gemeente
Haarlemmermeer

# ANTERIEURE OVEREENKOMST

# BOLSTERREIN

**Partijen:**

**GEMEENTE HAARLEMMERMEER**

**en**

**REMBRANDT PARK C.V.**

**6 november 2024**
**Definitief**

**INHOUD**


1. Definities ..... 4
2. Uitgangspunten van de Overeenkomst ..... 8
3. Overleg ..... 9
4. Ontwerpproces ..... 10
5. Kaders Ontwerpproces ..... 11
6. Bouwrijp maken Openbare ruimte ..... 12
7. Woonrijp maken en oplevering Openbare ruimte ..... 14
8. Aanbesteding ..... 17
9. Planologische medewerking ..... 18
10. Woningbouw categorieën ..... 19
11. Parkeren ..... 26
12. Watercompensatie ..... 28
13. Bolstoren, silo's en industrieel erfgoed ..... 28
14. Speelvoorzieningen ..... 29
15. [redacted] ..... 29
16. Aanleg Ondergrondse infrastructuur in Openbare ruimte ..... 30
17. Uitvoering werkzaamheden ..... 31
18. Juridische levering Openbare ruimte ..... 32
19. [redacted] ..... 33
20. [redacted] ..... 35
21. [redacted] ..... 37
22. [redacted] ..... 39
23. [redacted] ..... 41
24. Wettelijke rente ..... 43
25. Fiscaliteit ..... 43
26. Overdracht van rechten en verplichtingen ..... 44
27. Informatieverstrekking Schiphol, nabijgelegen bedrijven, tijdelijke bouwsituatie ..... 44
28. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst ..... 45
29. Ondeelbaarheid Overeenkomst ..... 46
30. Communicatie, Publicatie, geheimhouding en de Wet open overheid ..... 47
31. Toepasselijk recht en geschillenregeling ..... 48
32. Slotbepalingen ..... 48
33. Bijlagen ..... 49

**ANTERIEURE OVEREENKOMST**

**BOLSTERREIN**

**Partijen:**

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 juli 2024, registratienummer 11140596, te dezen krachtens rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw mr. drs. B. van Staten, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. _____ met kenmerk _____ , hierna ook te noemen: **de Gemeente**,

en

II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOLSKWARTIER B.V.**, statutair gevestigd te Katwijk en kantoorhoudende aan de Sandtlaan 36, 2223 GG Katwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77962257, te dezen handelend als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap **REMBRANDT PARK C.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 78174902, Bolskwartier B.V. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer P.L.M. Brandjes, hierna ook te noemen **RBP,**

RBP en Gemeente hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "**Partij**" en gezamenlijk ook: "**Partijen**".

**Overwegingen:**

A. RBP is geen eigenaar van de hierna te noemen percelen. De besloten vennootschap De Raad Bedrijfsontwikkeling B.V., de heer P.L.M. Brandjes en de Stichting Beherend Vennoot Jenever zijn gezamenlijk eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie E, nummers 3903, 3963, 4518, en 4520. De heer P.L.M. Brandjes en mevrouw A. Brandjes zijn gezamenlijk eigenaar van het perceel Kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie E, nummer 4519. De hiervoor genoemde percelen zijn gezamenlijk circa 61.663 $m^2$ groot, een en ander aangegeven op de tekening die als bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht. De besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid De Raad Bedrijfsontwikkeling B.V., de stichting Stichting Beherend Vennoot Jenever, de heer P.L.M. Brandjes, en mevrouw A. Brandjes worden hierna gezamenlijk genoemd '**de Grondeigenaren**'.

B. De raad van de Gemeente heeft op 3 maart 2022 een Masterplan 'Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep', de Basisblokpaspoorten 'Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep' en een Beeldkwaliteitsplan 'Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep' (hierna te noemen: het **Publiekrechtelijk kader**) vastgesteld voor het gebied Pionier-Bols, waar het Perceel, zoals hierna gedefinieerd, deel van uitmaakt. Tevens is door de raad van de Gemeente op 3 maart 2022 een amendement over de nieuw aan te leggen parallelle Helsinkilaan aangenomen welk amendement bij amendement van 8 december 2022 is gewijzigd. Alle hiervoor genoemde stukken en amendementen zijn reeds in het bezit van RBP.

C. RBP en de Gemeente hebben op 20 november 2020 een eerste intentieovereenkomst gesloten die op 25 november 2021 verlengd is tot uiterlijk 12 mei 2022. Partijen hebben voor die tijd geen overeenstemming weten te bereiken over een anterieure overeenkomst dan wel over een verlenging van de intentieovereenkomst. Derhalve is deze voornoemde intentieovereenkomst verlopen. Partijen zijn vervolgens wederom met elkaar in overleg getreden en hebben op 3 januari 2023 een nieuwe intentieovereenkomst gesloten. Op basis van deze nieuwe intentieovereenkomst hebben Partijen overleg gevoerd over de herontwikkeling van gronden en opstallen op het Bolsterrein te Nieuw-Vennep tot woningen, een zorgcentrum en commerciële voorzieningen met bijbehorende parkeergelegenheid. Deze intentieovereenkomst is op 31 juli 2023 verlengd tot uiterlijk 1 maart 2024.

D. Partijen hebben daarna nader overleg gevoerd om te komen tot een anterieure overeenkomst.

E. De Gemeente is bereid onder de in deze Overeenkomst beschreven voorwaarden haar medewerking te geven aan de herontwikkeling van het Perceel, onder meer door zich maximaal in te spannen om de voor realisatie daarvan benodigde planologische procedures te volgen.

F. De Gemeente is ermee bekend dat RBP een gedeelte van het Perceel wenst te vervreemden aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zorg Vastgoed Management B.V. (ZVM), met het oogmerk dat ZVM aldaar invulling geeft aan de verplichtingen jegens de Gemeente die uit hoofde van deze Anterieure Overeenkomst op RBP zullen rusten, onverminderd de aansprakelijkheid van RBP voor de nakoming daarvan jegens de Gemeente.

G. De Gemeente heeft, met steun van RBP en ZVM door middel van een door RBP en ZVM op 3 oktober 2023 getekende steunverklaring, een subsidie aangevraagd voor een deel van het Project op grond van de regeling Startbouwimpuls van het Ministerie van

Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op 20 november 2023 is bekend gemaakt dat er voor Bouwveld 9 een subsidie in het kader van de regeling Startbouwimpuls, is toegekend.

H. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van de Overeenkomst.

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

**1. Definities**

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

1.1 Beeldkwaliteitsplan: het door de gemeenteraad voor het Plangebied vastgestelde Beeldkwaliteitsplan "Het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep" versie 6.0.

1.2 Bestek: de op te stellen zogenaamde RAW-Bestekken (Rationalisatie en Automatisering Grond-, Water- en Wegenbouw) met bijbehorende technische omschrijvingen en tekeningen inzake het Bouw- en Woonrijp maken.

1.3 Betaalbare koopwoning: een woning met, op het moment van verkoop, een maximale vrij op naam koopprijs als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens).

1.4 Betaalbare woningen: de Sociale huurwoningen en Middensegment woningen.

1.5 Blokpaspoort: het door de gemeenteraad voor het Plangebied vastgestelde document Het Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep Basisblokpaspoorten.

1.6 Bouwplan: Een ontwerp dat ziet op de bebouwing van een Bouwveld met (een) nieuw(e) bouwwerk(en), hieronder mede begrepen "gebouwen" zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 1 van de Woningwet. Een Bouwplan kan bestaan uit meerdere woonblokken.

1.7 Bouwrijp maken: de uitvoering van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het omgevingsplan en het conform archeologiebeleid vereiste archeologisch bodemonderzoek;
b. Het verwijderen van grond die niet voldoet aan de kwaliteit behorende bij de toekomstige functie, het (indien nodig) verwijderen van bodemvreemde materialen uit de bodem en het saneren van het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren, waaronder niet gesprongen explosieven;
d. Het dempen van watergangen en het verrichten van het nodige grondwerk (met

inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en de aanleg van drainage);

e. Het bereikbaar maken van het Perceel door middel van tijdelijke bouwwegen en de aanleg van bouwstroom en -water;

f. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, warmte, riolering, water en elektriciteit) en omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.

1.8 Bouwveld: een veld bestemd om te bebouwen. De verdeling van het Perceel in de te bebouwen Bouwvelden, staat weergeven op de als bijlage 2 aangehechte tekening.

1.9 BVO: bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580.

1.10 DIOR: de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente (versie 2015), Partijen genoegzaam bekend en te raadplegen op de website van de Gemeente.

1.11 DO-Bouwplan: gedetailleerde voorstelling van een Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit. De werkzaamheden om te komen tot een DO-Bouwplan omvatten onder meer het:

- vastleggen van de definitieve stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk en het DO-IOR;
- uitwerken van de maatvoering en plaatsbepaling;
- vastleggen van de definitieve ruimtelijke indeling;
- vastleggen van de architectonische verschijningsvorm;
- vastleggen van het definitieve ontwerp voor de private buitenruimte van het bouwwerk;
- vervaardigen van toelichtingen met een schriftelijke motivering op bovenstaande punten,

en zal voorts voldoen aan de indieningsvereisten die voortvloeien uit de Regeling Omgevingsrecht of de ten tijde van voorleggen van het DO-Bouwplan daarvoor in de plaats getreden vergelijkbare publiekrechtelijke regeling.

1.12 DO-IOR: een gedetailleerde, voor verschillende delen van het Plangebied afzonderlijk op te stellen uitwerking van het VO-IOR voor het Woonrijp maken van de Openbare ruimte.

