

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Herontwikkeling en restauratie van de voormalige AVRO STUDIO'S

's-Gravelandseweg 50-52 en Hoge Naarderweg 1/1A te Hilversum

Ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P.I. Broertjes, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.

_____ 2021 met kenmerk _____,
hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vennootschap voor Onroerende Zaken De Nederlanden B.V.**, statutair gevestigd te Naarden, kantoor houdend aan de Soestdijkerstraatweg 66A te 1213 XE Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 32023421, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder:

Citadel Enterprises B.V., statutaire gevestigd te Nieuwersluis en kantoor houdend aan de Soestdijkerstraatweg 66A te 1213 XE Hilversum, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 32039365, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur Tj. A. Meijer
Vennootschap voor Onroerende Zaken De Nederlanden B.V.

hierna te noemen: "**Exploitant**",

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Exploitant is eigenaar van de voormalige AVRO Studio's, plaatselijk bekend 's-Gravelandseweg 50-52 en Naarderweg 1/1A te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummers 5111, 9283, 9280, 9282, 9278 en 5084, tezamen groot 12.189 m², één en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (*bijlage 1*) gehechte situatietekening d.d. 29 september 2020, hierna te noemen: "**het Exploitatiegebied**";
- b. Op het exploitatiegebied is het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied van toepassing;

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

- c. Het in het Exploitatiegebied gelegen gebouwencomplex met kadastrale nummers 5111 en 9283 in 2002 is aangewezen als Rijksmonument. Tevens zijn de voorschriften van de bestemming Kantoordeeleinden, artikel 11 en 14 en de medebestemming beschermd stadsgezicht, artikel 6 en 7 en archeologisch waardevol gebied van toepassing in het Exploitatiegebied;
- d. De Exploitant is in grote lijnen voornemens om in het Exploitatiegebied de monumentale bebouwing gefaseerd te restaureren (waaronder het zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat terugbrengen), de zogenaamde 1970 uitbreiding (van Oostrum) van het hoofgebouw te slopen, en nieuwbouw van een woonappartementengebouw van 16 appartementen met parkeergarage te realiseren, zoals in artikel 1 meer uitgebreid gedefinieerd als het **“Project”**;
- e. Het Project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan is de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in deze afdeling bedoelde kosten te verhalen. De Gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro en indien zich niet de noodzaak voordoet regels te stellen over de onderwerpen van de in artikel 6.12 sub b en c Wro genoemde locaties-eisen;
- f. De Exploitant heeft het Project aan de Gemeente voorgelegd middels het visiedocument van september 2021, opgesteld door Van Hoogevest Architecten (*bijlage 2*) en heeft de Gemeente verzocht om een vooronderzoek voor een omgevingsvergunning;
- g. De Gemeente heeft op 9 juni 2020 het advies van haar Omgevingsteam uitgebracht (*bijlage 4*) en op 30 juli 2020 het eindadvies verzoek tot vooronderzoek (*bijlage 5*);
- h. Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de ruimtelijke planwijziging te verlenen;
- i. Partijen zijn gelet op het voorgaande in overleg getreden en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst vast te leggen. Partijen sluiten met onderhavige overeenkomst een “anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie” als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- j. Exploitant is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan door het college is genomen en een

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd.

k. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit 16 appartementen in vier bouwlagen (Middeldure huurwoningen) met minimaal 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners en 7 parkeerplaatsen voor bezoekers, alle op maaiveld, en waarbij alle parkeerplaatsen gelegen zijn op het aangrenzende parkeerterrein (kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 5084).

College: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum.

Middeldure huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum, bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en een aanvangshuurprijs van maximaal € 900,- (negenhonderd euro) per maand (prijsspeil 1 januari 2020), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder:

- de sloop van de jaren 70 uitbreiding;
- de reconstructie van de noordwestgevel van het Hoofdgebouw;
- de ontwikkeling en de realisatie van het bouwprogramma;
- de casco restauratie van het Poortgebouw, het Hoofdgebouw (Studio 1 gebouw) en de Vioolkist (Studio 2 gebouw);

één en ander zoals vastgelegd in het voornoemde visiedocument (*bijlage 2*).

Het Hoofdgebouw, Poortgebouw en de Vioolkist zijn schetsmatig weergegeven op een aangehechte overzichtstekening (*bijlage 3*);

Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant beoogde Project, de inzet van publiekrechtelijke instrumenten door de Gemeente en het verhalen door de Gemeente van kosten als gevolg van het door de Exploitant beoogde Project.

