

KOOP-/REALISATIEOVEREENKOMST
Gemeente Uithoorn – Politie
Nieuwbouw politiebureau te Uithoorn

INHOUDSOPGAVE

Ondergetekenden	Pag. 3
Overwegingen	Pag. 3
Artikel 1: Definities	Pag. 3
Onderdeel A: Koop	
Artikel 2: Koop	Pag. 6
Artikel 3: Koopsom en betaling	Pag. 6
Artikel 4: Kosten en rechten	Pag. 6
Artikel 5: Opgaven door verkoper	Pag. 7
Artikel 6: Garanties	Pag. 7
Artikel 7: Verklaring van koper	Pag. 7
Artikel 8: Levering	Pag. 8
Artikel 9: Op- of ondermaat	Pag. 8
Onderdeel B: Realisatie	
Artikel 10: Realisatie nieuwbouw door de politie	Pag. 9
Artikel 11: Planologische procedure	Pag. 9
Artikel 12: Planschade	Pag. 9
Artikel 13: Bouw- en woonrijp maken	Pag. 10
Artikel 14: Openbare ruimte	Pag. 10
Artikel 15: Bankgarantie	Pag. 11
Artikel 16: Kabels en leidingen	Pag. 11
Artikel 17: Bouwplaats	Pag. 11
Artikel 18: Voortgangsplanning	Pag. 11
Artikel 19: Overlegstructuur	Pag. 12
Artikel 20: Communicatie	Pag. 12
Onderdeel C: Overige bepalingen	
Artikel 21: Tekortkoming	Pag. 13
Artikel 22: Ontbindende voorwaarden	Pag. 13
Artikel 23: Contractsovername	Pag. 13
Artikel 24: Termijnen, forum, rechtskeuze	Pag. 13
Artikel 25: Slotbepalingen	Pag. 14
Artikel 26: Bijlagen	Pag. 14
Ondertekening	Pag. 14

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Uithoorn, postadres 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 d.d. 19 oktober 2021, dossiernummer 2436, hierna ook te noemen “**de gemeente**” of “**verkoper**”,

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon Rechtspersoon met Wettelijk Taak (RWT) Politie, gevestigd en kantoorhoudende aan de Nieuwe Uitleg 1, 2514 BP te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 5709631 7 met vermelding RSIN 852436671, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Petra Frederieke Bosman, woonplaats kiezende ten voormelde kantore te Den Haag, directeur Politie Diensten Centrum (PDC), op grond van het mandaatbesluit Politie juli tweeduizend eenentwintig vertegenwoordigende de korpschef van de Politie, hierna aangeduid als: “**de politie**” of “**koper**”,

De gemeente en de politie hierna gezamenlijk ook te noemen: “**Partijen**”.

Overwegende dat:

- A. De politie het voornemen heeft geuit om op een deel van het perceel gelegen te Uithoorn (1424 NX) aan de Koningin Maximalaan groot ong. 4.567 m², kadastraal bekend Uithoorn C 5494, een nieuw politiebureau te realiseren overeenkomstig het bijgevoegde stedenbouwkundig plan (bijlage 8).
- B. Voornoemd perceel eigendom is van de gemeente.
- C. Teneinde de ontwikkeling van het nieuwe politiebureau mogelijk te maken de gemeente (een deel) van bovengenoemd perceel in bouwrijpe staat verkoopt aan de politie.
- D. Voor de te verkopen grond het bestemmingsplan “Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie” geldt, op grond waarvan de voorgenomen realisatie van een politiebureau niet is toegestaan.
- E. De gemeente heeft aangegeven in beginsel bereid te zijn haar medewerking te verlenen aan het voornemen van de politie, waaronder de aanpassing van het bestemmingsplan, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan.
- F. In het schetsontwerp zeven verschillende kavels worden onderscheiden, waarbij voor elke kavel geldt dat de gemeente en de politie een specifieke rol hebben in de uit te voeren werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en de verdeling van de daarmee gepaard gaande kosten.
- G. Tevens in deze overeenkomst de randvoorwaarden waaronder het voornemen kan worden gerealiseerd wordt besproken en inhoudelijk en procesmatige afspraken worden gemaakt.
- H. Partijen in deze overeenkomst de concrete verplichtingen voor de verkoop van de grond willen vastleggen en nadere afspraken maken ten aanzien van de realisatie van de nieuwbouw.