1.13 GBO: gebruiksoppervlak volgens NEN 2580.

1.14 Huisvestingsverordening: de huisvestingsverordening van de gemeente Haarlemmermeer (thans de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2022 Eerste Wijziging).

1.15 Inkoopbeleid: het vigerende Inkoopbeleid Gemeente Haarlemmermeer 2022, zoals dat

door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.16 Kwaliteitsteam Pionier-Bolsterrein: het orgaan dat op basis van het Stedenbouwkundig Masterplan, het Beeldkwaliteitsplan en de Blokpaspoorten (gevraagd en ongevraagd) advies geeft met betrekking tot de (ruimtelijke) kwaliteit en ruimtelijke vraagstukken die in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst spelen. Het Kwaliteitsteam bewaakt en bevordert de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de ontwerpdocumenten voor de Bouwplannen, de inrichting van de Openbare ruimte en de civieltechnische werken. Het Kwaliteitsteam bestaat onder andere uit:

- de Supervisor;
- een stedenbouwkundige;
- een landschapsarchitect / stadsontwerper;
- een ontwerper openbare ruimte.

Het Kwaliteitsteam is bevoegd om op diverse onderdelen/onderwerpen ondersteuning/adviseurs aan zich toe te voegen.

1.17 Middensegment woningen: de middensegment woningen bestaan uit Middensegment huurwoningen en/of Betaalbare koopwoningen.

1.18 Middensegment huurwoning: een huurwoning met, op het moment van eerste verhuur, een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste van € 1.000,00 per maand (prijspeil 1 januari 2020), geïndexeerd (voor wat betreft de aanvangshuurprijzen en het maximum) zoals in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 voorzien. Opwaartse wijziging van deze aanvangshuurprijs is enkel en alleen toegestaan indien de Rijksoverheid die mogelijkheid biedt, doch deze aanvangshuurprijs mag daardoor niet hoger worden dan het alsdan vigerend gemeentelijk woonbeleid toelaat.

1.19 Mobiliteitshub: een faciliteit ten behoeve van het gebiedseigen parkeren eventueel gecombineerd met een gevarieerd aanbod van duurzame en door bewoners en gebruikers gedeelde vervoersmiddelen.

1.20 Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning(en) die nodig is/zijn voor de realisatie van het Project.

1.21 Omgevingsvisie: Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2022.

1.22 Ondergrondse infrastructuur: kabels en leidingen van nuts-, warmte- en telecombedrijven, rioolleidingen en leidingen tussen in het Perceel te realiseren WKO-bronnen onderling en

tussen die bronnen en in het Perceel te realiseren gebouwen.

1.23 Ontwikkelfase: een in bijlage 3 als zodanig aangeduid deel van het Perceel, waarin tevens een gewenste ontwikkelvolgorde is aangegeven. Een Ontwikkelfase kan betrekking hebben op één of meerdere Bouwvelden.

1.24 Openbare ruimte: het deel van het Perceel dat voor rekening en risico van RBP wordt (her)ingericht als (toekomstig) openbaar gebied.

1.25 OPOB: het Overdrachtsprotocol Projecten Openbare Buitenruimte van de Gemeente (versie mei 2017), die als bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht.

1.26 Overeenkomst: onderhavige anterieure overeenkomst.

1.27 Perceel: de percelen grond kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie E, nummers 3903, 3963, 4518, 4519, 4520, ter grootte van circa 61.663 $m^2$, een en ander weergegeven op de tekening die als bijlage 1 is bijgevoegd.

1.28 Plangebied: het gebied als aangegeven op de kaart die als bijlage 5 is bijgevoegd.

1.29 Project: de herontwikkeling van het Perceel door sloop en nieuwbouw met achthonderdvijfenzeventig (875) woningen, een zorgcentrum, horeca in de Bolstoren, mogelijke lichte horeca in de silo die op het Perceel behouden blijft en andere commerciële voorzieningen met bijbehorende parkeergelegenheid, zoals aangegeven op het als bijlage 6 aangehechte bouwprogramma.

1.30 Publiekrechtelijk Kader: het Stedenbouwkundig Masterplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Blokpaspoort. RBP heeft deze stukken reeds in bezit.

1.31 Regeling SBI: Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 november 2023 nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten en openbare lichamen ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls).

1.32 SO-Bouwplan: schetsontwerpen voor de Bouwplannen op het gehele Perceel.

1.33 Sociale huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt: (a) onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) onder de liberalisatiegrens voor

woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte indien dat hoger is (€ 879,66 in 2024). De maximale huurprijzen en aftoppingsgrenzen worden elk jaar opnieuw vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Als maximaal inkomen voor een huishouden geldt het maximale modaal jaarinkomen zoals jaarlijks door het Centraal Planbureau vastgesteld.

1.34 Stedenbouwkundig Masterplan: het document Stedenbouwkundig masterplan Pionier Bolsterrein d.d. 13 januari 2022.

1.35 Supervisor: de voorzitter van het Kwaliteitsteam Pionier-Bolsterrein. De Supervisor heeft als taak om (gevraagd en ongevraagd) advies te geven over in ieder geval het VO-Bouwplan, het DO-Bouwplan en de aanvraag voor de Planologische maatregel.

1.36 Toegelaten Instelling: een door de Minister als zodanig op grond van artikel 19 Woningwet aangewezen instelling.

1.37 Verblijfsaccomodatie: een zelfstandige woning die tijdelijk, minimaal zeven nachten en maximaal zes maanden, verhuurd wordt. Een Verblijfsaccomodatie is bedoeld voor één huishouden dan wel maximaal vier personen ingeval deze tot meerdere huishoudens behoren.

1.38 VO-Bouwplan: voorlopig ontwerp voor een Bouwplan.

1.39 VO-IOR: een voorlopig ontwerp voor een Inrichtingsplan Openbare ruimte dat de begrenzing en inrichting weergeeft van de Openbare ruimte, op basis waarvan deze Bouwrijp gemaakt kan worden.

1.40 Woonrijp maken: het definitief inrichten van de Openbare ruimte met het oog op het beoogde eindgebruik ervan door middel van het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

De in deze Overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en in het meervoud gebruikt worden.

## 2. Uitgangspunten van de Overeenkomst

2.1 In deze Overeenkomst zijn op hoofdlijnen de navolgende afspraken gemaakt:

a. RBP draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het per Ontwikkelfase uitwerken van het VO-IOR in een DO-IOR en het opstellen van VO- en DO-Bouwplannen, die ter goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd.

b. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en onder de voorwaarden van deze Overeenkomst, zich maximaal inspannen - mede waar het de benodigde door andere overheidsorganen te verlenen publiekrechtelijke medewerking betreft - dat publiekrechtelijke medewerking wordt verleend aan de realisatie van een goedgekeurd Bouwplan, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan.

c. RBP draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Perceel inclusief het verleggen van kabels en leidingen.

d. RBP zorgt ervoor dat de op het Perceel te realiseren Openbare ruimte door de Grondeigenaren om niet aan de Gemeente wordt overgedragen.

e. RBP is jegens de Gemeente niet verplicht om bebouwing te realiseren.

f. RBP is zich ervan bewust dat aan de door de Gemeente aangevraagde en verkregen subsidie in het kader van het Rijksprogramma Woningbouwimpuls als voorwaarde is verbonden dat er uiterlijk 18 februari 2030 in het Plangebied minimaal 2.012 woningen dienen te zijn gerealiseerd. RBP zal zich, onverminderd het bepaalde onder e., inspannen voor deze datum minimaal 438 Betaalbare woningen te hebben opgeleverd, dan wel te zijn gestart met de bouw daarvan. In het geval de subsidie (al dan niet gedeeltelijk) terug betaald moet worden, blijft dat voor rekening en risico van de Gemeente.

## 3. Overleg

3.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst overleg plegen zo dikwijls als Partijen dit wenselijk en nodig achten.

3.2 Teneinde dit overleg constructief te laten verlopen, zullen Partijen een projectgroep instellen. RBP zal twee vertegenwoordigers aanwijzen die namens RBP zullen deelnemen aan deze overleggen. De Gemeente zal alle communicatie laten verlopen middels deze vertegenwoordigers. Bij ontstentenis van (één van) deze vertegenwoordiger(s) is zij bevoegd zich door een vervangende vertegenwoordiger te laten vertegenwoordigen.

3.3 Partijen hebben vooruitlopend op het sluiten van deze Overeenkomst een stuurgroep ingesteld. In deze stuurgroep wordt RBP vertegenwoordigd door haar bestuurders, de Gemeente wordt vertegenwoordigd door haar ambtelijk opdrachtgever en de projectmanager van het Plangebied. Bij ontstentenis van (één van) deze vertegenwoordiger(s) is zij bevoegd zich door een vervangende vertegenwoordiger te laten vertegenwoordigen.

3.4 In de stuurgroep wordt de voortgang van het Project besproken, de projectgroep zal maandelijks aan de stuurgroep rapporteren over de voortgang van de werkzaamheden. In de stuurgroep zullen tevens besluiten genomen worden waarover in de projectgroep geen overeenstemming is bereikt. De besluitvorming vindt plaats op basis van unanimiteit.

3.5 De stuurgroep vindt circa één keer in de twee maanden plaats, of zoveel meer als dat Partijen noodzakelijk achten.

3.6 Jaarlijks zal er, indien RBP hiertoe een verzoek indient, door de Gemeente een bestuurlijke stuurgroep georganiseerd worden welke dan zal plaatsvinden tussen RBP, vertegenwoordigd door haar bestuurders, en de Gemeente, vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen en de ambtelijk opdrachtgever.

