

## **INTENTIEOVEREENKOMST**

**Partijen:**

**GEMEENTE HILVERSUM**

**6 DEGREES OF FREESTYLE B.V.**

## INHOUD

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Doel van de Overeenkomst .....                                | 3  |
| 2. Integriteit.....                                              | 4  |
| 3. Publiekrechtelijk Kader.....                                  | 5  |
| 4. Locatie ontwikkelplan .....                                   | 5  |
| 5. Onderzoek mogelijkheid Anterieure Overeenkomst .....          | 7  |
| 6. Rol Partijen .....                                            | 9  |
| 7. Kosten.....                                                   | 11 |
| 8. Overdracht rechtsverhouding .....                             | 12 |
| 9. Duur en beëindiging Overeenkomst .....                        | 12 |
| 10. Overlegstructuur.....                                        | 13 |
| 11. Totstandkoming Overeenkomst.....                             | 14 |
| 12. Slotbepalingen .....                                         | 14 |
| 13. Toepasselijk recht en geschilbeslechting.....                | 16 |
| 14. Bijlagen .....                                               | 16 |
| BIJLAGE 1 – Kaart Ontwikkelingsgebied .....                      | 19 |
| BIJLAGE 2 – Sportprogramma .....                                 | 20 |
| BIJLAGE 3 – Woonprogramma.....                                   | 22 |
| BIJLAGE 4 – GLOBALE SPECIFICATIE LUMP-SUM KOSTENVERGOEDING ..... | 23 |

## DEZE OVEREENKOMST WORDT AANGEGAAN TUSSEN:

- I. **Gemeente Hilversum**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Hilversum en kantoorhoudend te (1217 JE) Hilversum aan het Dudokpark, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hilversum ("**Gemeente**");
- II. **6 Degrees of Freestyle B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te [●] en kantoorhoudend te ([●]) aan de [●], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] ("**6DOF**");

hierna gezamenlijk te noemen de "**Partijen**" en ieder afzonderlijk een "**Partij**";

## OVERWEGINGEN:

- A. 6DOF heeft aan de Gemeente haar voornemen kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummer 4031, totaal groot 0.65.80 ha, één en ander zoals met diagonale streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst (Bijlage 1) gehechte tekening, hierna te noemen: "**de Ontwikkellocatie**".
- B. De Ontwikkellocatie is thans niet in gebruik. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Arenapark' (2012) rust op de Ontwikkellocatie de bestemming 'Kantoor' en de medebestemming 'Waarde – Archeologie – Na 1850 bebouwd gebied – Laag'.
- C. 6DOF is op het moment van het aangaan van deze overeenkomst eigenaar van de Ontwikkellocatie, dan wel heeft een onvoorwaardelijk recht op levering daarvan.
- D. Voor het gebied waarin de Ontwikkellocatie is gelegen heeft de raad van de Gemeente in juli 2020 vastgesteld het 'Arenapark Masterplan 2020' ("**het**

**Masterplan**"). Het Masterplan voorziet, onder meer, in de transformatie van het Arenapark tot een levendige, duurzame mixed-use campus.

- E. 6DOF wenst op de Ontwikkellocatie een hoogwaardig gebouw te realiseren ten behoeve van haar sportconcept, een concept dat gericht is op het veilig kunnen trainen en beoefenen van een breed scala aan '*urban en outdoor action sports*', dat toegankelijk is voor een breed publiek, van beginner tot professioneel atleet, voor regulier sporter en aangepast sporter (sporter met lichamelijke beperking), voor sportbeoefenaars en sportbewonderaars ("**het Sportconcept**"). Integraal onderdeel van het Sportconcept is de exploitatie van ondersteunende (gebouw)functies, waaronder horeca en '*co-working spaces*'. Het sportgebouw en de aansluitende op het maaiveld van de Ontwikkellocatie gelegen buitenruimte ten behoeve van sportbeoefening en horeca worden nader aangeduid als "**het Sportprogramma**". Een niet-limitatieve opsomming van het door 6DOF beoogde Sportprogramma is opgenomen in Bijlage 2.
- F. De Gemeente heeft in de besprekingen met 6DOF om te komen tot deze Intentieovereenkomst aangegeven het initiatief om te komen tot realisering van het Sportprogramma op de Ontwikkellocatie in beginsel positief tegemoet te willen treden.
- G. 6DOF heeft voorts de wens om op de Ontwikkellocatie, grotendeels gepositioneerd boven het sportgebouw, een woongebouw te realiseren ("**het Woonprogramma**"). Het gewenste Woonprogramma zal aansluiten bij het Sportprogramma en zal bijdragen aan de hoogwaardige kwaliteit van het Sportprogramma. 6DOF wenst het Sportprogramma en het Woonprogramma zodanig vorm te geven dat deze complementair zijn en elkaar versterken. Een niet-limitatieve opsomming van het door 6DOF gewenste Woonprogramma is opgenomen in Bijlage 3. Overeenkomstig de bij collegebesluit van 1 maart 2022 vastgestelde voorkeursvariant heeft de Gemeente een positieve grondhouding om binnen de ontwikkeling van het Arenapark een substantieel aantal woningen op te nemen. Het woonprogramma van 6DOF wordt nog uitgewerkt in samenhang met het stedenbouwkundig plan Arenapark en dient aan te sluiten op de Hilversumse "Woonvisie 2021 tot 2030" (d.d. 8 juni 2021) met een verdeling in 33% sociale huur, 50% middelduursegment en 17% vrije sector.
- H. De door 6DOF op de Ontwikkellocatie beoogde ontwikkeling bestaande uit het Sportprogramma in combinatie met het Woonprogramma (hierna ook: "**het**

