

CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERONTWIKKELING SCHANSGEBIED

De ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Uithoorn, postbus 1420 AA te Uithoorn, kantooradres Laan van Meerwijk 16 te Uithoorn, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P.G Hazen, wethouder van de gemeente Uithoorn, handelende ter uitvoering van de door de burgemeester van Uithoorn verleende en als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde volmacht, zulks ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2022, hierna ook te noemen "**de Gemeente**";

en

- II. Schanskerk b.v. statutair gevestigd te [...], ingeschreven in het Handelsregister regio [...] van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [...], hierna ook te noemen "de Ontwikkelaar";

en

- III. COUP Projects BV, statutair gevestigd te Delft, ingeschreven in het Handelsregister regio Amsterdam van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 862941337, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Peter Oussoren, hierna ook te noemen "COUP";

en

- IV. DSO Deelnemingen bv, statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister regio Utrecht van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 52722406, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Galtjo Jan van Zutphen, hierna ook te noemen "DID",

Partijen I en II hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**"

overwegende dat:

- a. De Gemeente graag wil komen tot een integrale herontwikkeling van het gebied begrensd door De Schans, Schoolstraat en (winkelcentrum) Amstelplein, hierna te noemen: het Schansgebied, met behoud van de beeldbepalende voorgevel met torens van de Sint-Jan De Doperkerk, de contouren van het schip achter de voorgevel en de naastgelegen pastorie, zoals weergegeven in **bijlage 1**.
- b. Sint-Jan De Doperkerk, ook wel Schanskerk genoemd, en de bijbehorende pastorie al jaren leeg staan en in verval zijn.
- c. De Gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten heeft uitgewerkt voor de integrale ontwikkeling van het Schansgebied, welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.
- d. De Ontwikkelaar er naar streeft overeenstemming te bereiken met de parochie over de aankoop van de kerkgronden.
- e. De Gemeente eigenaar is van de resterende gronden in het Schansgebied, zoals in **bijlage 1** is weergegeven welke zij zelf wenst te ontwikkelen door middel van herinrichting van de openbare ruimte tot een park met ruimte voor parkeren en de uitgifte van de grond ten behoeve van woningbouw (5 woonkavels).

- f. De Ontwikkelaar op basis van de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en het inrichtingsplan kansen ziet om te komen tot ontwikkeling van de kerkgronden.
- g. Partijen samen, met respectering van elkaars belangen, willen werken aan de integrale (her)ontwikkeling van het Schansgebied.
- h. Partijen in deze overeenkomst de samenwerking voor de gezamenlijke integrale (her)ontwikkeling van het Schansgebied nader wensen vast te leggen alsmede de kaders en uitgangspunten voor deze samenwerking.

komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Bestemmingsplan: het ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen bestemmingsplan “De Schanskerk”, alsmede het bestemmingsplan “De Schans”, voor de realisatie van het Project.

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

Gemeentegronden: het op **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening met groene omlijning aangegeven grondgebied binnen het Schansgebied gelegen die eigendom zijn van de Gemeente.

Inrichtingsplan: een gedetailleerd plan voor de inrichting van de Openbare ruimte in het Schansgebied, inclusief beeldkwaliteit.

Kerkgronden: het op **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening met gele omlijning aangegeven grondgebied binnen het Schansgebied gelegen die eigendom zijn van de Emmaüs parochie.

Matenplan: een maatvast tekening waarin voor de nieuwe situatie is aangegeven welk deel van het Schansgebied openbaar wordt en welk deel prive, waar de bouwvlakken zich bevinden, het parkeren en de hoofdlijnen van de inrichting van de Openbare ruimte. Deze tekening dient als onderlegger voor het bestemmingsplan.

Ontwikkeling: het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het gehele Schansgebied, dat in het kader van deze overeenkomst wordt geïnitieerd en door Partijen wordt uitgevoerd.

Openbare ruimte: het gedeelte in het Schansgebied dat een openbaar karakter in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening heeft dan wel moet krijgen zoals weergegeven op bijlage 2.

Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst

Planning: de als **bijlage 5** bij deze overeenkomst behorende planning, waarin de termijnen zijn opgenomen waarbinnen de werkzaamheden of handelingen in het kader van het onderzoek zoals in deze overeenkomst omschreven, dienen plaats te vinden.

Project: het te realiseren project bestaat uit een deel Gemeentegronden en een deel Kerkgronden. Het project Gemeentegronden behelst de aanleg van een park en parkeerplaatsen ter vervanging van de bestaande parkeervoorziening, de bouw van 5 nieuwe woningen aan zuidoostkant van het park. Het project Kerkgronden bestaat uit de restauratie (boven- en ondergronds) van het kerkfront, de restauratie van de pastorie en ontwikkeling tot woningen en/of het bouwen van (zorg)woningen of hotelkamers achter het kerkfront inclusief bijbehorende parkeerplaatsen.

Schansgebied: het op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening met paarse omlijning aangegeven gebied waarbinnen de Ontwikkeling zal worden gerealiseerd.

Concept samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Schansgebied
Ontwikkelaar

paraaf Gemeente

paraaf de

Stedenbouwkundige uitgangspunten: de door de Gemeente opgestelde stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten voor het Schansgebied inclusief een stedenbouwkundig (voorlopig) ontwerp voor de Openbare ruimte, inclusief inzicht in de beeldkwaliteit en beschrijving van de mogelijke functies (bijlage 3 Uithoorn Schansgebied d.d. november 2021.).

Tijdig: binnen de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum, zoals vastgesteld in de Planning.

Vastgoedontwikkeling: vastgoedontwikkeling op de Gemeentegronden bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van 5 nieuwe woningen. Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden bestaat uit het herstel en de restauratie van de pastorie en torens van de kerk, de sloop van het (kerk)schip alsmede nieuwbouw van (zorg) woningen en/of hotelaccommodatie.

Voorlopig ontwerp: een uitwerking van de Stedenbouwkundige uitgangspunten zoals dat door de gemeente is vastgesteld. De ontwikkelaar maakt een voorlopig ontwerp voor de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden, de Gemeente voor de openbare ruimte op de Gemeentegronden en de te selecteren ontwikkelaar voor de Vastgoedontwikkeling op de Gemeentegronden. Een voorlopig ontwerp bevat een ontwerp van de te realiseren bebouwing, inclusief globale plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst heeft ten doel de afspraken over de samenwerking tussen Partijen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van het Project, met inachtneming van de wederzijdse belangen van Partijen, vast te leggen.
2. Partijen erkennen dat de ontwikkeling en realisatie van het Project plaats dient te vinden binnen de volgende bestaande en nog op te stellen (beleids)kaders:
 - a. Masterplan dorpscentrum d.d. 2010
 - b. Moties raad over behoud kerkfront en contour van het schip d.d. (bijlage 6);
 - c. Welstandsnota 2014;
 - d. Stedenbouwkundige uitgangspunten (bijlage 4 rapport Palmbout);
 - e. Renovatierapporten kerktorens en pastorie d.d. (bijlage 7);
 - f. Het nog op te stellen Voorlopig ontwerp voor de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden ;
 - g. Het nog op te stellen Definitief ontwerp voor de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden;
 - h. Het nog op te stellen Inrichtingsplan;
 - i. Het nog op te stellen Matenplan;
 - j. Het nog vast te stellen Bestemmingsplan.
3. Vaststelling en/of wijziging van de documenten onder lid 2 sub e tot en met j behoeft de goedkeuring van de door Partijen in te richten Bestuurlijk overleg (artikel 9).

