

CONCEPT

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST PARK VOGELENZANG

Gemeente Bloemendaal

-

GGZ inGeest

INHOUD

Artikel 1. Definities	4
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	6
Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	6
Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties	8
Artikel 5. Programma en planuitwerking	10
Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking	11
Artikel 7. Omgevingsrechtelijke aspecten en risico's	12
Artikel 8. Grondtransacties Openbare Ruimte	13
Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten	14
Artikel 10. Planschade en nadeelcompensatie	15
Artikel 11. Sociale woningbouw	15
Artikel 12. Route bouwverkeer	17
Artikel 13. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden	18
Artikel 14. Bouw- en Woonrijp maken door de Koper	18
Artikel 15. Oplevering Openbare Ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties	20
Artikel 16. Realisatie bouwplannen vastgoed	21
Artikel 17. Communicatie	21
Artikel 18. Projectorganisatie	22
Artikel 19. Planning en fasering	22
Artikel 20. Duur en beëindiging van de Overeenkomst	23
Artikel 21. Overeenkomsten per Deelgebied en overdracht contractpositie	24
Artikel 22. Geschillen	25
Artikel 23. Slotbepalingen	25
Artikel 24. Duurzaamheid	25
Artikel 25. Bijlagen	26

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bloemendaal, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester E. Roest, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018,
- hierna te noemen 'de Gemeente'
en
2. De stichting GGZ inGeest, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Overschiestraat 57 te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34130371, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder E. de Ruijter
- hierna te noemen: "de Exploitant"

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

- A. De Exploitant heeft een landgoed inclusief monumentale panden langs de Rijksstraatweg te Bennebroek in eigendom waar zij momenteel een GGZ instelling exploiteert, deze locatie hierna te noemen 'het Exploitatiegebied'. Het Exploitatiegebied, inclusief de voorziene deelgebieden daarbinnen, is weergegeven op de kaart die als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- B. In verband met deerschikking van haar zorgactiviteiten en om een marktconforme opbrengst te genereren voor de uitvoering van haar zorgtaken is de Exploitant voornemens om het Exploitatiegebied aan één Koper te verkopen. Exploitant zal het Project niet voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Die taak ligt vanaf het moment dat Exploitant haar contractpositie heeft overgedragen bij de Koper. Indien voornoemde voor de Exploitant van belang zijnde marktconforme opbrengst (op onderdelen) niet blijkt te kunnen behaald, is dat nimmer een reden om tot aanpassing van de onderhavige Overeenkomst over te gaan.
- C. Om een vanuit het perspectief van beide Partijen passende herontwikkeling van het Exploitatiegebied te realiseren, heeft Exploitant in overleg met de gemeente een herontwikkelingsplan voor het Exploitatiegebied opgesteld.
- D. Dit herontwikkelingsplan, hierna 'het Project', bestaat uit de herontwikkeling van het Exploitatiegebied tot een gebied met hoofdzakelijk woningbouw, daaraan ondergeschikte bijzondere functies, zorgwoningen, alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen (waaronder openbare infrastructuur en parkeervoorzieningen).
- E. Het Project past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan.
- F. Partijen hebben op 23 september 2013 reeds een overeenkomst gesloten om de haalbaarheid van het Project nader te onderzoeken, welke als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst is gevoegd, waaruit onder meer het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: "SPvE") van **bijlage 3** is voortgekomen. Deze documenten hebben mede de basis gevormd voor de totstandkoming van de onderhavige overeenkomst.
- G. Voornoemde haalbaarheidsanalyse heeft ertoe geleid dat de Gemeenteraad een positief besluit heeft genomen, welk besluit als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst is gevoegd, hierna te noemen "het Stedenbouwkundig plan".
- H. De Exploitant heeft de Gemeente verzocht om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om deze medewerking te verlenen (waaronder het tot stand brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied dat het Project planologisch mogelijk maakt), welke voorwaarden zijn uitwerkt in het vervolg van deze Overeenkomst.
- I. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat alle daarmee voor de Gemeente samenhangende werkelijk gemaakte en te maken kosten worden vergoed aan de Gemeente,

- waarmee deze Overeenkomst kan worden gekwalificeerd als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro').
- J. De Exploitant zal bij het selecteren van de Koper er voor instaan dat die partij qua kapitaal in staat is en de bereidheid heeft het Project te kunnen ontwikkelen en realiseren, conform de randvoorwaarden en kwaliteitsnormen die Partijen zijn overeengekomen en hetgeen in deze Overeenkomst daarover tussen Partijen is overeengekomen.
- K. De Exploitant is bereid tot overdracht van haar rechten en verplichtingen aan Koper de kosten van de Gemeente als bedoeld onder F. te dragen, omdat dat noodzakelijk is om een wijziging van het Bestemmingsplan te bewerkstelligen.
- L. De Exploitant is zich er van bewust dat het thema duurzaamheid, inclusief gezondheid, in de gemeente Bloemendaal veel prioriteit heeft. De Gemeente heeft de wens om klimaatneutraal te zijn in 2030 en verder te gaan dan de wettelijke EPC eisen en breder te kijken dan het thema energie. In dit kader speelt ook dat de bouwregelgeving als gevolg van de Europese richtlijn (bijna) energieneutraal bouwen (BENG) recent is aangepast. Vanaf 31 december 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het nationale energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Ook stelt de herziene Europese Richtlijn energieprestatie gebouwen (2010/31/EU) van mei 2010 dat alle nieuwe gebouwen uiterlijk 31 december 2020 bijna-energie-neutraal gebouwd moeten worden.
- M. Partijen wensen hun samenwerking en de daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.
- N. Bij die verdere uitwerking zijn Partijen zich bewust geweest van de volgende uitgangspunten:
- a. Partijen erkennen dat Exploitant – mede gelet op haar statutaire doelstellingen – niet bevoegd en voornemens is het Project zoals dat middels het Bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt zelfstandig te realiseren.
 - b. Gelet daarop zal Exploitant het Exploitatiegebied met daarop de planologische mogelijkheden die het Bestemmingsplan biedt via een openbaar verkoopproces aanbieden. Via dat openbare verkoopproces zal een Koper worden geselecteerd.
 - c. De Exploitant erkent dat de Gemeente wel behoefte heeft aan één duidelijke wederpartij in deze Overeenkomst. De Exploitant zal gelet daarop zelfstandig deze Overeenkomst aangaan en in het openbare verkoopproces daarom een getekende versie van deze Overeenkomst bij de stukken voegen en geïnteresseerde partijen duidelijk maken dat het doel is om de rechten en plichten uit deze Overeenkomst conform het daarover in deze Overeenkomst bepaalde over te dragen aan de Koper. Een geïnteresseerde partij dient derhalve in het openbare verkoopproces bij het uitbrengen van een bod een verklaring te ondertekenen dat zij deze Overeenkomst integraal en onvoorwaardelijk accepteert.
 - d. Na het selecteren van Koper zal Exploitant, ter voldoening aan haar wettelijke verplichtingen, goedkeuring voor de verkoop vragen aan het College Sanering Zorginstellingen. Eerst na het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen zal de Koopovereenkomst definitief van kracht worden en zal Exploitant tot levering aan Koper overgaan.
 - e. Exploitant zal in ieder geval niet eerder tot levering aan Koper overgaan dan nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan Koper zijn overgedragen conform het daaromtrent in deze Overeenkomst bepaalde, een en ander met uitzondering van de tot het Project behorende monumenten.
 - f. Exploitant zal tussen de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en de levering aan Koper geen gebruik maken van de (ten opzichte van het bestaande gebruik) nieuwe planologische mogelijkheden die in het Bestemmingsplan worden geboden. Exploitant zal ook alle redelijkerwijs noodzakelijke acties ondernemen om te voorkomen dat derden van voornoemde mogelijkheden gebruikt maakt en/of gebruik kan maken, met dien verstande dat als ten aanzien van de monumenten binnen het Exploitatiegebied werkzaamheden

noodzakelijk zijn, daarbij rekening mag worden gehouden met de nieuwe planologische mogelijkheden.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel: Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

Bestemmingsplan: Het Bestemmingsplan zoals dat door de Gemeente zal worden vastgesteld dat de ontwikkeling en realisatie van het Project planologisch mogelijk maakt.