**Project")** past niet binnen de vigerende bestemming, zodat een planologische wijziging noodzakelijk zou zijn.

- I. 6DOF heeft de Gemeente verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het Project op de Ontwikkellocatie.
- J. Partijen hebben besloten gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch) herontwikkeling van de Ontwikkellocatie. Het Sportprogramma behoort tot het programma van eisen dat ten grondslag is gelegd aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het Woonprogramma maakt onderdeel uit van de bij collegebesluit van 1 maart 2022 vastgestelde voorkeursvariant. 6DOF is ermee bekend dat zij aan deze beide omstandigheden geen rechten kan ontleen.
- K. Partijen wensen in deze fase een aantal uitgangspunten en afspraken vast te leggen en sluiten daartoe deze intentieovereenkomst ("**de Overeenkomst**").
- L. 6DOF is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ("**het College**") krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van de Overeenkomst en dat derhalve de Overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst van het College plus een tevens door de Gemeente getekend exemplaar van deze Overeenkomst aan 6DOF is overhandigd, onverminderd het bepaalde in artikel 11 van deze Overeenkomst.

## **PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST**

- 1.1. Deze Overeenkomst beoogt - alles in de zin van een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis:
  - a. het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke (publiekrechtelijke en privaatrechtelijke) kaders passend Locatie ontwikkelplan voor de Ontwikkellocatie waarin het Sportprogramma een plaats heeft;

- b. het onderzoeken of het Woonprogramma onderdeel kan zijn van een Locatie ontwikkelplan als bedoeld onder a;
- c. het onderzoeken of een Locatie ontwikkelplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor Partijen aanvaardbaar is;
- d. het onderzoeken of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling van de Ontwikkellocatie op basis van een door beide Partijen gedragen Locatie ontwikkelplan kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie aan te gaan, dat als basis dient voor een te nemen planologisch besluit ter uitvoering van een Locatie ontwikkelplan;
- e. het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Overeenkomst opgenomen (inspannings)verplichtingen;
- f. het regelen van de verhoudingen tussen Partijen gedurende de looptijd van de Overeenkomst.

## **2. INTEGRITEIT**

- 2.1. Het is 6DOF bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden – in de ruimste zin des woords – aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
- 2.2. 6DOF verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
- 2.3. 6DOF, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze Overeenkomst steeds integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.

- 2.4. 6DOF zal gedurende de looptijd van deze Overeenkomst niet samenwerken met of gelieerd – in de ruimste zin des woords – kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.
- 2.5. Indien de Gemeente vermoedt of weet dat 6DOF, haar bestuur, haar directie en/of aan haar gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden en/of niet de in artikel 1.1.d bedoelde anterieure overeenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekende brief. 6DOF heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel en als de Gemeente de in artikel 1.1.d bedoelde anterieure overeenkomst niet aangaat, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.
- 2.6. 6DOF is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

### **3. PUBLIEKRECHTELIJK KADER**

- 3.1. Het uitgangspunt en (publiekrechtelijk) kader voor de onderzoeken met als doel te komen tot een door Partijen gedragen Locatie ontwikkelplan als bedoeld in artikel 1, wordt gedurende de uitvoering van de Overeenkomst gevormd door het Masterplan, het Programma van Eisen ten behoeve van het Stedenbouwkundig Plan, de door het College op 1 maart 2022 vastgestelde voorkeursvariant, de op elk relevant moment in het planproces (actueel) geldende beleidskaders van de Gemeente op elk voor het Locatie ontwikkelplan relevant beleidsterrein (wonen, milieu, duurzaamheid, verkeer, sport, cultuur etcetera), alsmede door het Stedenbouwkundig Plan, inclusief eventuele (daarin opgenomen) gebiedspaspoorten, zodra dat vanwege de Gemeente is vastgesteld (hierna tezamen: "**het Publiekrechtelijk Kader**").

