

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST WERKSTAD OVERAMSTEL

Deelgebied Werkstad Noord – ‘PGZ fase 1’

DE ONDERGETEKENDEN

1. De gemeente Ouder-Amstel, gevestigd aan Vondelstraat 1 (1191 BD) te Ouderkerk aan de Amstel, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.A.M. Boomgaars, krachtens volmacht van de burgemeester d.d. 3 november 2020, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, met kenmerk 1832 hierna te noemen: de “**Gemeente**”,

en

2. Particulier Grondbedrijf Zuidpark B.V., gevestigd aan Merellaan 1, 5691 VL te Son en Breugel, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heren B. Emmerig en P.J.W. van Tits, hierna te noemen: de “**Initiatiefnemer**”.

Ondergetekenden 1 en 2, hierna ook gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”.

OVERWEGENDE DAT

- De Gemeente haar “**Ruimtelijk beleid**” voor de ontwikkeling van het Amstel Business Park Zuid, hierna ook te noemen “**Werkstad OverAmstel**”, heeft vastgelegd in de Ruimtelijk-Economische Visie (vastgesteld 12 oktober 2017) en Richtlijnen voor ontwikkeling (vastgesteld 4 juli 2019). In dit Ruimtelijk beleid is de ambitie vastgelegd om het Amstel Business Park Zuid te transformeren van klassiek bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied: de Werkstad OverAmstel. Daarbij is plaats voor intensivering van ruimtegebruik, meer ontmoetingsmogelijkheden, hogere kwaliteit en meer menging met andere functies. Het Ruimtelijk beleid richt zich enerzijds op elementen die voor de hele Werkstad OverAmstel gelden, zoals duurzaamheid, infrastructuur en programma, anderzijds op een specifieke aanpak per deelgebied;
- De Gemeente het Ruimtelijk beleid uitwerkt en aanvult met een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan;
- De Initiatiefnemer eigenaar is van percelen in Werkstad OverAmstel (binnen deelgebied “**Werkstad Noord**”), zoals rood gearceerd weergegeven op de als **bijlage 1** bijgevoegde situatietekening (hierna: het “**Plangebied**”);
- De Initiatiefnemer voornemens is binnen het Plangebied (Fase 1) en binnen de daarnaast gelegen percelen die zij in eigendom heeft (Fase 2) gefaseerd een ontwikkeling te realiseren van circa 80.000 m² bruto vloeroppervlak (excl. parkeergarage), waarvan een bruto vloeroppervlak van circa 45.000 m² binnen het Plangebied (Fase 1). Partijen hebben hiertoe op 19 december 2019 een intentieovereenkomst “Fase 1” gesloten (hierna: de “**Intentieovereenkomst Fase 1**”), en op 29 september 2020 een intentieovereenkomst “Fase 2” gesloten (hierna: de “**Intentieovereenkomst Fase 2**”).
- De Initiatiefnemer voor Fase 1 een Ruimtelijk Plan heeft uitgewerkt (**bijlage 2**);