Artikel 3: Ontwikkeling en realisatie Vastgoedontwikkeling op Kerkgronden

1. De Ontwikkelaar streeft ernaar de Kerkgronden (in overleg met de Gemeente) minnelijk te verwerven van de parochie. Indien de Ontwikkelaar niet voor 1 januari 2023 een koopovereenkomst met de parochie heeft gesloten dan zal de Gemeente een onteigeningsprocedure starten om de Kerkgronden te verwerven. De Ontwikkelaar draagt - bij een minnelijke verwerving - zorg voor een bedrag van € 600.000 voor het betalen van de koopsom aan de parochie. De gemeente draagt zorg voor het betalen van het verschil tussen de koopsom en de door de ontwikkelaar te betalen € 600.000,00 . De gronden die de gemeente nodig heeft voor de inrichting van de openbare ruimte (binnen de Kerkgronden) worden vervolgens door de Ontwikkelaar voor het verschil tussen € 600.000,00 en de koopsom overgedragen aan de Gemeente.
2. Indien de Gemeente de Kerkgronden door middel van onteigening heeft verkregen zal de Ontwikkelaar de Kerkgronden van de Gemeente in eigendom overnemen tegen dezelfde koopsom c.q. schadeloosstelling en bijbehorende (notariële) kosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting als waarvoor de Gemeente de percelen heeft verworven minus een bedrag van € 1,00 (als vergoeding voor de gronden die bestemd zijn voor de openbare ruimte). Indien de kosten van onteigening hoger zijn dan € 600.000 (hetgeen partijen niet verwachten) dan treden zij met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de

Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden, alsmede bijbehorende kosten, opbrengsten en risico's, conform de uitgangspunten en kaders zoals genoemd in artikel 2 lid 2.

3. De Ontwikkelaar zal in overleg met de Gemeente een Voorlopig en een Definitief ontwerp voor de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden (laten) opstellen.
4. De Ontwikkelaar zal uiterlijk na een onherroepelijk Bestemmingsplan voor de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden een zodanig ingerichte aanvraag om Omgevingsvergunning indienen, dat deze vergunning door het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn kan worden verleend. Het bepaalde in artikel 7 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in het voorgaande lid bedoelde aanvraag om Omgevingsvergunning dient te zijn gebaseerd op de in overeenstemming met de bepalingen van deze overeenkomst tot stand gekomen en goedgekeurde ontwerpen. Verder dient de aanvraag te voldoen aan de eisen gesteld in de wettelijke regelingen en verordeningen. Onder de wettelijke regelingen zoals bedoeld in de vorige volzin, wordt in ieder geval verstaan het Bestemmingsplan.
6. In het geval de Omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3 niet wordt verleend, verplichten Partijen 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. Het bepaalde in de eerste volzin is van overeenkomstige toepassing, indien als gevolg van bezwaar en/of beroep tegen een verleende Omgevingsvergunning, die vergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd en/of een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen. Indien een Omgevingsvergunning niet of niet geheel wordt verleend dan wel een verleende Omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, zal de Ontwikkelaar, in overleg met de Gemeente, komen tot een zodanig aangepaste aanvraag voor een Omgevingsvergunning, dat deze vergunning onherroepelijk kan worden verleend.
7. De Ontwikkelaar zal in overleg met de Gemeente een plan bedenken en uitwerken voor de duurzame instandhouding van het kerkfront en de kerktorens na restauratie. Dit plan zal bij de hieronder beschreven subsidie-aanvraag (artikel 5) moeten worden overlegd.

Artikel 5: Subsidie ten behoeve van het herstel en de restauratie van de torens van de Schanskerk

1. De werkzaamheden ten behoeve van het herstel en de restauratie van de torens en daarmee verbonden en te handhaven delen van de Schanskerk komen in aanmerking voor een subsidie van de Gemeente. Deze werkzaamheden en werken, staan beschreven in het Renovatierapport kerktorens (bijlage 7). De Ontwikkelaar heeft tevens een raming van de kosten die verband houden met de renovatie van de kerktorens bij de Gemeente ingediend ter onderbouwing van de subsidieaanvraag (peildatum augustus 2021).
2. De Gemeente zal op basis van de geldende subsidieverordening een subsidieregeling ter hoogte van € 925.000,00 (zegge: één miljoen vijftigduizend euro) ex BTW als bijdrage in het herstel en de restauratie van de torens van de Schanskerk vaststellen. De subsidie zal vervolgens voorlopig worden toegekend aan de eigenaar van de Kerkgronden zodra de Gemeente daartoe een volledige en ontvankelijke aanvraag heeft ontvangen en zal eerst worden uitgekeerd zodra de Gemeente hierover een besluit heeft genomen en de gronden ten behoeve van de Vastgoedontwikkeling op de Gemeentegronden (5 woningen) heeft verkocht en geleverd. De restauratie start zodra de aanvrager de subsidie heeft ontvangen.
3. De subsidie wordt in ieder geval verstrekt onder de voorwaarde dat de aanvrager, in overleg met de Gemeente, komt tot een plan met betrekking tot de duurzame instandhouding van de gerestaureerde delen van de Schanskerk. Met een plan voor de duurzame instandhouding wordt bedoeld een document waarin wordt beschreven hoe de kerktorens periodiek worden onderhouden en hoe deze onderhoudsplicht zal worden gefinancierd. Dit plan wordt voor aanvang van de restauratie opgesteld.
4. De subsidie wordt definitief toegekend nadat de aanvrager schriftelijk heeft aangetoond de gelden doelmatig en rechtmatig te hebben besteed aan de vorenmelde werkzaamheden en werken en verder aan alle voorwaarden is voldaan. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de definitieve toekenning of terugvordering van de subsidie.