Artikel 3: Integriteit

1. Het is Exploitant 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. Exploitant verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat hij, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
3. Exploitant, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.
4. Exploitant 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.
5. Indien de Gemeente vermoedt of weet dat Exploitant, zijn bestuur, zijn directie en/of aan hem 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 Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekende brief. Exploitant heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.
6. Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 4: Project; bouwprogramma

1. Het Bouwprogramma in het Project bevat 16 appartementen in de categorie Middeldure huurwoning met minimaal 16 parkeerplaatsen voor bewoners en 7 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarbij alle parkeerplaatsen zijn gelegen op maaiveld en op het aangrenzende bouwterrein (kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer 5084) (bouwprogramma).
2. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen.
3. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de Middeldure huurwoningen de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum (*bijlage 6*) in acht te nemen.
4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, en 3, is Exploitant per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van [REDACTED] verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).
5. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van de Middeldure huurwoningen aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve

van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van [REDACTED] onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 5: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. Het College is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te geven aan de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied door zich in te spannen om de voor de realisatie van het Project benodigde planologische procedure te initiëren.
2. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig en volledig indienen (inclusief de noodzakelijke onderzoeken) en ingediend houden van alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Exploitant zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen.
3. De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en de voorwaarden van deze overeenkomst, inspannen, om na ontvangst van de in lid 2 bedoelde ontvankelijke aanvragen, medewerking te verlenen aan alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatatiegebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Voor zover de Gemeente de in dit lid bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
4. De weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de realisatie van het Project, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijk instanties of inspraak- of bewaarprocedure van derden leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente. Exploitant draagt de eigen schade die hiervan het gevolg is.
5. In geen geval zal het bepaalde in deze overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden. Tot deze overeenkomst is besloten door het College van de Gemeente en deze overeenkomst; Exploitant is ermee bekend dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad van de Gemeente is om al dan niet het voor realisatie van het Project benodigde planologisch besluit te nemen. De gemeente(raad) behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar / zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van

deze overeenkomst of van de voortgang van het Project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de Gemeente als gevolg van het Project te maken kosten is de Exploitant aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van [REDACTED].
Een overzicht van de kosten die onder de exploitatiebijdrage vallen is aangehecht aan deze overeenkomst (*bijlage 7*).
Exploitant is de exploitatiebijdrage verschuldigd per de datum dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
2. Exploitant 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.
3. De Exploitant zal voor eigen rekening en risico een (concept)bestemmingsplan (laten) opstellen. De gemeente heeft een regie- en beoordelingsrol ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan. De ambtelijke uren voor haar regie- en beoordelingsrol zijn meegenomen bij het bepalen van de exploitatiebijdrage.
4. De bijdrage dient te worden betaald na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie of restitutie zal kunnen beroepen. Bij niet tijdige betaling van een factuur is Exploitant overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente, over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen en rechtsmiddelen in te stellen.
Alle kosten die Exploitant maakt bij de ontwikkeling en realisering van het Project en de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor diens eigen rekening en risico.
5. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage.
Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de exploitant te lijden schade (gevolg- en vertragingsschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schade onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van exploitant.
6. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging.

Artikel 7: Planschade

1. Exploitant stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in de eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit als bedoeld in artikel 6.4a-1 van de Wro ten behoeve van de realisatie van het Project, waaronder expliciet begrepen het besluit als bedoeld in artikel 5 (planologische procedure);

2. Exploitant zal voor eigen rekening en risico een planschaderisico analyse (laten) opstellen en de Gemeente van de uitkomsten hiervan onverwijld op de hoogte stellen, door een exemplaar van deze planschaderisico analyse ter beschikking te stellen;
3. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het besluit, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
4. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening planschade 2009" (*bijlage 8*).
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan(plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te vergoeden. Het betreffende bedrag zal dienen te worden voldaan op de bankrekening van de Gemeente na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur.

Artikel 8: Zekerheid

1. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 7 (Planschade) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen groot [REDACTED].
Indien uit voornoemde planschaderisico analyse (zie artikel 7 lid 2) blijkt dat voornoemd bedrag van [REDACTED] lager is dan de uitkomst (het totaalbedrag) van de planschade-risicoanalyse, dan is de Exploitant gehouden het bedrag van de bankgarantie te verhogen zodat deze gelijk is aan de waarde van de uitkomst (het totaalbedrag) van de planschade-risicoanalyse.
2. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De in dit artikellid bedoelde bankgarantie vervalt 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en/of binnen drie maanden nadat op aanvragen om

tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.

