

Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst

Bloemendalerpolder

Versie 20 Definitief
26 september 2012

6

Inhoud

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN	11
Artikel 1. Definities	11
Artikel 2. Het Consortium	17
Artikel 3. Doel van de Overeenkomst	19
Artikel 4. Documenten die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst	20
Artikel 5. Looptijd van de Overeenkomst	20
HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE OPGAVE EN AMBITIENIVEAU	22
Artikel 6. Ruimtelijke uitgangspunten	22
Artikel 7. Plangrenzen	23
Artikel 8. Ruimtelijk kader en kwaliteit	23
Artikel 9. Ruimtelijke opgave	24
HOOFDSTUK 3: SAMENWERKING	25
Artikel 10. Uitgangspunten samenwerking	25
Artikel 11. Planning & fasering	29
Artikel 12. Uitvoeringsorganisatie	30
Artikel 13. Bestuurlijk Overleg	31
Artikel 14. Regie Overleg	32
Artikel 15. Kwaliteitsteam	34
Artikel 16. Afwijking PvE's	35
Artikel 17. Publiekrechtelijke medewerking	35
Artikel 18. Planschade	38
HOOFDSTUK 4: GEBIEDSONTWIKKELING	40
Artikel 19. Planuitwerking	40
Artikel 20. Bouw- en Woonrijp maken	42
Artikel 21. Ontwikkeling en realisatie van Strategisch groen-blauw	42
Artikel 22. Ontwikkeling en realisatie van Hoofdinfrastructuur en Ontsluitingsweg	43
Artikel 23. Ontwikkeling en realisatie van Openbaar gebied	43
Artikel 24. Opstalontwikkeling en realisatie Woongebied	44
Artikel 25. Ontwikkeling en realisatie van Maatschappelijke voorzieningen	46
Artikel 26. Beheer & onderhoud	46
Artikel 27. Europese en nationale regelgeving inzake aanbesteding	48
HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE BEPALINGEN	51
Artikel 28. Algemeen	51
Artikel 29. Bijdragen aan Publieke partijen en bijbehorende afspraken	51
Artikel 30. Oprichting duurzaamheidsfonds en kwaliteitsfonds	53
Artikel 31. Plankosten	55
Artikel 32. Subsidies	55

Artikel 33. Overige financiële bepalingen	55
HOOFDSTUK 6: VERKOOP EN LEVERING ONROERENDE ZAKEN	56
Artikel 34. Grondverkoop tussen Partijen	56
Artikel 35. Verwerving van resterende onroerende zaken	57
Artikel 36. Onroerende zaken buiten het Woongebied	58
Artikel 37. Onroerende zaken binnen het Woongebied	60
Artikel 38. Maatschappelijke voorzieningen	62
Artikel 39. Fiscaliteit	63
Artikel 40. Voorwaarden koop/verkoop onroerende zaken	63
HOOFDSTUK 7: EXTERNE ONTWIKKELINGEN	66
Artikel 41. Rijksweg A1	66
Artikel 42. Spoor	66
Artikel 43. Overige ruimtelijke ontwikkelingen	66
HOOFDSTUK 8: OVERIGE BEPALINGEN	68
Artikel 44. Wijziging, tussentijdse beëindiging of ontbinding	68
Artikel 45. Overmacht en Ingrijpende wijzigingen	69
Artikel 46. Geheimhouding	71
Artikel 47. Overdraagbaarheid rechten en verplichtingen	71
Artikel 48. Geschillenregeling	71
Artikel 49. Opschortende voorwaarden	72
Artikel 50. Strijd met (Europese) wet- en regelgeving	73
Artikel 51. Gebruik van vervaardigde plannen	73
Artikel 52. Derdenwerking	74
Artikel 53. Toepasselijk recht	74
Artikel 54. Slotbepalingen	74

P

De ondergetekenden:

1. De Provincie Noord-Holland, zetelende te Haarlem, ten deze ingevolge artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de commissaris van de koningin, de heer J.W. Remkes, die ingevolge artikel 176 lid 2 van die wet deze vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht heeft opgedragen aan de heer Tj.P.J. Talsma, lid van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland, d.d. 10 juli 2012 verder te noemen: **“Provincie”**
2. De Staat der Nederlanden vertegenwoordigd door het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf te dezen krachtens Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, directie Ontwikkeling d.d. 22 maart 2011, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, Projectdirecteur Directie Ontwikkeling, verder te noemen: **“RVOB”**
3. Het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht te dezen ingevolge artikel 95 van de Waterschapswet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter het dagelijks bestuur, de heer J. de Bondt, die met instemming van het dagelijks bestuur ingevolge artikel 95 van die wet, deze vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht heeft opgedragen aan de heer M.H.J. van der Heijde, lid van het dagelijks bestuur, handelend ter uitvoering van het besluit van het dagelijks bestuur d.d. 21 augustus 2012, verder te noemen: **“AGV”**
4. De gemeente Muiden, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw M.L. de Pater-van der Meer, die ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet deze vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht heeft opgedragen aan de heer R. Meerhof, lid van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Muiden, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden d.d. 21 augustus 2012 verder te noemen: **“Gemeente Muiden”**
5. De gemeente Weesp, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer B. Horseling, die ingevolge de gemeente artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, deze vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht heeft opgedragen aan de heer J.J. van der Hoeven, lid van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weesp, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weesp d.d. 25 september 2012, verder te noemen: **“Gemeente Weesp”**

Waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over “Gemeente”, wordt zowel de Gemeente Weesp als de Gemeente Muiden bedoeld, voor zover dat het, het grondgebied van de betreffende gemeente betreft. Indien de bepaling uitsluitend betrekking heeft op één specifieke gemeente wordt gesproken over “Gemeente Weesp” dan wel “Gemeente Muiden”.

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 1 tot en met 5 hierna afzonderlijk te noemen: **“Publieke partij”** en hierna gezamenlijk te noemen: **“Publieke partijen”**

6. GEM Bloemendalerpolder C.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (2014 HT) Haarlem, Leidsevaart 590, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder GEM Bloemendalerpolder Beheer B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (2014 HT) Haarlem, Leidsevaart 590, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - a) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwerk B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2014 HT) Haarlem, Leidsevaart 590, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - i. Bouwfonds Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Bouwfonds Property Development B.V., gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, alsmede
 - ii. Weespmui B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (2861 CM) Bergambacht, Kadijk 4A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34070948, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Adriaan van Erk Groep B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Kadijk 4A, 2861 CM te Bergambacht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29045878, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
 - b) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer B.V., gevestigd te Weesp en kantoorhoudende te (3439 MN) Nieuwegein, Edisonbaan 14g, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30197031, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - i. AM Grondbedrijf B.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te 3439 MN Nieuwegein aan de Edisonbaan 14h, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, alsmede
 - ii. Ymere Management B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister onder

nummer 34240308, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Ymere Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34159324, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door