5. De aanvraag, behandeling en besluitvorming inzake de subsidie voor de renovatie van de torens en daarmee verbonden te handhaven delen van de Schanskerk dient- te voldoen aan de “Algemene Subsidieverordening Uithoorn 2012” en de “Nadere regels voor subsidiëring ten behoeve van de instandhouding van gemeentelijke monumenten Gemeente Uithoorn 2019” tenzij de regels en bepalingen in deze verordening niet van toepassing op de onderhavige situatie. In bijlage 8 zijn de artikelen van de verordening en de Nadere regels gespecificeerd die niet van toepassing zijn op de onderhavige situatie.

Artikel 6: Ontwikkeling en realisatie Gemeentegronden

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de Openbare ruimte alsmede de bijbehorende kosten, opbrengsten en risico's.
2. De Gemeente zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen gronden in het Schansgebied vervreemden aan derden, anders dan de gronden ten behoeve van de Vastgoedontwikkeling van de 5 woningen.
3. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico een Inrichtingsplan en Matenplan opstellen en waar nodig fondsen verwerven om te komen tot een sluitende exploitatie voor de realisatie van de Openbare ruimte.
4. De Gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot een verantwoord resultaat te komen, alsmede tot een zo hecht mogelijke basis voor toekomstige realisatie en doet daartoe de beleidsmatige voorzetten. De Gemeente zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst in dat kader eventuele gegevens beschikbaar stellen die met betrekking tot de realisatie van het Project bruikbaar zijn en zich daartoe uit oogpunt van openbaarheid lenen.
5. In het kader van het verlenen van medewerking aan het komen tot een zo goed mogelijk resultaat zal de Gemeente haar besluit tot aanwijzing van de gronden van de parochie in het dorpscentrum van Uithoorn als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing Tijdig intrekken.
6. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan van de Gemeente derhalve niet worden verwacht dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen gemeentelijk belang.
7. Conform de meest recente wet- en regelgeving en jurisprudentie zal de Gemeente emet inachtneming van hetgeen hierover is aangegeven in de Planning een selectieprocedure houden met betrekking tot de verkoop van de grond ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de 5 woningen in het zuidoostelijk deel van het park. De Gemeente zal de Ontwikkelaar formeel uitnodigen om deel te nemen aan de selectieprocedure.
8. In het kader van de voornoemde selectieprocedure zal de Gemeente bij de selectiecriteria onder meer de Stedenbouwkundige uitgangspunten als kader stellen voor de inschrijving en partijen vragen om een Voorlopig ontwerp voor de te realiseren 5 woningen in te dienen als onderdeel van de inschrijving.
9. De Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de selectiedocumenten van de 5 kavels, alsmede voor Tijdig verkoop en ziet toe op een zorgvuldige ontwikkeling en realisatie.
10. Als de situatie zich voordoet dat de gemeente de Kerkgronden verwerft (artikel 3.1) zal voordat de Gemeente de Kerkgronden aan de Ontwikkelaar overdraagt zij de voorgenomen overdracht openbaar maken om te peilen of er nog andere serieuze gegadigden zijn. Indien er zich onverhoopt serieuze gegadigden bij de Gemeente melden treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