### **4. LOCATIE ONTWIKKELPLAN**

- 4.1. 6DOF stelt als uitwerking van haar voornemen volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening – met inachtneming van het Publiekrechtelijk Kader – een Locatie ontwikkelplan op. Het Locatie ontwikkelplan dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat getoetst kan worden aan de uitgangspunten. Het Locatie ontwikkelplan dient een duidelijk beeld te geven van o.a. stedenbouwkundig karakter en -invulling, programma, (bedrijfs)activiteiten, situering, bouwhoogte, aansluiting/afstanden tot omgeving, ontsluiting,

duurzaamheid, parkeerbalans, mobiliteitsconcept, cultuurhistorie, inrichting buitenruimte, kwaliteitsniveau etc.

- 4.2. 6DOF is ermee bekend dat het Sportprogramma, bestaande – onder meer – uit een sportgebouw en een daarop aansluitende, op het maaiveld van de Ontwikkellocatie gelegen, buitenruimte, in beginsel binnen het Publiekrechtelijk Kader past.
- 4.3. 6DOF is ermee bekend dat een door haar gewenst Woonprogramma, bij het aangaan van de Overeenkomst geen basis heeft in het Publiekrechtelijk Kader. Partijen beschouwen een Woonprogramma als een in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst te onderzoeken optie, zoals volgt uit de op 1 maart 2022 door het College vastgestelde voorkeursvariant. 6DOF kan aan de omstandigheid dat een Woonprogramma in het kader van deze Overeenkomst een te onderzoeken optie is, geen enkele aanspraak jegens de Gemeente ontleen. De Gemeente behoudt ter zake het (al dan niet) goedkeuren van een Locatie ontwikkelplan en bij het (al dan niet) vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan en het nemen van publiekrechtelijke besluiten te allen tijde haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.
- 4.4. Het Locatie ontwikkelplan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Als Locatie ontwikkelplan heeft te gelden het schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde Locatie ontwikkelplan, inclusief eventuele daarbij door de Gemeente gestelde voorwaarden.
- 4.5. 6DOF streeft ernaar om binnen 3 (drie) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst en vaststelling van het gebiedspaspoort het Locatie ontwikkelplan aan de Gemeente te overleggen.
- 4.6. De Gemeente streeft ernaar om binnen 2 (twee) maanden na ontvangst van een compleet Locatie ontwikkelplan deze te toetsen conform het bepaald in artikel 4.7, deze te voorzien van haar bevindingen, al dan niet leidend tot een ambtelijk akkoord zie artikel 4.8).
- 4.7. De Gemeente zal het Locatie ontwikkelplan toetsen aan het in artikel 3 bedoelde Publiekrechtelijk Kader alsmede op:
  - a. ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
  - b. economische uitvoerbaarheid; en
  - c. kwaliteitsaspecten.



- 4.8. De toetsing vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Locatie ontwikkelplan te beoordelen. Aan een ambtelijk akkoord van de Gemeente met het Locatie ontwikkelplan kan 6DOF geen rechten ontleen. Een door het College goedgekeurd Locatie ontwikkelplan geeft 6DOF geen andere aanspraak dan de inspanningsverbintenis van de Gemeente om te trachten met 6DOF overeenstemming te bereiken over een Anterieure Overeenkomst (zie artikel 5).
- 4.9. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door het Locatie ontwikkelplan te allen tijde hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro dan wel haar pendant onder de Omgevingswet ("**Anterieure Overeenkomst**") en (b) de voor het Project benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.
- 4.10. Indien het Locatie ontwikkelplan naar verwachting van de Gemeente niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing het Locatie ontwikkelplan door 6DOF alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar kan maken. Indien de Gemeente en 6DOF niet binnen 6 (zes) maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Locatie ontwikkelplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, onverminderd het bepaalde in artikel 9.
- 4.11. Het College kan, alvorens te besluiten omtrent goedkeuring van het Locatie ontwikkelplan, besluiten om een voorgenomen positief besluit op de voet van artikel 169, lid 4 Gemeentewet voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad van Hilversum ("**de Raad**") indien en voor zover de aard en de inhoud van het voorgenomen besluit dat vereist. Voordat een voorgenomen positief besluit op de voet van artikel 169, lid 4 Gemeentewet aan de gemeenteraad wordt voorgelegd wordt 6DOF daarover geïnformeerd. In voorkomend geval zal het College het voorgenomen positief besluit met 6DOF delen.
- 4.12. 6DOF verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking bij de Gemeente in te dienen, die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Locatie ontwikkelplan.