- De Gemeente op 11 augustus 2020 heeft ingestemd met het Ruimtelijk Plan, in de zin van artikel 4.3 van de Intentieovereenkomst Fase 1 en aan alle overige voorwaarden van de Intentieovereenkomst Fase 1 is voldaan;
- Het voor de haalbaarheid van het Project van belang is dat de Initiatiefnemer de samenwerking opzoekt met andere belanghebbenden in het gebied, waaronder de gemeente Amsterdam en Rockspring HBOS FSPS Zuidpark (“**Patrizia**”), en onder meer afspraken maakt over de realisatie van de hiervoor benodigde ontsluitingsweg (eventuele afspraken met grondeigenaar Amsterdam en met Patrizia), over de inrichting van het maaiveld in de zone tussen het Plangebied en het terrein van Patrizia (afspraken met Patrizia) en over eventuele kap van bomen voor zover nodig voor het Project (afspraken met grondeigenaar Amsterdam);
- Partijen de wens hebben uitgesproken voor de aanleg van een extra ontsluitingsweg langs de A10 (al dan niet binnen het Plangebied). Partijen onderkennen dat, voor zover deze ontsluitingsweg zal aansluiten op de Spaklerweg, de Initiatiefnemer daarvoor de medewerking nodig heeft van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend Ouder-Amstel A 1613 en de gebouwen Spaklerweg 50 en 52 (Patrizia); en dat de initiatiefnemer de medewerking nodig heeft van de gemeente Amsterdam voor zover de ontsluitingsweg op gronden wordt geprojecteerd die in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam;
- De Initiatiefnemer en de Gemeente ten behoeve van Fase 2 (geen onderdeel van deze overeenkomst) nog nader in overleg zullen treden over de wenselijkheid (nut en noodzaak) en mogelijkheid van het realiseren van een geluidsscherf en het daarbij behorende kostenverhaal in het kader van eventuele exploitatiebijdrage hiervoor in Fase 2;
- De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in ontwikkeling brengen van het Plangebied ten behoeve van het Ruimtelijk Plan (Fase 1) en daarmee de gewenste ontwikkeling te faciliteren, mits kostenneutraal en zonder financiële risico’s voor de Gemeente en mits voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van Werkstad OverAmstel. In dat kader dient een anterieure exploitatieovereenkomst te worden gesloten ten behoeve van het verhaal van de Exploitatiebijdrage. De onderhavige anterieure exploitatieovereenkomst voorziet hierin;
- Voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst nog geen beoordeling van de integriteit van Initiatiefnemer heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat een dergelijke beoordeling conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob) in de vervolgfase, onder meer bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, nog vereist is op grond van beleid van de Gemeente.

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- a. *Bouwrijp maken*: het geschikt maken van het Plangebied voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende onder meer het in milieuhygiënisch opzicht geschikt maken van het terrein, terreinophoging, terreinverlaging, aanleg van bouwwegen, verleggen of verwijderen van kabels en leidingen, sloop van eventueel bebouwing en het verwijderen van funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen;

- b. *(concept) Wijzigingsplan*: het ontwerp met alle bijbehorende stukken dat zal worden vervaardigd, en de voor wijzigingsplannen vereiste procedure zal doorlopen, en dat ten slotte dient om uiteindelijk de status van vigerend wijzigingsplan te verkrijgen;
- c. *Exploitatiebijdrage*: de op basis van het Financieel Model naar rato voor het Project te betalen bijdrage in de kosten voor de grondexploitatie, bestaande uit de Plankosten Werkstad Noord en de Investerings Werkstad Noord;
- d. *Exploitatieggebied*: zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 3** van deze overeenkomst;
- e. *Financieel Model*: het door Partijen opgestelde Financieel Model, zoals opgenomen in **bijlage 4**;
- f. *Investerings Werkstad Noord*; de investeringen in de openbare ruimte in Werkstad Noord en eventuele overige exploitatiekosten zoals die volgen uit het Financieel Model, niet zijnde de Plankosten Werkstad Noord, die deel uit maken van de Exploitatiebijdrage en op grond van deze overeenkomst door de Gemeente worden verhaald;
- g. *Plankosten Werkstad Noord*: de voor Werkstad Noord door de Gemeente gemaakte en te maken plan- en voorbereidingskosten die deel uit maken van Exploitatiebijdrage en op grond van deze overeenkomst door de Gemeente worden verhaald;
- h. *Project*: Het samenstel van activiteiten en werkzaamheden die ten behoeve van de realisering van het Ruimtelijk Plan in het Exploitatieggebied worden verricht dan wel uitgevoerd;
- i. *Ruimtelijk Plan*: het door de Initiatiefnemer voor het Plangebied (Fase 1) uitgewerkte en door de Gemeente goedgekeurde Ruimtelijk plan (dat is opgesteld in de vorm van een concept wijzigingsplan inclusief de daarbij als bijlage opgenomen stedenbouwkundige visie), zoals aangehecht als **bijlage 2**;
- j. *Werkstad Noord*: het gebied zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 5**;