Bouw- en Woonrijp maken: Onder het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in het Exploitatiegebied wordt in deze Overeenkomst ten minste verstaan:

1. het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden, inclusief het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
2. het verzorgen van voor zover noodzakelijk de grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;
3. het zorgen voor een goede grondwaterregulatie door, indien noodzakelijk, drainage aan te brengen;
4. het verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het Project;
5. het kappen en verwijderen van bomen na daartoe strekkende verleende en onherroepelijke vergunning(en);
6. het naar nut en noodzaak verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
7. het saneren van bodem- en grondwaterverontreiniging waar nodig voor de beoogde functie;
8. het aanleggen van bouwstraten;
9. het aanleggen van verkeersinfrastructuur, interne ontsluitingswegen en riolering;
10. het plaatsen van huisaansluitputjes nabij de erfgrenzen van de te bouwen woningen en het aansluiten van deze putjes op de riolering;
11. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;
12. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, waaronder slechts indien noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuren (kabels en leidingen). Een en ander inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, de aanleg van eventuele reguleringsvijvers en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke;
13. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz. en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouw- en woonrijp maken behoren, in het Exploitatiegebied (zie kaart incl. kruising Rijksstraatweg). Indien en voor zover niet anders bepaald, wordt met het Bouw- en Woonrijp maken slechts bedoeld op het Bouw- en Woonrijp maken van gronden die in eigendom komen of blijven van de Gemeente, met name in de vorm van Openbare Ruimte.

<u>Circulaire economie:</u>	Een economisch systeem dat de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het behoud van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt neemt en waarde creatie in iedere schakel van het systeem nastreeft. In dit systeem blijft waarde behouden of ontstaat door producten en grondstoffen te hergebruiken en vernietiging van grondstoffen te minimaliseren. Hiermee wordt eveneens een langere levensduur van producten bereikt.
<u>Deelgebied:</u>	Een kleiner gebied binnen het Exploitatiegebied, in verband met de gefaseerde ontwikkeling van het Exploitatiegebied.
<u>Duurzame energie:</u>	Hernieuwbare energie verkregen uit niet fossiele bronnen, zoals zon, wind, (grond)water en biomassa.
<u>Energieneutraal:</u>	EPC van nul of lager.
<u>Gemeente:</u>	Daar waar in deze overeenkomst wordt gesproken over 'de Gemeente' wordt tevens bedoeld op haar bestuursorganen (het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en de burgemeester). Deze overeenkomst is in zoverre een bevoegdhedenovereenkomst.
<u>Koper:</u>	De koper van het Exploitatiegebied, zoals bedoeld in overweging N.
<u>Kwaliteitsteam:</u>	Een team dat de stedenbouwkundige, programmatische, conceptuele en ruimtelijke kwaliteit van alle voor het Exploitatiegebied (nader) uit te werken plannen toetst aan de uitgangspunten/kaders zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. Het kwaliteitsteam heeft een toetsende rol. Het kwaliteitsteam werkt als supervisor en fungeert als adviesorgaan voor Welstand. Het kwaliteitsteam wordt aangevuld met een afgevaardigde vanuit de Welstand. De Welstand behoudt evenwel haar zelfstandige (advies)rol. Het Kwaliteitsteam zal worden aangevuld met minimaal één ambtenaar en maximaal drie burgers als toehoorder zonder stemrecht
<u>Openbare Ruimte:</u>	De in het Exploitatiegebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de kaart van bijlage 5 . De Openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WVV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan, alsmede de realisatie van de aansluitende semi-openbare ruimte die niet in eigendom en beheer van de Gemeente komt, maar die wel openbaar toegankelijk zal zijn. Deze semi-openbare ruimte blijft in beginsel in eigendom en beheer van de Exploitant en/of diens rechtsopvolgers.
<u>Partijen:</u>	De Gemeente en de Exploitant.
<u>Planning:</u>	De planning en fasering van Artikel 19.
<u>Exploitatiegebied:</u>	Het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Groot Hoefbladlaan, aan de oostzijde door de Rijksstraatweg, aan de zuidzijde door de gemeentegrens met de gemeente Hillegom en aan de westzijde door de Leidsevaart. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van 25 juli 2018 van bijlage 1 . Op deze kaart zijn tevens de voorziene Deelgebieden binnen het Exploitatiegebied weergegeven.
<u>Project:</u>	De door de tijd begrensde gebiedsontwikkeling om de plannen voor woningbouw, daaraan onderschikte bijzondere voorzieningen (in de voormalige kerk en watertoren, te weten gemengde functies gericht op de wijk), zorg en de bijbehorende Openbare Ruimte in het Exploitatiegebied zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grondtransacties te effectueren. De Exploitant is voornemens en zal de Koper de verplichting opleggen zich tot het uiterste in te spannen om het Project uiterlijk

binnen de wettelijke looptijd van het vast te stellen bestemmingsplan van 10 jaar volledig te realiseren.

Projectorganisatie: De organisatie als bedoeld in Artikel 18.

Overeenkomst: Deze anterieure exploitatieovereenkomst Park Vogelenzang.

Vergunning(en): Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming, ontheffing, licentie, concessie, etc.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied kan worden ontwikkeld en gerealiseerd – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - b. het maken van afspraken om de kwaliteit van het Project te borgen, onder meer door middel van het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan en het instellen van een Kwaliteitsteam;
 - c. de voor de uitvoering van het Project benodigde grondtransacties;
 - d. het publiekrechtelijk faciliteren van het Project door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van het Bestemmingsplan en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wro, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
 - e. het borgen van diverse omgevingsrechtelijke aspecten voor het Exploitatiegebied, zoals benoemd in Artikel 7;
 - f. de realisatie van het Project en de realisatie en oplevering van de Openbare ruimte door en voor eigen rekening en risico van de Exploitant;
 - g. het (toekomstig) beheer en onderhoud van het gerealiseerde;
 - h. de planning en fasering van het Project, niet zijnde een vaste volgorde van de bouwplannen voor het vastgoed, behoudens de afspraken dat het monumentale cluster als eerste Deelgebied dient te worden ontwikkeld en dat de realisatie van de sociale woningbouwopgave geen onderdeel mag uitmaken van het laatste Deelplan;
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1 Met het sluiten van deze Overeenkomst verklaren Partijen alle eerder tussen hen aangaande het Exploitatiegebied gesloten overeenkomsten voor beëindigd. Deze Overeenkomst bevat derhalve alle rechtsverhoudingen tussen Partijen aangaande het Project.
- 3.2 Mocht deze Overeenkomst voor het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan tussentijds komen te eindigen door een oorzaak die niet is toe te rekenen aan de Exploitant en Exploitant is op dat moment nog steeds volledig eigenaar van de gronden in het Exploitatiegebied, dan herleeft op dat moment de overeenkomst van **bijlage 2** zoals die tussen Partijen gold voorafgaand aan de totstandkoming van deze Overeenkomst.
- 3.3 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst in lijn met het bepaalde in overweging N uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Project in het Exploitatiegebied (inclusief Openbare ruimte);
 - De Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Exploitatiegebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke

medewerking, en het houden van toezicht op de uitvoering van de Vergunningen en de uitvoering van de Openbare ruimte die na realisatie bij haar in eigendom en/of beheer komt. De Gemeente participeert niet risico- en/of kostendragend in het Project.

3.4 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

1. Beoordeling en het Raadsbesluit n.a.v. het Stedenbouwkundig plan (**bijlage 4**) 2016043629;
2. Stedenbouwkundig plan, Park Vogelenzang Bennebroek (**bijlage 4**) 2017023158;
3. Bestemmingsplan;
4. PvE Openbare Ruimte (**bijlage 6**) 2017004374;
5. Beeldkwaliteitsplan Park Vogelenzang Bennebroek maart 2018 (**bijlage 7**);
6. Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 2016033100;
7. Structuurvisie gemeente Bloemendaal 2011 2010023629;
8. Nota ruimtelijke beoordeling 2017008100;
9. Nota bijgebouwenregeling 2017008179;
10. Handreiking voor burger- en overheidsparticipatie 2016, 2015156603;
11. Archeologisch onderzoek RAAP 2017023218;
12. Flora Fauna onderzoek 2017024589 & 2017024588;
13. Verkeers- en milieuonderzoek 2018000441;
14. Ladder van duurzame verstedelijking 2017024592;
15. Haalbaarheidsonderzoek Monumenten Collo 2018000231;
16. Haalbaarheidsonderzoek Monumenten 2014061295;
17. Bomeninventarisatie Copijn 2016043624;
18. Nota Bodembeheer regio IJmond 2017, 2016020488;
19. Planschaderisicoanalyse van **bijlage 8** 2017023558;
20. Stikstofdepositie onderzoek, 2017024581

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.