- c) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsmaatschappij Bloemendalerpolder BVW B.V.” gevestigd en kantoorhoudende te (3741 LS) Baarn aan de Baarnschedijk 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
- i. Blauwhoed Eurowoningen Noord-West B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3602 ME) Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24491228, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
 - ii. Van Wijnen Project Bloemendalerpolder B.V., gevestigd te Baarn en kantoorhoudende te (3741 LS) Baarn aan de Baarnsche Dijk 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32090541, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door

verder te noemen: het **“Consortium”**

7. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer B.V., gevestigd te Weesp en kantoorhoudende te (3439 MN) Nieuwegein, Edisonbaan 14g, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30197031, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
- a) AM Grondbedrijf B.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3439 MN) Nieuwegein aan de Edisonbaan 14 H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.R. Huikeshoven, alsmede
 - b) Ymere Management B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34240308, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Ymere Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34159324, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.J. Schuwer;

verder te noemen: **“Wesopa”**

P

8. VOF Van Erk Bouwfonds Bloemendalerpolder, statutair gevestigd te Haarlem, en kantoorhoudende te (2014 HT) Haarlem, Leidsevaart 590, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde vennoten:
- a) Bouwfonds Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08024283, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Janssen, alsmede
 - b) Weespmui B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kadijk 4A, 2861 CM te Bergambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam onder nummer 34070948, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directie, Adriaan van Erk Groep B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Kadijk 4A (2861 CM) te Bergambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam onder nummer 29045878, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directie, de heer A.H.A. van Erk, wonende te 2861 LM Bergambacht, Zuidbroek 136, geboren te Bergambacht op 29 mei 1965;
- verder te noemen: **“Van Erk- Bouwfonds”**;
9. Weespmui B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Kadijk 4A, 2861 CM te Bergambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam onder nummer 34070948, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directie, Adriaan van Erk Groep B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Kadijk 4A, 2861 CM te Bergambacht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam te Rotterdam onder nummer 29045878, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directie, de heer A.H.A. van Erk wonende te 2861 LM Bergambacht, Zuidbroek 136, geboren te Bergambacht op 29 mei 1965, verder te noemen: **“Weespmui”**;
10. AM B.V., gevestigd te Utrecht en mede kantoorhoudende te (1087 HW) Amsterdam, Krijn Taconiskade 430, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.R. Huikeshoven, verder te noemen: **“AM”**;

11. Ymere Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1019 GW) Amsterdam aan de Jollemanhof 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34159324, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.J. Schuwer, verder te noemen: **“Ymere”**;
12. Blauwhoed Eurowoningen Noord-West B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3602 ME) Rotterdam aan de Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24491228, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd de heer E. Bouwman, verder te noemen: **“Blauwhoed”**;
13. Van Wijnen Project Bloemendalerpolder B.V., gevestigd te Baarn en kantoorhoudende te (3741 LS) Baarn aan de Baarnsche Dijk 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32090541, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.B. Nieuwenhuizen, verder te noemen: **“Van Wijnen”**;
14. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08024283, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Janssen, verder te noemen: **“Bouwfonds”**

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 7 tot en met 9 plus sub 12 tot en met 13 tekenen ieder afzonderlijk deze overeenkomst, uitsluitend ten behoeve van de verkoop van de onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 2 lid 7.

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 9 tot en met 14 tekenen ieder afzonderlijk deze overeenkomst, uitsluitend ten behoeve van het verstrekken van garanties zoals bedoeld in artikel 2 lid 8.

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 6 tot en met 14 hierna afzonderlijk te noemen: **“Private partij”** en hierna gezamenlijk te noemen: **“Private partijen”**.

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 1 tot en met 14 hierna afzonderlijk te noemen: **“Partij”** en hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**.

P

In aanmerking nemende dat:

- A. de intenties, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de samenwerking tussen publieke en private partijen bij de gebiedsontwikkeling in de Bloemendalerpolder zijn vastgelegd in de anticipatieovereenkomst, die op 14 februari 2007 is gesloten tussen de gemeente Weesp, de gemeente Muiden, de provincie Noord Holland, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht, Van Wijnen Groep N.V., Van Wijnen Project Bloemendalerpolder B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Gamma B.V. (thans genaamd Delta Lloyd Vastgoed Ontwikkeling B.V.), Blauwhoed Eurowoningen Noord West B.V., Gebiedsontwikkeling Wesopa C.V. en Weespmui B.V., hierna te noemen: “de Anticipatieovereenkomst”;
- B. Weespmui B.V. een samenwerking is aangegaan met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. in de vorm van VOF Van Erk Bouwfonds Bloemendalerpolder;
- C. de betreffende partijen de Anticipatieovereenkomst hebben verlengd op basis van besluiten van de publiek-private stuurgroep Bloemendalerpolder, hierna te noemen: “Publiek-Private Stuurgroep”, d.d. 23 maart 2009, 17 december 2009, 20 september 2010 en 30 juni 2011;
- D. Provinciale Staten van de Provincie bij besluit van 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord Holland 2040 heeft vastgesteld en dat het beoogde plangebied is aangewezen als transformatiegebied;
- E. Private partijen begin 2011 een nieuw voorstel hebben gedaan, waarbij een samenwerkingsverband van Private partijen de ontwikkeling van het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico zal uitvoeren onder gestelde voorwaarden;
- F. dit privaat voorstel uiteindelijk heeft geleid tot een akkoord over nieuwe uitgangspunten (kaders) voor een samenwerkingsovereenkomst en een ruimtelijk kader, waar de Publieke-Private Stuurgroep op 30 juni 2011 mee heeft ingestemd, hierna te noemen “het Akkoord”;
- G. de betreffende partijen in de Publiek-Private Stuurgroep van 15 maart 2012 de Anticipatieovereenkomst hebben verlengd tot 1 oktober 2012;
- H. het Akkoord voorziet in een kwalitatief hoogwaardige integrale ontwikkeling van het plangebied met een onderlinge samenhang van rode, groene, grijze en blauwe functies;
- I. het plan voorziet in de realisatie van minimaal 2.350 en maximaal 2.750 woningen en diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- J. tweederde van het plangebied exclusief de nieuw te realiseren Rijksweg A1 wordt aangemerkt als strategisch groen-blauw;