2. Juridisch-planologische procedure/ besluitvorming

- a. De Initiatiefnemer heeft ten aanzien van de juridisch-planologische procedure de voorkeur uitgesproken voor een wijzigingsplan op grond van artikel 19 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid'. De Gemeente is bereid een wijzigingsplan in procedure te brengen conform deze overeenkomst, waarbij zij de Initiatiefnemer erop wijst dat dit impliceert dat de aan te vragen omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan de in het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' opgenomen gebruiksvoorschriften. De goedkeuring van het Ruimtelijk Plan door de Gemeente conform artikel 4.3 van de Intentieovereenkomst Fase 1 kan niet worden opgevat als een bevestiging dat het in dat Ruimtelijk Plan beschreven gebruik voldoet aan de in het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' opgenomen gebruiksvoorschriften.
- b. De Initiatiefnemer dient ten behoeve van het Project een ontvankelijke aanvraag in voor een wijzigingsplan in de zin van artikel 19 van de regels van het bestemmingsplan, alsmede een ontvankelijke aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) en alle overige voor het Project benodigde vergunningen en/of publiekrechtelijke toestemmingen.
- c. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro, de omgevingsvergunning en/of de eventuele andere benodigde vergunningen op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorlopen en hierover binnen de kortst haalbare termijn besloten wordt. Waar dat naar het oordeel van de Gemeente bevorderlijk is voor een voorspoedige voortgang van de formele besluitvorming, zal de Gemeente de relevante delen van het wijzigingsplan en/of de eventuele andere benodigde vergunningen en besluiten tijdig aan andere bevoegde instanties voorleggen ter afstemming.

- d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Gemeente tot geen enkele vergoeding van enige schade, kosten en rente van de Initiatiefnemer is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijk en/of privaatrechtelijke (rechts-) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang en/of uitvoering van het Project.
- e. Deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laten onverlet dat de Gemeente gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht, mededinging en staatssteun na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst en zal niet leiden tot gehoudenheid van de Gemeente tot vergoeding van schade, kosten en rente aan de Initiatiefnemer.

3. Eisen voor het Project

- a. Algemeen. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico (laten) zorgen voor de realisatie van het Project, het Bouwrijp maken en de inrichting van het Plangebied inclusief de openbare ruimte, de aanleg van de openbare voorzieningen, de aansluiting op openbare wegen en alle kosten die daarmee samenhangen. Het Project dient te worden uitgevoerd overeenkomstig deze overeenkomst, het te vervaardigen Wijzigingsplan, het Ruimtelijk beleid, het Ruimtelijk Plan, de te verlenen (omgevings-)vergunningen, overige relevante publiekrechtelijke documenten, de op basis van de als **bijlage 6** toegevoegde eisen aan de openbare ruimte.
- b. Eisen duurzaamheid. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat het Project wordt gerealiseerd conform de als **bijlage 7** aangehechte memo duurzaamheid. Aanvullend zal de Initiatiefnemer er zorg voor dragen dat het gebouw flexibel wordt gebouwd, met dien verstande dat het ook is in te zetten voor ander programma zonder dat volledige sloop/nieuwbouw nodig is.
- c. Eisen social return. De Initiatiefnemer neemt de inspanningsverplichting op zich om (conform beleid van de Gemeente, voor zover van toepassing) op sociaal gebied iets terug te doen voor de gemeente Ouder-Amstel, bijvoorbeeld door werk te bieden aan inwoners van de gemeente met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- d. Mobiliteitsplan. De Initiatiefnemer zal in het eerste kwartaal van 2021 een mobiliteitsplan uitwerken en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente, uiterlijk voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan;
- e. Afspraken parkeren openbare ruimte. De Initiatiefnemer draagt zorg voor het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeernorm die wordt opgenomen in het vast te stellen wijzigingsplan (en voor zover de parkeernorm niet in het wijzigingsplan wordt opgenomen: conform de parkeernorm zoals geldend op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan). De Initiatiefnemer doet door ondertekening van de voorliggende overeenkomst afstand van het recht op parkeervergunningen, mede ten behoeve van haar eventuele rechtsopvolgers en alle toekomstige gebruikers van het Project.
- f. Aanleg ontsluitingsweg.
 - i. De Initiatiefnemer draagt zorg voor het ontwerp en de aanleg van de ontsluitingsweg, zoals gespecificeerd in **bijlage 6** en weergegeven in **bijlage 8**;
 - ii. De Initiatiefnemer dient met de gemeente Amsterdam afspraken te maken over de inrichting en het gebruik van de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg dient te