Verklaren overeen te zijn gekomen het volgende:

ARTIKEL 1: DEFINITIES

De hierna volgende 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.

bestemmingsplan: het ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen bestemmingsplan “Politiebureau Koningin Maximalaan Ong.” voor de realisatie van een politiebureau en bijbehorende (openbare) voorzieningen.

bouwrijp maken: Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van het (bouw) terrein voor bouwactiviteiten. Dat betreft in ieder geval de volgende werkzaamheden: geschikt maken voor het beoogde gebruik, rooien van bomen en struiken inclusief uitsnijden van stronken en wortels, eventuele oude bouwwerken slopen en afvoeren inclusief het verwijderen van funderingspalen, poeren en palen, verwijderen, verleggen van bestaande kabels, leidingen, , het verwijderen van graszoden, bestrating en overige objecten, het uitvoeren van grondverbeteringen en terreinophogingen inclusief voorzieningen om te voldoen aan de ontwateringscriteria, het realiseren van de watercompensatie volgens de watertoets, het inrichten van het bouwterrein, het terrein bereikbaar maken om te kunnen bouwen. Onder bereikbaar maken wordt verstaan het maken van een inrit van voldoende breedte om het bouwterrein te ontsluiten op de openbare weg, inclusief het eventueel aanbrengen van voorzieningen voor transport op de bouwplaats.

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, waarna Partijen hebben vastgesteld of de omgevingsvergunning als bruikbaar wordt beschouwd.

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 7 bij deze overeenkomst gevoegd.

definitief ontwerp: Het na vaststelling als bijlage 12 bij deze overeenkomst te voegen definitief gedetailleerd ontwerp van het te realiseren politiebureau inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

inrichtingsplan: Het als bijlage 10 bij deze overeenkomst gevoegde gedetailleerd plan voor de inrichting van de openbare ruimte met in ieder geval de plaatsing, maatvoering en materialisering van de voorzieningen van openbaar nut.

koop-/realisatieovereenkomst: de onderhavige overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verkoopt de gemeente de benodigde gronden aan de politie voor de realisatie van een politiebureau en neemt de politie de verplichting op zich om het politiebureau en de openbare voorzieningen conform het bestemmingsplan te realiseren.

LIOR: staat voor de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en geeft inzicht in de geldende wetgeving en de (technische) eisen en aanbevelingen die de gemeente stelt aan de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied (bijlage 8).

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, zoals weergegeven op de als bijlage 5 van deze overeenkomst behorende tekening.

plan van aanpak: Het gedetailleerd en actief te onderhouden plan voor de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied vanaf het bouwrijp maken tot en met de oplevering van de nieuwbouw en de openbare ruimte. Het plan van aanpak bevat in ieder geval een detailplanning van de bouw, de bouwplaatsinrichting en een veiligheid- en gezondheidsplan. Tevens wordt in het plan van aanpak een veilige route voor het langzaam verkeer beschreven en een gescheiden wegensysteem voor het bouw- en bestemmingsverkeer.

plangebied: het op de als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehechte tekening met gearceerd aangeduide gebied waarbinnen de ontwikkeling zal worden gerealiseerd.

planschade: de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 van de Wro.

schetsontwerp: de als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegde tekening waarin schetsmatig het ontwerp van de te realiseren bebouwing zichtbaar is welke zijn verdeeld in zeven van elkaar te onderscheiden kavels.

stedenbouwkundig plan: Het als bijlage 9 bij deze overeenkomst gevoegde ontwerp van de voor bebouwing uit te geven ruimte in het plangebied, inclusief het beeldkwaliteitskader.

