

ANTERIEURE OVEREENKOMST EX ARTIKEL 6.24 Wro HERONTWIKKELING VAN DE LOCATIE “Kerklaan 26-28”

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 [...]** B.V., statutair gevestigd te [...], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [...], geboren [...], hierna te noemen "**de Exploitant**",

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

overwegende dat,

- a. de Exploitant voornemens is om de bestaande bebouwing binnen het exploitatiegebied te transformeren en uit te breiden van een bankgebouw naar een supermarkt, cafetaria, kiosk en 10 appartementen;
- b. de Exploitant de beschikkingsmacht heeft verkregen over de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn sectie D, nummers 4529, 5457 en 5458, respectievelijk ter grootte van circa [...] en [...] m², zoals aangegeven in bijlage [...], hierna te noemen "**het Exploitatiegebied**";
- c. de overige gronden binnen het Exploitatiegebied, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummers 4531 (gedeeltelijk), ter grootte van in totaal circa [...] m² in eigendom zijn van de Gemeente;
- d. voor het Exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "De Kwakel", waarbinnen het exploitatiegebied de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer' heeft, op grond waarvan de voorgenomen transformatie en nieuwbouw in beginsel niet zijn toegestaan;
- e. de Gemeente voornemens is om de in het Plangebied gelegen openbare ruimte in het dorpscentrum van De Kwakel met subsidiegelden van de Stichting Leefomgeving Schiphol her in te richten;
- f. Het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte tot stand is gekomen in samenwerking met een vertegenwoordiging van de inwoners van De Kwakel en in overleg met de Exploitant;
- g. 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;
- h. 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;

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: het ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen bestemmingsplan "[...]" voor de realisatie van een supermarkt, cafetaria, kiosk en 10 appartementen.

bouwrijp maken: het, met uitzondering van indien aan de orde het fiscaal bouwrijp maken door de gemeente als vermeld in artikel 2, door of namens de Exploitant in overeenstemming met het bestemmingsplan en conform de door hem op te stellen bestekken en technische omschrijvingen, geschikt maken van de onroerende zaken in het exploitatiegebied voor verdere inrichting en bebouwing waaronder begrepen: het verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbeteringen en afgraven); het coördineren dan wel aansturen van het aan- of verleggen van riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen, inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen- en pompstations, transformatorstations, gasverdeelstations en daarmee verband houdende werken, met uitzondering van het (doen) kappen en verwijderen van bomen en struiken. Partijen komen voorafgaand aan voormelde werkzaamheden, conform bestekken en omschrijvingen, het kwaliteitsniveau overeen. De werkzaamheden zullen onder directievoering en toezicht van de Exploitant worden verricht.

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.

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 4 bij deze overeenkomst gevoegd.

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.

matenplan: een door de Exploitant op te stellen gedetailleerd plan waarin de maatvoering in de openbare ruimte en de gebouwen in het platte vlak en in de hoogte vastgelegd zijn.

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 3 van deze overeenkomst behorende tekening.

openbare voorzieningen: de in het Plangebied aan te leggen of te reconstrueren voorzieningen zoals straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de APV.

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.

overeenkomst: de onderhavige overeenkomst.

plangebied: het op de als bijlage 5 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 van de Wet ruimtelijke ordening.

schetsontwerp: Het als bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegde ontwerp van de voor bebouwing uit te geven ruimte in 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.

verkochte: de voor de ontwikkeling door de gemeente uit te geven grond zoals is weergegeven op de als bijlage 7 van deze overeenkomst behorende tekening.

voorlopig ontwerp: het als bijlage 6 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 8 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 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.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken waaronder gekomen zal worden tot herontwikkeling van het Exploitatiegebied, de transformatie en uitbreiden van de bestaande bebouwing van een bankgebouw naar Een supermarkt, cafetaria, kiosk en 10 appartementen. De herontwikkeling zal door de Exploitant worden gerealiseerd overeenkomstig een **bruikbare omgevingsvergunning** en conform het schetsontwerp. De Gemeente zal de aanleg van de **openbare ruimte** in het Plangebied ter hand nemen.
2. De Gemeente verleent daartoe haar medewerking, terwijl de Exploitant deze medewerking aanvaardt en een bijdrage zoals bedoeld in artikel 12 in de kosten betaalt die de Gemeente maakt ten behoeve van de betrokken herontwikkeling. De herontwikkeling geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen vastgelegd in deze overeenkomst.