3.5 Voorts gelden, naast de inhoud van de in het vorige lid genoemde documenten, de volgende planinhoudelijke uitgangspunten voor het Project:

- a. De plannen voor de binnen het Exploitatiegebied te onderscheiden Deelgebieden dienen een coherent geheel te vormen en verbindende factoren te hebben. Elke Deelgebied dient daarnaast kwalitatief/functioneel zelfstandig te kunnen bestaan, zonder afbreuk te doen aan de integrale kwaliteit van het totale Project;
- b. Elk Deelgebied binnen het Exploitatiegebied moet ten minste in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien. Wel kan in een eerder gerealiseerd Deelgebied een parkeeroverschot worden gecreëerd waar een opvolgend Deelgebied gebruik van kan maken om aan de parkeernorm voor dat Deelgebied te voldoen;
- c. Exploitant kan maximaal vier Deelgebieden tegelijk in uitvoering nemen, waarvan één van die vier het Deelgebied met PO kavels is dat een langdurige realisatieperiode kent.

3.6 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Exploitant en/of een derde.

3.7 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van

wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

- 3.8 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

- 4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten zijn voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen de afspraken in deze Overeenkomst.
- 4.2 De Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - is in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied aan de Gemeente de navolgende exploitatiebijdragen verschuldigd:
- a. Een bijdrage in de direct aan het Exploitatiegebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken kosten:
 - i. ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de planvoorbereiding, toetsing en -begeleiding, alsmede het tot stand brengen van het Bestemmingsplan (inclusief bijbehorende procedure conform de Wro) en het toetsen van alle daarvoor benodigde planologische onderzoeken, een bijdrage ter hoogte van de daadwerkelijk door de Gemeente in dat kader gemaakte in- en externe kosten.
 - ii. voor het houden van controle en toezicht op de realisatie van de Openbare Ruimte en infrastructuur een bijdrage ter hoogte van de daadwerkelijk door de Gemeente in dat kader gemaakte in- en externe kosten;
 - iii. vanwege de ten behoeve van het Project benodigde aanpassingen aan de Rijksstraatweg;
 - iv. een vaste afkoopsom toekomstig beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte in verband met areaaluitbreiding, een vast bedrag ter hoogte van in totaal € 497.148,-.In afwijking van het voorgaande blijven de kosten van ambtelijke inzet die voor de Gemeente samenhangen met het Kwaliteitsteam volledig voor rekening van de Gemeente en zullen derhalve niet worden verhaald op de Exploitant.
- 4.3 In de exploitatiebijdragen als benoemd in de voorgaande twee leden van dit Artikel zijn in ieder geval niet inbegrepen:
- a. De kosten van de ten behoeve van het opstellen van het Bestemmingsplan als bedoeld in Artikel 6 benodigde planologische onderzoeken, welke door de Exploitant zullen worden gedragen in verband met het in Artikel 5 lid 2 bepaalde. De Gemeente geeft een externe deskundige opdracht voor het opstellen van het (concept) ontwerp bestemmingsplan en belast de daadwerkelijke kosten daarvan door aan de Exploitant;
 - b. De kosten voor de Gemeente gemoeid met een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het Bestemmingsplan van Artikel 6. Indien dit zich voordoet, zullen deze alsdan op basis van werkelijk gemaakte kosten worden doorberekend aan de Exploitant;
 - c. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Deze zal rechtstreeks worden betaald bij de aanvraag/verlening van de betreffende Vergunning;

- d. Planschade, zoals uitgewerkt in Artikel 10.
- 4.4 De verplichting tot betaling van de op grond van dit Artikel verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met de eventueel ter zake wettelijk verschuldigde omzetbelasting, ontstaat op het moment van ondertekening van de onderhavige Overeenkomst. De feitelijke betaling vindt evenwel plaats:
- a. Wat betreft de bijdragen als bedoeld in lid 2 sub a onder i en ii na afloop van elk kwartaal op basis van de daadwerkelijk in dat kwartaal door de Gemeente bestede uren en kosten op basis van factuur voorzien van een specificatie van de uren. Deze gemeentelijke kosten bestaan uit ambtelijke uren waarvoor een uurtarief wordt gehanteerd conform de vigerende legesverordening (BTW vrijgesteld), alsmede de werkelijke kosten van door de Gemeente ingeschakelde externe deskundigheid;
 - b. Wat betreft de bijdrage als bedoeld in lid 2 sub a onder iii binnen dertig dagen nadat deze kosten door de Gemeente gemaakt zijn;
 - c. Wat betreft de kosten als bedoeld in lid 2 sub a onder iv op het moment van de start van de realisatie van de benodigde aanpassingen;
 - d. Wat betreft de kosten als bedoeld in lid 2 sub a onder v op het moment dat de Openbare Ruimte wordt opgeleverd aan de Gemeente;
 - e. Wat betreft de in 4.3 bedoelde bijdragen binnen dertig dagen na verzoek daartoe van de Gemeente.

Indien voornoemde betalingen niet of niet tijdig worden gedaan is de Gemeente gerechtigd op haar publiekrechtelijke medewerking aan het Project op te schorten totdat wel deugdelijke betaling heeft plaatsgevonden.

- 4.6 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen verstrekt Koper uiterlijk twee weken na het moment van onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan voor het Project, de volgende garanties aan de Gemeente:
- a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum conform het model van **bijlage 9**, afgegeven door een erkende Nederlandse bank- of borginstelling ter hoogte van € 750.000,-, ten behoeve van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, waaronder – doch niet uitsluitend – de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit Artikel 4 lid 2, de koop- en betalingsverplichting als bedoeld in Artikel 8 (grondtransacties) en de afronding van de inrichting van de Openbare Ruimte als bedoeld in Artikel 14 en 15, alsmede eventuele herstelwerkzaamheden als bedoeld in Artikel 13. Koper kan een andere minimaal – zowel kwantitatief als kwalitatief – gelijkwaardige direct opeisbare garantie verstrekken aan de Gemeente, ter voorafgaande beoordeling en goedkeuring van de Gemeente;
 - b. een garantie van de topholding van het concern waar Koper toe behoort waarbij die partij zich hoofdelijk garant verklaart voor alle voor de Koper uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

Deze garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garantie aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Koper heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de andere Partij vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen. De hiervoor onder a genoemde bankgarantie kan telkens nadat een bepaald Deelgebied in zijn geheel, inclusief bijbehorende Openbare Ruimte, is afgerond naar evenredigheid van het aantal uitgeefbare vierkante meters in het betreffende Deelgebied ten opzichte van het totale aantal uitgeefbare vierkante meters in het Exploitatiegebied worden afgebouwd. Na – naar het redelijk oordeel van de Gemeente – volledige nakoming van de verplichtingen ter meerdere zekerheid waarvan de voornoemde bankgaranties zijn afgegeven, zal de Gemeente de betreffende garantie onverwijld retourneren aan de Koper.

Partijen zijn voornoemd uiterste moment voor het verstrekken van de garanties overeengekomen onder de navolgende voorwaarden:

- De Exploitant staat er jegens de Gemeente voor in dat de Koper uiterlijk op het moment dat hij de gronden van de Exploitant afneemt – welke levering door de Exploitant is voorzien direct na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan – voornoemde garanties zal hebben verstrekt aan de Gemeente en zal dit als voorwaarde opnemen bij de selectie en contractering van de Koper;
- De Exploitant zal haar gronden in het Exploitatiegebied en/of haar contractpositie niet overdragen voordat het Bestemmingsplan onherroepelijk is en verplicht zich er jegens de Gemeente toe om tot dat moment geen gebruik te maken van de planologische titel die het alsdan reeds vastgestelde Bestemmingsplan biedt;
- Indien de garanties op voornoemd uiterste moment nog niet zijn verstrekt aan de Gemeente, dan staat het de Gemeente vrij om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het Exploitatiegebied en/of om een bestemmingsplanwijziging te initiëren, zonder dat de Exploitant en/of Koper daarbij recht heeft op kosten- en/of schadevergoeding van de Gemeente. Gelet daarop doet de Exploitant c.q. Koper reeds op voorhand afstand van zijn eventuele recht om in dat onverhoopte geval planschade te vorderen.

4.7 Partijen zullen het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat (medewerking verlenen aan fiscale optimalisatie zodanig dat voor geen van de partijen een nadeel ontstaat).