3.7 Het overleg, zowel in de projectgroep als in de stuurgroep, geschiedt voortvarend en in een open werkproces. Partijen zullen elkaar de nodige informatie aanleveren om te (kunnen) voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

## 4. Ontwerpproces

4.1 RBP zal streven de Ontwikkelfasen conform de in bijlage 3 aangegeven volgorde te ontwikkelen en in die volgorde de ontwerpen voor te leggen en Omgevingsvergunningen aanvragen.

4.2 Indien RBP een andere volgorde wenst aan te houden dan volgt uit bijlage 3, dan wel dat RBP wenst om de Bouwvelden of Ontwikkelfasen anders te begrenzen dan in bijlage 2 of 3 is aangegeven, treden Partijen in overleg met elkaar over de mogelijke consequenties hiervan voor de oplevering en overdracht van de Openbare ruimte zoals deze in artikel 7.7 en verder uiteen is gezet, de in artikel 23 bedoelde omzetting van het eerste recht van hypotheek naar een bankgarantie, de fasering van de realisatie van de Mobiliteitshubs en/of de ingevolge de artikelen 19, 20 of 21 per Bouwveld verschuldigde bedragen. Voor de aanvaarding over een andere volgorde dan wel andere begrenzing kan de Gemeente redelijke en proportionele nadere voorwaarden stellen. De Gemeente kan medewerking aan bovenbedoelde wijzigingen (voor zover vereist) niet op onredelijke gronden weigeren.

4.3 RBP stelt voor een Ontwikkelfase, waarvoor het voornemen tot aanvraag van (een) Omgevingsvergunning(en) bestaat, op basis van het SO-Bouwplan, voor eigen rekening en risico een VO-Bouwplan op en legt dit aan het Kwaliteitsteam voor. Het VO-Bouwplan moet zijn voorzien van een globale onderbouwing waaruit blijkt welke functies en welke woningbouwcategorieën het DO-Bouwplan zal bevatten en op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte die daaruit voortvloeit.

4.4 RBP stelt op basis van het goedgekeurde VO-Bouwplan voor eigen rekening en risico een DO-Bouwplan op en legt dit aan het Kwaliteitsteam ter goedkeuring voor. Het DO-Bouwplan moet zijn voorzien van een gedetailleerde onderbouwing waaruit blijkt welke functies en welke woningbouwcategorieën het ontwerp bevat en op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte die daaruit voortvloeit.

4.5 In de fase van de totstandkoming van een VO- of DO-Bouwplan zullen Partijen voor wat betreft de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking afstemming zoeken met het Publiekrechtelijk Kader.

4.6 RBP heeft op basis van het schetsontwerp van de Openbare ruimte, dat integraal onderdeel is van het Masterplan, voor eigen rekening en risico een VO-IOR voor het gehele Perceel op gesteld en legt dit aan de Gemeente voor ter toetsing. Na goedkeuring van het VO-IOR stelt RBP voor eigen rekening en risico het DO-IOR op en legt dit aan de Gemeente voor ter toetsing. Het is RBP toegestaan het DO-IOR in zijn geheel of in gedeelten op te stellen en aan de Gemeente ter toetsing voor te leggen.

4.7 Telkens na ontvangst van een door RBP opgesteld ontwerp (VO- of DO-Bouwplan, VO-IOR of DO-IOR) beslist de Gemeente omtrent goedkeuring hiervan. De Gemeente spant zich in om binnen acht (8) weken na de goedkeuring van het betreffende ontwerp door het Kwaliteitsteam Pionier-Bolsterrein tot een besluit te komen. Indien het betreffende ontwerp niet wordt goedgekeurd, wordt RBP schriftelijk door de Gemeente geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen. Na het doorvoeren van de wijzigingen zal RBP het betreffende ontwerp opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente zenden.

4.8 Het Gemeentelijke toetsingsproces zoals omschreven in dit artikel is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen en laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.

## 5. Kaders Ontwerpproces

5.1 RBP neemt bij het ontwerpproces als bedoeld in het vorige artikel in acht, en de Gemeente toetst of de ontwerpen in overeenstemming zijn met de vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:

(i) De Omgevingsvisie;
(ii) Het Stedenbouwkundig Masterplan;
(iii) De Blokpaspoorten;
(iv) Het Beeldkwaliteitsplan;
(v) Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken;
(vi) Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018, d.d. 6 februari 2018 (2018.0005796);
(vii) Aanbestedingswet 2012;
(viii) Inkoopbeleid;
(ix) DIOR;

(x) Uitwerkingskader inrichting Openbare ruimte
(xi) Het OPOB;
alsmede de inhoud van deze Overeenkomst.

5.2 In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in artikel 5.1 aangeduide documenten, geeft de in artikel 5.1 vermelde volgorde van vermelding (de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerdergenoemde document voorgaat op het later genoemde document).

## 6. Bouwrijp maken Openbare ruimte

6.1 RBP stelt op basis van het schetsontwerp van de Openbare ruimte, dat integraal onderdeel is van het Masterplan, voor eigen rekening en risico een VO-IOR voor het gehele Perceel op en legt dit aan de Gemeente voor ter toetsing. RBP stelt op basis van het VO-IOR en het moederbestek, dat als bijlage 7 aan de Overeenkomst is gehecht, de Bestekken en tekeningen voor het Bouwrijp maken van de Openbare ruimte op. Zij doet dit per Ontwikkelfase voor tenminste de daarin begrepen Openbare ruimte.

6.2 RBP neemt bij het (laten) vervaardigen van het VO-IOR, de Bestekken en tekeningen ten behoeve van het Bouwrijp maken de DIOR in acht en dient deze stukken ter goedkeuring in bij de Gemeente en stemt deze op de binnen de Gemeente gebruikelijke wijze af met de voor het plan toepasselijke niet-Gemeentelijke instanties, waaronder de nutsbedrijven, regionale brandweer, etc. In deze Bestekken en tekeningen dienen de momenten van toezicht op de kwaliteit (stop- en bijwoonmomenten) aangegeven te zijn.

6.3 RBP is gehouden de door haar of in opdracht van haar vervaardigde VO-IOR, Bestekken en tekeningen voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering van genoemde werkzaamheden ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Gelijktijdig met het leveren van het Bestek en de bijbehorende tekening(en) zal RBP een voorstel inspectieplan opstellen waarin een voorstel gedaan wordt omtrent het toezicht ten tijde van het Bouwrijp maken van de Openbare ruimte. De Gemeente kan haar goedkeuring slechts onthouden indien een Bestek en bijbehorende tekening niet in overeenstemming zijn met de kaders zoals aangegeven in het vorige lid.

6.4 De Gemeente spant zich in om binnen acht (8) weken na ontvangst te beslissen omtrent goedkeuring van de ontwerpen, Bestekken en tekeningen. Deze termijn loopt pas vanaf het moment dat de Gemeente een ontvankelijk ontwerp, Bestek of tekening heeft ontvangen, welke conform de indieningsvereisten van de DIOR is. Indien de Bestekken en tekeningen niet worden goedgekeurd, dan wordt RBP schriftelijk door de Gemeente geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen in de Bestekken en tekeningen. Na doorvoeren van de wijzigingen zal RBP deze opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente zenden.

6.5 RBP maakt overeenkomstig de goedgekeurde Bestekken en tekeningen de Openbare ruimte Bouwrijp en voorziet deze overeenkomstig een tevoren door de Gemeente goed te keuren plan van aanpak van een tijdelijke verharding en andere tijdelijke voorzieningen, richt het gebied tijdelijk in en beheert het tot het in artikel 7.7 bedoelde moment volgens de principes "schoon, heel en veilig" conform de DIOR.

6.6 RBP mag niet eerder met de in dit artikel bedoelde werkzaamheden starten dan nadat het VO-IOR, de Bestekken en tekeningen door de Gemeente overeenkomstig artikel 6.3 zijn goedgekeurd. Indien RBP start met de uitvoering van de werkzaamheden, zonder de vereiste goedkeuring van de Gemeente, zal dat geheel voor eigen rekening en risico van RBP zijn. In dat geval zal de Gemeente geenszins verplicht zijn tot het in beheer nemen en in eigendom overnemen van de Openbare ruimte, conform artikel 18. Enkel en alleen als RBP aantoont dat de uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan de gemeentelijke vereisten en de Gemeente alsnog haar goedkeuring verleent, zal de Gemeente overgaan tot het in beheer en eigendom overnemen van de Openbare ruimte.

6.7 RBP zal de Openbare ruimte voor eigen rekening en risico aansluiten op de voorzieningen van openbaar nut buiten het Perceel, één en ander conform het VO-IOR en de goedgekeurde Bestekken en tekeningen.

6.8 Eventuele kosten die de nutsbedrijven verbinden aan de te maken aansluitingen alsmede aan eventuele andere aanpassingen zijn voor rekening en risico van RBP.

6.9 De Gemeente houdt het noodzakelijk toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden betreffende het Bouwrijp maken van de Openbare ruimte. Deze kwaliteitscontrole vindt plaats tijdens de uitvoering van het werk, de oplevering en voor de overdracht van het beheer. De Gemeente kan stop- en bijwoonpunten definiëren. Dit houdt in dat de Gemeente kan aangeven bij specifiek te omschrijven werkzaamheden en/of aanlegactiviteiten aanwezig te willen zijn. Mits de Gemeente dit tijdig heeft aangegeven, dient RBP de Gemeente in de gelegenheid te stellen het dergelijk bijwoonpunt voldoende duidelijk te kunnen waarnemen. Van de stop- en bijwoonpunten die de Gemeente uiterlijk bij goedkeuring van respectievelijk de VO-IOR of het Bestek heeft aangegeven, wordt zonder meer aangenomen dat deze tijdig zijn aangegeven.

