met III. verplichten zich de planning, wat betreft de start, voortgang en voltooiing van de werkzaamheden aan te passen zodra de toepassing van dit artikel leidt tot een afwijking van het bepaalde in de planning.
5. De Gemeente verbindt zich met betrekking tot fase 1 tot het in procedure brengen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met gebruikmaking van de zogeheten "kruimelgevallenregeling" uit artikel art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De Gemeente zal met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden zoals bedoeld in lid 14 zich maximaal inspannen dat de in procedure te brengen omgevingsvergunning door de daarvoor bevoegde instantie onherroepelijk wordt vastgesteld.
6. In het geval door de daarvoor bevoegde instantie de omgevingsvergunning niet of gewijzigd wordt vastgesteld, 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 besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning niet kan worden bereikt dan wel voor zodanige aanpassing niet de vereiste vaststelling kan worden verkregen. In die situatie treden partijen met elkaar in overleg om eventueel te komen tot een **heronderhandelingsovereenkomst**. In dat geval zal geen van de

Partijen tot enige vorm van vergoeding van schade, kosten en interessen gehouden zijn; dit echter met inachtneming van het bepaalde in artikel 9. In het geval Partijen van oordeel zijn dat een voor hen aanvaardbare aanpassing van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning kan worden bereikt, op basis waarvan het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning kan worden verkregen en dit tot gevolg heeft dat de planning dient te worden aangepast, wordt de planning in onderling overleg aangepast. Partijen aanvaarden echter bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het Exploitatiegebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van de omgevingsvergunning, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van deze overeenkomst.

7. Het in lid 6 van dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing als:
 - Door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland dan wel de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een aanwijzingsbesluit zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt genomen, of een aanpassingsplan zoals bedoeld in afdeling 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het Exploitatiegebied in procedure wordt gebracht;
 - Als gevolg van een ingesteld beroep het besluit tot het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd;
8. In het geval in een beroepsprocedure zoals bedoeld in het voorgaande lid onder de tweede bullit, een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend of wordt toegewezen, verplichten Partijen I. tot en met III. zich in nader overleg, waar nodig, de planning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze overeenkomst.
9. Indien nog verdere publiekrechtelijke medewerking is vereist aan de benodigde verkrijging van de omgevingsvergunning(en) zal de Gemeente bevorderen dat de in de vorige volzin bedoelde publiekrechtelijke medewerking tijdig zal worden verleend, onder de voorwaarde dat, voor zover nodig, de daartoe benodigde aanvragen tijdig door of namens de Exploitant worden ingediend en die aanvragen voorts voldoen aan de daartoe geldende eisen. Het bepaalde in lid 13 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
10. Indien de in het voorgaande leden bedoelde publiekrechtelijke medewerking niet binnen de termijnen zoals bedoeld in de planning in onherroepelijke vorm beschikbaar is, verplichten Partijen I. tot en met III. zich, waar nodig, de planning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie.
11. Indien de in het voorgaande lid bedoelde publiekrechtelijke medewerking niet of gedeeltelijk onherroepelijk wordt verkregen, treden Partijen in overleg om de mogelijkheden te onderzoeken of door een aanpassing van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning, voor zover betrekking hebbende op de te verkrijgen publiekrechtelijke medewerking, een voor Partijen aanvaardbare aanpassing kan worden bereikt, op basis waarvan de vereiste publiekrechtelijke medewerking alsnog kan worden verkregen.
12. Indien op basis van het hiervoor bedoelde onderzoek één of beide Partijen van oordeel is/zijn dat een aanvaardbare aanpassing van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning en/of het schetsplan niet kan worden bereikt dan wel op een voor Partijen aanvaardbare aanpassing niet de vereiste publiekrechtelijke medewerking alsnog in onherroepelijke vorm kan worden verkregen, treden partijen in overleg om eventueel te komen tot een heronderhandelingsovereenkomst.
13. Voor de bebouwing in fase 2 wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. De Gemeente zal in principe haar medewerking verlenen aan de nieuwbouw mits voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zal een afzonderlijke anterieure overeenkomst moeten worden gesloten.
14. De Gemeente behoudt, hetgeen door de Exploitant uitdrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daarin opgenomen procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 14 van deze overeenkomst, 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.