4.8 Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn vastgesteld op prijspeil 1 januari 2017 en exclusief de eventueel wettelijk daarover verschuldigde belastingen. Deze bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de CPI van het CBS, reeks “alle huishoudens”. Een en ander indien en voor zover niet expliciet anders is vermeld in deze Overeenkomst.

4.9 Geen van de door de Exploitant aan de Gemeente te betalen bijdragen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is voor matiging en/of verrekening vatbaar.

Artikel 5. Programma en planuitwerking

5.1 Ten behoeve van de planuitwerking voor het Exploitatiegebied, voorzien Partijen op basis van de stedenbouwkundige visie van **bijlage 4** het volgende programma voor het Exploitatiegebied:

- a. maximaal 250 nieuw te realiseren woningen (nieuwbouw en monumenten), waarvan in totaal ten minste een derde sociale huurwoningen. Bij omzetting van het bestaande gebouwen Westerhout en Herman Harmshofje is het mogelijk om in een nader te bepalen verhouding 50 extra (nieuw te realiseren) woningen in het Exploitatiegebied op te nemen, mits de daartoe benodigde ruimtelijke procedure met goed gevolg wordt doorlopen. Een en ander zal in het Bestemmingsplan worden uitgewerkt in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid;
- b. bijzondere functies in de voormalige kerk en watertoren, te weten gemengde functies gericht op de wijk, nader uit te werken conform het nieuw vast te stellen bestemmingsplan;
- c. de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waarbij alleen de parkeerplaatsen voor bezoekers in de Openbare Ruimte zullen worden gerealiseerd en de overige parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernormen op privé terrein;
- d. 2% van het totale aantal parkeerplaatsen in de Openbare ruimte met laadpalen voor elektrische vervoermiddelen, met een minimum van 2.

5.2 Partijen werken de plannen voor het voornoemde programma op basis van de Stedenbouwkundig Plan (inclusief Ambtelijke Beoordeling en Raadsbesluit) en met inachtneming van de in de voorgaande twee Artikelen neergelegde uitgangspunten uit tot:

- a. inrichtingsplan Openbare Ruimte (inclusief situering parkeervoorzieningen, waterhuishoudingsplan en rioleringsplan), alsmede een toelichting hierop;

- b. een (concept) ontwerp bestemmingsplan;
 - c. de voor het Bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing;
 - d. een communicatieplan, in lijn met de Communicatieladder van de Gemeente (zie ook het eerder genoemde beleid met corsanummer 2015156603);
- een en ander indien en voor zover die zaken niet reeds zijn opgesteld. Daarbij spant de Exploitant zich ertoe in om ten minste 10% (collectief) particulier opdrachtgeverschap onderdeel uit te laten maken van het definitieve programma.
- 5.3 De planuitwerking voor de verschillende Deelgebieden vindt plaats na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, met inachtneming van onder meer de in Artikel 3 lid 3 genoemde documenten, waarbij de planuitwerking regelmatig wordt afgestemd met het Kwaliteitsteam, dat de uitgewerkte plannen toetst aan deze documenten en overige uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. De Exploitant zal bij de planuitwerking c.q. -aanpassing rekening houden met de aanwijzingen van het Kwaliteitsteam.

Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking

- 6.1 De Gemeente is reeds gestart met de planologische vertaling van het Project in de vorm van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan voor het Exploitatieggebied. Een en ander onder het voorbehoud dat een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing alsmede de benodigde planologische onderzoeken daartoe zijn/worden aangereikt bij de Gemeente.
- 6.2 In afwijking van het voorgaande lid is het Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - toegestaan om reeds een aanvraag voor een Vergunning (al dan niet ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan) te doen voor het Deelgebied monumentaal cluster en het Deelgebied zorgcluster teneinde de voortgang daarvan niet te belemmeren. Voorwaarden voor de Gemeente daarvoor zijn wel dat:
- a. Het kostenverhaal voor de betreffende Deelgebied naar het oordeel van de Gemeente voldoende is geborgd; en
 - b. Er een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing alsmede de benodigde planologische onderzoeken liggen voor het betreffende Deelgebied.
- 6.3 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspinnen en bevorderen dat:
- a. voor het in lid 1 bedoelde Bestemmingsplan een procedure conform de Wro ter vaststelling daarvan wordt doorlopen en onherroepelijk worden;
 - b. de in Artikel 6 lid 2 en lid 4 bedoelde Vergunningen worden verleend en onherroepelijk worden, onverminderd het in Artikel 6 lid 4 bepaalde;
- en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures en spant zich in om een en ander conform de Planning te laten verlopen. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de Exploitant voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde (onherroepelijke) Bestemmingsplan en de aangevraagde (en onherroepelijk verleende) Vergunningen.
- 6.4 Het is niet toegestaan om een Vergunning voor de realisatieactiviteiten in een bepaald Deelgebied aan te vragen zolang het Kwaliteitsteam de definitieve ontwerpen voor een bepaald Deelgebied niet heeft goedgekeurd. De Exploitant en de Koper zullen zich daarvan onthouden op straffe van een direct opeisbare boete ten bate van de Gemeente ter hoogte van € 250.000,- per overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Een en ander zal door de Exploitant in de vorm van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de

- Gemeente worden opgenomen in de akte van levering aan de Koper, waarbij een concept van die akte vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente zal worden voorgelegd.
- 6.5 De Koper (na overname van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21) is zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle benodigde Vergunningen voor het Project door de Provincie en het bevoegde hoogheemraadschap en zal zelf in overleg treden met de Provincie en het hoogheemraadschap teneinde die medewerking te verkrijgen.
- 6.6 Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
- de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Exploitatiegebied;
 - de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
 - de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving;
 - De gevolgen van politieke invloed op het procesverloop teneinde de benodigde planologische besluiten te verkrijgen;
- Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Exploitant- en na overdracht van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.
- 6.7 Eén van de twee ontsluitingswegen van het Exploitatiegebied loopt over grondgebied van de gemeente Hillegom. De Exploitant- en na overdracht van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - is volledig zelf verantwoordelijk voor het tijdig afstemming zoeken met de gemeente Hillegom over het Project en de eventueel benodigde instemming van de gemeente Hillegom met het Project. De medewerking c.q. instemming die de gemeente Hillegom reeds heeft toegezegd is vastgelegd in het document dat als **bijlage 10** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- 6.8 Met het aangaan van deze Overeenkomst – in het bijzonder met de exploitatiebijdragen van Artikel 4 en de realisatie van de Openbare Ruimte door en voor rekening en risico van de Exploitant als bedoeld in Artikel 14 – heeft de Gemeente haar kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.24 Wro. Hiermee is deze Overeenkomst aan te merken als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van de Wro, zodat de Gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan in de zin van de Wro vast te stellen voor het Exploitatiegebied. Indien de Gemeente mocht besluiten om desondanks een exploitatieplan vast te stellen voor het Exploitatiegebied, dan heeft de Exploitant het recht deze Overeenkomst te ontbinden.

Artikel 7. Omgevingsrechtelijke aspecten en risico's

- 7.1 De Exploitant is zich er van bewust dat de panden in met name Deelgebied 1 monumentale waarde hebben. Exploitant - en na overdracht van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - verplicht zich er toe de monumentale waarden in het Exploitatiegebied te respecteren en voor onbepaalde tijd te handhaven. Daarnaast zal de Exploitant - en na overdracht van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - bijzondere aandacht en zorg besteden aan dit monumentale karakter gedurende de realisatieactiviteiten.
- 7.2 De Exploitant en de Koper zijner mee bekend dat aan en nabij de bestaande ontsluitings(weg) op de Rijksstraatweg maatregelen moeten worden getroffen om de bestaande ontsluiting in te richten op een optimale verkeersafwikkeling na realisatie van het Project. De Koper (na overdracht van de contractspostie als bedoeld in Artikel 21) zal daar rekening mee houden bij