- K. het watersysteem een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en het plangebied dient te leveren;
- L. nagenoeg alle onroerende zaken, die nodig zijn voor het realiseren van de integrale gebiedsontwikkeling in het plangebied, in juridisch eigendom zijn bij de bij deze overeenkomst betrokken Publieke partijen en Private partijen c.q. een recht van levering daarop bestaat;
- M. Delta Lloyd niet verder zal participeren in het consortium van Private partijen en nadere afspraken met Blauwvoet en Van Wijnen maakt zodanig dat deze over de betreffende onroerende zaken van Delta Lloyd kunnen beschikken;
- N. betreffende Private partijen zorg hebben gedragen c.q. zullen zorg dragen voor de oprichting van Beheer B.V. en Beheer B.V. tezamen met de betreffende commanditaire vennoten hebben zorg gedragen voor de oprichting van het Consortium;
- O. Partijen kennis hebben genomen van de ontwikkelingen rondom de luchthaven Schiphol en daarvan het (economisch) belang voor de regio en Nederland kennen. Partijen gaan ervan uit dat de ontwikkeling van de luchthaven Schiphol – zowel nu, met haar huidige aantal vliegbewegingen, als bij eventuele verdere groei - en de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Kader goed samen gaan;
- P. zowel Publieke partijen als het Consortium over specifieke en complementaire kennis, kunde, ervaring en capaciteit en financiële middelen beschikken, noodzakelijk voor de gebiedsontwikkeling en zij in deze overeenkomst en bijbehorend ruimtelijk kader, nadere afspraken wensen te maken over de gebiedsontwikkeling in het plangebied en de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van Publieke partijen, Private partijen en het Consortium ten aanzien van de gebiedsontwikkeling in het exploitatiegebied, die voor rekening en risico van het Consortium zal worden uitgevoerd op voorwaarden zoals genoemd in deze overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

1. **Akkoord**

Het Akkoord "Bloemendalerpolder 2.1", d.d. 30 juni 2011, Partijen genoegzaam bekend.

2. **BBL-gronden**

De gronden binnen het Exploitatiegebied welke, na ondertekening van deze Overeenkomst, door het Bureau Beheer Landbouwgronden (onderdeel van het ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie) aan de Provincie worden verkocht zoals afgesproken in de betreffende artikelen van het Akkoord.

3. **Bestek**

Document waarin de omschrijving van het uit te voeren werk is vastgelegd, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. Het bestek dient tot stand te komen conform het bepaalde in deze Overeenkomst waaronder het van toepassing zijnde PvE.

4. **Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen**

Het plan dat op hoofdlijnen een gebiedsontwikkelingsuitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en architectonische uitgangspunten voor zowel de bebouwing als de inrichting van het Exploitatiegebied.

5. **Bereikbare woning**

Woning bereikbaar gemaakt voor personen met lagere inkomens en een VON-prijs van maximaal € 265.000,- (prijspeil 1-1-2011) of een woning met vergelijkbare huurprijs qua woonlasten voor de consument.

6. **Bestemmingsplan**

Met een bestemmingsplan wordt, mede gelet op de beoogde flexibiliteit, zowel een gemeentelijk bestemmingsplan als een provinciaal inpassingsplan bedoeld een en ander conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, waarbij mede gelet op de duur van de samenwerking en de omvang van het Plangebied, (volgtijdelijk) meerdere bestemmingsplannen c.q. inpassingsplannen in combinatie met een Exploitatieplan denkbaar zijn. Waar in deze Overeenkomst Gemeente staat in het kader van het bestemmingsplan en/of planologische medewerking dient, indien een provinciaal inpassingsplan noodzakelijk blijkt te zijn, de Provincie te worden gelezen.

7. **Bestuurlijk Overleg**

Onderdeel van de Uitvoeringsorganisatie dat op bestuurlijk niveau toezicht houdt op de Gebiedsontwikkeling.

9

8. Blauw

Al het water met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken binnen het Plangebied zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1A* (*weergave is exclusief nader uit te werken Stedelijk blauw binnen de Woonvelden*).

9. Bouwkavel

Elk afzonderlijk uitgeefbaar gedeelte van een Woonveld bestemd voor Opstalontwikkeling (waaronder woningen en voorzieningen), niet bestemd voor Openbaar gebied.

10. Bouwprogramma

De beschrijving van de in het Exploitatiegebied te ontwikkelen en te realiseren vastgoedobjecten met bijbehorende verdeling naar woonmilieus en type.

11. Bouwterrein

Onbebouwde grond in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste jo. 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968),

- a) waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
 - b) ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
 - c) in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
 - d) ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend;
- met het oog op bebouwing van de grond.

12. Bouwrijp maken

Het geschikt maken van de onroerende zaken in het Exploitatiegebied voor verdere inrichting en bebouwing, ontsluiting en bereikbaarheid, indien en voor zover nodig voor de beoogde functie en exclusief de werkzaamheden die reeds ten behoeve van het Fiscaal bouwrijp maken zijn uitgevoerd .

De werkzaamheden omvatten onder andere:

- de sloop van opstallen (inclusief asbestverwijdering), verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, het verwijderen van begroeiing, alsmede het vrijmaken c.q. verwijderen van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, puin en dergelijke), een eventueel benodigde sanering van verontreinigingen om de ondergrond geschikt te maken voor de toekomstige gebruiksfunctie;
- het verrichten van grondwerken, zoals het voorbelasten, ophogen, afgraven en egaliseren, het graven van compensatiewateroppervlak voor tijdelijk of definitief te dempen water, het aanleggen van wegcunetten, de aanleg van (bouw)wegen, de aanleg van riolering en drainage, het verleggen en verwijderen van kabels en leidingen met uitzondering van het verplaatsen en opruimen van de reeds aanwezige gas- en rioolpersleiding en de hoogspanningsleiding(en), het aanleggen van kabels en leidingen, de aanleg van de ontsluiting, grondwerken (wegfundaties), de aanleg van voorzieningen en de uitvoering van de benodigde coördinatiewerkzaamheden voor de aanleg van de hoofdleidingen door de nutsbedrijven, dit alles met inachtneming van de overheidsregelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten.

13. Brede school

De brede school is een schoolcomplex waarin verschillende functies zijn samengevoegd en die zich richt op opgroeiende kinderen. In de brede school in het Exploitatiegebied zijn in ieder geval verenigd: basisonderwijs, voor-, tussen- en naschoolse kinderopvang (4 -12 jaar), peuterspeelzaal en een multifunctionele sportvoorziening (zaal), inclusief bijbehorende parkeerplaatsen en (buiten) speelruimte.

14. Brediuslocatie

De locatie zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1B*.

15. Commerciële voorzieningen

De commerciële voorzieningen (incl. gezondheidscentrum) binnen het Exploitatiegebied.

16. Deelgebied

Ieder door het Consortium na goedkeuring van het Regie Overleg of zo nodig het Bestuurlijk Overleg vast te stellen gedeelte - al dan niet aaneengesloten - van het Exploitatiegebied dat, op basis van de gekozen faseringsopzet, geschikt is om afzonderlijk in ontwikkeling te nemen.

17. Exploitatiegebied

Het totale gebied binnen het Plangebied, zoals aangegeven op de kaart in *bijlage 1C*, totaal groot circa 307,4 hectare, waarbinnen het Consortium verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling (met uitzondering van de Maatschappelijke voorzieningen) overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.

18. Exploitatieplan

Een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

19. Fiscaal bouwrijp maken

Het verrichten van handelingen die met het oog op de levering blijkens de definitie van "Bouwterrein" benodigd mochten zijn om een onroerende zaak te laten kwalificeren als Bouwterrein.