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

verkochte: de voor een politiebureau uitgeefbare grond weergegeven op de als bijlage 3 van deze overeenkomst behorende tekening.

voorlopig ontwerp: Het na vaststelling als bijlage 11 bij deze overeenkomst toe te voegen voorlopig ontwerp van het te realiseren gebouw inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

voortgangsplan: de als bijlage 6 bij deze overeenkomst behorende 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, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en alle overige werken met een openbaar karakter.

woonrijp maken: het civiel- en cultuurtechnisch definitief geschikt maken van het bouwrijp gemaakte plangebied voor het uiteindelijk gebruik volgens het definitief ontwerp en inrichtingsplan.

ONDERDEEL A: KOOP

ARTIKEL 2: KOOP

Verkoper verkoopt aan koper gelijk koper koopt van verkoper een perceel bouwrijpe grond als bedoeld in artikel 11 lid 1 Wet op de Omzetbelasting 1968, plaatselijk bekend als locatie aan de Koningin Maximalaan, kadastraal bekend als gemeente Uithoorn, sectie C, nummer 5494, ter grootte van circa 4.567 m² of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale opmeting vanwege de Landmeetkundige dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam zal blijken, welke met arceringen is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte, door partijen voor akkoord geparafeerde, tekening "Grondverkoop Politiebureau" nr. _CO_001, versie 4.0, laatstelijk gewijzigd d.d. 13-10-2021 (bijlage 3).

ARTIKEL 3: KOOPSOM EN BETALING

1. De totale koopsom voor het verkochte bedraagt € 675.038,00, exclusief omzetbelasting, peildatum 1 januari 2021.
De koopsom is als volgt opgebouwd:

a) Grondkosten bebouwing	€ 352.538,--
b) Grondkosten parkeren	€ 57.500,--
c) Bijdrage gemeentelijke kosten	€ 80.000,--
d) Kosten bouwrijp maken	€ 185.000,--
2. Binnen het plangebied zal in opdracht van de politie een politiebureau worden ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.
3. De koopsom zal na 1 januari 2022 tot het moment van verschuldigdheid worden geïndexeerd aan de hand CPI (Consumentenprijsindexcijfer), prijsindex 2015=100.
4. De koopsom is de koper verschuldigd uiterlijk op het moment van juridische levering van de grond.
5. Vanaf vier weken na het verschuldigd worden van de desbetreffende koopsom conform artikel 8 lid 3 is koper met ingang van die datum aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd gebaseerd op de wettelijke rente.
6. De betaling van de koopsom met rentevergoeding, kosten (zie artikel 4 lid 1) en de verrekening van de door verkoper uiterlijk 14 dagen voor het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten (zie artikel 5 lid 3) geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de desbetreffende leveringsakte door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte, per valuta van die dag.
7. 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 en/of aanneemsom een ongunstiger fiscaal regime van toepassing is, treden partij met elkaar in overleg over de ontstane situatie, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat verkoper niet in een ongunstiger (financiële) positie komt te verkeren dan bij het sluiten van deze overeenkomst.
8. 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.

2. Koper en verkoper zijn elkaar geen vergoedingen verschuldigd voor kosten van overleg voortvloeiend uit dit project.

ARTIKEL 5: OPGAVEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart:

1. 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.
2. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen 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.
3. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de aanslag onroerende zaakbelasting wegens genot krachtens 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.
4. Voor zover aan verkoper bekend:
 - a) is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b) zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
5. Verkoper verklaart dat het verkochte gebruikt is als natuur.
6. Het verkochte is door Prommenz overeenkomstig de toen geldende onderzoeksnorm NEN 5740 onderzocht. De bevindingen van de onderzoeken zijn verwerkt in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Koningin Maximalaan te Uithoorn'. Partijen zijn ermee bekend dat de voornoemde rapporten door verkoper zijn overlegd aan koper.
7. Verkoper verklaart op grond van het in sub 5 omschreven gebruik en de onder sub 6 genoemde bodemonderzoeken het verkochte geschikt is voor het beoogd gebruik. Verkoper is niet bekend dat het gebruik op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

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 bebouwing een bestemmingsplan 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 lid 6 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 twee (2) weken nadat een bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en als alle in deze overeenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt dan wel door partijen geen beroep wordt gedaan op deze ontbindingsmogelijkheden. Het voorgaande laat onverlet het recht van koper om de gronden geleverd te krijgen op een eerder moment dan voornoemd indien verkoper zulks om enigerlei reden wenselijk acht. In dat geval zal de verkoper op eerste verzoek van koper meewerken aan het verlijden van de notariële akte.
4. De notariële akten van levering zullen worden verleden ten kantore van notariskantoor Pels Rijcken te Den Haag. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, een volmacht om:
 - a. de leningen op te zeggen waarvoor het verkocht hypotheckair is verbonden, een en ander voor zover nodig om doorhaling te verkrijgen, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers, die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.