Artikel 3: Exploitatiegebied

1. Binnen het exploitatiegebied zullen in opdracht van de Exploitant een supermarkt, cafetaria, kiosk en 10 appartementen worden gerealiseerd. Een en ander overeenkomstig het schetsontwerp.
2. Wijziging van het schetsontwerp behoeft 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 schetsontwerp in plaats van de daarvoor geldende versie.
3. Het schetsontwerp is bindend voor het door de Exploitant op te stellen **voorlopig en definitief ontwerp**. Het door de Exploitant op te stellen voorlopig en definitief ontwerp worden niet eerder door de Exploitant vastgesteld dan na overleg in de in artikel 5 bedoelde projectgroep. 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.

Artikel 4: Planning

1. Partijen 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, welke als bijlage 8 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
2. Partijen 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 17 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. Stuurgroep

Voor het nemen van beslissingen en vastleggen van beslissingen tussen Partijen is een stuurgroep ingesteld. Deze komt regelmatig bij elkaar waarbij de gemeente de stuurgroep voor zit en verantwoordelijk is voor notulen en/of afsprakenlijst.

Doel van deze stuurgroep is het vastleggen van de ijkpunten en/of beslissingen zoals vastgelegd in deze overeenkomst. De stuurgroep heeft daarnaast de volgende taken en bevoegdheden:

- de algehele coördinatie van de uitvoering van deze overeenkomst,
- de vaststelling van het verkavelingsplan, inrichtingsplan en matenplan,
- het bewaken van de termijnen in het algemeen, alsmede het desgevraagd besluiten over de termijnen en de inhoud van zoals genoemd in deze overeenkomst.

Besluiten van de stuurgroep worden genomen bij unanimiteit.

In de stuurgroep hebben 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 Exploitant: [...]

2. 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 zorg draagt voor notulen en/of afsprakenlijst.

Doel van deze projectgroep is het overleggen van de ontwikkeling in de ruimste zin van het woord van het Plangebied, het afstemmen tussen de werkzaamheden van de Exploitant en die van de Gemeente, het voorbereiden van de werkzaamheden, het coördineren van de communicatie, het doen van voorstellen en rapporteren van de voortgang van de ontwikkeling van het Plangebied aan de stuurgroep.

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 Gemeente draagt zorg voor het plannen van de vergaderingen van de projectgroep en het opstellen van de agenda en de notulen en/of afsprakenlijst.

Artikel 6: Planologische procedure

1. De Gemeente verbindt zich, indien en nadat daartoe een schriftelijk verzoek van de Exploitant is ontvangen, tot het in procedure brengen van een door de Exploitant opgesteld ontwerp van het bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied, daarbij zo veel mogelijk uitgaande van de uitgangspunten zoals opgenomen in het verkavelingsplan en het matenplan. De Gemeente zal zo veel mogelijk bevorderen dat het in procedure te brengen bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit met inachtneming van hetgeen in lid 9 van dit artikel is bepaald.
2. In het geval door de gemeenteraad het bestemmingsplan, voor zover het betrekking heeft op de realisatie van het Exploitatiegebied, 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 bestemmingsplan niet kan worden bereikt dan wel voor zodanige aanpassing niet de vereiste vaststelling kan worden verkregen. In dat geval heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten. In dat geval zal geen Partijen tot enige vorm van vergoeding van schade, kosten en interessen gehouden zijn; dit echter met inachtneming van het bepaalde in artikel 8. Het bepaalde in artikel 21 is van overeenkomstige toepassing. 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 voortgangsplanning dient te worden aangepast, wordt de voortgangsplanning 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 het bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal ontstaan voor ontbinding van deze overeenkomst.
3. 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.
4. 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 voortgangsplanning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze overeenkomst.
5. Naast de medewerking zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de benodigde verkrijging van de omgevingsvergunning(en) zoals bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst, is voor de realisatie van het Exploitatiegebied nog verdere publiekrechtelijke medewerking vereist. De Gemeente zal 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 9 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
6. Indien de in het voorgaande leden bedoelde publiekrechtelijke medewerking niet binnen de termijnen zoals bedoeld in de voortgangsplanning in onherroepelijke vorm beschikbaar is, verplichten Partijen zich, waar nodig, de voortgangsplanning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie.
7. 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 bestemmingsplan, het inrichtingsplan, en/of het verkavelingsplan, 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.
8. Indien op basis van het hiervoor bedoelde onderzoek één of beide Partijen van oordeel is/zijn dat een aanvaardbare aanpassing van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en/of het verkavelingsplan niet kan worden bereikt dan wel op een voor Partijen aanvaardbare aanpassing niet de vereiste publiekrechtelijke medewerking alsnog in onherroepelijke vorm kan worden verkregen, heeft de

meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten. Het bepaalde in lid 2, derde volzin en verder, is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor "bestemmingsplan" moet worden gelezen "bestemmingsplan en/of het verkavelingsplan".

9. 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 17 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: Bebouwing van het Exploitatiegebied

1. De Exploitant is voornemens om voor eigen rekening en risico en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst het Exploitatiegebied te bebouwen met de in artikel 2 bedoelde bebouwing.
2. De Exploitant is voornemens zich uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de voortgangsplanning voor de in artikel 3 bedoelde bebouwing zodanig ingerichte aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen, dat deze vergunning door het college van burgemeester en wethouders van Uithoorn kunnen worden verleend. Het bepaalde in artikel 6 lid 9 is van overeenkomstige toepassing.
3. 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 en te voldoen aan het inrichting-, verkavelings- en matenplan. 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.
4. In het geval de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet wordt verleend, verplichten Partijen zich, in nader overleg, waar nodig, de voortgangsplanning 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, verplicht de Exploitant zich om, in overleg met de Gemeente, te komen tot een zodanig aangepaste aanvraag voor een omgevingsvergunning, dat deze vergunning onherroepelijk kan worden verleend.
5. Met de transformatie en verdere bebouwing in het Exploitatiegebied wordt aangevangen nadat de op die bebouwing betrekking hebbende (bruikbare) omgevingsvergunning is verleend. Partijen verplichten zich de voortgangsplanning, wat betreft de start, voortgang en voltooiing van de werkzaamheden behorende tot het bouw- respectievelijk woonrijp maken aan te passen zodra de toepassing van dit artikellid leidt tot een afwijking van het bepaalde in de voortgangsplanning.

Artikel 8: 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 herontwikkeling 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 ontwikkeling van het plangebied door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "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 ontwikkeling van het plangebied door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de

- toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen.
4. 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 "planschadekostensupermarkt De Kwakel".
 5. Tot zekerheid van de nakoming van het bepaalde in **lid 1** van dit artikel vermelde verplichting zal de Exploitant uiterlijk zes weken voor de vaststelling van het bestemmingsplan, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens het als bijlage [...] bij deze Overeenkomst gevoegde concept, overleggen ter grootte van € [...],-- (zegge: [...] euro) afgegeven door een in Nederland gevestigde bank, vallende onder het toezicht van De Nederlandse Bank.
 6. De hoofdsom van de in het voorgaande lid bedoelde bankgarantie wordt als volgt verminderd: Na elke toekenning van planschade en betaling van de Exploitant van deze toekenning aan de gemeente wordt dit bedrag in mindering gebracht van de bankgarantie. 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 9: Grondtransactie van Gemeente aan de Exploitant