## **5. ONDERZOEK MOGELIJKHEID ANTERIEURE OVEREENKOMST**

- 5.1. Partijen hebben de intentie om, indien en zodra een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurd Locatie ontwikkelplan is tot stand gekomen, in het kader van het door deze Overeenkomst (zie artikel 1) geregelde onderzoek, (tevens) tot overeenstemming te komen over een Anterieure Overeenkomst.
- 5.2. Indien en zodra een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurd Locatie ontwikkelplan is tot stand gekomen, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een Anterieure Overeenkomst. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van een Anterieure Overeenkomst aan 6DOF aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch deze Overeenkomst, noch het Locatie ontwikkelplan, noch enige andere formele of informele uiting door of namens Partijen in dit kader, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van Partijen, in welke vorm dan ook.
- 5.3. Partijen kunnen, gedeeltelijk in afwijking van het bepaald bij artikel 5.2, nader overeenkomen dat reeds gedurende het proces van totstandkoming van een (goedgekeurd) Locatie ontwikkelplan de Anterieure Overeenkomst als hier bedoeld wordt voorbereid.
- 5.4. In het kader van het overleg over de Anterieure Overeenkomst zullen in elk geval de volgende onderwerpen worden besproken met als doel daarover overeenstemming te bereiken (niet-limitatieve opsomming):
  - a. de realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Locatie ontwikkelplan;
  - b. de ruimtelijke / stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
  - c. de milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden (inclusief duurzaamheid);
  - d. het concrete bouwprogramma en bouwplan;
  - e. indien woningbouw aan de orde is: de bandbreedte en categorieën voor het gewenste (woning)bouwprogramma;
  - f. de te doorlopen planologische procedure;
  - g. de betrokkenheid van de Raad in dit stadium;

- h. de planning en fasering, mede in relatie tot de overige delen van Arenapark en de beoogde verplaatsing van het NS-station;
  - i. het kostenverhaal door de Gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen;
  - j. de bijdrage door 6DOF aan bovenwijkse voorzieningen en/of aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de Ontwikkellocatie;
  - k. het beleggen van het planschaderisico;
  - l. de wijze van communicatie met en participatie van omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden;
  - m. de kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied, inclusief de eventuele toepassing van aanbestedingsregels;
  - n. de eventuele overdracht van gronden aan de Gemeente ten behoeve van openbare en / of maatschappelijke voorzieningen.
- 5.5. Indien en zodra sprake is van een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurd Locatie ontwikkelplan en principe-overeenstemming over een tot stand te brengen Anterieure Overeenkomst, kunnen Partijen in overleg deze Overeenkomst beëindigen en deze doen volgen door een Anterieure Overeenkomst.
- 5.6. De Anterieure Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat (cumulatief):
- a. de Raad het Stedenbouwkundig Plan, waarin het 'gebiedspaspoort' is opgenomen, heeft vastgesteld, en
  - b. het College, al dan niet na toepassing van artikel 169, lid 4 Gemeentewet, het Locatie ontwikkelplan schriftelijk heeft goedgekeurd, en
  - c. 6DOF ten genoegen van de Gemeente aantoont dat zij juridisch eigenaar is van de gronden behorende tot de Ontwikkellocatie, en
  - d. het College besloten heeft tot het aangaan van bedoelde Anterieure Overeenkomst.

## **6. ROL PARTIJEN**

- 6.1. De positie van de Gemeente in onderhavige Overeenkomst en een eventueel te sluiten Anterieure Overeenkomst wordt bepaald door haar publiekrechtelijke kwaliteit. De Gemeente bepaalt het juridisch-planologisch kader en bepaalt het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. De Gemeente behoudt bij de nakoming

van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van 6DOF is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van het door 6DOF gewenste Sportprogramma en/of Woonprogramma op de Ontwikkellocatie. Onder deze uitsluiting van aansprakelijkheid van de Gemeente is alleen niet begrepen aansprakelijkheid van de Gemeente voor schade die het gevolg is van een onrechtmatig publiekrechtelijk besluit.

- 6.2. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Locatie ontwikkelplan onderzoeken in overleg met 6DOF. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst noch de aan het sluiten van de Overeenkomst voorafgaande procedure, kan 6DOF geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een Anterieure Overeenkomst, het in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontnemen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van 6DOF indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Locatie ontwikkelplan niet haalbaar is ofwel voor haar vanuit het door haar vast te stellen Publiekrechtelijk Kader niet aanvaardbaar is.
- 6.3. 6DOF realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de Raad om een op basis van een goedgekeurd Locatie ontwikkelplan en een tot stand gekomen Anterieure Overeenkomst op te stellen planologisch besluit voor het Project al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de goedkeuring door de Gemeente van het Locatie ontwikkelplan nimmer kan leiden tot een verplichting van de Raad of het College om een bestemmingsplan vast te stellen respectievelijk een omgevingsvergunning te verlenen c.q. goedkeuring te hechten aan een Anterieure Overeenkomst. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. De laatste volzin van lid 2 is dan ook van overeenkomstige toepassing.
- 6.4. De Gemeente verkent in het kader van de inspanningsplicht als bedoeld in deze bepaling in het kader van het tot stand brengen van een Anterieure Overeenkomst