20. Gebiedsexploitatie

De berekening met toelichting die een geraamde opgave van kosten en opbrengsten, cashflow overzicht en tijdsplanning terzake van de grondexploitatie in het Exploitatiegebied bevat.

21. Gebiedsontwikkeling

De integrale ontwikkeling van het Plangebied in hoofdzaak omvattende de realisatie van het Strategisch groen-blauw, het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied, de Opstalontwikkeling, de aanleg van het Openbaar gebied in de Woonvelden en de realisatie van de Hoofdinfrastructuur en de Ontsluitingsweg.

Q

22. Gemeentelijk blauw

Het deel van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied dat samenvalt met het onderhoudsgebied van AGV zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1D*. Het Gemeentelijk blauw is gelegen binnen het Woongebied en is al dan niet tezamen met het Gemeentelijk groen meer dan 50 meter breed.

23. Gemeentelijk groen

Het deel van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied dat samenvalt met het onderhoudsgebied van de Gemeente zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1D*. Het Gemeentelijk groen is gelegen binnen het Woongebied en is al dan niet tezamen met het Gemeentelijk blauw meer dan 50 meter breed.

24. Hoofdinfrastructuur

Alle binnen het Exploitatiegebied gelegen doorgaande infrastructurele verbindingen in en tussen de Woonvelden, exclusief de Ontsluitingsweg, zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1E*.

25. Kwaliteitsteam

Onderdeel van de Uitvoeringsorganisatie dat toeziet op en adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van het Plangebied conform het bepaalde in deze Overeenkomst.

26. Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen binnen het Exploitatiegebied.

27. Onafhankelijke deskundige

De onafhankelijke deskundige die in het kader van de geschillenregeling door het Bestuurlijk Overleg kan worden aangewezen.

28. Ontsluitingsweg

De definitieve ontsluitingsweg die wordt aangelegd zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1E*. Voorafgaand aan de aanleg van de definitieve ontsluitingsweg kan eerst een Tijdelijke ontsluitingsweg (op een andere locatie) worden aangelegd die bij gereedkomen van de definitieve ontsluitingsweg wordt getransformeerd.

29. Openbaar gebied

Alle delen van de Woonvelden die niet zijn of worden bestemd als Bouwkavels met inbegrip van het Stedelijk groen en Stedelijk blauw.

30. Opstalontwikkeling

Het (doen) ontwikkelen en het (doen) realiseren van het Bouwprogramma.

9

31. Overeenkomst

De onderhavige Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder, inclusief alle geparafeerde bijlagen die daar onlosmakelijk deel van uit maken.

32. Plangebied

Het gebied Bloemendalerpolder, zoals aangegeven op de kaart in *bijlage 1C*, totaal groot circa 491,5 hectare, waarbinnen de Gebiedsontwikkeling is voorzien. Het Exploitatiegebied is geheel gelegen binnen het Plangebied.

33. Planning

De indicatieve tijdsplanning op hoofdlijnen waarvan de eerste versie is opgenomen in *bijlage 2*.

34. PvE's

De programma's van eisen Rood, Robuust groen-blauw, Blauw en Grijs zoals bedoeld in artikel 4.

35. Regie Overleg

Onderdeel van de Uitvoeringsorganisatie, dat zorgt voor de afstemming om te komen tot een zo efficiënt mogelijke uitvoering van de Gebiedsontwikkeling conform het bepaalde in deze Overeenkomst.

36. Robuust groen-blauw

Het deel van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied dat samenvalt met het onderhoudsgebied van de Provincie zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1D*. Het Robuust groen-blauw is gelegen buiten het Woongebied of binnen het Woongebied voor zover aaneengesloten met het groen-blauw buiten het Woongebied en meer dan 50 meter breed is. De stadsparken, de hoofdwatgangen en de overige delen groen-blauw die in het bezit zijn of komen van de Gemeente(n) c.q. AGV vormen voor zover de functie niet wijzigt, geen onderdeel van het Robuust groen-blauw.

37. Ruimtelijk kader

Het document dat voor de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied de ruimtelijke uitgangspunten bevat voor onder meer het Strategisch groen-blauw, het Woongebied, de Hoofdinfrastructuur en de Ontsluitingsweg. Dit document is opgenomen als *bijlage 4*.

38. Ruw bouwrijp maken

Het integraal ophogen en inklinken van onroerende zaken inclusief het vervolgens verwijderen van overhoogte (ophoging boven het beoogde maaiveld).

39. Starterswoning

Een woning die bereikbaar is voor starters op de koopwoningmarkt met een maximale VON-prijs van € 225.000, - (prijspeil 1-1-2011) waarbij geldt dat de betreffende starter

P

drie jaar voorafgaand aan de koop van een starterswoning geen koopwoning in eigendom heeft gehad.

40. Stedelijk blauw

Al het water dat onderdeel uitmaakt van het Woongebied, met uitzondering van het gedeelte dat als Strategisch groen-blauw is aan te merken.

41. Stedelijk groen

Al het groen dat onderdeel uitmaakt van het Woongebied, met uitzondering van het gedeelte dat als Strategisch groen-blauw is aan te merken.

42. Strategisch groen-blauw

Het duurzame groen-blauw gedeelte van het Plangebied (2/3 van de oppervlakte van het Plangebied exclusief de nieuw te realiseren rijksweg A1) ten behoeve van natuur en recreatie zoals uitgewerkt in het Ruimtelijk kader. Het Strategisch groen-blauw in het Exploitatiegebied bestaat uit het Robuust groen-blauw en het Gemeentelijk groen en -blauw zoals indicatief aangegeven op bijgevoegde kaart in *bijlage 1F*.

43. Tijdelijke ontsluitingsweg

De tijdelijke ontsluitingsweg die, voorafgaand aan de aanleg van de Ontsluitingsweg, kan worden aangelegd zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1E* en die bij gereedkomen van de Ontsluitingsweg wordt getransformeerd. De tijdelijke ontsluitingsweg doet dienst als gebiedsontsluitingsweg waarop een snelheidslimiet geldt van 50 km/u en wordt, na transformatie en voor zover geen onderdeel van de Ontsluitingsweg, gekwalificeerd als Hoofdinfrastructuur.

44. Uitvoeringsorganisatie

Organisatie waaraan zowel het Consortium als Publieke partijen deelnemen ten behoeve publiek-private afstemming gedurende de Gebiedsontwikkeling.

45. Uitvoeringsdocumenten

Documenten die als uitwerking van het Ruimtelijk kader tijdens de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling worden opgesteld zoals deze documenten worden vermeld in de PvE's en/of deze Overeenkomst.

46. Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Waar in deze Overeenkomst Gemeente staat in het kader van uitwerkingsplan en/ of planologische medewerking kan ook Provincie worden gelezen, indien een provinciaal uitwerkingsplan noodzakelijk blijkt te zijn.