Artikel 9: Bouwverkeer- aansluiting op Openbare ruimte

1. Partijen schouwen voorafgaand aan, na beëindiging van en zo nodig tijdens het gebruik ten behoeve van activiteiten aan of ten behoeve van het Project de in het vorige lid bedoelde route voor het bouwverkeer en tevens de Openbare ruimte grenzend aan het Exploitatiegebied en daar waar buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Exploitatiegebied worden verricht. De resultaten van de schouw worden door Partijen vastgelegd in een proces verbaal dat door beide Partijen wordt geparafeerd. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Exploitant in de gelegenheid stellen binnen een nader te stellen termijn de schade zelf voor eigen rekening en risico te (doen) herstellen.
2. Indien Exploitant de schade als bedoeld in het vorige lid niet binnen de gestelde termijn zelf herstelt of doet herstellen, zal de Gemeente dit doen op kosten van Exploitant.
3. Exploitant is overigens volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan Exploitant toerekenbare schade aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede aan openbare (nuts)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door, of door in opdracht van, de Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden aan en ten behoeve van het Project. Ter dekking van genoemd risico dient Exploitant er voor te zorgen dat er voor de in haar opdracht uit te voeren werken en werkzaamheden op of ten behoeve van het Project een C.A.R./A.V.B.- verzekering wordt gesloten. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Exploitant.
4. Nutsvoorzieningen (mede) ten behoeve van het Project, ongeacht of deze voorzieningen zich bevinden binnen of buiten het Exploitatiegebied, zullen op uitnodiging van Exploitant door of in opdracht van de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Indien door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij een van Partijen, zijn deze kosten, ook indien de Gemeente op verzoek van een nutsbedrijf optreedt als opdrachtgever voor die werken, voor rekening van Exploitant.

Artikel 10: Planning en fasering

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen een Planning en fasering aan deze overeenkomst gehecht (*bijlage 9*), waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door de Exploitant worden verricht.
2. De Exploitant verbindt zich tot de navolgende fasering:
 - fase 1: a. (verdere) sloop van de zogenaamde jaren 70 uitbreiding;
b. reconstructie noordwestgevel van het Hoofdgebouw;
 - fase 2: c. realisatie van het woonappartementengebouw van 16 appartementen (middeldure huur) met minimaal 23 parkeerplaatsen;
d. casco restauratie van het Poortgebouw;
 - fase 3: casco restauratie van het Hoofdgebouw;
 - fase 4: casco restauratie van de zogenaamde Vioolkist,

3. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg als bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 11 : Communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Exploitatiegebied als met potentiële toekomstige gebruikers.
2. Partijen zullen in onderling overleg een communicatieplan opstellen.

Artikel 12: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.
2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet openbaarheid van bestuur.

Artikel 13: Geschillenregeling

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 14: Overdracht contractpositie

1. Het is Exploitant – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect aan (een) derde(n) over te dragen, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.
2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente is gehouden en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
3. Bij niet-nakoming door Exploitant van het bepaalde in dit artikel, is Exploitant de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van [REDACTED], onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 15: Ontbinding, aanpassing en beëindiging overeenkomst

1. Indien Exploitant ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van Exploitant.
2. In geval van faillissement, aanvraag(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Exploitant heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Exploitant te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Indien de door Partijen gewenste ruimtelijke maatregel op basis waarvan de Exploitant het Project kan uitvoeren niet uiterlijk 1 januari 2023 onherroepelijk is en de onherroepelijk ook niet binnen een redelijke termijn is te verwachten, treden Partijen in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, zijn beide Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
4. Deze overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
5. Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft Exploitant geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Exploitant blijft bij ontbinding van de overeenkomst de gehele exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 aan de Gemeente verschuldigd. Ingeval van ontbinding krachtens lid 3 van dit artikel zullen de niet door de Gemeente bestede kosten niet door Exploitant zijn verschuldigd. De Gemeente zal aan Exploitant een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten.

Artikel 16: Hoofdelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen tezamen Exploitant zijn, zijn alle (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en kunnen alle (rechts)personen uitsluitend gezamenlijk de voor de Exploitant uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Artikel 17: Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.

2. Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullen zullen gelden.
4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk, gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
5. Derden kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst geen rechten ontlenen.
6. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
7. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet openbaarheid van bestuur..
8. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der Partijen de eigen kosten. Partijen zullen in dat geval tevens over en weer medewerking verlenen aan eventuele ongedaanmaking, zoals teruglevering van reeds geleverde percelen.

Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

- d.d. 27 september 2021 -

9. Van deze overeenkomst maken de navolgende, door partijen geparafeerde bijlagen deel uit:

- Bijlage 1: situatietekening;
- Bijlage 2: visie document van september 2021, opgesteld door Van Hoogevest Architecten;
- Bijlage 3 : overzichtstekening plattegrond;
- Bijlage 4: Advies Omgevingsteam van 9 juni 2020;
- Bijlage 5: eindadvies verzoek om vooronderzoek van 30 juli 2020;
- Bijlage 6: Doelgroepenverordening Hilversum, vastgesteld op 11 november 2020, in werking tredend op 1 december 2020;
- Bijlage 7: Kostenraming;
- Bijlage 8 : Procedureverordening planschade 2009;
- Bijlage 9: Planning en fasering;

Indien onderdelen van deze overeenkomst met een in het vorige lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, gaat de overeenkomst vóór de bijlage;
- 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).

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum d.d. _____ 2021,