Artikel 7: Planschade

1. De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals die naar aanleiding van de door de Exploitant

voorgenomen transformatie van de bestaande bebouwing in fase 1 van het Exploitatiegebied door de Gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

2. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant voorgenomen transformatie 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 "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Uithoorn".
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant voorgenomen transformatie 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. Ter uitvoering van het in lid 1 van dit artikel bepaalde verplicht de Exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer NL17BNGH0285008455 ten name van de gemeente Uithoorn bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag onder vermelding van "planschadekosten Amstelsdijk Noord 35".
5. De gemeente laat een risico-analyse uitvoeren om vooraf inzicht te krijgen in de te verwachten planschade. Exploitant wordt tijdig in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van deze risico-analyse alvorens deze definitief wordt gemaakt. Indien uit de definitieve planschaderisico-analyse blijkt dat er zich planschade kan voordoen als gevolg van de planologische maatregel zal Exploitant tot zekerheid van de nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting uiterlijk zes weken na de ontvangst van de planschaderisico-analyse, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens het als bijlage 8 bij deze Overeenkomst gevoegde concept, overleggen ter grootte van het te verwachten bedrag aan planschade blijkens de risico-analyse. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bank, vallende onder het toezicht van De Nederlandse Bank. De bankgarantie loopt af nadat de termijn voor indienen van een verzoek tot planschade is verstreken en op alle verzoeken tot planschade een onherroepelijk besluit is genomen.

Artikel 8: Verontreiniging

1. Het is partijen bekend blijkens in opdracht van de Exploitant uitgevoerde onderzoeken dat als één van de voorwaarden voor het verlenen van een bruikbare omgevingsvergunning geldt dat eventuele milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning tijdig dienen te zijn opgeheven.
2. De Exploitant zal er voor eigen rekening en risico zorg voor dragen dat de geconstateerde milieuhygiënische belemmeringen, worden opgeheven.
3. Voor fase 1 (transformatie) gelden enkel milieuhygiënische belemmeringen voor het verwijderen van een ondergrondse dieseltank en het verwijderen van asbest conform het daarvoor opgesteld asbestsaneringsplan. Er zijn geen andere milieuhygiënische belemmeringen bekend voor fase 1.
4. Voor fase 2 wordt een actueel en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Indien noodzakelijk worden hierover afspraken vastgelegd in een aanvullende overeenkomst.
5. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden in verband met toepassen van en/of de realisatie van het bouwplan.

Artikel 9: Financiële bepalingen

1. De kosten verbonden aan de uitvoering van de werkzaamheden in verband met de transformatie van de bebouwing in het Exploitatiegebied, inclusief de daarmee verband houdende opstelling van de bestekken en technische omschrijvingen; de eventueel door de nutsbedrijven in rekening te brengen kosten; de eventuele verschuldigdheid van omzet- en/of overdrachtsbelasting ter uitvoering van deze overeenkomst; de kosten die verband houden met eventuele bodemonderzoeken en bodemsanering; en alle bijbehorende onderzoekskosten; komen voor rekening van de Exploitant.
2. De Exploitant is in verband met de medewerking door de Gemeente aan het realiseren van het bouwplan gelegen binnen het exploitatiegebied, aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage bedraagt € 39.875,- (zegge: negenendertigduizend achthonderd vijfenzeventig euro) exclusief omzetbelasting, peildatum 1 januari 2021.