47. Vechtzone

Het gedeelte van het Plangebied ten zuiden van de nieuw te realiseren Rijksweg A1, gelegen ten oosten van de Korte Muiderweg zoals indicatief is aangegeven op de kaart in *bijlage 1B*.

48. Wijzigingsplan

Wijzigingsplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Waar in deze Overeenkomst Gemeente staat in het kader van wijzigingsplan en/ of planologische medewerking kan ook Provincie worden gelezen, indien een provinciaal wijzigingsplan noodzakelijk blijkt te zijn.

49. Woongebied

Het totale gebied waarop de Woonvelden en een deel van het Strategisch groen-blauw zijn voorzien zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1C*.

50. Woonrijp maken

Het geschikt maken van het Openbaar gebied (zowel boven als onder de grond) binnen het Exploitatiegebied voor gebruik en toekomstig beheer conform deze Overeenkomst (en het desbetreffende PvE), waaronder begrepen de Woonvelden en voorzieningen met betrekking tot de inrichting en bebouwing, ontsluiting en bereikbaarheid, indien en voor zover nodig voor de beoogde functie.

51. Woonvelden

De gronden binnen het Exploitatiegebied die bestemd worden voor Bouwkavels en Openbaar gebied.

Artikel 2. Het Consortium

1. Het Consortium is een commanditaire vennootschap met Beheer B.V. als enig beherend vennoot. Indien het Consortium en Beheer B.V. nog niet zijn opgericht bij ondertekening van deze Overeenkomst, staan Private partijen sub 9 t/m 14 er jegens Publieke partijen voor in dat deze vennootschappen zo spoedig mogelijk worden opgericht en deze Overeenkomst mede zullen ondertekenen.
2. Ieder van de Private partijen zoals genoemd onder "ondergetekenden" sub 9 t/m 14 is direct c.q. indirect aandeelhouder van Beheer B.V. en commanditaire vennoot in de C.V.
3. Het Consortium, ongeacht de samenstelling, gaat de verplichtingen in deze Overeenkomst aan. Dit betekent dat ook in het geval één of meer van de Private partijen als bedoeld in het vorige lid niet langer direct dan wel indirect participeert in Beheer B.V. dan wel het Consortium, het Consortium gehouden is uitvoering te blijven geven aan al haar verplichtingen in deze Overeenkomst.

P

4. Het Consortium is een gesloten commanditaire vennootschap. Dat betekent dat alle vennoten hun goedkeuring moeten verlenen aan toetreding c.q. vervanging van een vennoot.
5. Het Consortium staat er voor in dat Beheer B.V. slechts kan instemmen met de toetreding van een derde partij tot het Consortium en deze Overeenkomst al dan niet in de plaats van een Private partij sub 9 t/m 14 indien de derde partij zich in de akte van toetreding tot deze Overeenkomst bekend en akkoord verklaart met alle rechten en verplichtingen van het Consortium, die uit de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen voortvloeien. Het Consortium staat er voor in dat Beheer B.V. bovendien de eis zal stellen dat die derde (toetredende partij) eveneens naar rato zekerheden heeft gesteld jegens de betreffende Publieke partijen, alvorens zij kan toetreden tot het Consortium en deze Overeenkomst. De Publieke partijen zullen toestemming aan de toetreding tot de Overeenkomst niet onthouden, tenzij Publieke partijen in redelijkheid grond hebben om te twijfelen aan de gegoedheid van de zekerheden.
6. Indien toetreding tot het Consortium van een derde partij ertoe leidt dat, met instemming van het Consortium, wijziging van deze Overeenkomst en/of de bijbehorende bijlagen noodzakelijk is, is dit slechts mogelijk indien het Bestuurlijk Overleg daarmee onder voorbehoud van goedkeuring bevoegde organen, akkoord gaat overeenkomstig artikel 13 lid 1 sub e.
7. Wesopa, Van Erk-Bouwfonds, Weespmui, Blauwhoed en Van Wijnen ondertekenen ieder afzonderlijk deze Overeenkomst, uitsluitend ten behoeve van:
 - a) hun verplichting tot de verkoop en de levering van de bij hen c.q. Delta Lloyd in juridische eigendom verkerende betreffende onroerende zaken c.q. het recht van levering daarop, aan het Consortium overeenkomstig het bepaalde artikel 36 lid 3 sub a en artikel 37 lid 1 sub a en;
 - b) hun verplichting tot de verkoop en de levering van de bij hen c.q. Delta Lloyd in juridische eigendom verkerende betreffende onroerende zaken c.q. het recht van levering daarop, aan betreffende Publieke partijen overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 lid 1 sub c, artikel 36 lid 2 sub c, artikel 37 lid 2 sub c en artikel 37 lid 3 sub c.

Voor Weespmui geldt dat haar verplichting zoals opgenomen in sub a en b beperkt is tot de levering van de bij haar in juridische eigendom verkerende betreffende onroerende zaken c.q. het recht van levering daarop.

8. Weespmui, AM, Ymere, Blauwhoed, Van Wijnen en Bouwfonds ondertekenen ieder afzonderlijk deze Overeenkomst, uitsluitend ten behoeve van:

- a) het garanderen dat de met haar in een groep verbonden commanditaire vennoot van het Consortium gedurende de Gebiedsontwikkeling, voor het deel waarvoor het Consortium geen externe financiering heeft verkregen en voor zover nodig om te voorzien in een vermogensbehoefte zodanig dat het Consortium steeds tijdig kan voldoen aan haar verplichtingen jegens de betreffende Publieke partijen, een en ander naar rato van de commanditaire deelneming in het Consortium, zorg draagt voor voldoende commanditair kapitaal in het Consortium en/of (achtergestelde) geldleningen aan het Consortium, tot een gezamenlijk bedrag van in totaal € 25.000.000,- en;
 - b) dat de met haar in een groep verbonden moedervennootschap zoals genoemd in *bijlage 6* tijdig concerngaranties op pro rata parte basis zal verstrekken zoals opgenomen en conform de systematiek in *bijlage 6* tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van het Consortium.
9. Bepalingen in de akte tot het aangaan van de commanditaire vennootschap waarmee het Consortium tot stand komt ten opzichte van deze Overeenkomst, kunnen nimmer aan de Publieke Partijen worden tegengeworpen.
10. De in dit artikel genoemde bepalingen worden nader uitgewerkt en vastgelegd in de overeenkomst tot het aangaan van het Consortium c.q. de samenwerkingsovereenkomst tussen Private partijen en de akte tot oprichting van de Beheer B.V.