- de planuitwerking. De hiermee gemoeide kosten zijn (na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21) voor rekening van de Koper.
- 7.3 Naar de aanwezigheid van (bodem-)verontreiniging door giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in de gronden die conform Artikel 8 zullen worden verkocht is onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten die als **bijlage 11** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd. Partijen verklaren met de inhoud daarvan bekend te zijn. De Exploitant – en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - vrijwaart de Gemeente gelet hierop voor alle kosten en iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit een eventuele (bodem-)verontreiniging (waaronder aangaande eventuele asbestresten).
- 7.4 De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) garandeert dat zij de Openbare Ruimte te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt is voor het gebruik als Openbaar gebied. Alle werkzaamheden die nodig zijn om een dergelijke bodem- en grondwaterkwaliteit te realiseren zijn volledig voor rekening en risico van de Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper).
- 7.5 Het is de Koper slechts toegestaan in het Exploitatiegebied van buiten het Exploitatiegebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.
- 7.6 Indien en voor zover nodig draagt de Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) conform artikel van de APV voor eigen rekening en risico zorg voor de herplanting en/of verplaatsing van de bomen die door hem in het kader van het Project gekapt of verplaatst worden. In het Bestemmingsplan worden de waardevolle bomen aangemerkt die niet gekapt of verplaatst mogen worden. Voor de kap- of verplaatsing van overige bomen dient een kapvergunning te worden aangevraagd. Daarnaast gelden ten aanzien van de bomen in het Exploitatiegebied de volgende randvoorwaarden:
- De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) staat ervoor in dat (beeldbepalende c.q. waardevolle bomen) in het Exploitatiegebied gedurende de looptijd van de Overeenkomst niet zullen worden aangetast als gevolg van de realisatie van het Project en is om die reden verplicht om gedurende de realisatie maatregelen te treffen om zulks te voorkomen, overeenkomstig het bomenonderzoek van **bijlage 11**;
 - De plant- en boomkeuze van alles dat in de Openbare ruimte wordt geplant dient goedgekeurd te zijn door de Gemeente.

Artikel 8. Grondtransacties Openbare Ruimte

- 8.1 De Exploitant verkoopt aan de Gemeente – die van de Exploitant koopt – de percelen grond zoals gearceerd aangegeven op de principekaart van **bijlage 5**, met een totale oppervlakte van in totaal circa 49.950 vierkante meter. Dit betreft de gronden die zijn bestemd voor de realisatie van de hoofdinfrastructuur en de hoofdgroenstructuur van de Openbare Ruimte, zoals weergegeven op de principekaart van **bijlage 5**. Deze principekaart zal te zijner tijd in goed onderling overleg tussen Partijen worden uitgewerkt tot een verkooptekening op kadastrale ondergrond aan de hand van de regels zoals opgenomen in het document van **bijlage 12**. De overige onderdelen van de openbaar toegankelijke ruimte in het Exploitatiegebied blijven in eigendom van de Exploitant (c.q. diens rechtsopvolger). De koop en verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van onherroepelijke inwerkingtreding van het Bestemmingsplan.
- 8.2 De totale koopsom van de in lid 1 bedoelde gronden bedraagt € 1,-.
- 8.3 Juridische levering van de hiervoor in lid 1 bedoelde gronden vindt eerst plaats aan de Gemeente op het moment dat de Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied conform het in Artikel 15 bepaalde volledig is opgeleverd aan de Gemeente. Juridische levering geschiedt te allen tijde onder afstanddoening van het recht tot het vorderen van ontbinding daarvan.

- Voorwaarde hierbij is dat de gronden fiscaal neutraal aan de Gemeente geleverd dienen te worden.
- 8.4 Betaling van de koopsom voor de gronden vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van die gronden, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris.
- 8.5 Alle in dit Artikel bedoelde gronden zullen worden geleverd in de staat waarin deze zich bevinden op het moment van oplevering van de Openbare ruimte conform het in Artikel 15 bepaalde, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers (behoudens de zakelijke rechten die blijken uit het overzicht van **bijlage 13**), dan wel anderszins kenbaar of bekend met uitzondering van erfdienstbaarheden, en met uitzondering van die betreffende bestaande functionele openbare nutsleidingen, vrij van hypotheek en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. Voor het overige worden deze gronden geleverd met dien verstande dat op basis van het in Artikel 7 bepaalde wordt gegarandeerd dat de bodemkwaliteit voldoet aan de vereisten van het beoogde gebruik van die gronden.
- 8.6 Met de juridische levering komen de gronden voor rekening en risico van de Gemeente. Voorts komen vanaf dat moment alle belastingen en zakelijke- c.q. eigenaarslasten die betrekking hebben op deze gronden voor rekening van de Gemeente.
- 8.7 De in deze Overeenkomst beschreven grondlevering zal nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering, waarin de voor de (ver)koop van gronden in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de onderhavige Overeenkomst. De akte van transport c.q. levering zal worden verleden door een door de Exploitant aan te wijzen notariskantoor. De kosten van levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over de te leveren gronden verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen volledig voor rekening van de Exploitant.
- 8.8 De juiste grootte van de desbetreffende percelen als bedoeld in dit Artikel zal worden vastgesteld bij de opmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster op grond van de bij deze overeenkomst behorende tekeningen en de aanwijzingen van Partijen. Er vindt geen verrekening van boven- of ondermaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontleen.

Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten

- 9.1 Ter zake van het Exploitatiegebied dienen de volgende zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd te worden, waaraan de Exploitant zich verplicht zijn volledige medewerking te verlenen. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
- a. De Exploitant en de Koper (en hun rechtsopvolgers) moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Exploitatiegebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Exploitant en Koper zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
 - b. Partijen en Koper (en hun rechtsopvolgers) verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze Overeenkomst, een en ander onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente als bedoeld in Artikel 3 lid 6;
 - c. Indien de Exploitant (delen van) het Exploitatiegebied overdraagt aan Koper (ofwel een derde) ten behoeve van ontwikkeling en realisatie van (delen van) het Project door of in

opdracht van die derde, dan zal de Exploitant alle daarvoor relevante bepalingen uit de onderhavige Overeenkomst in de vorm van een kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de Gemeente worden doorgelegd naar die Koper (c.q. die derde), waarbij de Koper (c.q. die derde) verplicht is om naar het oordeel van de Gemeente naar redelijkheid en billijkheid voldoende zekerheden/garanties te stellen ter verzekering van de nakoming van de betreffende verplichtingen;

- d. De verplichting als bedoeld in Artikel 11 om ten minste een derde deel van alle in het Exploitatiegebied te realiseren woningen als sociale woningbouw te realiseren en in stand te houden;

De voornoemde onderdelen van dit Artikellid alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250.000,-, onverminderd het recht op het vorderen van nakoming, schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Artikel 10. Planschade en nadeelcompensatie

- 10.1 Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wro) die verband houdt met het Project, komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro volledig voor rekening van de Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper), met dien verstande dat de kosten voor rekening blijven van de Exploitant indien geen Koper wordt gevonden. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met het Project die de Gemeente dient uit te keren.
- 10.2 De Gemeente zal de Exploitant- en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met het Project. De Gemeente zal de Exploitant- en na overdracht van de contractpositie conform het in Artikel 21 bepaalde de Koper - bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de vigerende Procedureverordening planschadevergoeding Bloemendaal. Voorafgaand aan de uitkering van een vergoeding als bedoeld in het eerste lid overlegt de Gemeente met de Exploitant.
- 10.3 De Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 1 en lid 2 die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt.
- 10.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - meedelen. Ter uitvoering van het in lid 3 bepaalde verplicht de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.

Artikel 11. Sociale woningbouw

- 11.1 De Exploitant verklaart bekend te zijn met de inhoud van de Structuurvisie Bloemendaal, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012, meer specifiek de paragrafen