samen met 6DOF de wettelijke versnellingsmogelijkheden, zoals (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend) het hanteren van een gecoördineerde procedure als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (of een equivalent daarvan in de Omgevingswet zodra deze in werking zal zijn getreden). Indien en voor zover de Publiekrechtelijke Medewerking ten behoeve van het Project tevens voorziet in het planologisch mogelijk maken van andere onderdelen van het bredere project Arenapark, overleggen Partijen, wederom in het kader van het tot stand brengen van een Anterieure Overeenkomst, over een zodanige vormgeving van het desbetreffende planologische besluit, bijvoorbeeld door middel van het werken met wijzigingsbevoegdheden dan wel (project)afwijkingvergunningen, dat het risico dat bezwaar- of beroepsprocedures die inhoudelijk betrekking hebben op andere onderdelen van het bredere project Arenapark het onherroepelijk worden van de Publiekrechtelijke Medewerking voor het Project kunnen verhinderen of vertragen, zoveel mogelijk wordt uitgesloten of geminimaliseerd, alsook dat het Project, indien dat in uitwerking voor loopt op andere onderdelen van het bredere project Arenapark, als gevolg daarvan niet nodeloos wordt vertraagd.

- 6.5. De positie van 6DOF in onderhavige Overeenkomst en een eventueel te sluiten Anterieure Overeenkomst wordt bepaald door haar eigendomspositie van de gronden binnen de Ontwikkellocatie, dan wel haar aanspraken in de vorm van een onvoorwaardelijk recht op levering daarvan en haar voornemen op deze Ontwikkellocatie het Locatie ontwikkelplan te realiseren.

## **7. KOSTEN**

- 7.1. Alle kosten die de Gemeente maakt en gemaakt heeft voorafgaand aan en gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zijn voor rekening van 6DOF, ook indien uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. Partijen komen ten aanzien van (i) de interne (ambtelijke) kosten en (ii) juridische advieskosten gerelateerd aan de totstandkoming en uitvoering van deze Overeenkomst, zowel gemaakt als nog te maken, een *lump-sum* bedrag overeen van EURO [●] "**(de Kostenvergoeding)**", exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. De globale specificatie van dit bedrag is als Bijlage 4 bij deze Overeenkomst gevoegd.
- 7.2. De Kostenvergoeding zal door 6DOF aan de Gemeente op basis van facturatie in vier termijnen worden voldaan. De eerste factuur wordt op de eerste van de maand na ondertekening van deze overeenkomst voldaan en de drie volgende facturen iedere drie maanden daaropvolgend.

- 7.3. Indien de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst (externe) kosten dient te maken die niet zijn begrepen in de *lump-sum* als bedoeld in artikel 7.1, stemt de Gemeente de offerte tevoren met 6DOF af. De Gemeente zal de desbetreffende opdracht niet eerder verstrekken dan nadat 6DOF schriftelijk goedkeuring heeft verleend.
- 7.4. 6DOF heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
- 7.5. Alle kosten die 6DOF maakt bij de uitvoering van deze Overeenkomst, zijn voor haar rekening.
- 7.6. De in deze bepaling overeengekomen Kostenvergoeding laat onverlet (i) het wettelijk verplichte Kostenverhaal waarover Partijen in de Anterieure Overeenkomst specifieke afspraken zullen maken en (ii) de verschuldigdheid van leges en belastingen op grond van wet of verordeningen.

## **8. OVERDRACHT RECHTSVERHOUDING**

- 8.1. Het is 6DOF niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechtsverhouding voortvloeiend uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen.
- 8.2. De Gemeente zal toestemming voor overdracht niet op onredelijke gronden weigeren.
- 8.3. De Gemeente kan aan de schriftelijk te verlenen toestemming nadere voorwaarden verbinden.

## **9. DUUR EN BEËINDIGING OVEREENKOMST**

- 9.1. Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze onvoorwaardelijk is tot stand gekomen (zie artikel 11) en eindigt, zonder dat de Gemeente jegens 6DOF gehouden kan zijn tot vergoeding aan 6DOF van schade, kosten of gederfde winst:
- a. indien 6DOF de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Locatie ontwikkelplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of
  - b. indien de Gemeente, ook nadat overleg is gevoerd over aanpassing, geen goedkeuring hecht aan een Locatie ontwikkelplan; of

- c. indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de inhoud van een te sluiten Anterieure Overeenkomst; of
- d. (in elk geval) 2 jaar nadat de Overeenkomst namens beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend (ongeacht of een Anterieure Overeenkomst is tot stand gekomen), of zoveel eerder als een Anterieure Overeenkomst tot stand is gekomen door ondertekening van Partijen,

tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de Overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door beide Partijen ondertekende verklaring.