Artikel 3. Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is om de Gebiedsontwikkeling uit te voeren volgens de voorwaarden zoals vermeld in deze Overeenkomst.
2. Middels deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen stellen Partijen de (rand)voorwaarden en besluitvormings - en uitvoeringsprocessen vast waarbinnen zij de samenwerking voor de Gebiedsontwikkeling aangaan en maken zij afspraken over:
 1. het ruimtelijke en stedenbouwkundige ambitieniveau zoals op hoofdlijnen is neergelegd in het Ruimtelijk kader (hoofdstuk 2);
 2. de inrichting van de samenwerking en de planning (hoofdstuk 3);
 3. de verdeling van taken en verantwoordelijkheden van Partijen, inclusief de bijbehorende procedures, bij de Gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 4);
 4. de verdeling van kosten, opbrengsten, risico's en de financiële verhouding tussen Partijen (hoofdstuk 5);
 5. de inrichting van de verkoop en levering van onroerende zaken (hoofdstuk 6);
 6. externe ontwikkelingen (hoofdstuk 7).
3. Het uitgangspunt is dat deze Overeenkomst dient als exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) zoals bedoeld in artikel 6 lid 24 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 4. Documenten die onderdeel uitmaken van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst bevat de volgende bijlagen die aan deze Overeenkomst zijn gehecht, en daar integraal onderdeel van uitmaken:
 - 1) Kaarten d.d. 18 juni 2012:
 - A. Blauw;
 - B. Bijzondere locaties (Brediuslocatie, Vechtzone, verbinding bestaand Weesp, Leeuwendeld III & IV);
 - C. Plan-, Exploitatie- en Woongebied;
 - D. Strategisch groen-blauw binnen Exploitatiegebied;
 - E. Hoofdinfrastructuur, Tijdelijke en definitieve Ontsluitingsweg;
 - F. Strategisch groen-blauw binnen Plangebied;
 - G. Onderhoud;
 - 2) Planning versie 1 maart 2012;
 - 3) PvE's:
 - A. Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012, verder te noemen: "PvE Rood";
 - B. Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012, verder te noemen: "PvE Robuust groen-blauw";
 - C. Definitief Programma van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht d.d. maart 2012, verder te noemen: "PvE Blauw";
 - D. Definitief Programma van Eisen Grijs d.d. 14 juni 2012, verder te noemen: "PvE Grijs";
 - 4) Ruimtelijk kader d.d. oktober 2012;
 - 5) Bereidstellingsverklaringen (inclusief model garantie) Private partijen sub 9 tot en met 14:
 - A. Bereidstellingsverklaring Rabo Vastgoedgroep Holding N.V;
 - B. Bereidstellingsverklaring Eurowoningengroep B.V.;
 - C. Bereidstellingsverklaring Adriaan van Erk Groep B.V.;
 - D. Bereidstellingsverklaring Van Wijnen Holding N.V.;
 - E. Bereidstellingsverklaring Ymere Holding B.V.;
 - F. Bereidstellingsverklaring Koninklijke BAM Groep N.V;
 - 6) Vormgeving garanties Private partijen d.d. 20 september 2012.
2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en de inhoud van de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.

Artikel 5. Looptijd van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en zodra de in artikel 49 genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
2. De Overeenkomst eindigt op het moment dat de Gebiedsontwikkeling is voltooid op basis van een daartoe strekkend besluit van het Bestuurlijk Overleg, doch niet eerder dan nadat

Publieke partijen en het Consortium hetgeen in artikel 26 is bepaald ten aanzien van het beheer en onderhoud middels nadere (schriftelijke) afspraken hebben vastgelegd, zulks onverminderd de mogelijkheden tot tussentijdse ontbinding zoals voorzien in artikel 44.

3. Partijen streven ernaar dat de Gebiedsontwikkeling is voltooid op 31 december 2025, doch realiseren zich dat deze datum kan wijzigen als gevolg van een gewijzigde Planning.
4. Indien de Gebiedsontwikkeling op 31 december 2025 nog niet is voltooid, wordt deze Overeenkomst stilzwijgend verlengd, tenzij het Bestuurlijk Overleg anders besluit.
5. Minimaal één jaar voorafgaand aan de streefdatum, zoals genoemd in lid 4, treden het Consortium en Publieke partijen met elkaar in overleg indien zij verwachten dat de aanleg van het Strategisch groen-blauw (binnen het Exploitatiegebied) niet voor 31 december 2025 kan worden afgerond.

HOOFDSTUK 2: RUIMTELIJKE OPGAVE EN AMBITIENIVEAU

Artikel 6. Ruimtelijke uitgangspunten

1. Als ruimtelijke uitgangspunten voor de Gebiedsontwikkeling gelden de uitgangspunten zoals weergegeven in het Ruimtelijk kader (*bijlage 4*).
2. Partijen hebben in het Ruimtelijk kader de volgende randvoorwaarden voor de Gebiedsontwikkeling vastgesteld: :
 - a) 2/3 deel van de oppervlakte van het Plangebied exclusief de nieuw te realiseren Rijksweg A1 geldt als Strategisch groen-blauw, waaronder de Brediuslocatie (zie *bijlage 1B*);
 - b) Indien de Brediuslocatie in de toekomst van bestemming wijzigt waardoor deze (gedeeltelijk) niet meer kan worden aangemerkt als Strategisch groen-blauw heeft dit geen gevolgen voor de verhouding 2/3 en 1/3 als bedoeld onder sub a en sub d;
 - c) circa 174,8 hectare van het Exploitatiegebied wordt ingericht als Strategisch groen-blauw;
 - d) 1/3 deel van de oppervlakte van het Plangebied exclusief de nieuw te realiseren Rijksweg A1 wordt bestemd voor Woongebied (waaronder de te handhaven woonpercelen), Hoofdinfrastructuur en Ontsluitingsweg;
 - e) er vindt geen Opstalontwikkeling plaats in de Vechtzone, met uitzondering van de eventuele bebouwing van 3 kavels, zoals vermeld in het Tracébesluit van maart 2011 en conform hetgeen in sub f is vermeld;
 - f) in de Vechtzone kan, op eigen grond door het Consortium, voor eigen rekening en risico, een sluis –voor sloepen en fluisterboten – een horecagelegenheid en een haven voor pleziervaart worden gerealiseerd;
 - g) het Consortium zal voor haar rekening zorgdragen voor de (gefaseerde) aanleg van de Ontsluitingsweg conform het bepaalde in deze Overeenkomst;
 - h) AGV is binnen het Plangebied verantwoordelijk voor de uitvoering van haar wettelijke taken, waaronder die op het gebied van waterveiligheid, en zal daartoe de noodzakelijke maatregelen nemen;
 - i) bij de ontwikkeling van het Woongebied neemt, in toenemende afstand van het station Weesp en het toekomstige voorzieningencentrum van de Bloemendalerpolder, de woningdichtheid af.
3. De Bloemendalerpolder is een aantrekkelijke locatie voor toekomstige bewoners mede door haar bereikbare ligging voor spoor, weg en luchthaven. Aan deze ligging ten opzichte van verkeersstromen zijn ook nadelen gekoppeld, waaronder geluidhinder. Ter beperking van overdracht van geluid van de rijksweg A1 en het spoor zijn in deze Overeenkomst maatregelen opgenomen.