3. Indien als gevolg van een aanpassing van de planning de ambtelijke kosten in verband met het verlenen van medewerking door de Gemeente aan het realiseren van het bouwplan met 5% of meer worden overschreden is de Exploitant gehouden de volledige kosten als gevolg van de overschrijding aan de Gemeente te vergoeden. Dit lijdt uitzondering in het geval de aanpassing van de planning en de overschrijding van de ambtelijke kosten is te wijten aan de Gemeente.
4. De Gemeente is gehouden om na constatering van de in lid 5 bedoelde overschrijding van de ambtelijke kosten hiervan onverwijld melding te maken bij de Exploitant en de Exploitant te voorzien van een aangepast overzicht van de ambtelijke kosten zoals bedoeld in bijlage 6 bij deze overeenkomst. De Exploitant betaalt de Gemeente binnen dertig dagen na de verzenddatum van het aangepaste overzicht van de ambtelijke kosten het bedrag waarmee de kosten zijn/worden overschreden.
5. De betaling van de in lid 2, lid 5 en 7 bedoelde verschuldigde exploitatiebijdrage geschiedt door de Exploitant binnen dertig dagen na vaststelling van een bruikbare omgevingsvergunning voor de desbetreffende fase.
6. Indien Exploitant aantoonbaar geen financiering kan krijgen in verband met de aanhoudende Coronacrisis en de daarmee samenhangende (economische) gevolgen voor de verblijfsaccommodatiebranche en daardoor niet aan de betaalverplichtingen kan voldoen, dan krijgt Exploitant uitstel van betaling voor een periode van drie maanden zonder dat hierover rente verschuldigd is. Hierna wordt per drie maanden beoordeeld of nogmaals uitstel van betaling verleend dient te worden.
7. Bij niet-tijdige betaling is de Exploitant na ingebrekestelling over het verschuldigde bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop het bedrag verschuldigd is tot de dag van betaling, de wettelijke rente voor handelstransacties, op basis van samengestelde intrest, verschuldigd tenzij in deze overeenkomst anders is afgesproken. De rentevergoeding wordt voldaan gelijktijdig met de betaling van de betreffende termijn.
8. Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders bepaald.

Artikel 10: Voetgangersverbinding

1. Exploitant zal voor zijn rekening en risico een obstakelvrije voetgangersroute aanleggen vanaf de locatie Amsteldijk-noord 35 tot en met de locatie Amsteldijk-noord 32a, langs de noordzijde van Amsteldijk noord, waarbij ter hoogte van Amsteldijk-noord 32a bestrating wordt aangelegd (aan de noordzijde van de J.A. van Seumerenlaan) en een voetgangersoversteekplaats wordt gerealiseerd, een en ander zoals weergegeven op de als bijlage 9 bij deze overeenkomst gevoegde tekening. Voor de voor de uitvoering geldende technische eisen en voorschriften staan beschreven in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (hierna te noemen: LIOR) van de gemeente Uithoorn. Het door de Gemeente goed te keuren bestek (inclusief tekening en dwarsprofielen) voor deze werken en werkzaamheden moet voorhanden zijn, vóórdat met de uitvoering van de werken en werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt.
2. Daar de Gemeente als opdrachtgever pleegt op te treden voor de uitvoering van de onder lid 1 van dit artikel bedoelde aanleg van de openbare voorzieningen wordt voor deze voorzieningen tussen partijen een aannemingsovereenkomst aangegaan; zulks ter uitvoering van de onderliggende overeenkomst. Voor deze aannemingsovereenkomst gelden de volgende bepalingen en voorwaarden:
 - a. De aanneemsom bedraagt € 1,- (zegge: één euro), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
 - b. Gelet op de bovengenoemde samenhang tussen de onderliggende overeenkomst en de aannemingsovereenkomst zal de Gemeente geen kosten, behoudens de in a. genoemde aanneemsom, aan de Exploitant verschuldigd zijn voor de door de Exploitant in het kader van de aannemingsovereenkomst uit te voeren werkzaamheden. Derhalve zal de Exploitant in zijn hoedanigheid van aannemer geen recht op bijbetalingen doen gelden, zoals die voor eventueel noodzakelijk blijkend meerwerk, enzovoort.
 - c. De bovengenoemde samenhang tussen de onderliggende overeenkomst en de aannemingsovereenkomst brengt met zich mee dat de UAV 2012 dan wel een voor deze voorwaarden in de plaats komende aanpassing op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijn, tenzij zulks uitdrukkelijk in strijd is met de inhoud van de overeenkomst. In dit kader zullen, in afwijking van de in de UAV 2012 opgenomen bepalingen:
 - i. Eventuele geschillen die voortvloeien uit de toepassing van de aannemingsovereenkomst, worden beslecht op de wijze zoals aangegeven in artikel 18 van deze overeenkomst;