ARTIKEL 9: OP- OF ONDERMAAT

1. 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 ontleen.

ONDERDEEL B: REALISATIE

ARTIKEL 10: REALISATIE NIEUWBOUW DOOR DE POLITIE

1. De politie zal op het verkochte voor eigen rekening en risico een politiebureau en bijbehorende voorzieningen realiseren.
2. Politie conformeert zich bij de realisatie aan de volgende als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegde documenten:
 - Schetsontwerp (Bijlage 2);
 - LIOR (Bijlage 8);
 - Inrichtingsplan (Bijlage 10);
 - Stedenbouwkundig plan (Bijlage 9)
 - Bestemmingsplan;
 - Omgevingsvergunning.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 van dit artikel is slechts mogelijk na overleg hierover tussen partijen en met instemming van de gemeente. De gemeente zal het verzoek om afwijking onder meer toetsen aan de volledige ontwikkeling van het plangebied zoals beschreven in het inrichtingsplan, bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.
4. Het stedenbouwkundig plan is kaderstellend voor het door de politie op te stellen voorlopig en definitief ontwerp. Het door de politie op te stellen voorlopig en definitief ontwerp worden niet eerder door de politie vastgesteld dan na overleg in de in artikel 20 bedoelde coördinatiegroep. Het voorlopige en definitief ontwerp zullen tijdig voor de behandeling in de projectgroep in concept aan de Gemeente worden toegezonden voor toetsing aan de publiekrechtelijke kaders.
5. Partijen stellen vast dat op de politie geen bouwplicht rust.

ARTIKEL 11: PLANOLOGISCHE PROCEDURE

1. De gemeente verbindt zich om op eerste verzoek van de politie tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan gelijktijdig met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met gebruikmaking van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de zogeheten coördinatieregeling. Dit met inachtneming van hetgeen in lid 3 van dit artikel is bepaald.
2. In het geval vorenbedoeld bestemmingsplan danwel de omgevingsvergunning niet of gewijzigd wordt vastgesteld, dan wel als gevolg van een ingesteld beroep het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 bestemmingsplan danwel omgevingsvergunning 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 bestemmingsplan danwel omgevingsvergunning, 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 de politie, ten gevolge van het uitoefenen van haar bevoegdheden door de gemeente als bedoeld in dit lid, het politiebureau en openbare ruimte in het plangebied niet meer conform het voorlopig ontwerp kan realiseren, treden partijen in overleg over de gevolgen van de alsdan opgetreden gewijzigde omstandigheden.

ARTIKEL 12: PLANSCHADE

1. De politie 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 het bestemmingsplan zoals dat naar aanleiding van de door de politie voorgenomen ontwikkeling van het plangebied door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden.
2. De gemeente zal de politie schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de politie voorgenomen ontwikkeling van het plangebied door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de politie 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 politie 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 politie mededelen.
4. Ter uitvoering van het in lid 1 van dit artikel bepaalde verplicht de politie 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 project Politiebureau".

ARTIKEL 13: BOUWRIJP MAKEN

1. De gemeente zal voor eigen rekening en risico het volledige plangebied bouwrijp maken. Dit overeenkomstig een door de gemeente op te stellen en door de politie goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen op basis van het LIOR. Tot het bouwrijp maken door de gemeente behoren ook de werken en werkzaamheden buiten het plangebied, voor zover deze in de bestekken en technische omschrijvingen zijn aangegeven.