Artikel 7: Planologische procedures

1. De Gemeente verbindt zich tot het opstellen en het in procedure brengen van één of meerdere (ontwerp)Bestemmingsplannen voor de realisatie van het Schansgebied, daarbij zo veel mogelijk uitgaande van de uitgangspunten zoals opgenomen in de documenten die zijn benoemd in artikel 2 lid 3. De Gemeente zal zich maximaal inspannen dat het in procedure te brengen Bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld en dat het Bestemmingsplan binnen de gestelde termijnen in de Voortgangsplanning inwerking treedt en onherroepelijk wordt. Dit met inachtneming van hetgeen in lid 6 van dit artikel is bepaald.
2. In het geval door de gemeenteraad het vorenbedoelde Bestemmingsplan niet of gewijzigd wordt vastgesteld binnen een termijn van 36 maanden na het sluiten van deze overeenkomst, 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 niet Tijdig kan worden bereikt dan wel voor zodanige aanpassing niet Tijdig de vereiste vaststelling kan worden verkregen. In dat geval heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een **heronderhandelingsovereenkomst** wordt gesloten.
3. In het geval Partijen van oordeel zijn dat een voor hen aanvaardbare aanpassing van het Bestemmingsplan kan worden bereikt, op basis waarvan de vereiste vaststelling van het Bestemmingsplan 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 Schansgebied niet van wezenlijke betekenis te achten wijzigingen van het Bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van deze overeenkomst. Als het meer dan een geringe wijziging betreft is het gestelde in lid 2 van overeenkomstige toepassing.
4. Het in lid 2 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 de vaststelling van het Bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd.
5. 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 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.
6. De Gemeente behoudt, hetgeen door de Ontwikkelaar 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 19 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 8: Planschade

1. De Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar voorgenomen herontwikkeling van de Vastgoedontwikkeling op de Kerkgronden in het Schansgebied door de Gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk is geworden.
2. De Gemeente zal de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar voorgenomen ontwikkeling van de Kerkgronden door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal de

Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar voorgenomen ontwikkeling van de kerkgronden door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Ontwikkelaar meedelen.
4. Ter uitvoering van het in lid 1 van dit artikel bepaalde verplicht de Ontwikkelaar 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 NL17 BNGH 0285008455 ten name van de gemeente Uithoorn bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag onder vermelding van "planschadekosten Schanskerk".

Artikel 9: Overlegstructuur

1. Projectgroep

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

Doel van deze projectgroep is het overleggen over de (her)ontwikkeling van het Schansgebied 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 Schansgebied aan het Bestuurlijk overleg.

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 Ontwikkelaar: de projectontwikkelaar en indien door de Ontwikkelaar 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. Bestuurlijk overleg

Voor het nemen van beslissingen en vastleggen van beslissingen tussen Partijen is een Bestuurlijk overleg ingesteld. Deze komt bij elkaar waar noodzakelijk voor de voortgang van de ontwikkeling danwel op verzoek van één der partijen bij deze overeenkomst waarbij de gemeente het Bestuurlijk overleg voor zit en de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor notulen en/of afsprakenlijst.

Doel van dit Bestuurlijk overleg is het vastleggen van de ijkpunten en/of beslissingen zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. Het Bestuurlijk overleg heeft daarnaast de volgende taken en bevoegdheden:

- de algehele coördinatie van de uitvoering van deze overeenkomst,
- de vaststelling van de Definitief ontwerpen, het Inrichtingsplan en het Matenplan, het bewaken van de Planning in het algemeen, alsmede het desgevraagd besluiten over de Planning, termijnen en de inhoud van zoals genoemd in deze overeenkomst.

Beide partijen hebben in het Bestuurlijk overleg in beginsel één stem. Besluiten worden genomen bij unanimiteit.