- 9.2. Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige Overeenkomst is elke andere Partij bij deze Overeenkomst bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de wederpartij te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de partij die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 9.3. In geval van faillissement of aanvraag(n) van surséance van betaling van 6DOF is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.
- 9.4. Partijen kunnen deze Overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
- 9.5. Partijen spreken nu reeds af dat 6DOF ongeacht het eindigen van deze Overeenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 7 geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan 6DOF van schade, kosten of gederfde winst.

## **10. OVERLEGSTRUCTUUR**

- 10.1. In de door deze Overeenkomst geregelde intentiefase continueren Partijen (de vorm van) het overleg zoals zij dat ook voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst voerden. Dit betekent dat Partijen in beginsel elke drie weken, dan wel zowel vaker of minder vaak als zij nader overeenkomen, met elkaar overleggen.
- 10.2. Het overleg zal vanwege de Gemeente op ambtelijk niveau (projectteam Arenapark) worden gevoerd.
- 10.3. Indien de Gemeente zulks nuttig of nodig oordeelt, kan zij 6DOF uitnodigen om deel te nemen aan interne of externe sessies, besprekingen, bijeenkomsten betrekking hebbend op de publiekrechtelijke planvorming ten aanzien van het Project.
- 10.4. Partijen houden elkaar op de hoogte van feiten, omstandigheden of ontwikkelingen die voor de uitvoering van deze Overeenkomst relevant zijn.

## **11. TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST**

- 11.1. Deze Overeenkomst komt tot stand onder de voor totstandkoming opschortende voorwaarden dat: (a) het College overeenkomstig artikel 160, lid 1 sub e Gemeentewet heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst zulks nadat het College de Raad op de voet van artikel 169, lid 4 Gemeentewet in de gelegenheid heeft gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken, (b) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van de Overeenkomst, (c) de Overeenkomst namens beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend en (d) een Bibob- en ondermijningstoets, verricht door of in opdracht van de Gemeente ten aanzien van 6DOF, geen contra-indicatie geeft voor het aangaan van de Overeenkomst, zulks ter uitsluitende beoordeling door de Gemeente.
- 11.2. Het College en de Raad zijn bij de besluitvorming als bedoeld in artikel 11.1 sub a op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen tijdens de onderhandelingen tussen Partijen is besproken of op papier is gezet.
- 11.3. Totdat is voldaan aan alle in artikel 11.1 vermelde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in de Overeenkomst is opgenomen of aan hetgeen in het kader van de totstandkoming van de Overeenkomst is besproken. Tot het moment dat is voldaan aan de in artikel 11.1 vermelde voorwaarden is de Gemeente niet aansprakelijk casu quo kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente



geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, bij voorbeeld ingeval de Gemeente, om welke reden ook, de onderhandelingen afbreekt.

## 12. SLOTBEPALINGEN

- 12.1. Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post, koerier of e-mail aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig deze bepaling een ander adres doorgeeft.

| Indien gericht aan Gemeente: | Indien gericht aan 6DOF: |
|------------------------------|--------------------------|
| [•]                          | [•]                      |
| [•]                          | [•]                      |
| [•]                          | [•]                      |
| T.a.v.: [•]                  | T.a.v.: [•]              |
| E-mail: [•]                  | E-mail: [•]              |

- 12.2. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, zijn ingevolge artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen.
- 12.3. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.
- 12.4. Deze Overeenkomst, tezamen met hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.
- 12.5. Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
- 12.6. Indien een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval

vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

- 12.7. Een enkele of gedeeltelijke uitoefening van een recht of rechtsmiddel onder deze Overeenkomst door een Partij staat niet in de weg aan een andere of nadere uitoefening van dat recht of rechtsmiddel of de uitoefening van een ander recht of rechtsmiddel. Een afstand van recht ter zake van een schending van het bepaalde in deze Overeenkomst door een Partij geldt niet als een afstand van recht ter zake van een opvolgende schending van deze Overeenkomst.
- 12.8. Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.
  - a. Deze Overeenkomst is onderdeel van het transparante besluitvormingsproces van (de bestuursorganen van) de Gemeente hetwelk is vastgelegd in vastgesteld beleid en zal mitsdien, geanonimiseerd en weggelakt waar de AVG en de Wet open overheid dat vereisen, openbaar zijn.
- 12.9. Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.
- 12.10. De Overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bijlagen 2 en 3 behelzen de door 6DOF wenselijk geachte inhoud van Sportprogramma en Woonprogramma.
- 12.11. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Locatie ontwikkelplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 12.12. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst geen verplichtingen aangaan met betrekking tot de Ontwikkellocatie jegens derden, op grond waarvan de tussen Partijen voorgenomen samenwerking kan worden belemmerd.
- 12.13. Alle bedragen als vermeld in de Overeenkomst zijn – tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld – indien verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

### **13. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILBESLECHTING**

- 13.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.
- 13.2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg.
- 13.3. Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Midden-Nederland.