ARTIKEL 14: WOONRIJP MAKEN KAVELS 1, 6 EN 7

1. De gemeente zal binnen het plangebied de kavels 1, 6 en 7 in het schetsontwerp woonrijp (laten) maken. Dit overeenkomstig een door de gemeente op te stellen en door de politie goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen op basis van het LIOR en het inrichtingsplan.
2. Kavels 1 en 6 zal de gemeente voor eigen rekening en risico woonrijp (laten) maken, terwijl de kosten van het woonrijp (laten) maken van kavel 7 voor rekening van de politie komt.
3. In het kader van het vergoeden van de kosten voor het woonrijp maken van kavel 7 in het schetsontwerp stelt de gemeente een door de politie goed te keuren besteksraming op. Deze besteksraming vormt de basis voor de aanbesteding van het werk en de werkzaamheden. De gemeente informeert de politie over het resultaat van de aanbesteding.
4. De politie zal de gemeente de werkelijke kosten van de uitvoering van het werk en werkzaamheden vergoeden na ontvangst van een daarvoor bestemde factuur. De betaaltermijn op de factuur is 30 dagen na dagtekening van de factuur. De gemeente zal de factuur niet eerder versturen dan na ontvangst van de laatste factuur van de aannemer voor het werk. De gemeente zal de onderliggende facturen van de aannemer voor het werk aan de politie doen toekomen.

ARTIKEL 15: WOONRIJP MAKEN KAVELS 2, 3, 4 EN 5

1. De politie zal voor eigen rekening en risico binnen het plangebied het in eigendom te verkrijgen deel (2, 3, 4 en 5) woonrijp (laten) maken. Voor zover het betrekking heeft op kavel 5 gebeurt dit overeenkomstig een door de politie op te stellen en door de gemeente goed te keuren (deel van de) bestekken en technische omschrijvingen op basis van het LIOR.

ARTIKEL 16: WOONRIJP MAKEN ALGEMEEN

1. Partijen overleggen tijdig de voor de werken en werkzaamheden inzake het woonrijp maken c.a. technische eisen en voorschriften. Het inrichtingsplan en de bestekken woonrijp maken dienen door partijen te worden goedgekeurd voordat kan worden aangevangen met de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het woonrijp maken van het plangebied.
2. De werken en werkzaamheden inzake het woonrijp maken c.a., zullen door (een) te goeder naam en faam bekend staande deskundige (onder)aannemers worden uitgevoerd. Partijen zullen er op toezien dat de civiele aannemer(s) een Construction all-riskverzekering (CAR-verzekering) afsluiten. De selectie van de betreffende (onder)aannemers zal plaatsvinden in overeenstemming met de toepasselijke regels en beginselen op het gebied van aanbesteding en mededinging.

ARTIKEL 17: KABELS EN LEIDINGEN

1. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de nutsvoorzieningen tot aan de grens van het plangebied, waaronder ook is begrepen de huisaansluitingen.
2. De politie draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de nutsvoorzieningen binnen het plangebied, waaronder in ieder geval het aanleggen van de huisaansluitingen voor de bebouwing in het plangebied.
3. Indien bestaande kabels en leidingen worden beschadigd als gevolg van de werkzaamheden van de politie in het plangebied, worden deze desnoods over de hele lengte van de kabel of leiding door de gemeente op kosten van de politie vervangen.
4. Schade aan bestaande kabels en leidingen, die ontstaat vanaf het moment van feitelijke ingebruikname van het verkochte door de politie tot drie weken na oplevering van de nieuwbouw, wordt door de politie vergoed aan de gemeente. De politie meldt de schade aan de gemeente. Indien 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 plangebied zal door de gemeente worden aangelegd. Na gereedmelding van de bebouwing zal de politie de bouwwegen op eigen terrein verwijderen.
2. De politie dient voor haar rekening en risico de bouwwegen tijdens de bouwperiode tot de oplevering van het politiebureau te onderhouden.
3. De politie draagt voor haar rekening en risico zorg voor de inrichting van de bouwplaats in het plangebied.
4. De politie zal voor alle door uit te voeren werkzaamheden voor de bebouwing en de vervaardiging van de bouwwerken in het plangebied een Construction-Allriskverzekering (=CAR-verzekering) afsluiten.
5. De politie 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 de politie deze voor haar rekening in overleg met de gemeente (laten) herstellen.
6. De politie vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden tot betaling van schadevergoeding, kosten, renten en boeten.

