

ANTERIEURE OVEREENKOMST
GEMEENTE LANDSMEER
herontwikkeling Noordeinde 131

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Landsmeer, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester dhr. L.A. de Lange van de gemeente Landsmeer om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024, hierna te noemen: **"de gemeente"**;
2. De heer, geboren te Tilburg op , wonende te Landsmeer en de heer geboren te Eindhoven op , wonende te Landsmeer, hierna te noemen: **"de initiatiefnemer"**;
de gemeente en initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: **"partijen"**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. De initiatiefnemer een plan heeft ingediend voor de herontwikkeling op het perceel, kadastraal bekend als LMR sectie B, nr. 212, dat betrekking heeft op het toevoegen van een woning met bijgebouw, hierna te noemen **'Project'**;
- B. Dat initiatiefnemer eigenaar is van het perceel Noordeinde 131 (kadastrale aangeduid als LMR sectie B, nr. 212, hierna "het perceel"), waarop een cultuurhistorisch waardevolle woning staat;
- C. Dat partijen voorafgaand aan deze overeenkomst een intentieovereenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de volgorde (bijlage 1);
- D. Dat initiatiefnemers op 25 oktober 2023 een monumentale status hebben aangevraagd voor het adres Noordeinde 131 bij de gemeente Landsmeer, welke reeds is toegekend;
- E. Het Project in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Het Lint 2015';
- F. Gemeente ten behoeve van de realisatie van het project bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten, onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden door het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo;
- G. Partijen in onderhandeling zijn getreden;
- H. deze onderhandelingen hebben geleid tot deze overeenkomst die kan worden aangemerkt als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;
- I. initiatiefnemer het Project voor eigen rekening en risico wenst te realiseren;
- J. partijen afspraken hebben gemaakt over het Project, de uitvoering van de bouw en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- K. partijen met deze anterieure overeenkomst, hierna te noemen: **"de Overeenkomst"**, vastleggen op welke wijze de verdere ontwikkeling en de integrale realisatie van het hierna te definiëren Plangebied zal plaatsvinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarbij in acht dienen te worden genomen.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

Artikel 1

In deze anterieure overeenkomst gelden de navolgende definities en begrippen:

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de Gemeente en de initiatiefnemer, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een planologische maatregel.

Definitief Ontwerp

Definitief ontwerp van de opstallen en inrichting van het Project in het plangebied.

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, waarin publiekrechtelijk het kostenverhaal geregeld en vastgesteld is.

Ontbindingsovereenkomst

Een overeenkomst waarin in geval van onvoorziene omstandigheden wordt bepaald of en zo ja op welke wijze de (financiële) afwikkeling tussen Partijen en of en hoe de concrete realisering van het Project verder zal dienen te geschieden.

Plangebied

De grond gelegen aan het Noordeinde 131 in Landsmeer, kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie L, nummer 212 (ged.), zoals dat gebied schetsmatig is aangegeven op de als Bijlage 2 bij deze anterieure overeenkomst behorende tekening dat initiatiefnemer voor eigen rekening en risico wenst te ontwikkelen als locatie voor de bouw van bed en breakfast units.

Project

Het hierboven in de overwegingen bedoelde, door de initiatiefnemer in het plangebied te realiseren Project omvattende de ontwikkeling en realisatie van een woning met bijgebouw.

Artikel 2 Doel van de samenwerking en verantwoordelijkheden partijen op hoofdlijnen

- 2.1 De Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken over – onder meer – financiën, risicoverdeling, voortgang en organisatie bij de ontwikkeling van het Project, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro.
- 2.2 Partijen verplichten zich om zich op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de Overeenkomst, zoals verwoord in het eerste lid en de hiervoor in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren respectievelijk na te komen.
- 2.3 De Initiatiefnemer zal als risicodragend projectontwikkelaar voor eigen rekening en risico maar in samenwerking met de Gemeente en op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze Anterieure overeenkomst de ontwikkeling en realisering van het Project (verder) ter hand nemen. De ontwikkeling en realisatie van het Project zal voorts plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke beleidskaders en de ter zake geldende wet- en regelgeving.
- 2.4 Deze Anterieure overeenkomst wordt aangegaan en treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening ervan door Partijen en duurt voort, c.q. blijft in stand totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Anterieure overeenkomst hebben voldaan, behoudens eventuele tussentijdse beëindiging van deze Anterieure overeenkomst overeenkomstig het gestelde in deze Anterieure overeenkomst.

Artikel 3 Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling en realisatie

- 3.1 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - De initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Project in het plangebied;
 - De Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Plangebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking, met inachtneming van hetgeen hieronder (onder meer in 3.2) is bepaald inzake de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden;

- De Gemeente participeert niet risico- en/of kosten dragend in het Project.