- ii. Gelden de bepalingen zoals opgenomen in de LIOR.
- d. De kosten verbonden aan de door of namens de gemeente uit te voeren toezicht zijn geheel voor rekening van de Exploitant en begrepen in de in artikel 9 genoemde exploitatiebijdrage.
- e. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst van uit dat over de aanneemsom en/of over de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken door de Exploitant in opdracht van de Gemeente omzetbelasting is verschuldigd, die zal worden berekend over de onder a. genoemde pro-forma-aanneemsom, en voorts dat hiervoor geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Indien ondanks een hoger bedrag aan omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn door één van beide partijen, komt deze belasting (ook indien de Gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige) voor rekening van de Exploitant.
- 3. De werken en werkzaamheden inzake de voetgangersverbinding zullen in opdracht van de Exploitant door (een) te goeder naam en faam bekend staande deskundige (onder)aannemers worden uitgevoerd waarbij voorts de verplichting tot het sluiten van een Construction all-riskverzekering (CAR-verzekering) zal worden overeen gekomen. De selectie van de betreffende (onder)aannemers zal plaatsvinden in overeenstemming met de toepasselijke regels en beginselen op het gebied van aanbesteding en mededinging.
- 4. Met betrekking tot de inhoud en de wijze van totstandkoming van de door de Exploitant op te stellen en de door de Gemeente goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de LIOR. Deze voorwaarden omvatten ook een uitwerking van de termijnen van de in de bestekken en technische omschrijvingen op te nemen onderhoudsverplichtingen.
- 5. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zal door de Gemeente toezicht worden uitgeoefend. De Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de daartoe door de Gemeente aangestelde functionaris(sen) hun toezichthoudende taak ter zake te allen tijde op een adequate wijze kunnen uitvoeren.
- 6. De Exploitant is niet eerder gerechtigd de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen en werkzaamheden te (doen) aanvangen, te (doen) voortzetten en te (doen) voltooien:
 - a. zo lang en voor zover de Exploitant niet aan zijn in deze overeenkomst bedoelde betalings- en garantieverplichtingen heeft voldaan; en
 - b. dan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk in werking is getreden.
- 7. De oplevering door de Exploitant aan de Gemeente van de betrokken (delen van) voorzieningen van openbaar nut zal geschieden in overeenstemming met de documenten als bedoeld in dit artikel, alsmede 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 zijn voltooid.
- 8. Op het moment van oplevering van de (delen van) voorzieningen van openbaar nut, 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.
- 9. Excepties en beperkingen van aansprakelijkheid van derden kunnen de Gemeente nimmer worden tegengeworpen. De Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor alle schade en aanspraken van derden op vergoeding van schade, welke veroorzaakt is door het niet nakomen door de Exploitant van diens verplichtingen voortvloeiende uit - in het kader van de realisering van het project - met die derden tot stand gebrachte overeenkomsten.
- 10. De Exploitant zal één maand voor het moment, waarop de (het) betreffende 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.
- 11. Binnen 14 dagen vóór de in de vorige volzin bedoelde datum 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.

12. Na oplevering zoals bedoeld in lid 11 van dit artikel, is de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de voetgangersverbinding.

Artikel 11: Communicatie

1. De externe communicatie over het bepaalde in deze overeenkomst dan wel de realisatie van het plan in meer algemene zin, vindt plaats door en voor rekening van de Exploitant met uitzondering van de externe communicatie op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en de overige toepasselijke (wettelijke) regelingen ten aanzien van communicatie en inspraak. De communicatie vindt plaats aan de hand van het door de Exploitant opgestelde communicatie- en participatieplan welke als bijlage 7 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
2. De Exploitant verplicht zich om toekomstige en potentiële eigenaren, bewoners en gebruikers actief te informeren over de geluidbelasting als gevolg van de nabijheid van luchthaven Schiphol door deze informatie op te nemen in hun verkoopinformatie, zoals in hun verkoopbrochure en op hun projectwebsite. Hierin wordt expliciet verwezen naar de website: www.bezoekbas.nl (wonen bij Schiphol).