1. De Gemeente verbindt zich de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummers 4531 (**gedeelte**), ter grootte van in totaal circa 295 m² aan Exploitant af te staan en over te dragen in eigendom. De overdracht geschiedt vrij van opstallen en vrij van de zich eventueel in de bodem bevindende resten, zoals funderingen, niet-functionele leidingen en kabels. De over te dragen percelen worden gekwalificeerd als bouwterrein en vallen derhalve onder de Wet omzetbelasting. De overdracht geschiedt tegen een koopsom van € 224.200,- (zegge: tweehonderd vierentwintigduizend tweehonderd EURO). De aanduiding van de aan Exploitant over te dragen gronden is indicatief aangegeven in bijlage 7. De levering van de percelen zoals genoemd in lid 1 geschiedt binnen 6 weken na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.
2. Voor de in lid 1 bedoelde overdracht van gronden zal gelden dat:
 - a) De betreffende akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de Exploitant aan te wijzen notaris en zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:
 - De koopsom wordt uiterlijk op de dag van de levering aan de betrokken verkoper voldaan. Over de koopsom is geen rente- en/of indexvergoeding verschuldigd.
 - De gronden zullen aan de betrokken verkoper in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
 - Verkoper garandeert steeds bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de betreffende gronden.
 - Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, en blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Koper aanvaardt steeds uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen. Verkoper zal onverwijld doch uiterlijk binnen zes weken na ondertekening van deze overeenkomst kennis geven van alle eventuele met het verkochte onder **lid 1** verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Indien uit onderzoek bij de openbare registers zoals hiervoor omschreven blijkt dat die niet voor de koper kenbaar waren en die tevens voor haar een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de koper het recht zonder opgaaf van redenen aan de verkoper mee te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.
 - Het is de betreffende verkoper niet bekend dat de betrokken gronden niet de eigenschappen bezitten die men mag verwachten, of dat zij gebreken vertonen die het normale gebruik van de gronden belemmeren.

- Voor zover de betreffende verkoper bekend, bevinden zich in de bodem van het verkochte geen verontreinigingen die de bodem ongeschikt doen zijn voor de beoogde bestemming. Verkoper heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek laten verrichten welke zij heeft overlegd aan Exploitant.
 - De juiste grootte van de desbetreffende gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het kadaster op grond van bijlage 7 en de aanwijzingen van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom of de in artikel 12 genoemde exploitatiebijdrage of tot het instellen van enigerlei rechtsvordering, hoe dan ook genaamd.
 - De gronden komen eerst voor risico van de betreffende koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
 - De eigenaarslasten zijn vanaf de eerste januari volgende op de datum van levering, voor rekening van de koper.
- b) De kosten en rechten op de akte van levering en eigendomsoverdracht komen voor rekening van de Exploitant.

Artikel 10: Bouwrijp maken Exploitatiegebied

1. Met inachtneming van het ter zake bepaalde in deze overeenkomst zal de Exploitant voor zijn rekening en risico de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied(doen) uitvoeren.
2. De Gemeente geeft de Exploitant toestemming om de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden en werken in de openbare ruimte op grond dat in eigendom is van de Gemeente te verrichten.
3. Als gevolg van de werkzaamheden van de Gemeente ten behoeve van de her in te richten aansluitende openbare ruimte in het dorpscentrum van de dorpskern De Kwakel hebben partijen over en weer de verplichting om zich maximaal in te spannen om zowel de inhoud als de planning van de werkzaamheden met elkaar af te stemmen. Indien uit nadere afstemming is gebleken dat de onderliggende documenten bij deze overeenkomst, zoals schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, matenplan en voortgangsplanung wordt dit ter goedkeuring aan de project- en stuurgroep voorgelegd.
4. De Exploitant zal tijdig, in ieder geval voor de aanleg en installatie van de hiervoor bedoelde leidingen enzovoort, met de nutsbedrijven in contact treden voor het sluiten van een overeenkomst Voor Aanleg Nutsvoorzieningen Nieuwbouw (VANN). De Gemeente zal haar invloed aanwenden dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde voorzieningen ten uitvoer brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut in het Plangebied en de bebouwing in het Exploitatiegebied.
5. 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 betalings- en garantieverplichtingen heeft voldaan als bedoeld in artikel 12; en
 - b) Er niet is voldaan aan de overdracht van de gronden zoals bedoeld in artikel 9; en
 - c) dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.
6. Naast het bouwrijp maken geschiedt de vervaardiging van de bebouwing in het Exploitatiegebied in opdracht van en voor eigen rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 11: Levering van de gronden voor de openbare ruimte

1. De Exploitant verbindt zich de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie D, nummer 4529(gedeeltelijk), ter grootte van in totaal circa 90 m2 aan de Gemeente af te staan en over te dragen in eigendom. De overdracht geschiedt tegen een koopsom van € 9.000,- (zegge: negenduizend EURO). De aanduiding van de aan de Gemeente over te dragen gronden is indicatief aangegeven in bijlage 7. De levering van de percelen zoals genoemd in lid 1 geschiedt binnen 6 weken na oplevering van de bebouwing in het Exploitatiegebied.
2. Op de overdracht zijn de bepalingen in artikel 9 lid 2 zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat waar “verkoper” of “de Gemeente” staat “Exploitant” dient te worden gelezen en waar “koper” of “Exploitant” staat dient “de Gemeente” worden gelezen.