- worden ingericht en in gebruik te blijven als openbare weg in de zin van de Wegenwet;
- iii. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de ontsluitingsweg is geprojecteerd op grond die thans eigendom is van de gemeente Amsterdam en waarvoor de gemeente Amsterdam dus thans tevens beheers- en onderhoudsplichtig is. De Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico te zorgen voor de benodigde toestemming en medewerking van de gemeente Amsterdam teneinde te kunnen voldoen aan de bovengenoemde verplichtingen.
 - iv. De Initiatiefnemer wenst in bovengenoemd overleg met Amsterdam vast te leggen dat het beheer en de onderhoudskosten van de ontsluitingsweg voor rekening van de desbetreffende eigenaar komt. De Gemeente is bereid om in overleg te gaan met Amsterdam over het eventueel in eigendom verkrijgen van deze grond in relatie tot het beheer en onderhoud van de ontsluitingsweg, zonder daartoe verplicht te zijn.
- g. Inrichting maaiveld. Partijen zullen nog nader in overleg treden ten aanzien van de eisen die worden gesteld over de kwaliteit en het beheer van het maaiveld binnen het Plangebied. De Initiatiefnemer zal in overleg treden met Patrizia over de inrichting van het maaiveld in de zone tussen de (geprojecteerde) gebouwen op beide kavels. De Initiatiefnemer zal daartoe (in overleg met Patrizia) een ontwerp opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.

4. Financiële bepalingen

- a. De Gemeente heeft de gemaakte en nog te maken exploitatiekosten begroot op basis van het Financieel Model zoals opgenomen in **bijlage 4**. De Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de in deze bijlage gespecificeerde exploitatiekosten en bevestigt dat deze redelijk en noodzakelijk zijn.
- b. De door Initiatiefnemer in het kader van deze overeenkomst verschuldigde Exploitatiebijdrage voor Fase 1 bedraagt [REDACTED] excl. BTW.
- c. De Exploitatiebijdrage bestaat uit een bijdrage Plankosten Werkstad Noord ad [REDACTED] excl. BTW en een bijdrage Investerings Werkstad Noord ad [REDACTED] excl. BTW.
- d. De bijdrage Plankosten Werkstad Noord is verschuldigd binnen 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst. De bijdrage Investerings Werkstad Noord is verschuldigd binnen 30 dagen nadat de voor realisatie en gebruik van het Project benodigde omgevingsvergunning voor (in elk geval) de activiteit 'bouwen' verleend en onherroepelijk is, onder de voorwaarde dat de Initiatiefnemer uiterlijk binnen de in artikel 5 bedoelde planning zorg draagt voor de indiening van een ontvankelijke aanvraag voor deze omgevingsvergunning en in ieder geval binnen 24 maanden nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. De Gemeente reikt tijdig een factuur uit ten behoeve van de verschuldigde betaling.
- e. Initiatiefnemer draagt zelf de kosten die voor haar uit hoofde van deze overeenkomst ontstaan.
- f. De Gemeente heeft te kennen gegeven dat de raming van de Investerings Werkstad Noord nog nader gedetailleerd moeten worden en pas na sluiting van deze overeenkomst gefinaliseerd zal worden. De Gemeente zal zich inspannen dit te doen binnen de planning als bedoeld in artikel 5. Initiatiefnemer ontvangt de definitieve raming zodra deze bij de Gemeente bekend is. De door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage Investerings Werkstad Noord is gemaximeerd tot het bedrag als bedoeld onder c. Indien de door de Gemeente op te stellen definitieve raming lager uitvalt, wordt de door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage Investerings Werkstad Noord overeenkomstig naar beneden toe bijgesteld. In het geval dat naar het oordeel van de Gemeente definitief vast is komen te staan dat bepaalde in **bijlage 4** genoemde

Investerings Werkstad Noord niet zullen plaatsvinden, vindt restitutie plaats van de naar rato corresponderende delen van de reeds betaalde Exploitatiebijdrage.