Artikel 7. Plangrenzen

1. De Plangrenzen van het Plangebied, Exploitatiegebied en Woongebied zijn weergegeven op de kaart in *bijlage 1C*.
2. Het Plangebied wordt op hoofdlijnen begrensd door:
 - Noordzijde: Muidertrekvaart;
 - Westzijde: Amsterdam-Rijnkanaal;
 - Zuidzijde: de noordkant van Leeuwendeld en voor het overige de eigendomsgrens van de ondergrond van de spoorlijn;
 - Oostzijde: Vecht.
3. Het Exploitatiegebied wordt op hoofdlijnen begrensd door:
 - Noordzijde: nieuwe rijksweg A1;
 - Westzijde: Amsterdam-Rijnkanaal;
 - Zuidzijde: de noordkant van Leeuwendeld en voor het overige tot aan de eigendomsgrens van de ondergrond van de spoorlijn;
 - Oostzijde: Korte Muiderweg (tot de oostelijke bermsloot);

De kavel in de Vechtzone (zie *bijlage 2B*) waarop eventueel de sluis, herberg en een haven voor pleziervaart is voorzien, zoals in artikel 24 lid 6 beschreven, maakt eveneens onderdeel uit van het Exploitatiegebied.

4. Het Woongebied wordt begrensd door:
 - Noordzijde/ Westzijde: grens zoals aangegeven op de kaart als bedoeld in lid 1;
 - Zuidzijde: Plangrens Exploitatiegebied;
 - Oostzijde: Korte Muiderweg.
5. De begrenzing van de Woonvelden en het Strategisch groen-blauw wordt per fase op basis van het Ruimtelijk kader nader uitgewerkt in Deelgebieden.
6. Voor de locatie van de verbinding tussen de Bloemendalerpolder en bestaand Weesp is een zoekgebied opgenomen zoals weergegeven op de kaart in *bijlage 1B*.

Artikel 8. Ruimtelijk kader en kwaliteit

1. De basis voor de ruimtelijke uitwerking wordt gevormd door het Ruimtelijk kader welke als *bijlage 4* is toegevoegd.
2. Voorts gelden voor de ruimtelijke uitwerking de volgende randvoorwaarden welke deels na ondertekening van de Overeenkomst worden opgesteld en voor zover nodig nog goedgekeurd dienen te worden overeenkomstig deze Overeenkomst:
 - a) Bestemmingsplan c.q. Uitwerkingsplan, Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en Exploitatieplan;

- b) PvE's:
 - PvE Rood (*bijlage 3A*);
 - PvE Robuust groen-blauw (*bijlage 3B*);
 - PvE Blauw (*bijlage 3C*);
 - PvE Grijs (*bijlage 3D*);
 - c) Uitvoeringsdocumenten.
3. Ingeval van (toekomstige) tegenstrijdigheden tussen de hiervoor vermelde documenten, treden het Consortium en betreffende Publieke Partij(en) in overleg.

Artikel 9. Ruimtelijke opgave

1. De Gebiedsontwikkeling omvat op hoofdlijnen de volgende onderdelen:
- a) De ontwikkeling van het Exploitatiegebied bestaande uit:
 - I. ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groen-blauw bestaande uit het Robuust groen-blauw en het Gemeentelijk groen en -blauw;
 - II. ontwikkeling en realisatie van de Woonvelden inclusief Bouwprogramma;
 - III. ontwikkeling en realisatie van de Ontsluitingsweg;
 - IV. ontwikkeling en realisatie van de Hoofdinfrastructuur (inclusief herprofilering van de Korte Muiderweg);
 - V. eventuele ontwikkeling en realisatie van de sluis, horecagelegenheid en/ of haven voor pleziervaart in de Vechtzone conform het bepaalde in artikel 24 lid 6.
 - b) de mogelijke ontwikkeling van een verbinding tussen bestaand Weesp en de Bloemendalerpolder in het zoekgebied door Gemeente Weesp zoals aangegeven op de kaart in *bijlage 1B* overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 lid 2.
 - c) het treffen van noodzakelijke maatregelen aan waterkeringen ten behoeve van de waterveiligheid in het Plangebied door AGV waaronder een dijkverzwaring overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 lid 3.
 - d) de ruimtelijke inpassing van de nieuwe rijksweg A1 met alle bijbehorende aanpassingen aan kabels en leidingen en natuur- en watercompensatie door Rijkswaterstaat inclusief de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groen-blauw aan de noordzijde van de nieuwe rijksweg A1 (ligt buiten het Exploitatiegebied).

P

HOOFDSTUK 3: SAMENWERKING

Artikel 10. Uitgangspunten samenwerking

1. De Gebiedsontwikkeling bestaat uit de integrale ontwikkeling van het Plangebied. Het Exploitatiegebied, dat gelegen is binnen het Plangebied, vormt het grootste onderdeel van de Gebiedsontwikkeling.
2. Het Consortium is, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor een tenminste sluitende Gebiedsexploitatie en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling binnen het Exploitatiegebied.
3. Gedurende de ontwikkeling van het Woongebied heeft het Consortium flexibiliteit in het woonprogramma en de Opstalontwikkeling binnen de Woonvelden, onder de voorwaarden zoals bepaald in deze Overeenkomst.
4. Het Consortium heeft de volgende taken:
 - I. de planuitwerking met inachtneming van het bepaalde in artikel 8, waaronder de betreffende PvE's (artikel 19);
 - II. het Bouwrijp- en Woonrijp maken, inclusief het Ruw bouwrijp maken en het realiseren van een hoofd (riool)gemaal voor de (eind) afvoer van het vuilwater naar de rioolwaterzuivering, binnen het Exploitatiegebied (artikel 20);
 - III. de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied (artikel 21);
 - IV. de ontwikkeling en realisatie van de Hoofdinfrastructuur en de Ontsluitingsweg (incl. herprofilering van de Korte Muiderweg) (artikel 22);
 - V. de ontwikkeling en realisatie van het Openbaar gebied (artikel 23);
 - VI. de Opstalontwikkeling en realisatie van het Woongebied met uitzondering van de Maatschappelijke voorzieningen (artikel 24);
 - VII. de restverwerving overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst (artikel 35);
 - VIII. uitvoering geven aan het duurzaamheidshoofdstuk zoals opgenomen in het Ruimtelijk kader;
 - IX. de verkoop/ koop en levering/ afname van de betreffende onroerende zaken overeenkomstig hoofdstuk 6;

en voert deze taken uit (of laat deze uitvoeren), met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27 en het bepaalde in artikel 40.