### **14. BIJLAGEN**

- 14.1. Bij de Overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen:
  - 1. Kaart Ontwikkellocatie;
  - 2. Opsomming Sportprogramma;
  - 3. Opsomming Woonprogramma;
  - 4. Globale specificatie lump-sum kostenvergoeding.

*- handtekeningenpagina volgt -*

*Handtekeningenpagina – Intentieovereenkomst Gemeente Hilversum – 6DOF*

Aldus overeengekomen en ondertekend door:

---

Gemeente Hilversum

Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]

---

6 Degrees of Freestyle B.V.

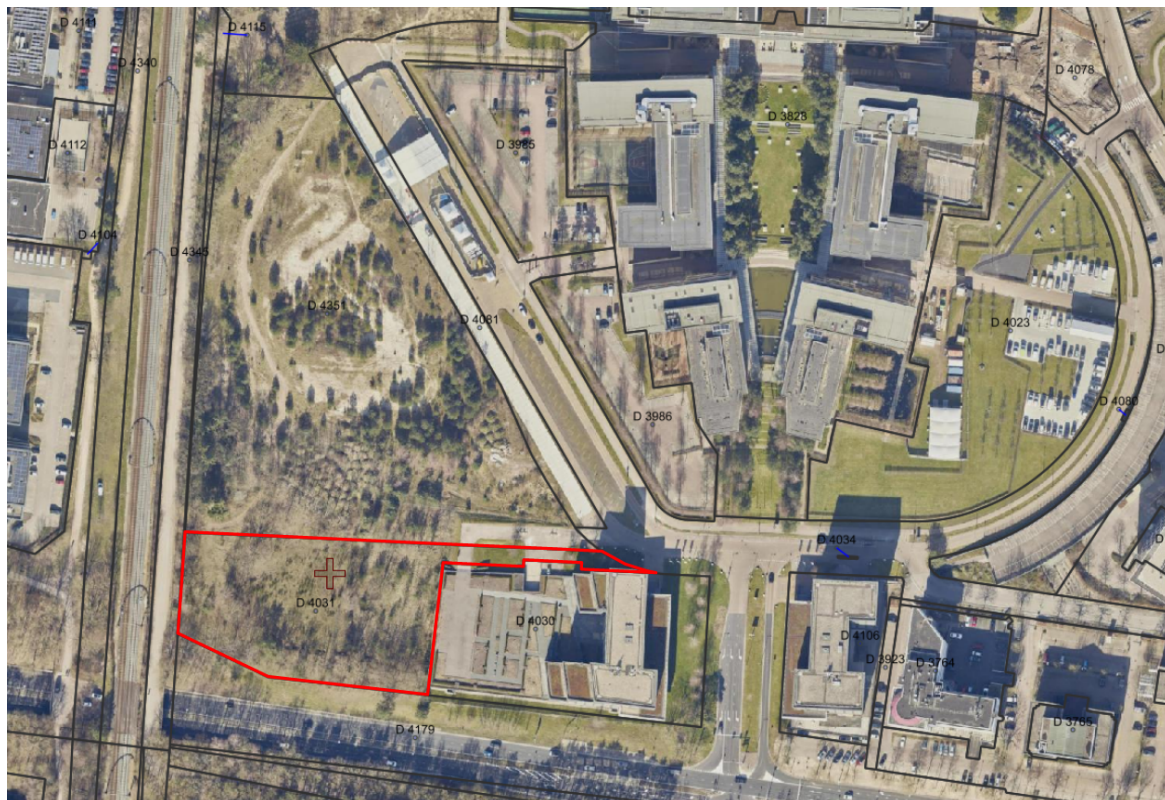
Door: [●]

Functie: [●]

Plaats: [●]

Datum: [●]

## BIJLAGE 1 – KAART ONTWIKKELINGSGBIED



## BIJLAGE 2 – SPORTPROGRAMMA

Het door 6DOF beoogde Sportprogramma bestaat uit een sportgebouw en een daarop aansluitende, op het maaiveld van de Ontwikkellocatie gelegen buitenruimte, volgens onderstaand overzicht van uitgangspunten en randvoorwaarden (niet-limitatieve opsomming):