ARTIKEL 19: VOORTGANGSPANNING

1. Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voor de in het plangebied te realiseren bebouwing, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, de betaling van de door politie verschuldigde koopsom, de overdracht van gronden, het verstrekken van zekerheden 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.
3. 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 de politie wordt een coördinatiegroep ingesteld.

In de coördinatiegroep hebben zitting:

Namens de gemeente:

- Projectleider;
- Assistent projectleider.

Namens politie:

- Projectleider,

dan wel de voor deze leden door de gemeente en de politie aan te wijzen plaatsvervangers.

De coördinatiegroep laat zich desgewenst bijstaan door specialisten.

Iedere partij heeft in beginsel één stem. Besluiten worden genomen bij unanimititeit.

De coördinatiegroep heeft tot taak:

- De algehele coördinatie van de uitvoering van deze overeenkomst;
- Het doen van voorstellen aan partijen over de uitvoering van de deeltaken die voortvloeien uit het hiervoor genoemde gedachtestreepje;

5. In de organisatiestructuur zijn de projectleider van de gemeente en de politie de centrale spil van het project. Zij voorzien de coördinatiegroep van de informatie die noodzakelijk is voor de besluitvorming van het project.

ARTIKEL 21: COMMUNICATIE

Partijen communiceren met derden overeenkomstig het als bijlage 7 bij deze overeenkomst gevoegde communicatieplan.

ONDERDEEL C: OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 22: TEKORTKOMING

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één der partijen, na bij deurwaardersexploît of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van de nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs, of;
 - b. ten aanzien de nog te leveren gronden de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

ARTIKEL 23: ONTBINDENDE VOORWAARDEN

1. Deze overeenkomst wordt door de gemeente aangegaan onder de voorwaarde, dat deze zal zijn ontbonden, indien deze niet door het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn wordt bekrachtigd.
2. Deze overeenkomst wordt door de politie aangegaan onder de voorwaarde, dat deze zal zijn ontbonden, indien deze niet door de korpsleiding wordt bekrachtigd.
3. Deze overeenkomst kan één der partijen worden ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist doch met inachtneming van artikel 11 lid 2, indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.
4. 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. Indien één der partijen een beroep doet op de ontbindingsmogelijkheden in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn partijen elkaar over en weer geen vergoeding van schade of kosten verschuldigd.

ARTIKEL 24: CONTRACTSOVERNAME

1. Het is de politie niet toegestaan zijn contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 25: TERMIJNEN, FORUM, RECHTSKEUZE

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ARTIKEL 26: 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 deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

3. 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.
4. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
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.
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. 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.

ARTIKEL 27: BIJLAGEN

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

- | | |
|-------------|---|
| Bijlage 1: | Volmacht gemeente |
| Bijlage 2: | Schetsontwerp, d.d. 15-10-2021 |
| Bijlage 3: | Tekening verkochte, d.d. 13-10-2021 |
| Bijlage 4: | Tekening plangebied |
| Bijlage 5: | Tekening openbare ruimte, d.d. 15-10-2021 |
| Bijlage 6: | Voortgangsplanning, september 2021 |
| Bijlage 7: | Communicatieplan, 15-10-2021 |
| Bijlage 8: | LIOR, d.d. 2-8-2019 |
| Bijlage 9: | Stedenbouwkundig plan, d.d. 20-7-2021 |
| Bijlage 10: | Inrichtingsplan (later toe te voegen) |
| Bijlage 11: | Voorlopig ontwerp (later toe te voegen) |
| Bijlage 12: | Definitief ontwerp (later toe te voegen) |

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 drievoud:

Uithoorn, [..] 2021,

De gemeente Uithoorn,
namens dezen,

de wethouder,

J.P.G. Hazen

Rechtspersoon met Wettelijk Taak (RWT) Politie,

de directeur Politie Diensten Centrum,

P.F. Bosman