In het Bestuurlijk overleg hebben minimaal zitting:

- namens de Gemeente: de projectwethouder, de ambtelijk projectleider welke tevens deel uit maakt van de projectgroep en indien door de gemeente gewenst, aangevuld met ambtenaren of externe deskundigen
- namens de Ontwikkelaar: een directielid, de projectontwikkelaar welke tevens deel uit maakt van de projectgroep en indien door de Ontwikkelaar gewenst, aangevuld met medewerkers of externe deskundigen.

De Gemeente draagt zorg voor het plannen van de vergaderingen van het Bestuurlijk overleg en het opstellen van de agenda.

Artikel 10: Grondinbreng

1. De Ontwikkelaar zal bij minnelijke verwerving van de Kerkgronden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verkopen gelijk Gemeente van de Ontwikkelaar zal kopen, de als Openbare ruimte in te richten gronden van de Kerkgronden in het Schansgebied. De koopsom zal het bedrag in euro's bedragen dat de Ontwikkelaar meer betaalt dan € 600.000,00 in de koopsom voor de Kerkgronden, inclusief de door de Ontwikkelaar betaalde overdrachtsbelasting over het meer betaalde. De grens van de over te dragen gronden is aangegeven in de als bijlage 1c aangehechte kaart.
2. De juridische levering (eigendomsoverdracht) van de in lid 1 bedoelde gronden zal uiterlijk 6 februari 2023 plaatsvinden. Vanaf het verschuldigd worden van de koopsom is de Gemeente met ingang van die datum aan de Ontwikkelaar een rentevergoeding verschuldigd van 5% op jaarbasis.
3. De betreffende leveringsakten zullen worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. De kosten en rechten wegens de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente. De betaling van de kosten, rechten en belastingen in verband met de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden vindt plaats via het kantoor van de notaris, en zal plaatsvinden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte.
4. De afleveringen (feitelijke leveringen) van de in dit artikel bedoelde gronden vinden plaats bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte. De gronden worden in de huidige staat afgeleverd. Tot de betreffende aflevering dient de verkoper zorgvuldig voor de in dit artikel bedoelde gronden te zorgen.
5. Na de feitelijke levering stelt de Gemeente de hier bedoelde gronden tijdelijk om niet ter beschikking aan de Ontwikkelaar ter gebruik als bouwterrein ten behoeve van de herontwikkeling van de resterende Kerkgronden. Na beëindiging van het gebruik zal de Ontwikkelaar de gronden weer terug leveren in de staat zoals ze die heeft aangetroffen bij eerste ingebruikname.
6. Het in dit artikel gestelde is niet van toepassing indien de Kerkgronden door de Gemeente worden verkregen door middel van onteigening.

Artikel 11: Overige financiële bepalingen

1. Partijen hebben afspraken gemaakt over het verhaal van de gemeentelijke kosten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een bijdrage in de gemeentelijke plankosten van in totaal € 35.000,00 (zegge: vijfendertigduizend euro).
3. Betaling van het in lid 1 genoemde bedrag dient na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan te geschieden door overmaking van dat bedrag op de gemeentelijke rekening onder vermelding van "Gemeentelijke kosten samenwerkingsovereenkomst Schansgebied". Aangezien de Gemeente de gemeentelijke kosten verhaalt in haar hoedanigheid van overheid, is ter zake daarvan geen (omzet)belasting verschuldigd.
4. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is overeengekomen, dragen Partijen verder ieder de eigen kosten die zij ter uitvoering van deze overeenkomst maken.

Artikel 12: Planning

Voor de werkzaamheden en handelingen in deze overeenkomst hanteren Partijen als uitgangspunt de Planning die is weergegeven in **bijlage 5**. Van deze Planning mag slechts met instemming van beide Partijen worden afgeweken waarbij Partijen alleen op basis van redelijke gronden hun medewerking zullen onthouden.

Artikel 13: Communicatie

De externe communicatie over het bepaalde in deze overeenkomst dan wel de ontwikkeling en realisatie van het Project in meer algemene zin, geschiedt door de Ontwikkelaar. De ontwikkelaar houdt de Gemeente hiervan op de hoogte en overlegt hierover waar nodig. Bij de externe communicatie worden de gemeentelijke inspraakverordening en de overige toepasselijke (wettelijke) regelingen ten aanzien van communicatie en inspraak in acht genomen.