- 'woningbouwbeleid' (hoofdstuk 7, p 38) en 'reserve sociale woningbouw' (hoofdstuk 9, p 46), alsmede de vigerende Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016, verder te noemen: "de Verordening".
- 11.2 De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) is gehouden ingevolge de Verordening zorg te dragen voor de realisatie van een derde van het totale woningbouwprogramma in het Exploitatiegebied als sociale huurwoningen.
- 11.3 Woningen worden slechts aangemerkt als sociale huurwoning in de zin van het vorige lid als het nieuw te realiseren, op het moment van sluiten van deze Overeenkomst nog niet bestaande woningen betreft. Voorts dienen deze woningen als zelfstandige wooneenheid te worden verhuurd door een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 Woningwet.
- 11.4 De sociale huurwoningen dienen vanaf het moment van eerste ingebruikname daarvan:
- Ofwel, indien er sprake is van een subsidie in het kader van de vigerende Verordening sociale woningbouw, voor een duur van ten minste 50 jaren als sociale huurwoning te worden gehandhaafd en niet te worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad, op straffe van de direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente zoals daaraan gekoppeld in de vigerende Verordening sociale woningbouw;
 - Ofwel, indien er geen sprake is van een subsidie, voor een duur van ten minste 25 jaren als sociale huurwoning te worden gehandhaafd en niet te worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van € 400.000,- per woning.
- 11.5 Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) verbindt zich om zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan een overeenkomst aan te gaan met een Instelling, toegelaten in de zin van artikel 70 Woningwet, waarin tenminste zal zijn opgenomen:
- de voorwaarden waaronder de Koper de sociale huurwoningen realiseert en vervolgens in eigendom overdraagt aan de Instelling, dan wel de voorwaarden waaronder de Instelling de sociale huurwoningen zelf realiseert;
 - oplevering van de geheel afgebouwde sociale huurwoningen geschiedt binnen twee jaar na start realisatie van het betreffende Deelgebied;
 - de verplichting voor de Instelling of haar rechtsopvolgers om de sociale huurwoningen binnen de geldende huurtoeslaggrens te verhuren voor een periode van tenminste 50 jaar na eerste ingebruikneming, dit voor zover tussen de Gemeente en de Instelling geen andere afspraken gelden;
 - Exploitant c.q. Koper zal de in dit Artikellid bedoelde overeenkomst voorafgaand aan ondertekening ter instemming aan de Gemeente voorleggen.
- 11.6 Voor de periode tot het moment dat de in 11.5 bedoelde overeenkomst met een toegelaten instelling is gesloten, zijn Partijen het volgende overeengekomen teneinde de realisatie van de in 11.2 bedoelde hoeveelheid sociale huurwoningen in het Exploitatiegebied te borgen:
- De Koper is verplicht om:
 - 1/3^e deel van het totaal in het Exploitatiegebied te realiseren woningen te realiseren als sociale huurwoningen en deze gedurende de in 11.4 genoemde termijn beschikbaar te houden als zelfstandige woningen, die gedurende voornoemde periode uitsluitend zullen worden verhuurd voor een huurprijs welke ligt onder de vigerende huurliberalisatiegrens;
 - zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van die woningen dan voornoemd en zich te onthouden van uitponding c.q. individuele verkoop en/of kadastrale splitsing van de betreffende woningen;
 - zich maximaal in te spannen om de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
 - De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in 11.6.a vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de gronden

binnen het Exploitatiegebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de hiervoor in 11.6.a vermelde verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen;

- c. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in onder a en/of b bedoelde verplichtingen is Koper of diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd van tweehonderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de Gemeente;
- d. De Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van het in dit Artikellid bepaalde in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd;
- e. De Gemeente en de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - komen overeen dat de in vorenstaand kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen tevens als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal overgaan op diegenen die de gronden en/of woningen onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in dit lid bepaalde is de Koper of diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals hiervoor sub c omschreven;
- f. De woningbouw categorisering voor de sociale huurwoningen zoals overeengekomen zal tevens als zodanig worden opgenomen in het op het Exploitatiegebied van toepassing zijnde/wordende Bestemmingsplan. Exploitant erkent dat de Gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt daar op voorhand mee in;
- g. De in het onderhavige Artikellid 11.6 opgenomen bepalingen zullen door en voor rekening van de Koper worden opgenomen en uitgewerkt in een notariële akte die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Gemeente. Deze akte zal voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan worden ingeschreven in de openbare registers;
- h. Nadat de in Artikel 11.5 bedoelde overeenkomst met een toegelaten instelling onherroepelijk is gesloten komen de in dit Artikel 11.6 genoemde verplichtingen te vervallen;
- i. De in dit Artikel 11.6 genoemde verplichtingen zijn niet van toepassing in geval van een verkoop van een vrije sector woning (die derhalve niet valt onder het 1/3^e deel sociale huurwoningen) aan een individuele eindgebruiker.

Indien de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - naar het oordeel van de Gemeente genoegzaam aantoont dat de betreffende woningen definitief niet afgezet kunnen worden aan een toegelaten Instelling, kunnen de te realiseren sociale huurwoningen bij een reguliere woningbelegger worden ondergebracht in plaats van bij een toegelaten Instelling, waarbij voornoemde bepalingen alsdan zullen worden doorgelegd naar de betreffende woningbelegger.

Artikel 12. Route bouwverkeer

De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) zal zich houden aan de nader door de Gemeente na goed onderling overleg met de Koper te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Exploitatiegebied. Zodra deze route is vastgesteld door de Gemeente, zal deze als bijlage bij de Overeenkomst worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat de Koper het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur en de omgeving die naar het Exploitatiegebied leidt.

Artikel 13. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

- 13.1 Als gevolg van realisatiewerkzaamheden binnen het Exploitatiegebied kunnen er schaden optreden. De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Indien de Exploitant van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Koper. De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van haar activiteiten binnen het Exploitatiegebied. De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schaden.
- 13.2 Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde Openbare Ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van elk Deelgebied door Koper een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Exploitatiegebied wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart van **bijlage 1**. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document.
- 13.3 Direct na bouwkundige oplevering van het betreffende Deelgebied voert Koper een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 1 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
- 13.4 De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn volledig voor rekening van de Koper. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Koper.
- 13.5 Onder schade als bedoeld in dit Artikel en het volgende Artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld en die derhalve nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 1 en die is toe te rekenen aan Koper en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.
- 13.6 De in dit Artikel bepaalde nulmetingen worden uitgevoerd door een externe deskundige. De kosten daarvan zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 14. Bouw- en Woonrijp maken door de Koper

- 14.1 De Gemeente heeft in afwijking van haar gemeentelijke inkoop-/aanbestedingsbeleid besloten om het Bouw- en Woonrijp maken te laten uitvoeren door dan wel in opdracht van de Exploitant, gelet op de te verwachten coördinatie- en efficiëntievoordelen daarvan. Bovendien is de Exploitant daarmee geen exploitatiebijdrage in de zin van de Wro verschuldigd voor het Bouw- en Woonrijp maken, omdat de Koper dit in plaats daarvan voor eigen rekening en risico uitvoert.
- Partijen gaan er in dit kader vanuit dat de Koper vrij is in de keuze van de aannemer voor het uitvoeren van de werken ten behoeve van de Openbare Ruimte. Het risico dat dit onjuist is, ligt bij de Koper. De Koper vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door de Koper (namens de Gemeente) (niet) toepassen van de geldende aanbestedingsregelgeving bij het selecteren van de aannemer. Meer in het bijzonder zal de Koper voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te

maken procedures en zal zij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De Gemeente zal de Koper in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de Koper tijdig en correct te informeren omtrent de voor het voeren van die procedures door de Koper benodigde informatie. De hiervoor bedoelde vrijwaring geldt eveneens voor de gevolgen van eventuele rechterlijke oordelen aangaande de aanbesteding van de werken ten behoeve van de Openbare Ruimte.

- 14.2 De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) zal, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, alle gronden in het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico Bouw- en Woonrijp (laten) maken, waaronder mede wordt begrepen de aanleg van de Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied, alsmede de deugdelijke aansluiting van de nieuwe Openbare Ruimte op de reeds bestaande Openbare Ruimte en deugdelijke ontsluiting van het Exploitatiegebied. Dit doet de Koper op basis van Artikel 5 vastgestelde inrichtingsplan Openbare Ruimte dat onderdeel uitmaakt van het Definitief Ontwerp, met in achtneming van in ieder geval de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals vastgelegd in Artikel 3 en overigens met inachtneming van:
- de Standaard RAW bepalingen, Partijen genoegzaam bekend;
 - de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een aannemer die gecertificeerd is door een relevante brancheorganisatie.
- 14.3 De Koper vervaardigt in overleg met de Gemeente de bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken ineens voor het totale Exploitatiegebied op basis van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Deze bestekken dienen uiterlijk acht weken voor de start van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied ter goedkeuring aan de Gemeente te worden aangeleverd. De Gemeente beslist binnen acht kalenderweken na ontvangst over de goedkeuring van de bestekken en tekeningen. Goedkeuring of afkeuring van de bestekken en tekeningen geschiedt schriftelijk en ingeval van afkeuring worden zowel de redenen voor afkeuring vermeld, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Koper dient de dienovereenkomstig gewijzigde bestekken en tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen worden door Partijen gewaarmerkt en als **bijlage** bij deze Overeenkomst gevoegd. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort, ook na goedkeuring door de Gemeente, tot de verantwoordelijkheid van de Koper. Eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Koper.
- 14.4 Tevens is de Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken geheel zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het laten realiseren van de benodigde nutsvoorzieningen en riolering in/naar het Exploitatiegebied door de betreffende nutsleveranciers en de daarmee samenhangende coördinatie en afstemming. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, dienen de Gemeente en de nutsleveranciers zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met het tracé van de nutsvoorzieningen in, op of onder gronden die na oplevering van de Openbare ruimte in eigendom komen of blijven van de Gemeente.
- 14.5 De Koper start conform de Planning met de in lid 1 bedoelde werkzaamheden voor een betreffend Deelgebied, doch uiterlijk twee maanden na goedkeuring van de bestekken en tekeningen conform lid 3 en verlening van de daartoe eventueel benodigde (onherroepelijke) Vergunningen. De Koper mag evenwel niet eerder met het Bouwrijp maken starten, dan nadat de bestekken en tekeningen conform lid 3 door de Gemeente zijn goedgekeurd. De Koper is verplicht deze werkzaamheden voor het betreffende Deelgebied uiterlijk conform de Planning af te ronden. Deze werkzaamheden zullen op basis van een daartoe in onderling overleg tussen Partijen op te stellen werk- c.q. uitvoeringsplanning (welke is gebaseerd op de