5. Realisatie van het Project en planning

- a. De realisatie van het Project geschiedt door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
- b. Partijen gaan uit van de volgende streefplanning:
 - Gereedmaken Wijzigingsplan (ontvankelijke aanvraag) inclusief alle bijbehorende stukken, waaronder ook de stedenbouwkundige visie, en beoordeling daarvan door Gemeente: uiterlijk Q4 2020;
 - Indienen ontvankelijke aanvraag Wijzigingsplan door Initiatiefnemer: uiterlijk Q4 2020;
 - Besluit door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente over vrijgave Wijzigingsplan voor terinzagelegging conform Wro: streven is Q4 2020 maar uiterlijk Q1 2021;
 - Uitwerken definitieve raming Investerings Werkstad Noord door Gemeente: uiterlijk Q2 2021;
 - Opstellen en bespreken bouwplan ten behoeve ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning: Q4 2021 en Q1 2022;
 - Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor in elk geval de activiteit bouwen: uiterlijk Q4 2022;
- c. Voornoemde planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

6. Overlegstructuur

Voor de begeleiding van de planuitvoering en de coördinatie tussen Partijen, vindt overleg plaats tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente, op basis van een projectgroep. Partijen hebben het recht een projectgroepvergadering te beleggen, indien zij dit noodzakelijk achten. Over het organiseren van deze projectgroepvergadering, frequentie, verslaglegging, etc. gaan Partijen in nader overleg.

7. Planschade

- a. De Initiatiefnemer zal voor zijn eigen rekening een planschaderisicoanalyse van een onafhankelijke deskundige overleggen aan de Gemeente met daarin een raming van het totale planschaderisico. De Initiatiefnemer zal op eerste verzoek van de Gemeente een bankgarantie verstrekken ter zekerheid van het door de onafhankelijke deskundige geraamde planschaderisico.
- b. Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1 Wro in relatie tot het wijzigingsplan of enig ander besluit op grond van deze overeenkomst voor het Project gehouden zal zijn tot vergoeding van planschade aan derden, komen de kosten daarvan voor rekening van Initiatiefnemer.
- c. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeit uit het Project neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.

- d. Initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld zijn visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- e. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade rekening houdend met het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden binnen veertien dagen na het eerste verzoek van de Gemeente. Bij te late betaling van dit bedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6.119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks rekenend vanaf 2 weken na bovengenoemd verzoek tot en met de dag van volledige betaling.
- f. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.
- g. Het staat Initiatiefnemer vrij met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

8. Looptijd en beëindiging overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren. De overeenkomst eindigt doordat het Project in overeenstemming met deze overeenkomst is gerealiseerd en de Partijen alle verplichtingen uit deze overeenkomst zijn nagekomen, waaronder de betalingsverplichtingen van de Initiatiefnemer.
- b. Deze overeenkomst kan door de Gemeente worden beëindigd indien de Initiatiefnemer niet tijdig conform deze overeenkomst de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 4 sub b en c heeft overgemaakt aan de Gemeente.
- c. Deze overeenkomst kan door Partijen worden beëindigd indien het voor het Project benodigde wijzigingsplan niet uiterlijk 31 december 2021 door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente is vastgesteld dan wel niet uiterlijk 31 december 2023 onherroepelijk is geworden en, nadat Partijen zich redelijkerwijs hebben ingespannen om eventuele gebreken te repareren, vast is komen te staan dat de vaststelling en/of het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan redelijkerwijs niet meer haalbaar is.
- d. Bovengenoemde beëindiging onder b. en c. dient schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploijt te geschieden, binnen twee weken na verstrijken van de voor de desbetreffende voorwaarde genoemde termijn.
- e. Bij beëindiging van deze overeenkomst op grond van het bepaalde onder c. dragen Partijen elk hun eigen kosten, met dien verstande dat geen restitutie plaatsvindt van de op grond van artikel 4 van deze overeenkomst betaalde Exploitatiebijdrage, behoudens voor zover de corresponderende kosten nog niet zijn gemaakt, vast te stellen op basis van een daartoe door de Gemeente op te stellen overzicht. De Gemeente zal vooraf een concept overzicht ter informatie aan Initiatiefnemer verstrekken.
- f. Deze overeenkomst eindigt voorts doordat Initiatiefnemer surséance van betaling heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren.