Artikel 14: Hoofdelijke aansprakelijkheid

DID en COUP staan er ieder hoofdelijk voor in en maken zich sterk dat elke voor Schanskerk b.v. uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting zal worden nagekomen, alsmede dat elk handelen of nalaten voortvloeiend uit deze overeenkomst hiermee in overeenstemming zal zijn. DID en COUP zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit deze Overeenkomst voor de Ontwikkelaar voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15: Vervreemding

1. Vervreemding door de Ontwikkelaar van de Kerkgronden, anders dan in deze Overeenkomst is voorzien, is niet mogelijk behoudens voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, welke goedkeuring de Gemeente slechts bindt indien zij schriftelijk is verleend. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen vier weken na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
2. De Gemeente zal haar goedkeuring tot vervreemding slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende van de Ontwikkelaar zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is.
3. 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.
4. Hetgeen hier bepaald is over vervreemding, geldt mutatis mutandis voor de rechtsopvolger van de Ontwikkelaar
5. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op het vervreemden van de op de Kerkgronden te realiseren woningen c.q. appartementen aan de individuele kopers/gebruikers ervan.

Artikel 16: Contractsovername

1. Het is de Ontwikkelaar 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 is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden slechts mogen strekken tot zekerheid van de naleving, en een eis tot borgstelling door de Ontwikkelaar kan bevatten. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst(en) door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nagekomen.

Artikel 17: 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. Onder omstandigheden die door Partijen niet zijn of redelijkerwijs konden worden voorzien wordt uitgesloten de omstandigheid dat het Bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk niet onherroepelijk wordt, gewijzigd wordt vastgesteld of pas na een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk wordt waardoor het Project niet of niet volgens de Voortgangsplanung kan worden gerealiseerd. In artikel 7 lid 2 en verder wordt hierin reeds (deels) voorzien waarbij in het uiterste geval een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder tot ontbinding van deze Overeenkomst wordt gekomen.
3. Voordat Partijen overgaan tot het sluiten van een heronderhandelingsovereenkomst zullen zij eerst in overleg treden over te nemen maatregelen om het Project toch te doen slagen. Daarbij zullen onder meer de scenario's zoals wijziging van de Stedenbouwkundige uitgangspunten, de aanpassing van de uitgangspunten voor het herstel en de restauratie van de kerktorens, de verkoop van de kerktorens aan de Gemeente waarbij de Ontwikkelaar toch de pastorie en de ontwikkeling achter het kerkfront binnen de contouren van het schip realiseert en zelfs de sloop van de kerktorens worden onderzocht. Partijen sluiten nadrukkelijk niet uit dat er mogelijk andere scenario's zijn die nu nog niet zijn voorzien.
4. Indien het toch tot een heronderhandelingsovereenkomst komt zullen Partijen onder andere afspraken moeten maken over hoe om te gaan met de eigendom van de Schanskerk.
5. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18: 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 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, schade en interest.

Artikel 19: 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 Ontwikkelaar in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden.

Artikel 20: Geschillen

1. Indien in verband met de uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen een geschil ontstaat, zal allereerst worden getracht dit op te lossen in onderling overleg.
2. Mocht het overleg niet tot oplossing van het geschil leiden, dan zullen Partijen het geschil ter beslechting voorleggen aan de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

Artikel 21: 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 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.
6. Alle uit deze overeenkomst voor Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
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.
8. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke als bijlagen zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
 - bijlage 1: volmacht Gemeente d.d. [...];
 - bijlage 2: tekening eigendommen
 - bijlage 3: tekening Schansgebied d.d. [...];
 - bijlage 4: Stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. [...]
 - bijlage 5: planning d.d. [...].
 - Bijlage 6: moties
 - Bijlage 7: renovatierapporten
 - Bijlage 8: afwijkingen subsidieverordening en nadere regels ten opzichte van de SOK Schanskerk

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

Aldus overeengekomen te Uithoorn op

de Gemeente:

de Ontwikkelaar:

[naam]

[naam]

COUP b.v.

DID Vastgoedontwikkeling b.v.

[naam]

[naam]