6.10 Bij gebleken uitvoeringsafwijkingen van de overeenkomstig artikel 6.3 goedgekeurde Bestekken, zowel kwantitatief als kwalitatief, zal RBP onverwijld de afwijkingen conform het Bestek (laten) herstellen, behoudens de gevallen waarin RBP de Gemeente toestemming tot afwijking heeft verzocht en deze toestemming heeft verkregen. Bij het in gebreke blijven van RBP, nadat de Gemeente een redelijke termijn heeft gesteld aan RBP om de

afwijkingen te herstellen, heeft de Gemeente het recht, de desbetreffende gronden niet te aanvaarden, dan wel het herstel uit te laten voeren door derden en de daaraan verbonden kosten in rekening te brengen aan RBP. Indien het herstel, voor rekening van RBP, door derden wordt uitgevoerd, zal RBP niet verantwoordelijk zijn voor de bij het herstel horende garanties.

6.11 De kwaliteitscontrole laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van RBP voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk. RBP zal zich nimmer met een beroep op deze controle en dit toezicht van haar verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid ontslagen kunnen achten.

6.12 Hetgeen in dit artikel is opgenomen geldt niet ten aanzien van de al bestaande openbare ruimte binnen het Plangebied, gelegen rondom het Perceel, de realisatie van vierendertig (34) parkeerplaatsen aan de Lucas Bolsstraat en een gedeelte van het aan te leggen trottoir, zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 8 aan deze Overeenkomst is gehecht. Ten aanzien van het Bouwrijp maken van de bestaande openbare ruimte en voornoemde parkeerplaatsen, zal de Gemeente de uitvoering, (naar rato) voor rekening en risico van RBP, ter hand nemen. De voornoemde parkeerplaatsen worden deels gerealiseerd op grond die eigendom is van de Gemeente en deels op grond die eigendom is van RBP. RBP stelt, voorafgaand aan de uitvoering van de voornoemde werkzaamheden, de grond op eerste afroep van de Gemeente voor de aanleg van deze parkeerplaatsen beschikbaar, doch niet eerder dan dat zij de grond niet meer nodig heeft voor de inrichting van een bouwterrein. Conform artikel 18 zal het eigendom van deze grond aan de Gemeente worden overgedragen.

## 7. Woonrijp maken en oplevering Openbare ruimte

7.1 RBP stelt op basis van het goedgekeurde VO-IOR, het uitwerkingskader voor de inrichting van de openbare ruimte (als bijlage 9 aan deze Overeenkomst gehecht) en het moederbestek een DO-IOR en vervolgens Bestekken en tekeningen ten behoeve van het Woonrijp maken van de Openbare ruimte op. Het is RBP toegestaan het DO-IOR in zijn geheel of in gedeelten op te stellen en aan de Gemeente ter toetsing voor te leggen. RBP draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van de Openbare ruimte conform de door de Gemeente goedgekeurde Bestekken en tekeningen. Zij doet dit per Ontwikkelfase.

7.2 RBP neemt bij het (laten) vervaardigen van het DO-IOR, de Bestekken en tekeningen ten behoeve van het Woonrijp maken de DIOR in acht en dient deze stukken ter goedkeuring in bij de Gemeente en stemt deze op de binnen de Gemeente gebruikelijke wijze af met de voor het plan toepasselijke niet-Gemeentelijke instanties, waaronder de nutsbedrijven, regionale brandweer, etc.

7.3 RBP is gehouden de door haar of in opdracht van haar vervaardigde DO-IOR, Bestekken en tekeningen voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering van genoemde werkzaamheden ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Gelijktijdig met het leveren van het Bestek en de bijbehorende tekening(en) zal RBP een voorstel inspectieplan opstellen waarin een voorstel gedaan wordt omtrent het toezicht ten tijde van het Woonrijp maken van de Openbare ruimte. De Gemeente kan haar goedkeuring slechts onthouden indien een Bestek en bijbehorende tekening niet in overeenstemming is met de kaders zoals aangegeven in het vorige lid.

7.4 De Gemeente spant zich in om binnen acht (8) weken na ontvangst te beslissen omtrent goedkeuring van de ontwerpen, Bestekken en tekeningen. Deze termijn loopt pas vanaf het moment dat de gemeente een ontvankelijk ontwerp, Bestek of tekening heeft ontvangen, welke conform de indieningsvereisten van de DIOR is. Indien de Bestekken en tekeningen niet worden goedgekeurd, dan wordt RBP schriftelijk door de Gemeente geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen in de Bestekken en tekeningen. Na doorvoeren van de wijzigingen zal RBP deze opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente zenden.

7.5 RBP mag niet eerder met de in dit artikel bedoelde werkzaamheden starten dan nadat het DO-IOR, de Bestekken en tekeningen door de Gemeente overeenkomstig artikel 7.3 zijn goedgekeurd. Indien RBP start met de uitvoering van de werkzaamheden, zonder de vereiste goedkeuring van de Gemeente, zal dat geheel voor eigen rekening en risico van RBP zijn. In dat geval zal de Gemeente geenszins verplicht zijn tot het in beheer nemen en in eigendom overnemen van de Openbare ruimte, conform artikel 18. Enkel en alleen als RBP aantoont dat de uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan de gemeentelijke vereisten en de Gemeente alsnog haar goedkeuring verleent, zal de Gemeente overgaan tot het in beheer en eigendom overnemen van de Openbare ruimte.

7.6 RBP zal de Openbare ruimte zo spoedig mogelijk na oplevering van het (de) Bouwplan(en) binnen een Ontwikkelfase Woonrijp maken.

7.7 De oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente zal plaatsvinden nadat alle bouw- en/of civiele werkzaamheden in de Ontwikkelfase in zijn geheel zijn afgerond en er geen bouwverkeer meer over de over te dragen Openbare ruimte zal gaan. RBP spant zich in om ervoor zorg te dragen dat er meerdere Ontwikkelfasen tegelijk opgeleverd zullen worden. De oplevering zal plaatsvinden conform het OPOB. Indien de Gemeente de Openbare ruimte nog niet in beheer opgeleverd krijgt omdat er nog bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de betreffende Ontwikkelfase, dient RBP de Openbare ruimte te onderhouden en te beheren. Om de oplevering soepel te laten verlopen dient RBP de volgende punten in acht te nemen:

a. een steeg kan pas worden overgedragen indien over de gehele lengte van deze steeg aan alle aangrenzende zijdes de bouwblokken zijn ontwikkeld;
b. voorgaande punt geldt niet voor alle aangrenzende zijdes van een plein, hof of park. Deze bieden ruimte om een beheersgrens tussen af en onaf te organiseren die goed demarkeerbaar en goed beheersbaar zijn. Een en ander in nader overleg te bepalen;
c. de Openbare ruimte die opgeleverd wordt, dient een afgebakend gebied te omvatten;
d. ingeval er een gedeelte van de Openbare ruimte gedeeltelijk opgeleverd kan worden, dienen de (eventueel) nog in uitvoering zijnde Bouwblokken middels deugdelijke hekwerken afgebakend te worden van de reeds overgedragen Openbare ruimte.
e. de Gemeente neemt geen kleine delen Openbare ruimte in beheer en onderhoud, tevens neemt de Gemeente geen geïsoleerde snippers Openbare ruimte over;
f. ingeval van klachten van bewoners over de staat van de Openbare ruimte tot aan het moment van oplevering, staat RBP aan de lat om deze klachten op te lossen;
g. RBP dient de Openbare ruimte in te richten op beheerniveau B, welke ook bij de oplevering en overdracht aangehouden zal worden;
h. ingeval de DIOR geen handvatten biedt zijn de richtlijnen van het CROW van toepassing;
i. in afwijking van de DIOR geldt hier het afvalbeleid conform de vigerende Afvalstoffenverordening Haarlemmermeer.

Op het moment dat er een door de Gemeente goedgekeurd en vastgesteld VO-IOR ligt, is de Gemeente bereid om, samen met RBP, per Ontwikkelfase te kijken naar optimalisatie en maatwerk voor de oplevering van de Openbare ruimte binnen die Ontwikkelfase. Partijen zullen hier per Ontwikkelfase het overleg over voeren en zullen de gemaakte afspraken per Ontwikkelfase schriftelijk vastleggen.

7.8 RBP dient de Openbare ruimte, nadat deze conform artikel 7.7 aan de Gemeente is opgeleverd, gedurende een bepaalde periode te onderhouden. De onderhoudstermijnen zijn conform de DIOR. RBP is tevens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud gedurende het hele traject tot en met de oplevering en overdracht van de Openbare ruimte binnen de betreffende Ontwikkelfase. Voor het onderhoud van groenvoorzieningen (inclusief inboet) geldt per Ontwikkelfase voor RBP een onderhoudsperiode van een groeiseizoen van deze groenvoorzieningen.

7.9 RBP is gehouden de gebreken die bij de oplevering door de Gemeente zijn geconstateerd of eventuele gebreken die bij de oplevering verborgen waren en die gedurende de onderhoudstermijn van artikel 7.8 bekend zijn geworden, zo spoedig mogelijk te herstellen.

7.10 Indien, zonder voorafgaande kennisgeving en goedkeuring van de Gemeente, de gebruikte materialen een ander kwaliteitsniveau hebben dan is voorgeschreven in de DIOR, dan wel is goedgekeurd in de Bestekken en tekeningen, kan dit ertoe leiden dat het door de Gemeente na oplevering uit te voeren onderhoud meerkosten met zich meebrengt in vergelijking met een uitvoering op het kwaliteitsniveau dat de DIOR voorschrijft. In dat geval zal de Gemeente deze meerkosten inzichtelijk maken voor RBP en in rekening brengen bij RBP.