- 3.2 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 aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst - en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.3 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, zullen Partijen in onderling overleg trachten tot een aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken trachten te herformuleren zodat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4 Planologie en vergunningen

- 4.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan Het Lint 2015 is de realisatie van het Project niet mogelijk. De initiatiefnemer dient op eigen initiatief en voor eigen rekening een omgevingsvergunning aan te vragen met alle bijbehorende onderzoeken. De gemeente zal zich daarnaast, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (zie ook artikel 8.1), inspannen te bevorderen dat de procedure wordt voortgezet en dat alle in verband met de voor realisatie van het Project benodigde planologische procedures spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures.
- 4.2 De initiatiefnemer zal alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en overige publiekrechtelijke toestemmingen tijdig aanvragen.
- 4.3 Indien en voor zover nodig, draagt de Initiatiefnemer conform de APV gemeente Landsmeer 2022 voor eigen rekening en risico zorg voor de herplanting en/of verplaatsing van de bomen die door hem in het kader van het Project gekapt of verplaatst worden. Voor de kap- of verplaatsing van bomen die vergunningsplichtig zijn, dient een kapvergunning te worden aangevraagd. De plant- en boomkeuze van alles dat in de Openbare ruimte wordt geplant dient tijdig van tevoren te zijn afgestemd met en schriftelijk goedgekeurd door de gemeente.
- 4.4 Initiatiefnemer werkt de plannen voor het Project uit op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde planinrichting (**Bijlage 2**).
- 4.5. Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, worden ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning zal de gemeente de initiatiefnemer daarvan onverwijld in kennis stellen en zal gemeente zich ervoor inspannen dat de omgevingsvergunning in rechte standhouden en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kunnen worden gehandhaafd. Dit laat echter onverlet dat het de Gemeente vrij staat haar publiekrechtelijke bevoegdheden uit te oefenen en de belangen van derden zorgvuldig mee te wegen bij de besluitvorming, ook als dat niet in het voordeel is van het Project.

Artikel 5 Financiële afspraken

Planschade en nadeelcompensatie

- 5.1 De initiatiefnemer heeft geen planschaderisico analyse laten uitvoeren en derhalve is de eventuele planschade nog niet bekend. Indien de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laat opstellen, zullen de uitkomsten daarvan met de gemeente worden gedeeld.
- 5.2 Indien als gevolg van een onherroepelijke planologische regimewijziging ten behoeve van het Project de gemeente een tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te vergoeden aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente, geheel voor rekening van initiatiefnemer, rekening houdende met het binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente aan een planologisch gerelateerde een tegemoetkoming in de planschade is toegekend. Voorts komen alle kosten die de gemeente in het kader van verzoeken om tegemoetkoming in de planschade die verband houden met de planologische regimewijziging ten behoeve van het Project, zal maken voor adviezen als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijk ordening, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen vier weken na verzending van de betreffende nota.
- 5.3 Indien als gevolg van de ontwikkeling van het Plangebied de gemeente nadeelcompensatie dient te betalen aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de evt. door de gemeente deswege te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente nadeelcompensatie is toegekend en uitbetaald.
- 5.4 Bij het verstrekken van gegevens van derden moet rekening gehouden worden met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 5.5 De gemeente zal de initiatiefnemer tijdig een kopie verstrekken van bij haar ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade/nadeelcompensatie, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake ingediende bezwaarschriften, ter zake opgestelde verweerschriften, (hoger) beroepschriften, etc., haar anderszins in de betreffende procedure betrekken en ter zake overleg voeren, haar van het verdere verloop van de betreffende procedure(s) op de hoogte houden en haar in de gelegenheid stellen daarin te participeren, een en ander indien en voor zover dat redelijkerwijs van de gemeente verlangd kan worden en met inachtneming van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'.
- 5.6 Initiatiefnemer kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van een uitgevoerde risicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degene(n) die volgens deze analyse planschade zal/zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.
De initiatiefnemer blijft verantwoordelijk.

Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

- 5.7 Alle kosten die de initiatiefnemer maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de initiatiefnemer in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- 5.8 Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenarenuren (**Bijlage 3**) die worden besteed aan het Project. Indien de voorbereiding en realisatie van het bouwplan leidt tot meer dan gemiddelde kosten voor de Gemeente inzake de behandeling van bezwaar- en of (hoger) beroepschriften alsmede verzoeken om een voorlopige voorziening, zullen deze extra kosten in rekening worden gebracht bij initiatiefnemer. De Gemeente overlegt dit vooraf met initiatiefnemer.
- 5.9 De gemeente zal aan het eind van het Project, aan de initiatiefnemer een overzicht verstrekken van de gemaakte kosten. Indien de initiatiefnemer het niet eens is met het overzicht, dan dient hij dat binnen twee weken, na ontvangst van het overzicht, aan de gemeente schriftelijk kenbaar te maken. De initiatiefnemer dient binnen vier weken, na verzending van de factuur, de factuur te hebben voldaan onder vermelding van factuurnummer en projectnaam "Noordeinde 131".
- 5.10 De leges voor vergunningen voor bouwactiviteiten of andere activiteiten moeten onverminderd betaald worden conform de vigerende legesverordening (waarbij wordt uitgegaan van de tarieven van het moment van het indienen van de aanvraag voor de betreffende activiteit).
- 5.11 Bij wijze van voorschot betaalt de initiatiefnemer nadat de gemeenteraad een concept verklaring van geen bedenkingen voor dit Project heeft afgegeven, maar vóór de ter inzagelegging in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een bedrag ad € 10.000,- aan de gemeente. Betaling van dit bedrag dient te geschieden binnen 10 dagen na verzending van de desbetreffende factuur. Mocht blijken dat de gemeentelijke kosten lager zijn dan dit bedrag, dan zal de gemeente binnen vier weken nadat de omgevingsvergunning is verleend het verschil terugbetalen. Mocht blijken dat de gemeentelijke kosten hoger zijn dan dit bedrag, dan zal de initiatiefnemer binnen vier weken nadat het bestemmingsplan is verleend dit verschil voldoen op rekening van de gemeente Landsmeer onder vermelding van factuurnummer en projectnaam. Dit tot een maximum van € 30.000. Wanneer het bedrag van € 30.000,- wordt overschreden, treedt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer.
- 5.12 Indien een factuur of het voorschot niet tijdig wordt betaald, dan zal de procedure worden aangehouden totdat de factuur of het voorschot wel is betaald. Indien in zijn geheel niet wordt voldaan en hier ook geen legitieme reden toe is, zal de gemeente geen verdere werkzaamheden ten behoeve van het Project verrichten.

Artikel 6 Planning

- 6.1 Initiatiefnemer is verplicht de volgende planning na te komen:
1. De initiatiefnemer laat op eigen initiatief en voor eigen rekening een goede ruimtelijke onderbouwing opstellen ten behoeve van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Deze onderbouwing dient door een stedenbouwkundig bureau te worden opgesteld, en;
 2. De initiatiefnemer dient een aanvraag in voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het Project;
 3. binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te vangen met de realisatie van het Project. Initiatiefnemer dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;

- 6.2 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 6.1 niet wordt gehaald, dient initiatiefnemer de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte te stellen. Afwijken van de in artikel 6.1 genoemde termijnen is mogelijk, indien zich omstandigheden voordoen die niet aan initiatiefnemer te wijten zijn. Alsdan zal de gemeente zich in redelijkheid opstellen en zullen partijen in overleg komen tot een nieuwe tijdsplanning.
- 6.3 Mocht Initiatiefnemer een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en wanneer de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan zal de gemeente Initiatiefnemer aanmanen. Initiatiefnemer dient binnen 4 weken na verzending van de aanmaning een schriftelijke zienswijze in. Indien deze zienswijze achterwege blijft of indien de gemeente oordeelt dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot een ander oordeel dan kan de gemeente onmiddellijk tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of het voor het Project vastgestelde bestemmingsplan herzien en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning intrekken, een en ander onverlet het recht van de gemeente op betaling van de kosten door Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 5.8. Initiatiefnemer verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook (zoals bijvoorbeeld een verzoek om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro) in zal dienen bij de gemeente.

Artikel 7 Communicatie

- 7.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. De Initiatiefnemer zal voorts, al dan niet in samenwerking met de gemeente, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project. Initiatiefnemer zal op eerste verzoek van de gemeente bewijs overleggen waaruit blijkt dat omwonenden en andere betrokkenen afdoende over het Project zijn geïnformeerd.

Artikel 8 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

- 8.1 Initiatiefnemer erkent dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Initiatiefnemer c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst en de gemeente is in geen geval aansprakelijk voor eventuele daardoor voor de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane schade, kosten of interesten.
- Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.
- Initiatiefnemer en/of door de initiatiefnemer ingeschakelde derden zal en kan de Gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele nadelige gevolgen van een belemmering van publiekrechtelijke aard. De gemeente is voorts niet aansprakelijk voor eventuele schade aan de zijde van initiatiefnemer en /of door hem ingeschakelde derden als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van de gemeente.