- a. Het sportgebouw bevindt zich in de plint van het gebouw en heeft een footprint op maaiveld van ten minste 3.790 m<sup>2</sup>;
- b. Het sportgebouw heeft een buitenvolume van ten minste 55.000 m<sup>3</sup>;
- c. Het sportgebouw wordt in de noordoostelijke hoek van de Ontwikkellocatie gepositioneerd zodat de buitenruimte voornamelijk aan de west- en zuidzijde van het sportgebouw komt te liggen, aan respectievelijk de Spoorroute en de Diependaalselaan. De noordelijke en oostelijke rooilijn van het sportgebouw bevinden zich hiermee zo dicht mogelijk tegen de noordelijke en oostelijke grens van de Ontwikkellocatie;
- d. Het sportgebouw is meerzijdig georiënteerd en de noord- en westgevel worden in belangrijke mate transparant uitgevoerd om interactie met de openbare ruimte te versterken, en om bij te dragen aan de sociale veiligheid van het Arenapark;
- e. Het sportgebouw wordt ingedeeld in verschillende ruimtes, waaronder: (a) ruim 20 verschillende 'action sports areas', (b) entree met receptie en materiaaluitgifte, (c) horecagelegenheid met open keuken, zit- en sta-secties en leestafel, (d) zitkamer met banken en fauteuils, (e) tribunes, (f) co-working spaces, (g) videomontage-studio, (h) sport-BSO-ruimte, (i) evenementruimte, (j) kleedkamers, (k) wc's, (l) douches, (m) EHBO-post, (n) personeelsruimtes en kantoor, (o) opslag, (p) logistieke en (q) technische ruimtes;
- f. De buitenruimte bestrijkt ongeveer 2.200 vierkante meter op maaiveld;
- g. De buitenruimte is primair gesitueerd aan de west- en zuidzijde van het sportgebouw;
- h. De buitenruimte bestaat uit een gedeelte ten behoeve van sportbeoefening en een gedeelte ten behoeve van het terras voor de horeca-exploitatie;

- i. Het gedeelte ten behoeve van sportbeoefening is toegankelijk vanuit het sportgebouw door middel van (hangar-)deuren in de zuid- en/of westgevel van het sportgebouw;
- j. Het terras is toegankelijk vanuit de westgevel van het sportgebouw en vanaf de spoorroute;
- k. Het sportlandschap en het terras worden omringd door Laapersheide-achtige begroeiing;
- l. Ten behoeve van de levendigheid en de sociale veiligheid zal de buitenruimte duidelijk zichtbaar zijn vanaf de spoorroute;
- m. De buitenruimte dient zoveel mogelijk te profiteren van middag- en avondzon.

6DOF kan wijzigingen aanbrengen in het door haar beoogde Sportprogramma.

### **BIJLAGE 3 – WOONPROGRAMMA**

Het beoogde Woonprogramma bestaat uit een woongebouw, met een gedeelde binnentuin, dat grotendeels gepositioneerd is bovenop het op de Ontwikkellocatie te realiseren sportgebouw, volgens onderstaand overzicht van uitgangspunten en randvoorwaarden (niet-limitatieve opsomming):

- a. Het is de ambitie van 6DOF om ten minste 150 woningen te realiseren;
- b. De footprint van het woongebouw is onderhevig aan nadere uitwerking;
- c. Het woongebouw heeft een bruto vloeroppervlak van ten minste 12.750 m<sup>2</sup> (exclusief eventuele parkeerplaatsen, fietsenstallingen en buitenruimtes);
- d. Het woongebouw zal bestaan uit een nader vorm te geven samenstelling van appartementen van verschillende typologieën en oppervlaktes, bestemd voor de huurmarkt en/of koopmarkt;
- e. Partijen treden met elkaar in overleg over de implementatie van de woonagenda van de Gemeente, gezien in relatie tot de gehele, binnen het Arenapark te realiseren woningambitie.

6DOF kan wijzigingen aanbrengen in het door haar beoogde Woonprogramma.



## BIJLAGE 4 – GLOBALE SPECIFICATIE LUMP-SUM KOSTENVERGOEDING

| Afgerond - Reeds gemaakte plankosten door gemeente voor 6DOF |                        |                        |                        |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                              | Jaar 2022 excl.<br>Btw | Jaar 2021<br>excl. Btw | Jaar 2020<br>excl. Btw | Totaal excl.<br>Btw | Totaal incl.<br>btw |
| Intern                                                       | [•]                    | [•]                    | [•]                    | [•]                 | [•]                 |
| Extern                                                       | [•]                    | [•]                    | [•]                    | [•]                 | [•]                 |
| Totaal                                                       | [•]                    | [•]                    | [•]                    | [•]                 | [•]                 |

| Voorschot nog te maken plankosten door gemeente voor 6DOF       |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| Vast bedrag voor complexe ontwikkeling met meer dan 50 woningen | [•] |

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Totaal te betalen bij intentieovereenkomst door 6DOF | [•] |
|------------------------------------------------------|-----|