7.11 Kleine gebreken of tekortkomingen die het in gebruik nemen van de Openbare ruimte niet in de weg staan, leveren geen omstandigheid op om de goedkeuring aan de oplevering te onthouden. De bij de opname geconstateerde beschadigingen en gebreken worden opgenomen in het proces-verbaal van feitelijke oplevering.

7.12 Het herstel van gebreken of tekortkomingen aan de Openbare ruimte wordt binnen redelijke termijn uitgevoerd, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn lopen. De aanleg casu quo het herstel van groenvoorzieningen is daarbij seizoensgebonden.

7.13 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen zal een eerste recht van hypotheek gevestigd worden als bedoeld in artikel 23.

7.14 Hetgeen in dit artikel is opgenomen geldt niet ten aanzien van het Woonrijp maken van de bestaande openbare ruimte en de vierendertig (34) parkeerplaatsen gelegen aan de Lucas Bolsstraat. De Gemeente zal de bestaande openbare ruimte en de voornoemde parkeerplaatsen, voor rekening en risico van RBP, gefaseerd Woonrijp maken op het moment dat er geen bouwverkeer meer overheen rijdt. Hiertoe zal de Gemeente een gespecificeerde open begroting ter goedkeuring aanbieden aan RBP.

## 8. Aanbesteding

8.1 RBP neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 6 en 7 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het Inkoopbeleid, in acht. RBP zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving in het algemeen ten aanzien van het Woonrijp maken van de Openbare ruimte zal naleven.

8.2 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is RBP verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter goedkeuring voor te leggen. Pas na goedkeuring van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal RBP de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.

8.3 Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van RBP.

8.4 Indien door RBP een opdracht is verstrekt die niet door de Gemeente is goedgekeurd en waarin, ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld en komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete en/of kosten dient te betalen aan derden, is RBP verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. RBP vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.

## 9. Planologische medewerking

9.1 RBP draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen (inclusief noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen) van de aanvragen voor (een) Omgevingsvergunning(en). RBP zal zich hierbij maximaal inspannen om tot een volledige en ontvankelijke aanvraag te komen.

9.2 De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en onder de voorwaarden van deze Overeenkomst inspannen om de vereiste publiekrechtelijke medewerking te verlenen en deze onherroepelijk te doen worden ten behoeve van de realisatie van een Bouwplan, dat overeenkomstig artikel 4 is goedgekeurd.

9.3 Indien ten tijde van de aanvraag van een Omgevingsvergunning nog geen omgevingsplan in werking is getreden dat daartoe de verlening mogelijk maakt, zal de Gemeente op verzoek van RBP een procedure voeren ter verkrijging van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

9.4 Het bepaalde in de Overeenkomst en in het bijzonder in de voorgaande leden van dit artikel laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, is de Gemeente in geen geval aansprakelijk jegens RBP voor de daarvoor voor RBP ontstane nadelen. Tot deze Overeenkomst is besloten door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en deze Overeenkomst kan niet leiden tot een verplichting van de gemeenteraad van de Gemeente aan gronden een bestemming te geven die de gemeenteraad in overeenstemming met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit zou achten. Partijen onderkennen voorts dat bij een langjarige ontwikkeling als hier aan de orde is, nieuwe beleidsinzichten aan de zijde van de Gemeente kunnen ontstaan,

bijvoorbeeld omtrent maar niet beperkt tot de vraag wat een gezond woon- en leefklimaat is. Indien de Gemeente overeenkomstig dergelijke inzichten handelt, is dat evenmin in strijd met de (inspannings-)verplichtingen van de Gemeente ingevolge deze Overeenkomst. Ingeval deze situatie zich voor doet, treden Partijen met elkaar in overleg om de gevolgen van deze wijziging in kaart te brengen en daarbij gezamenlijk te bezien of en in hoeverre er redenen zijn om voor het Project een uitzondering te maken op het nieuwe beleid.

9.5 In geval de binnen de kaders van deze Overeenkomst beoogde besluitvorming niet tot stand komt, dan wel (geheel of gedeeltelijk) wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken, is de Gemeente in geen geval aansprakelijk jegens RBP voor de daarvoor voor RBP ontstane nadelen of schade. Ook vertragingen dienaangaande, al dan niet als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijke instanties, of inspraak- of bezwaarprocedures van derden, leiden nimmer tot een vergoedingsplicht van de Gemeente.

## 10. Woningbouw categorieën

Sociale huurwoningen

10.1 RBP zal minimaal dertig procent (30%) van de op het Perceel te realiseren woningen als Sociale huurwoningen realiseren. De verdeling van de aanvangshuurprijzen en de afmetingen van de Sociale huurwoningen staan gespecificeerd op pagina 18 van de Blokpaspoorten. De in de Blokpaspoorten genoemde aanvangshuurprijzen hebben als prijspeil 1 januari 2020. Op het moment van sluiten van deze Overeenkomst worden de aanvangshuurprijzen geïndexeerd naar prijspeil 2024. De aanvangshuurprijzen zullen derhalve dan als volgt luiden: de kwaliteitsgrens bedraagt € 454,47, de eerste aftoppingsgrens bedraagt € 650,43, de tweede aftoppingsgrens bedraagt € 697,07 en de liberalisatiegrens bedraagt € 879,66.

10.2 RBP spant zich er gedegen voor in om de eigendom van de Sociale huurwoningen over te dragen aan een bij voorkeur regionaal actieve Toegelaten Instelling. Het is RBP toegestaan om van de verdeling van de aanvangshuurprijzen en de afmetingen zoals voortvloeit uit artikel 10.1 af te wijken indien een Toegelaten Instelling, met redenen omkleed, een andere verdeling wenst te hanteren. RBP zal deze redenen en de nieuwe verdeling bij de Gemeente ter goedkeuring indienen. Indien RBP de Sociale huurwoningen niet aan een Toegelaten Instelling overdraagt, zal RBP – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan – een gemotiveerde afwijzing van minimaal twee Toegelaten Instellingen overleggen waarin deze afzien van de Sociale huurwoningen. In dit geval zijn dan artikel 10.3 tot en met artikel 10.6 van toepassing.

10.3 Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en), is het niet toegestaan om deze Sociale huurwoning(en) anders dan als zodanig

te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) schriftelijk vastleggen. RBP, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zullen deze Sociale huurwoning(en) gedurende genoemde periode derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt: (a) onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) onder de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte indien dat hoger is (€ 879,66 in 2024). De huurprijzen en aftoppingsgrenzen worden elk jaar opnieuw vastgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. RBP, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging volgens de systematiek van de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte voor particuliere beleggers.

10.4 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

10.5 RBP, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.3 bepaalde en zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.6 RBP dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van de te realiseren Sociale huurwoningen zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Sociale huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelen 10.1, 10.3, 10.5. na te noemen 10.15, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

Middensegment woningen

10.7 RBP zal minimaal twintig procent (20%) van de op het Perceel te realiseren woningen als Middensegment woningen realiseren. Deze Middensegment woningen kunnen bestaan uit Middensegment huurwoningen, hetgeen uitgewerkt is in artikel 10.8 tot en met artikel 10.12 van deze Overeenkomst, en/of Betaalbare koopwoningen, hetgeen uitgewerkt is in artikel 10.16 tot en met artikel 10.18 van deze Overeenkomst.

Middensegment huurwoningen

10.8 Indexatie van de aanvangshuurprijs van een Middensegment huurwoning vindt plaats met het percentage waarmee het bedrag als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd. De gemiddelde huurprijs van een middensegment huurwoning is het gemiddelde van de grens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag en de maximale aanvangshuurprijs als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. De Middensegment huurwoningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 60 $m^2$ GBO. Een Middensegment huurwoning dient een minimale oppervlakte van 55 $m^2$ GBO te hebben. Gelet op het gegeven dat de Bolstoren als bestaand casco wordt herbestemd, kan dit gegeven ertoe leiden dat RBP, mits gemotiveerd, mag afwijken van de eis van de minimale oppervlakte van 55 $m^2$ GBO voor een Middensegment huurwoning. Deze afwijking geldt nadrukkelijk enkel voor de Bolstoren. De Middensegment huurwoningen die gerealiseerd worden in de Bolstoren worden niet meegerekend voor de gemiddelde oppervlakte van 60 $m^2$ GBO.

10.9 Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van de Middensegment huurwoningen, is het niet toegestaan om deze huurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Middensegment huurwoning(en) schriftelijk vastleggen.

10.10 RBP en diens rechtverkrijgende(n) zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) +1%. De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd totdat een volgende indexering leidt tot een hogere huurprijs van de laatstgenoemde. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de

berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De jaarlijkse huurverhoging zal niet meer bedragen dan het door de Rijksoverheid gestelde maximum aan de jaarlijkse huurverhoging.

10.11 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

10.12 RBP, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.8, 10.9 en 10.10 bepaalde en zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.13 RBP dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van de te realiseren Middensegment huurwoningen zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Middensegment huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelen 10.8, 10.9, 10.10, 10.12 en na te noemen 10.15, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

<u>Fasering Betaalbare woningen</u>

10.14 RBP zal de realisatie van het Bouwprogramma op het Perceel zodanig faseren dat bij het realiseren van de eerste 438 woningen, minimaal vijftig procent (50%) van deze eerste 438 woningen (derhalve minimaal 219 woningen) worden aangeboden als Betaalbare woning. Met de realisatie van de overige woningen (het meerdere boven de eerste 438 woningen) mag niet eerder aangevangen worden dan nadat RBP is gestart met de bouw van het bovenbedoeld aantal (219) Betaalbare woningen. Onder start bouw verstaan Partijen het aanvangen met de werkzaamheden aan de fundering ten behoeve van de uiteindelijk

te realiseren Betaalbare woningen.