- Planning) worden voorbereid en uitgevoerd, in Fasen gelijktijdig met de bijbehorende Deelgebieden van de realisatie van het vastgoed.
- 14.6 Voorafgaand aan de start van het Bouw- en Woonrijp maken dient voor rekening van de Koper een onderzoek ter plaatse door een ecologisch deskundige naar aanwezige beschermde dieren- en plantsoorten plaats te vinden, conform de Wet natuurbescherming, en dienen de daaruit voortvloeiende compenserende/beschermde maatregelen te worden getroffen voor rekening van de Koper.
- 14.7 De Koper houdt zich bij het Bouw- en Woonrijp maken aan de gemeentelijke kwaliteitseisen voor Openbare Ruimte maken zoals opgenomen in het PvE dat als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- 14.8 De Gemeente kan controle en toezicht houden op de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken. De Koper is verplicht daaraan volledige medewerking te verlenen. De Gemeente heeft te allen tijde het recht tijdens de uitvoering hiervan het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze Overeenkomst. De Koper houdt controle en toezicht over de werkzaamheden die door de betreffende nutsleveranciers worden uitgevoerd.
- 14.9 De door of vanwege de Gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle en toezicht op de naleving van deze Overeenkomst, zal de Koper nimmer ontheffen van enige verplichting welke op haar rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. De Koper verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontnemen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Koper voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.
- 14.10 De Koper is gedurende het Bouw- en Woonrijp maken gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Exploitatiegebied gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.

Artikel 15. Oplevering Openbare Ruimte, inclusief beheer, onderhoud en garanties

- 15.1 De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) levert de door hem in de verschillende Deelgebieden gerealiseerde Openbare Ruimte als geheel op aan de Gemeente, op het moment dat de woningbouw in alle Deelgebieden van het Project is opgeleverd. Dit betreft alleen de hoofdinfrastructuur en de hoofdgroenstructuur zoals weergegeven op de principekaart van **bijlage 5**, die conform het in Artikel 8 bepaalde zal worden uitgewerkt tot verkooptekening. Voor het overige blijft het eigendom, beheer en onderhoud voor onbepaalde tijd bij de Koper (dan wel diens rechtsopvolgers).
- 15.2 Het beheer en onderhoud gaat nadrukkelijk pas over op de Gemeente nadat de volledige Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen is opgeleverd aan de Gemeente en wordt tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Koper gevoerd conform de beheer- en onderhoudsnormen CROW Basis B.
- 15.3 Bij oplevering van de Openbare Ruimte zal door of namens de Gemeente conform een in onderling overleg tussen Partijen te bepalen overdrachtsprotocol een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld. De Gemeente zal binnen vijftien werkdagen na opstelling van het proces-verbaal aan de Koper meedelen of de Openbare Ruimte naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de gemeentelijke eisen en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Indien dat niet het geval is, zal de Koper onverwijld tot herstel van de geconstateerde afwijkingen en/of gebreken overgaan. Pas op het moment dat de betreffende Openbare Ruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen, vindt de formele oplevering plaats. Indien de Koper na een redelijke hersteltermijn in gebreke blijft om geconstateerde afwijkingen en/of gebreken te herstellen, heeft de Gemeente het recht het herstel te laten

- uitvoeren door derden en de kosten daarvan te verhalen op de Koper dan wel de garantie als bedoeld in Artikel 4 lid 6.
- 15.4 De Koper is verplicht om uiterlijk bij oplevering van de Openbare Ruimte alle daarvoor relevante tekeningen, documenten en garanties ter hand te stellen aan de Gemeente. Daarbij behoort tevens een digitale inmeting van alle bomen in het Exploitatiegebied.
- 15.5 Na oplevering van de Openbare Ruimte geldt voor de Koper (c.q. diens rechtsopvolger) een onderhoudstermijn van één jaar conform UAV 2012 par. 11.

Artikel 16. Realisatie bouwplannen vastgoed

- 16.1 De Koper zal de realisatie van het Project in het Exploitatiegebied volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren conform de definitieve plannen zoals deze daarvoor tot stand komen op basis van Artikel 5. De Koper zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 6 verkregen onherroepelijke Vergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
- 16.2 De Koper spant zich tot het uiterste in om het Project zo voorspoedig mogelijk conform de Planning uit te voeren.
- 16.3 De Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door haar gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en Vergunningen.
- 16.4 De Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten en Deelgebieden binnen het Exploitatiegebied. Dit betreft zowel de coördinatie tussen activiteiten ten behoeve van de aanleg van de Openbare Ruimte (inclusief aanleg van nutsvoorzieningen en riolering) conform Artikel 14 en ten behoeve van de aanleg van het vastgoed, als de coördinatie tussen de verschillende Deelgebieden van realisatie.
- 16.5 Indien de Koper ten behoeve van de realisatie van het Project gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient de Koper daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)Vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente. De Gemeente zal hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.
- 16.6 Hetgeen in Artikel 14 lid 9 is bepaald ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken is van overeenkomstige toepassing op de realisatie van het vastgoed.

Artikel 17. Communicatie

- 17.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
- 17.2 Het is de verantwoordelijkheid van de Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Exploitatiegebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering. De Koper zal regelmatig representatieve focus- / klankbordgroepen bijeenbrengen teneinde de ontwikkeling en realisatie van de plannen af te stemmen met omwonenden en overige belanghebbenden.

- 17.3 Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.
- 17.4 Partijen stemmen hun externe communicatie inzake het Project te allen tijde vooraf met elkaar af.

Artikel 18. Projectorganisatie

- 18.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst zetten Partijen de reeds bestaande Projectorganisatie voor het Project voort. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep die het proces van de planvorming en realisatie begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en de besluitvorming door de Stuurgroep voorbereidt. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep die de strategische besluiten neemt over de planvorming en realisatie, de Planning en fasering, en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereidt.
- 18.2 De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder namens elke Partij. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 18.3 Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep. Wanneer Partijen binnen de Stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 18.4 Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep en de Projectgroep berusten bij de Koper. Van alle overleggen die in de Stuurgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt naar behoefte bijeen. De Stuurgroep komt bijeen op verzoek van de Projectgroep. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat de verschillende fasen van het ontwikkelings- en uitvoeringstraject om een verschillende overlegintensiteit kunnen vragen.

Artikel 19. Planning en fasering

- 19.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de als **bijlage 14** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering. Louter ten aanzien van de realisatie van het vastgoed in het Exploitatiegebied betreft het een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planvorming conform Artikel 5 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.
- 19.2 De fasering die onderdeel uitmaakt van de Planning betreft geen vaste chronologische volgorde van de verschillende Deelgebieden in het Exploitatiegebied. Er dient gestart te worden met het Deelgebied dat het monumentale cluster omvat.
- 19.3 De sociale woningen als bedoeld in Artikel 11 mogen niet in het als laatste te ontwikkelen Deelgebied worden gerealiseerd. De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) spant zich er maximaal toe in om deze sociale woningen in een zo vroeg mogelijk stadium van het Project te realiseren.
- 19.4 Slechts de Stuurgroep kan besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.