9. Overdracht van rechten

- a. Het is Initiatiefnemer 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 ten aanzien van financiële zekerheid en integriteit. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
- b. Alle verplichtingen van de Initiatiefnemer uit hoofde van deze overeenkomst moeten bij elke vervreemding van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan (waaronder ook vervreemding van het economisch eigendom wordt verstaan), alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigen(a)ar(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente middels een derdenbeding.
- c. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichting onder b. verbeurt de Initiatiefnemer indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld en in verzuim is, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van EUR 100.000,- onverminderd het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding.

10. Toerekenbare tekortkoming

- a. Onverminderd wat de wet bepaalt ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere Partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wanpresterende Partij te ontbinden.
- b. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de wanpresterende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en renten.

11. Overige bepalingen

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer geveerd kan worden dat deze de onderhavige 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 ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken. Partijen treden zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of er mogelijkheden zijn om de doelstellingen van deze overeenkomst alsnog te bereiken, waarbij Partijen rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen en met de inhoud en strekking van deze overeenkomst.
- b. Indien en voor zover het bepaalde in deze overeenkomst afwijkt van hetgeen is vastgelegd in eerdere overeenkomsten, mondeling dan wel schriftelijk, dan prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
- c. De considerans en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

- d. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen dat schriftelijk overeenkomen.
- e. De ongeldigheid of nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van de overeenkomst niet aan. Dit heeft slechts tot gevolg dat de betreffende bepaling ongeldig en/of nietig is. Partijen zullen de betreffende bepaling(en) omzetten in een geldige regeling die zoveel mogelijk dezelfde inhoud en werking heeft als de nietige of niet-rechtsgeldige bepaling.

12. Publicatie en communicatie

- a. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.
- b. Partijen maken in gezamenlijk overleg schriftelijke afspraken over communicatie naar derden. Initiatiefnemer maakt daarvoor een voorstel in de vorm van een communicatieplan. Partijen streven ernaar elkaar zoveel mogelijk op de hoogte te houden en waar nodig af te stemmen.
- c. De Gemeente is onverminderd het bepaalde onder a. gerechtigd aan derden mededelingen te doen over de inhoud en strekking van deze overeenkomst, voor zover dat naar het oordeel van de Gemeente gelet op de haar bijzondere publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden vereist is. Voor het overige zijn Partijen gerechtigd mededelingen te doen aan derden over de inhoud en uitvoering van deze overeenkomst, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen.

13. Geschillen en toepasselijk recht

- a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. In geval van geschillen, voortvloeiende uit deze overeenkomst of daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen Partijen trachten deze in eerste instantie minnelijk op te lossen.
- c. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld minnelijk op te lossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT TE OUDER-AMSTEL D.D.

Datum: ...

Gemeente,

A.A.M. Boomgaars
Wethouder
Gemeente Ouder-Amstel

Initiatiefnemer,

B. Emmerig
Bestuurder Particulier Grondbedrijf
Zuidpark B.V.

P.J.W. van Tits
Bestuurder Particulier Grondbedrijf
Zuidpark B.V.

Bijlagen

- 1. Plangebied**
- 2. Ruimtelijk plan (inclusief Stedenbouwkundig Plan)**
- 3. Exploitatiegebied**
- 4. Financieel model**
- 5. Werkstad Noord**
- 6. Beleidskader Puccinimethode**
- 7. Memo duurzaamheid**
- 8. Onderzoeksgebied ontsluitingsweg**