Boete

10.15 Bij niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van artikel 10.1, 10.3, 10.4, 10.5, 10.7, 10.8, 10.9, 10.10, 10.11 en 10.12 verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

Betaalbare koopwoningen

10.16 RBP zal een aanmerkelijk gedeelte van de op het Perceel te realiseren Middensegment woningen als Betaalbare koopwoningen realiseren. Deze Betaalbare koopwoningen hebben een gemiddelde vraagprijs van 85% van de maximale vrij op naam koopprijs (85% van € 435.000,00 (NHG-grens) in 2024). Minimaal de helft van de te realiseren Betaalbare koopwoningen heeft een minimale oppervlakte van 60 $m^2$ GBO. Geen van de te realiseren Betaalbare koopwoningen is kleiner dan 55 $m^2$ GBO. Gelet echter op het gegeven dat de Bolstoren als bestaand casco wordt her bestemd, kan dit gegeven ertoe leiden dat RBP, mits gemotiveerd, mag afwijken van de eis van de minimale oppervlakte van 55 $m^2$ GBO voor een Betaalbare koopwoning. Deze afwijking geldt nadrukkelijk enkel voor de Bolstoren. De Betaalbare koopwoningen die gerealiseerd worden in de Bolstoren worden niet meegerekend voor de gemiddelde oppervlakte van 60 $m^2$ GBO.

10.17 RBP is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.16 bepaalde en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de verkoopstukken en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

10.18 RBP is verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning onderstaande zelfbewoningsplicht woordelijk over te nemen en in de leveringsakte aan de koper(s) op te leggen, bij niet-nakoming waarvan RBP, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding aan de Gemeente verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

"Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Betaalbare koopwoningen

RBP dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning (hierna te noemen: de Woning) een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht welke woordelijk dient te worden overgenomen en luidt:

1. De koper zal gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna te noemen: bloedverwanten).
2. Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.
3. Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
4. Het bepaalde in lid 1 en 3 is niet van toepassing in geval van:
   a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;
   b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
5. Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in lid 4 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
   a. verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Nieuw-Vennep verhuisd dient te worden;
   b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
   c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.
6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).

7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend en/of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de lid 6 bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.
8. De koper is verplicht om, gedurende de in lid 1 bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel."

Verblijfsaccomodatie

10.19 RBP wenst gekoppeld aan de horeca in de Bolstoren zes Verblijfsaccomodaties te realiseren. Deze Verblijfsaccomodaties vallen onder de categorie 'horeca' en vallen zodoende onder de maximale aantal vierkante meters BVO's die op grond van artikel 13.2 voor de horecagelegenheid geldt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om toestemming aan deze Verblijfsaccomodaties te onthouden indien hierop ambtelijk negatief geadviseerd wordt wegens het ontbreken van beleid aangaande Verblijfsaccomodaties of ingeval de door RBP aangeleverde onderbouwing naar oordeel van de Gemeente onvoldoende is.

10.20 RBP is gehouden om de Verblijfsaccomodaties gedurende minimaal vijf (5) jaar na de datum van oplevering blijvend in stand te houden en te (laten) exploiteren als Verblijfsaccomodatie. Het is RBP gedurende deze periode niet toegestaan een Verblijfsaccomodatie anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van een Verblijfsaccomodaties schriftelijk vastleggen.

10.21 Ingeval de Gemeente niet wenst mee te werken aan de realisatie van de Verblijfsaccomodatie, is het RBP toegestaan deze zes eenheden als reguliere woningen te bestempelen. Het aantal van achthonderdvijfenzeventig (875) woningen zoals genoemd in artikel 1.29 zal daarmee dan verhoogd worden tot achthonderdéénentachtig (881) woningen. Indien dit zich voordoet, zijn de artikelen 10.19 en 10.20 niet van toepassing. Deze woningen zullen dan uiteindelijk wel meegenomen worden in de berekening van artikel 20.2

die ziet op Bouwveld 4.

10.22 Met het vaststellen van het Publiekrechtelijk kader heeft de gemeenteraad ingestemd met achthonderdvijfenzeventig (875) woningen op het Perceel. Hetgeen gesteld in artikel 10.21 is dus een afwijking van het Publiekrechtelijk kader en behoeft instemming van de gemeenteraad. De mogelijkheid die artikel 10.21 biedt is zodoende onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad haar instemming om af te wijken van het Publiekrechtelijk kader onthoudt, treden Partijen met elkaar in overleg om te komen tot een voor beide Partijen acceptabele en gedegen oplossing.

## 11. Parkeren

11.1 RBP is verplicht om conform het vigerend parkeerbeleid in elke Ontwikkelfase op eigen terrein c.q. in een te realiseren Bouwplan voldoende parkeervoorzieningen en deelmobiliteitsvoorzieningen te realiseren. Indien dat niet mogelijk is, is het toegestaan deze parkeervoorzieningen in een andere Ontwikkelfase c.q. in een ander te realiseren Bouwplan te realiseren. Deze parkeervoorzieningen zijn bestemd voor bewoners en bezoekers. Voor die laatste groep dienen de parkeervoorzieningen openbaar te zijn. Het is RBP onder geen beding toegestaan parkeerplaatsen te realiseren in de Openbare ruimte, met uitzondering van de maximaal 34 te realiseren parkeerplaatsen op maaiveld gelegen aan de noordzijde van de Lucas Bolsstraat, die conform artikel 7 door de Gemeente worden aangelegd. Deze worden gerekend tot de door RBP ingevolge deze bepaling c.q. het parkeerbeleid te realiseren parkeervoorzieningen.

11.2 Indien RBP in aanmerking wil komen voor een lagere parkeernorm dan genoemd in het Publiekrechtelijk kader, dient zij, tegelijk met het aanleveren van het VO-Bouwplan en DO-Bouwplan zoals voortvloeit uit artikel 4, daarvoor een mobiliteitsplan met goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren dat past binnen het Publiekrechtelijk Kader. Als onderdeel van dit mobiliteitsplan met goede ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval een nadere invulling gegeven te worden aan de Mobiliteitshubs op het Perceel. Daarbij dient RBP een alternatief, gekoppeld aan een Bouwplan, te presenteren waarmee voorzien wordt in alternatieve vervoersmobiliteiten, waaronder deelmobiliteitsvoorzieningen, waardoor de parkeerbehoefte duurzaam verlaagd wordt.

11.3 In het geval RBP op grond van het vorige lid door middel van het overleggen van een mobiliteitsplan met goede ruimtelijke ordening in aanmerking komt voor een lagere parkeernorm, is zij verplicht de alternatieve vervoersmobiliteiten die hieraan ten grondslag liggen gedurende tenminste tien (10) jaar in stand te houden en deugdelijk te onderhouden. RBP dan wel haar rechtsopvolger(s) en/of zakelijk gerechtigden zijn verplicht bij overdracht van het te realiseren Bouwplan middels een kettingbeding en derdenbeding in

de leveringsakten aan diens rechtsopvolger(s) en/of zakelijk gerechtigden de verplichtingen op te leggen als bedoeld in dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding per parkeerplaats verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

11.4 RBP zal twee Mobiliteitshubs realiseren. RBP is gehouden met de bouw van de eerste Mobiliteitshub te starten op uiterlijk het moment dat er 294 parkeerplaatsen op maaiveld in gebruik zijn. De Gemeente zal niet eerder medewerking verlenen aan een volgende Ontwikkelfase alvorens de eerste Mobiliteitshub gereed voor gebruik is. RBP is gehouden met de bouw van de tweede Mobiliteitshub te starten op uiterlijk het moment dat er 368 parkeerplaatsen op maaiveld in gebruik zijn. De Gemeente zal niet eerder medewerking verlenen aan de realisatie van resterende Ontwikkelfases alvorens de tweede Mobiliteitshub gereed voor gebruik is.

11.5 RBP is gehouden om bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een Bouwplan aan te geven waar het parkeren voor bewoners en bezoekers in zowel de tijdelijke als de definitieve situatie (op eigen terrein) opgelost zal worden. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een Bouwveld is RBP gehouden om inzichtelijk te maken hoe de uiteindelijke gebruikers c.q. rechtsopvolgers van de gerealiseerde Bouwplannen op deze Bouwvelden in een later stadium, na de realisatie van de eerste Mobiliteitshub, in aanmerking komen voor een parkeerplaats dan wel een parkeerplaats kunnen afnemen in deze Mobiliteitshub.

11.6 RBP zal de gerealiseerde Mobiliteitshub(s) dan wel parkeergarage(s) zelf exploiteren dan wel aan een exploitant in eigendom overdragen. De Gemeente zal niet overgaan tot het in eigendom nemen dan wel exploiteren van een Mobiliteitshub dan wel een parkeergarage.