- 19.5 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 20. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 20.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het laatste Deelgebied van het Exploitatiegebied volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.
- 20.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
- De onherroepelijke goedkeuring voor het aangaan van deze Overeenkomst is verkregen van het College Sanering Zorginstellingen; en
 - De gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit tegen de ongewijzigde totstandkoming van deze Overeenkomst.
- 20.3 De Gemeente en de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - kunnen deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- het Bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied niet uiterlijk op 31 december 2018 is vastgesteld dan wel niet uiterlijk op 31 december 2019 onherroepelijk is geworden; en/of
 - niet uiterlijk zes maanden nadat het Bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied onherroepelijk is geworden een omgevingsvergunning is aangevraagd voor alle Deelgebieden in het Exploitatiegebied; en/of
 - niet uiterlijk 72 maanden nadat het Bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied onherroepelijk is geworden het Project volledig is afgerond; en/of
 - de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- In geval van ontbinding anders dan op grond van artikel 20.3 c en anders dan op grond van wanprestatie van de Exploitant, dan is het bepaalde in Artikel 3.2 van toepassing.
- De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding. Indien het onder b of c bepaalde aan de orde is, betreft het in beginsel een partiële ontbinding louter voor de betreffende Deelgebied(en).
- 20.4 De Exploitant heeft voorts het recht deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien zij er ondanks maximale inspanningen niet uiterlijk 12 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst in is geslaagd een Koper te vinden die bereid is het Exploitatiegebied te kopen en de rechten en verplichtingen van de Exploitant uit hoofde van deze Overeenkomst over te nemen.
- 20.5 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.
- 20.6 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten, een en ander als bepaald in deze Overeenkomst.
- 20.7 Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor

zover schriftelijk anders overeengekomen, daaronder begrepen in deze Overeenkomst. De Gemeente is derhalve nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Exploitant aan de Gemeente betaalde exploitatiebijdragen en overige vergoedingen.

- 20.8 Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het commerciële vastgoed volledig toe aan de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie conform Artikel 21 de Koper. Alle (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan planologische/publiekrechtelijke plannen en plannen voor de inrichting van de Openbare ruimte/voorzieningen komen echter volledig om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 21. Overeenkomsten per Deelgebied en overdracht contractpositie

- 21.1 Partijen zullen de plannen als bedoeld in Artikel 5 en het bijbehorende (concept) ontwerp bestemmingsplan tot een dusdanig detailniveau uitwerken dat de kwaliteit daarvan en de onderlinge samenhang tussen de verschillende Deelgebieden voldoende geborgd kan worden door en voor de Gemeente, ook in het geval dat de Exploitant daarna voornemens is zijn positie over te dragen aan Koper.
- 21.2 De Exploitant zal zijn rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst niet eerder overdragen aan Koper c.q. het Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk leveren aan Koper, dan het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 21.3 Het is de Exploitant – onverminderd het in het vorige lid bepaalde – na voorafgaande instemming door de Gemeente toegestaan om zijn integrale contractpositie voortvloeiend uit deze Overeenkomst over te dragen aan Koper, teneinde de ontwikkeling en/of realisatie door die Koper te laten uitvoeren. Indien de Exploitant daartoe wenst over te gaan, dient hij daarover vroegtijdig met de Gemeente in overleg te treden en maken Partijen afspraken over de wijze waarop de Gemeente wordt betrokken bij de selectie van de betreffende partij. De Gemeente zal haar instemming met een dergelijke integrale overdracht van contractpositie niet weigeren indien de Koper naar objectieve maatstaven een betrouwbare en solvabele partij is die redelijkerwijs in staat mag worden geacht het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en aan de verplichtingen te voldoen die uit hoofde van deze Overeenkomst voor de Exploitant gelden, daaronder begrepen het stellen van voor de Gemeente acceptabele zekerheden/garanties jegens de Gemeente. Wel kan de Gemeente indien zij dat redelijkerwijs noodzakelijk acht nadere voorwaarden stellen aan de overdracht teneinde de nakoming van deze Overeenkomst te borgen.
- 21.4 Daarnaast is het – onverminderd het in het eerste lid van dit Artikel bepaalde – mogelijk dat de Exploitant overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied een partij aandraagt die met de Gemeente rechtstreeks een deellovenkomst sluit voor een bepaald Deelgebied. Daarvoor gelden alsdan soortgelijke voorwaarden als in het vorige lid benoemd en kan de Gemeente nadere eisen en voorwaarden stellen om de kwaliteit en samenhang te borgen tussen het betreffende Deelgebied en de overige Deelgebieden.
- 21.5 Indien het in lid 3 of lid 4 bepaalde aan de orde is, treden Partijen vroegtijdig gezamenlijk in overleg met de Koper, teneinde tripartiete afspraken te maken over de in lid 2 van dit Artikel genoemde zaken. Uitgangspunt bij die gesprekken zijn de uitgewerkte plannen als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
- 21.6 De Exploitant kan zijn contractpositie alleen integraal overdragen conform het in dit Artikel bepaalde. Het is de Exploitant derhalve uitdrukkelijk niet toegestaan op separate rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. Een en ander onverminderd het in lid 3 bepaalde, waarbij de integrale contractpositie alsdan voor het betreffende Deelgebied overgaat.

Artikel 22. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 23. Slotbepalingen

- 23.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 23.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 23.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 23.4 Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 23.5 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 23.6 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 23.7 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 23.8 Alle bedragen die de Exploitant - en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper - aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening 28.50.01.205 ten name van de gemeente Bloemendaal onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
- 23.9 De Exploitant verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend zijn.

Artikel 24. Duurzaamheid

- 24.1 De Exploitant (en na overdracht van de contractpositie als bedoeld in Artikel 21 de Koper) zal zich maximaal inspannen duurzaamheid integraal mee te nemen in de planontwikkeling zowel op niveau van het gebied als op niveau van de bebouwing. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het gebruiken van duurzame energievoorzieningen zoals een WKO. Partijen komen overeen dat – op basis van vrijwilligheid bovenop de huidige wettelijke vereisten, vooruitlopend op de te verwachten nieuwe duurzaamheidsregelgeving – het BREEAM keurmerk (of een equivalent keurmerk) zal worden toegepast. Uitgangspunt is een score van minimaal 3 sterren of hoger als het BREEAM keurmerk wordt gekozen (of equivalente score als voor een equivalent keurmerk wordt gekozen). Een en ander geldt niet voor de monumenten,

- onverminderd de inspanningsverplichting om die ook zo veel als redelijkerwijs mogelijk te verduurzamen.
- 24.2 De Exploitant spant zich er tot het uiterste toe in om het Exploitatiegebied, inclusief de voorziene Deelgebieden daarbinnen, vanaf de ingebruikname door eindgebruiker(s) Energieneutraal te laten zijn. Dit betekent dat de zich in dit Exploitatiegebied bevindende functies alsmede openbare voorzieningen duurzaam energieleverend zijn of energieneutraal zijn. De nieuwbouw woningen worden aardgas vrij.
- 24.3 Het Exploitatiegebied, inclusief de voorziene Deelgebieden daarbinnen, draagt bij aan de bevordering van de gezondheid en onderbouwt het welzijn van de inwoners van deze gebieden en omstreken. Dit betekent dat de zich in het Exploitatiegebied bevindende functies alsmede openbare voorzieningen waar mogelijk worden ontwikkeld in samenspel met de GGD en in overeenstemming met de door deze instantie, verstrekte adviezen
- 24.4 Partijen komen overeen dat zij zich maximaal zullen inspannen om de kansen en mogelijkheden die er voorafgaand aan en gedurende de realisatie van het Project zijn om circulariteit te integreren te benutten. Dit geldt voor zowel de bestaande bouw als bij de toepassing van nieuwbouw.

Artikel 25. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Kaart Exploitatiegebied en deelgebieden
2. Overeenkomst 23 september 2013
3. SPvE
4. Stedenbouwkundig Plan en raadsbesluit
5. Kaart Openbare Ruimte
6. PvE Openbare Ruimte
7. Beeldkwaliteitsplan
8. Planschaderisicoanalyse
9. Model bankgarantie
10. Brief instemming gemeente Hillegom
11. Bodemrapportages
12. Regels bij principekaart
13. Overzicht bijzondere rechten en plichten gronden
14. Planning (indicatief)

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde. In geval van strijdigheden tussen de bijlagen onderling geldt de rangorde als bedoeld in Artikel 3 lid 3.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Bloemendaal d.d. 27 september 2018.

Gemeente

Exploitant

E. Roest

E. de Ruijter