- 8.2 Met het sluiten van de Overeenkomst beogen partijen een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening te sluiten, door welke overeenkomst voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.
- 8.3 Indien de gemeente alsnog een exploitatieplan moet vaststellen omdat zij van oordeel is dat in onvoldoende mate is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, of omdat er nog gronden van derden binnen het Plangebied zijn gelegen die nog moeten worden verworven, en/of welke derden tot zelfrealisatie van onderdelen van het Project zouden kunnen overgaan, en het exploitatieplan belemmert, frustreert of vertraagt het beoogde resultaat van de Overeenkomst, of zulks is het gevolg van rechtsmaatregelen van derden naar aanleiding van het vaststellen van het exploitatieplan, dan geeft dat op zich geen van partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen. Indien de gemeente besluit over te gaan tot vaststelling van een exploitatieplan, zal zij de initiatiefnemer hierover informeren. Het eventueel vaststellen van een exploitatieplan zal geen gevolgen hebben voor hetgeen partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen.
- 8.4 Indien een door de gemeente vastgesteld exploitatieplan gehele of gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst in de weg staat, is er sprake van een publiekrechtelijke belemmering en is het bepaalde in artikel 15.2 sub c van toepassing.

Artikel 9 Aanbesteding en staatssteun

- 9.1 Partijen zijn van mening dat de werken, leveringen en diensten die in het kader van de realisatie van (onderdelen van) het Project worden verricht of aangelegd, geen werken, leveringen of diensten zijn waarvoor op grond van Europese, nationale of gemeentelijke regelgeving een openbare aanbestedingsplicht geldt.
- 9.2 Indien evenwel uit een rechterlijk vonnis of vastgestelde dan wel gewijzigde wet- of regelgeving zou blijken dat met betrekking tot de in het vorige lid bedoelde werken, leveringen en diensten wel enige aanbestedingsplicht bestaat, dan zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze Overeenkomst. Partijen trachten alsdan deze Overeenkomst op de voor beide Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodanig dat gebleken gebreken worden hersteld én recht wordt gedaan aan de geest van deze Overeenkomst.
- 9.3 Hoewel Partijen aan alle regels en voorschriften hebben voldaan en er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan Initiatiefnemer, zal, in het geval dat onomstotelijk in rechte is komen vast te staan dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer en initiatiefnemer deze ongeoorloofde staatssteun aan de gemeente zal moeten terugbetalen, dit geen invloed zal hebben op de wederzijdse verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 10 Overdracht contractpositie

- 10.1 Initiatiefnemer is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, weigeren.
- 10.2 Ten behoeve van de betreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld dat deze kwalitatief minimaal gelijkwaardig is aan Initiatiefnemer. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat Initiatiefnemer tegenover de gemeente instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegane verplichtingen.

- 10.3 Een door de gemeente toegestane overdracht zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de gemeente pas binden nadat Initiatiefnemer en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere, door de gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard.

Artikel 11 Geschillen

- 11.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 11.2 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 12 Hinder en schade

- 12.1 De wijze van realisatie van het Project moet zodanig zijn dat de gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Initiatiefnemer is in verband met de realisatie van het Project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer dienaangaande. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade die de gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project, uitgevoerd door de Initiatiefnemer zelf dan wel door de door Initiatiefnemer ingeschakelde derden. De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend. De Initiatiefnemer zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.

Artikel 13 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

- 13.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.
- 13.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
- indien partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt;
 - bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen leiden tot vertraging en/of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.
- 13.3 De partij die zich beroept op het gestelde in artikel 15.2 sub b of c geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
- 13.4 Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen.
- 13.5 Indien een der partijen zich met recht beroept op het gestelde in artikel 15.2 sub b of c en indien partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van

overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan de meest gerede partij de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden.

- 13.6 In geval de overeenkomst tussentijds wordt ontbonden, hebben partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade en/of gedeelde winst, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van de reeds verrichtte werkzaamheden en gemaakte kosten in het kader van de uitvoering van de overeenkomst en /of welke verbonden zijn aan de medewerking door de Gemeente aan het Project.
- 13.7 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien de Initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan de Initiatiefnemer of kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 14 Publicatie Overeenkomst

- 14.1 Initiatiefnemer 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.
- 14.2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet open overheid (Woo).

Artikel 15 Slotbepalingen

- 15.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.
- 15.2 Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over “de gemeente” wordt bedoeld:
- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders aangaat: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer;
 - indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeenteraad aangaat: de raad van de gemeente Landsmeer;
 - indien het de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente Landsmeer aangaat: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Landsmeer.
- 15.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen onderling beslist het College van Burgemeester en Wethouders met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke bijlage vóór gaat.
- Bijlage 1: Intentieovereenkomst
Bijlage 2: Bouwtekeningen
Bijlage 3: Overzicht ambtelijke uren
- 15.4 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet

rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

- 15.5 Indien twee of meer (rechts)personen tezamen initiatiefnemer 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 initiatiefnemer de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.
- 15.6 Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het College heeft besloten om deze Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van alle Partijen is ondertekend.
- 15.7 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Landsmeer op

Gemeente Landsmeer

Initiatiefnemers

L.A. de Lange (burgemeester)