11.7 RBP dient in de Mobiliteitshubs dan wel parkeergarages tweehonderddrieënzestig (263) bezoekersparkeerplaatsen te realiseren en dit blijvend in stand te houden en te onderhouden. Partijen zullen bij de uitwerkingen van de VO- en DO-Bouwplannen, zoals uitgewerkt in artikel 4, vastleggen in welke Mobiliteitshubs dan wel parkeergarages deze bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt RPB een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) per parkeerplaats per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strek-

ken aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

11.8 RBP is verplicht om het gebod dan wel verplichting uit het vorige lid te aanvaarden en zal dit dulden en/of eerbiedigen alsmede deze verplichting en de hierna opgenomen verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek c.q. kettingbeding, met dien verstande dat RBP verplicht is alle opvolgende eigenaren van de Mobiliteitshubs dan wel parkeergarages en/of diegene(n) aan wie zij een zakelijk genotsrecht hierop verleend alsmede hun rechtsopvolgers middels een kettingbeding c.q. derdenbeding zal binden aan dit gebod dan wel verplichting zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: eenhonderdduizend euro) te voldoen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet nakoming die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

## 12. Watercompensatie

12.1 RBP is verplicht om ten aanzien van de watercompensatie af te stemmen met het Hoogheemraadschap van Rijnland. RBP dient daarbij alle voorgeschreven en noodzakelijke maatregelen te nemen, die voortvloeien uit het Publiekrechtelijk Kader, om tot een goede waterretentie en afwatering te komen, bijvoorbeeld middels het realiseren van groene daken en infiltratievoorzieningen.

## 13. Bolstoren, silo's en industrieel erfgoed

13.1 RBP is bekend met de geschiedenis van de Bolstoren en de betekenis die de in de Bolstoren aangebrachte kunstwand heeft voor de inwoners van Nieuw-Vennep. RBP is verplicht om de kunstwand, die zich bevindt op de begane grond en de entresol van de Bolstoren, zoveel mogelijk te behouden, te onderhouden en behoorlijk toegankelijk te maken, bijvoorbeeld als onderdeel van de beoogde horecavoorziening.

13.2 RBP is voornemens om op de begane grond en deels op de entresol in de Bolstoren, die gelegen is op het Perceel, een horecagelegenheid te realiseren. De Gemeente is bereid om – onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke bevoegdheden – hier medewerking aan te verlenen mits deze horecagelegenheid maximaal het aantal BVO's bevat die op het DO-Bouwplan zijn aangegeven en deze ondersteunend is aan de inwoners en werknemers die zich (gaan) bevinden in het Plangebied. Tot dit maximale aantal BVO's wordt tevens de Verblijfsaccomodaties gerekend.

13.3 Op het Bolsterrein staan twee oorspronkelijke silo's die thans niet meer in gebruik zijn.

Deze silo's karakteriseren het Bolsterrein en RBP is dan ook gehouden om één silo te behouden en één silo in footprint terug te laten komen zodat deze verbonden worden met de groene ruimte die RBP conform het Publiekrechtelijk Kader, grenzend aan de silo's, dient aan te leggen. RBP wordt de mogelijkheid geboden om, mits afdoende gemotiveerd en indien gewenst, lichte horeca te (laten) exploiteren in de silo.

13.4 RBP dan wel haar rechtsopvolger(s) en/of zakelijk gerechtigden is/zijn verplicht bij overdracht van de Bolstoren middels een kettingbeding in de leveringsakten aan diens rechtsopvolger(s) en/of zakelijk gerechtigden de verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 13.1 en 13.3 alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet nakoming

## 14. Speelvoorzieningen

14.1 RBP zal, conform het Publiekrechtelijk Kader, zorgdragen voor de realisatie van voldoende speelvoorzieningen voor kinderen in de leeftijd van 0-5 jaar. Deze speelvoorzieningen zullen aangelegd worden in de Openbare ruimte en dienen door RBP zodoende meegenomen te worden in het VO-IOR en het DO-IOR. RBP dient er zorg voor te dragen dat de speelvoorzieningen te allen tijde bereikbaar zijn voor (groot) onderhoudsmaterieel. Deze speelvoorzieningen zullen op grond van artikel 18 van deze Overeenkomst met de juridische levering van de Openbare ruimte om niet worden overgedragen aan de Gemeente.

## 15. [redacted]

15.1 [redacted]

15.2 [redacted]

15.3 [redacted]



## 16. Aanleg Ondergrondse infrastructuur in Openbare ruimte

16.1 RBP draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg dan wel verlegging van de Ondergrondse infrastructuur die verband houdt met de realisatie van het Project. RBP is verplicht om de aanleg dan wel verlegging van de Ondergrondse infrastructuur mee te nemen in het ontwerpproces zoals omschreven in artikel 4 en in het proces voor het Bouwrijp maken zoals omschreven is in artikel 6 van deze Overeenkomst.

16.2 RBP stemt de aanleg/verlegging van de Ondergrondse infrastructuur vooraf af met de nutsbedrijven. De Gemeente heeft geen actieve rol hierin. De Gemeente geeft advies en zal vooraf akkoord moeten geven op de afspraken tussen RBP en de nutsbedrijven, alsmede akkoord moeten geven op het kabels- en leidingentracé, onder andere als onderdeel van het ontwerpproces als bedoeld in artikel 4, alvorens tot werkzaamheden over zal mogen worden gegaan.

16.3 RBP zal zorgdragen voor het vestigen van een recht van opstal voor de bronnen, kabels en leidingen voor (eventuele) WKO-voorzieningen. Voor de aanleg van WKO-voorzieningen in (toekomstige) Openbare ruimte dient RBP het 'Programma van Eisen WKO-systeem in Openbare Ruimte', welke als bijlage 11 aan deze Overeenkomst gehecht, in acht te nemen. Tevens zal RBP, indien dat nodig is, rechten van opstal vestigen voor benodigde kabels en leidingen, trafostation 's en andere energiesystemen. Omdat deze rechten van opstal op de (toekomstige) Openbare ruimte gevestigd worden, die conform artikel 18 aan de Gemeente over wordt gedragen, zal RBP de Gemeente tijdig in de gelegenheid stellen om kennis te nemen van de (concept) recht van opstalovereenkomst en de (concept) akte van vestiging en daar op- of aanmerkingen op te maken die RBP zal (laten) verwerken in de (concept) recht van opstalovereenkomst en de (concept) akte van vestiging.

## 17. Uitvoering werkzaamheden

17.1 RBP legt, alvorens aan te vangen met de sloop- en bouwwerkzaamheden op het Perceel, een plan van aanpak ter goedkeuring aan de Gemeente voor. Dit plan van aanpak dient afgestemd te zijn met omwonenden, gebruikers van bestaand vastgoed en eventuele andere belanghebbenden. Het plan van aanpak geeft inzicht in de invloed van werkzaamheden op de omgeving en op de bereikbaarheid van andere delen van het Plangebied en de beschikbaarheid van parkeergelegenheid tijdens de uitvoering. RBP zal er zorg voor dragen dat tijdens de werkzaamheden rekening zal worden gehouden met de omgeving en het belang van omwonenden en gebruikers van bestaand vastgoed bij bereikbaarheid en een acceptabele leefomgeving.

17.2 Het bouwverkeer mag voor zover er gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke wegen en Openbare ruimte uitsluitend de door de Gemeente aangewezen route volgen. Ten aanzien van de bouwlogistiek dient RBP tot een voorstel te komen. Dit voorstel dient door de Gemeente goedgekeurd te worden. RBP dient er voor eigen rekening en risico voor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er voor eigen rekening en risico voor moeten zorgen dat deze vervuiling van tijd tot tijd wordt verwijderd. Indien naar het oordeel van één van de Partijen sprake is van vervuiling van wegen ten gevolge van het bouwverkeer, dan zullen Partijen in overleg treden over de door of namens RBP uit te voeren schoonmaakwerkzaamheden.

17.3 Eventuele schade door bouwverkeer ten behoeve van een Bouwplan van RBP aan gemeentelijke wegen en/of vrij voor eenieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom en/of in beheer zijn bij de Gemeente zal door RBP aan de Gemeente worden vergoed binnen dertig (30) kalenderdagen na de datum van verzending (zo mogelijk op digitale wijze) van de betreffende factuur door de Gemeente. De Gemeente zal RBP in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Indien onmiddellijk herstel noodzakelijk is en niet binnen één dag door RBP uitgevoerd kan worden, zal de Gemeente dit herstel, voor rekening van RBP, doen uitvoeren. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft RBP voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.

17.4 De Gemeente heeft RBP erop gewezen dat op basis van ervaringen uit het verleden rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat ontgravingswerkzaamheden en toepassing van bouwputbemaling in dit gebied kunnen leiden tot sterke grondwateroverlast in omliggende woonwijken. RBP zal ernaar streven dergelijke overlast te voorkomen. Zij vrijwaart de Gemeente ter zake van eventuele schadeaanspraken van derden.

## 18. Juridische levering Openbare ruimte

18.1 RBP zal zorgdragen dat de Grondeigenaren medewerking zullen verlenen aan de juridische levering van de Openbare ruimte aan de Gemeente. De juridische levering van de Openbare ruimte geschiedt om niet en zal in zijn geheel door de Grondeigenaren over gedragen worden aan de Gemeente zo spoedig mogelijk na de oplevering van de laatste fase doch uiterlijk twee maanden na de hiervoor bedoelde oplevering.

18.2 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door RBP aan te wijzen notaris.

18.3 Alle kosten met betrekking tot de juridische levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van RBP dan wel de Grondeigenaren.

18.4 De Grondeigenaren staan in voor hun bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van de Openbare ruimte ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering.

18.5 De Grondeigenaren staan ervoor in dat de Openbare ruimte bij het ondertekenen van de notariële akte van levering de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik conform de bestemming nodig zijn en geen gebreken vertoont.