Artikel 12: Vervreemding

1. Vervreemding door de Exploitant van de onroerende zaken in het Exploitatiegebied totdat fase 1 van de realisatie van het Exploitatiegebied is voltooid is niet mogelijk behoudens voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, welke goedkeuring de Gemeente slechts bindt indien zij schriftelijk is verleend. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
2. Indien de Exploitant de onroerende zaken in het Exploitatiegebied vervreemdt zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente voordat de omgevingsvergunning verleend is, dan komen de toezeggingen van de Gemeente zoals verwoord in deze overeenkomst, te vervallen en dan worden de tot op dat moment gemaakte ambtelijke kosten gespecificeerd in rekening gebracht.
3. De Gemeente zal haar goedkeuring tot vervreemding slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende van de Exploitant zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant ingevolge de onderhavige overeenkomst jegens de Gemeente gehouden is; zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog nadere voorwaarden te verbinden.
4. Voormelde vervreemding brengt geen wijziging in de verplichtingen van de Exploitant jegens de Gemeente. Het staat de Gemeente vrij om in voorkomend geval naar eigen keuze de Exploitant dan wel diens rechtverkrijgende aan te spreken.
5. Het zal de Gemeente vrijstaan om haar goedkeuring aan de vervreemding te onthouden, indien deze de Gemeente op enigerlei wijze in een mindere positie brengt dan waarin zij zonder vervreemding zou verkeren.
6. Hetgeen hier bepaald is over vervreemding, geldt mutatis mutandis voor het geval de rechtverkrijgende op zijn beurt wenst te vervreemden en zo verder.

Artikel 13: Hoofdelijke aansprakelijkheid

By The Amstel staat er hoofdelijk voor in en maakt zich sterk dat elke voor de Exploitant uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting zal worden nagekomen, alsmede dat elk handelen of nalaten voortvloeiend uit deze overeenkomst hiermee in overeenstemming zal zijn. By The Amstel is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle in deze overeenkomst voor de Exploitant voorkomende en alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien de Exploitant deze verplichtingen niet nakomt.

Artikel 14: 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 derhalve een wanprestatie pleegt, is/zijn de andere partij(en) 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(en). Partijen I. tot en met III. 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(en) om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij(en) op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schade en interessen.

Artikel 15: Tussentijdse beëindiging

De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer de Exploitant in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden. Het bepaalde in artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16: Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de (markt)omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van Partijen I. tot en met III. 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(en) te verlangen dat tussen Partijen I. tot en met III. een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien Partijen I. tot en met III. niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 18 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17: 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. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
2. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts verlenen op de voet van artikel 12 lid 2 en verder, welke artikelen van overeenkomstige toepassing zijn.
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. Het bepaalde in de artikel 18 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18: Geschillen

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.

Artikel 19: Slotbepalingen

1. De definities als vermeld in artikel 1 kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
2. De bijlagen bij de overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de overeenkomst.
3. Waar in de overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van de overeenkomst.
4. De 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.
5. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege zodra alle bepalingen en verplichtingen hierin zijn uitgewerkt dan wel door partijen geen beroep meer kan worden gedaan op deze bepalingen of verplichtingen.
6. Deze overeenkomst zal tevens hebben te gelden als anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Dientengevolge wordt binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst daarvan kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven huis-aan-huisblad en leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage.
7. Alle uit deze overeenkomst voor Exploitant voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer NL17 BNGH 0285008455 van de gemeente Uithoorn bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag, zonder dat de Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
8. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders wordt bepaald.
9. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke als bijlagen zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
 - Bijlage 1: Tekening Plangebied
 - Bijlage 2: Tekening exploitatiegebied
 - Bijlage 3: Voorlopig ontwerp
 - Bijlage 4: Schetsplan fase 2
 - Bijlage 5: Voortgangsplanung
 - Bijlage 6: Overzicht ambtelijke kosten
 - Bijlage 7: communicatie- en participatieplan
 - Bijlage 8: Concept bankgarantie
 - Bijlage 9: Tekening voetgangersverbinding

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

Met opmerkingen [JC1]: Indien noodzakelijk

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

op2021 te Uithoorn

op 2021 te Uithoorn

de Gemeente:

de Exploitant:

[...]

[...]

By The Amstel

[...]