Artikel 12: Financiële bepalingen

1. De kosten verbonden aan de uitvoering van de werkzaamheden in verband met de transformatie en uitbreiding van de bebouwing in het Exploitatiegebied, inclusief de daarmee verband houdende het in procedure brengen van het Bestemmingsplan; kosten voor projectmanagement, communicatie en juridische begeleiding; komen voor rekening van de Exploitant.
2. De Exploitant is in verband met de medewerking door de Gemeente aan het realiseren van de ontwikkeling gelegen binnen het Exploitatiegebied, aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage bedraagt € [65.000],- (zegge: vijfenzeftigduizend euro), exclusief omzetbelasting, peildatum 1 november 2022. De Exploitant heeft reeds € 40.000,- van de exploitatiebijdrage aan de Gemeente betaald. Het overgebleven nog te betalen bedrag is hierdoor € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro).
3. Indien als gevolg van een aanpassing van het plan en/of 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 3** 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. 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** bedoelde (restant van de) verschuldigde exploitatiebijdrage geschiedt door de Exploitant binnen dertig dagen na vaststelling van het Bestemmingsplan.
6. 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. De rentevergoeding wordt voldaan gelijktijdig met de betaling van de betreffende termijn.
7. Een deel van de werkzaamheden en werken in het kader van het woonrijp maken van het Plangebied komen in aanmerking voor een subsidie van de SLS. Deze werkzaamheden en werken kunnen worden beschouwd als onderdeel van de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden ten behoeve van de openbare ruimte in het dorpscentrum van de dorpskern De Kwakel. De Gemeente heeft bij SLS een subsidie aangevraagd en beschikt gekregen voor de vorenbedoelde werkzaamheden en werken inclusief dezen in het Plangebied.
8. Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders bepaald.

Artikel 13: Informatie Schiphol

1. 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 14: Communicatie

De externe communicatie over het bepaalde in deze overeenkomst dan wel de ontwikkeling en realisatie van het plan in meer algemene zin, vindt plaats conform hetgeen daaromtrent is weergegeven in een door Partijen opgesteld communicatieplan (bijlage 4). Wijziging van het communicatieplan behoeft goedkeuring van de stuurgroep. Bij de externe communicatie worden de gemeentelijke inspraakverordening en de overige toepasselijke (wettelijke) regelingen ten aanzien van communicatie en inspraak in acht genomen.

Artikel 15: Vervreemding

1. Vervreemding door de Exploitant van de artikel 2, eerste lid van deze overeenkomst bedoelde percelen in het Exploitatiegebied, anders dan in artikel 2 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 Exploitant zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente gehouden is; zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog nadere voorwaarden te verbinden.
3. 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.
4. 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.
5. Hetgeen hier bepaald is over vervreemding, geldt mutatis mutandis voor het geval de rechtverkrijgende op zijn beurt wenst te vervreemden en zo verder.

Artikel 16: Hoofdelijke aansprakelijkheid

[...] 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. [...] is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle in deze overeenkomst voor de Exploitant voorkomende en alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17: 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, schaden en interessen.

Artikel 18: 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 21 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19: Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de (markt)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(en) te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 21 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20: 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 15 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 21** is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 21: 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 22: 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: Volmacht gemeente
 - Bijlage 2: Tekening exploitatiegebied
 - Bijlage 3: concept inrichtingsplan openbare ruimte
 - Bijlage 4: communicatieplan
 - Bijlage 5: tekening plangebied

- Bijlage 6: schetsontwerp/voorlopig ontwerp
- Bijlage 7: tekeningen verkochte
- Bijlage 8: voortgangsplanning

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

op2022 te Uithoorn

op 2022 te Uithoorn

de Gemeente:

de Exploitant:

[...]

[...]