18.6 De Openbare ruimte zal aan de Gemeente worden overgedragen vrij van rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan, behoudens eventuele opstalrechten die overeengekomen zijn ter uitvoering van artikel 16 dan wel behoudens de overige rechten die aanwezig zijn en die de Gemeente bekend zijn daar zij ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst kenbaar waren uit het Kadaster. Ondergrondse voorzieningen die in de huidige situatie aanwezig zijn en middels proefsleuven bekend worden, vallen hier eveneens onder.

18.7 De baten, lasten, belastingen en heffingen die inzake de Openbare ruimte worden geheven, komen vanaf het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente.

18.8 De Grondeigenaren zijn gehouden de baten, lasten, belastingen en heffingen over de lopende periode geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

18.9 In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals genoemd in de Regeling bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn

die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan. RBP dan wel de Grondeigenaren zullen hiervoor een bodemonderzoek overleggen, dat niet ouder is dan vijf (5) jaar, en waarin aangetoond is, dat er aan deze bepaling wordt voldaan.

18.10 Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte kan geen aanleiding geven tot verrekening.

18.11 Mocht RBP de omzetbelasting ter zake van de aanlegkosten van de Openbare ruimte niet van rechtswege in aftrek kunnen brengen, verklaart de Gemeente bij deze dat de over te dragen Openbare ruimte uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor genoemde regeling.

**19.** [redacted]

19.1 [redacted]

19.2 [redacted]

[redacted]

19.3 [redacted]

19.4 [redacted]

19.5 [redacted]

19.6 [redacted]

[redacted]

19.7 [redacted]

19.8 [redacted]

**20.** [redacted]

20.1 [redacted]

[redacted]

20.2 [redacted]

20.3 [redacted]

20.4 [redacted]

20.5 [redacted]

20.6 [redacted]

20.7 [redacted]

20.8 [redacted]

**21.** [redacted]

21.1 [redacted]

21.2 [redacted]

21.3 [redacted]

[redacted]

21.4 [redacted]

21.5 [redacted]

[redacted]

21.6 [redacted]

21.7 [redacted]

21.8 [redacted]

21.9 [redacted]

21.10 [redacted]

**22.** [redacted]

22.1 [redacted]

[redacted]

22.2 [redacted]

22.3 [redacted]

22.4 [redacted]

22.5 [redacted]

22.6 [redacted]

22.7 [redacted]

**23.** [redacted]

23.1 [redacted]

23.2 [redacted]

23.3 [redacted]

23.4 [redacted]

23.5



23.6



23.7



23.8



[redacted]

23.9 [redacted]

23.10 [redacted]

## 24. Wettelijke rente

24.1 Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a juncto 6:120 lid 1 BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan dertig (30) dagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

## 25. Fiscaliteit

25.1 In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Indien door Gemeente noodzakelijk geacht vanwege haar fiscale positie, zal afstemming met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Partijen overleggen voorafgaand aan de afstemming.

## 26. Overdracht van rechten en verplichtingen

26.1 Het is RBP niet toestaan haar rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze schriftelijke instemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De Gemeente is gerechtigd om, conform de redelijkheid en billijkheid, aan de toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

26.2 Het voorgaande laat onverlet dat RBP gerechtigd is om (delen) van het Perceel aan derden te vervreemden. RBP blijft, voor zover en zolang de rechten en verplichtingen ten aanzien van de delen van het Perceel die worden vervreemd niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.1 met toestemming van de Gemeente aan de verkrijger zijn overgedragen, echter onverminderd aansprakelijk jegens de Gemeente voor de nakoming van de op dat deel betrekking hebbende verplichtingen uit deze Overeenkomst.

## 27. Informatieverstrekking Schiphol, nabijgelegen bedrijven, tijdelijke bouwsituatie

27.1 RBP is bekend met het feit dat het Perceel zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. RBP is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Perceel gelegen percelen en de daarop of op een gedeelte daarvan te ontwikkelen woningen alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het/de aan hun verkochte perceel/woning zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. RBP wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.

27.2 RBP is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Perceel gelegen percelen langs de Lucas Bolsstraat en de daarop of op een gedeelte daarvan te ontwikkelen woningen alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het/de aan hun verkochte perceel/woning zich kan bevinden in de nabijheid van een bedrijf met een milieucategorie 3.2 en dat dat bedrijf mogelijke geur- en/of geluidshinder kan veroorzaken.

27.3 RBP is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Perceel gelegen percelen en de daarop of op een gedeelte daarvan te ontwikkelen woningen alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het/de aan hun verkochte perceel/woning zich bevindt in een gebied dat in ontwikkeling is, waar geruime tijd sprake kan zijn van bouw- en verkeersoverlast en dat de omgeving pas definitief wordt ingericht als alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

27.4 De verplichting van RBP met betrekking tot het informeren zoals in de artikelen 27.1, 27.2 en 27.3 alsmede de boetebepaling zoals in artikel 27.5 is omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Perceel gelegen percelen en de daarop of op een gedeelte daarvan te ontwikkelen woningen alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

27.5 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit de artikelen 27.1, 27.2 en 27.3 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,-- (zegge vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

## 28. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst

28.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend, onder de ontbindende voorwaarde dat het eerste recht van hypotheek niet wordt gevestigd dan wel een bankgarantie wordt gesteld binnen de in artikel 23.1 respectievelijk artikel 23.2 genoemde termijn, en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.

28.2 In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien een door RBP in het kader van het Project aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur wordt geweigerd dan wel wordt ingetrokken.

28.3 Bij het einde van de Overeenkomst op voet van artikel 28.2 blijft het bepaalde in de artikelen 19, 20, 21, 22 en 23 van kracht, totdat aan alle daarin opgenomen verplichtingen is voldaan. Voorts draagt RBP bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikel 28.2 de eigen kosten en schade en worden door RBP de reeds door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan RBP overleggen.

28.4 Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste acht (8) dagen en maximaal drie (3) maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

28.5 Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst RBP besluit tot haar ontbinding, in staat van faillissement geraakt, dan wel surseance van betaling door of voor RBP wordt aangevraagd, dan wel RBP de vrije beschikking verliest over een omvangrijk deel van haar vermogen, met als gevolg dat RBP niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens RBP, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

28.6 Indien deze Overeenkomst eindigt of wordt ontbonden dan zal RBP geen aanspraak op enigerlei schadevergoeding of gederfde (project)winst geldend kunnen maken, hoe ook genaamd en onder welke titel ook, een en ander onverminderd de aansprakelijkheid voor de gemaakte plankosten van de Gemeente.

## 29. Ondeelbaarheid Overeenkomst

29.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

29.2 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen

op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

## 30. Communicatie, Publicatie, geheimhouding en de Wet open overheid

30.1 RBP draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project. RBP dient ten minste twee (2) weken voor de start van de sloopwerkzaamheden en de start van de bouwwerkzaamheden de omwonenden en omliggende bedrijven te informeren over deze activiteiten.

30.2 De informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente.

30.3 De Gemeente en RBP beseffen het belang van een goede samenwerking en afstemming voor het verstrekken van eenduidige communicatie die betrekking heeft op het Project en op het Project in samenhang met de totale (her)ontwikkeling van het Plangebied. Partijen nemen hiertoe een inspanningsverplichting op zich en zullen, gedurende de looptijd van het Project, nadere schriftelijke afspraken maken over communicatie en participatie en zullen communicatieacties zoveel mogelijk met elkaar afstemmen.

30.4 De Gemeente stelt zich op het standpunt dat het van belang is dat RPB, voor wat betreft de communicatie over de bouwwerkzaamheden rondom de diverse ontwikkelingen, het gesprek met de andere ontwikkelende partijen binnen het Plangebied aangaat en afstemt. Dit zal de kwaliteit van de omgevingscommunicatie richting omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden ten goede komen. RBP zal zich hiertoe gedegen inspannen.

30.5 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet.

30.6 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van de artikelen 15, 19, 20, 21, 22 en 23 en de eventueel daarbij behorende bijlagen van deze Overeenkomst en zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheimhouden, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Omgevingswet, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig schriftelijk in-

stemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

## 31. Toepasselijk recht en geschillenregeling

31.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

31.2 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

## 32. Slotbepalingen

32.1 Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

32.2 Wijzigingen en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

32.3 De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

32.4 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

32.5 Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.

32.6 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door RBP geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst dan wel de rechtmatige beëindiging of ontbinding (waaronder beëindiging op de voet van artikel 28.2) daarvan.

32.7 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## 33. Bijlagen

33.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: Tekening Perceel;
Bijlage 2: Tekening Bouwvelden;
Bijlage 3: Fasering Ontwikkelfasen;
Bijlage 4: OPOB;
Bijlage 5: Tekening Plangebied;
Bijlage 6: Bouwprogramma;
Bijlage 7: Moederbestek Haarlemmermeer
Bijlage 8: Demarcatie parkeerplaatsen Lucas Bolsstraat;
Bijlage 9: Uitwerkingskader inrichting Openbare ruimte;
Bijlage 10: Voorlopig ontwerp parallelle Helsinkilaan;
Bijlage 11: Programma van Eisen WKO-systeem in Openbare ruimte;
Bijlage 12: Overzicht kostenverhaal (GEHEIM);
Bijlage 13: Concept hypotheekakte (GEHEIM).

33.2 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het vorige lid genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

a. bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de tekst van de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
b. bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
c. regel (a) gaat voor regel (b).

*(handtekeningenpagina volgt)*

Aldus overeengekomen

| | |
|---|---|
| te Hoofddorp, d.d. __ - __ - 2024 | te Katwijk, d.d. 8 - 11 - 2024. |
| de Gemeente | RBP |
| namens deze, | namens deze, |
| _____ | _____ |
| mevrouw mr. drs. B. van Staten | de heer P.L.M. Brandjes |