5. Provincie heeft de volgende taken:

- I. het toezien op de publieke kaders betreffende het Robuust groen-blauw, waarbinnen de Gebiedsontwikkeling dient plaats te vinden;

- II. het opstellen en het doorlopen van procedures met het oog op de vaststelling van één of meer Bestemmingsplan(-nen) en een bijbehorend Exploitatieplan, voor zover dat nodig is omdat deze taak niet door de Gemeente -door middel van een Bestemmingsplan met bijbehorend Exploitatieplan- wordt uitgevoerd c.q. de Provincie het noodzakelijk acht;
- III. het voor zover mogelijk verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan de Gebiedsontwikkeling, conform het bepaalde in artikel 17 lid 4, voor zover deze taak niet door de Gemeente wordt uitgevoerd;
- IV. het voor zover mogelijk zorgdragen voor kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 voor zover deze taak niet door de Gemeente wordt uitgevoerd;
- V. het beheer en onderhoud van het Robuust groen-blauw na oplevering daarvan conform artikel 26 voor zover deze taak niet door AGV wordt uitgevoerd;
- VI. het maken van afspraken met Rijkswaterstaat ten behoeve van het door Rijkswaterstaat te realiseren Strategisch groen-blauw ten noorden van de nieuwe rijksweg A1;
- VII. indien sprake is van een inpassingsplan zich tot het uiterste in te spannen om de Gebiedsontwikkeling planologisch doorgang te laten vinden ook indien niet tijdig kan worden aangesloten op de nieuwe en/of huidige rijksweg A1 overeenkomstig artikel 11 lid 7;
- VIII. zich samen met Gemeente tot het uiterste in te spannen om, in overleg met het Rijk (RVOB) te komen tot verplaatsing van de huidige 150 kV hoogspanningsleiding uit het Exploitatiegebied;
- IX. de verkoop/ koop en levering/ afname van de betreffende onroerende zaken overeenkomstig hoofdstuk 6;
- X. samen met het RVOB uitvoering geven aan de afspraak in het Akkoord betreffende de verkoop en levering van de BBL-gronden aan de Provincie met inachtneming van de in het Akkoord opgenomen betreffende voorwaarden;
- XI. zich tot het uiterste in te spannen om de afspraken over informatieplicht, zoals opgenomen in het convenant omgevingskwaliteit behorende bij het Aldersadvies voor de middellange termijn uit 2008, na te leven. Het gaat er hierbij om nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief te informeren over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol;

en voert deze taken uit (dan wel laat deze uitvoeren), met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.

6. Gemeente heeft de volgende taken:

- I. het toezien op de publieke kaders betreffende de Woonvelden, de Ontsluitingsweg en de Hoofdinfrastructuur, waarbinnen de Gebiedsontwikkeling dient plaats te vinden;

P

- II. het opstellen en het doorlopen van procedures met het oog op de vaststelling van één of meer Bestemmingsplan(nen) en een bijbehorend Exploitatieplan, voor zover deze taak niet door de Provincie wordt uitgevoerd;
- III. het voor zover mogelijk verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan de Gebiedsontwikkeling, conform het bepaalde in artikel 17 lid 4, voor zover deze taak niet door de Provincie wordt uitgevoerd;
- IV. het voor zover mogelijk zorgdragen voor kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening overeenkomstig het bepaalde in artikel 29, voor zover deze taak niet door de Provincie wordt uitgevoerd;
- V. de ontwikkeling en realisatie van de Maatschappelijke voorzieningen binnen het Exploitatiegebied (artikel 25);
- VI. het beheer en onderhoud van de Ontsluitingsweg en Hoofdinfrastructuur na oplevering daarvan, met inachtneming van artikel 26;
- VII. het beheer en onderhoud van het Openbaar gebied en het Gemeentelijk groen en -blauw voor zover niet tot de verantwoordelijkheid van AGV behorende, na oplevering daarvan, met inachtneming van artikel 26;
- VIII. de mogelijke ontwikkeling van een verbinding tussen bestaand Weesp en het Plangebied overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 lid 2 (Gemeente Weesp);
- IX. zich tot het uiterste in te spannen om de Gebiedsontwikkeling planologisch doorgang te laten vinden ook indien niet tijdig kan worden aangesloten op de nieuwe en/of huidige rijksweg A1 overeenkomstig artikel 11 lid 7 (Gemeente Muiden);
- X. zich samen met Provincie, tot het uiterste in te spannen om, in overleg met het Rijk (RVOB) te komen tot verplaatsing van de huidige 150 kV hoogspanningsleiding uit het Exploitatiegebied;
- XI. het tijdig (laten) aanleggen van een rioolverbinding tussen de rioolwaterzuivering en de grens van het Exploitatiegebied. Als uitgangspunt bij ondertekening van deze Overeenkomst geldt hierbij dat de rioolverbinding ter hoogte van de Hogeweyselaan wordt aangelegd (Gemeente Weesp);
- XII. de verkoop/ koop en levering/ afname van de betreffende onroerende zaken overeenkomstig hoofdstuk 6;

en voert deze taken uit (dan wel laat deze uitvoeren), met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.

7. AGV heeft de volgende taken:

- I. het toezien op de publieke kaders betreffende Blauw, waarbinnen de Gebiedsontwikkeling dient plaats te vinden;
- II. het treffen van noodzakelijke maatregelen aan waterkeringen ten behoeve van de waterveiligheid in het Plangebied waaronder dijkverzwaring, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 lid 3;
- III. het beheer en onderhoud van het Blauw, met inachtneming van artikel 26;
- IV. het beheer en onderhoud van de eventuele sluis, met inachtneming van artikel 26;

P

- V. de verkoop en levering en eventueel koop/ afname van de betreffende onroerende zaken overeenkomstig hoofdstuk 6;

en voert deze taken uit (dan wel laat deze uitvoeren), met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.

8. RVOB heeft de volgende taken:

- I. zich tot het uiterste in te spannen dat de aanleg van de nieuwe rijksweg A1 conform de Planning wordt uitgevoerd, in het bijzonder de aanleg en dimensionering van het kunstwerk tot op maaiveldniveau waarop de Ontsluitingsweg wordt aangesloten met inachtneming van artikel 11 lid 7;
- II. in het geval de Tijdelijke ontsluitingsweg niet conform Planning kan worden aangesloten op de nieuwe en/of huidige rijksweg A1 met inachtneming van artikel 11 lid 7, zich tot het uiterste in te spannen om een alternatief te realiseren;
- III. het tijdig (laten) aanbrengen van geluidsbeperkende voorzieningen ten behoeve van
 - de rijksweg A1, zodanig dat de maximale geluidbelasting van de meeste opstallen in het woongebied maximaal 48 dB is. Bij een klein aantal opstallen in het noordwesten van het Woongebied zal het geluidniveau juist boven de 48 dB liggen. Hiervoor zullen zodanige maatregelen aan de gevel worden getroffen dat het geluidniveau binnen de woning onder de wettelijk voorgeschreven 33 dB blijven;
 - het spoor, zoals is vastgelegd in het Tracébesluit “Spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL)”;zodat er planologisch geen barrières zijn ten aanzien van het geluid en de beoogde Gebiedsontwikkeling en aan de opstallen geen extra kosten behoeven te worden gemaakt;
- IV. in overleg te treden met Provincie en Gemeente om te komen tot verplaatsing van de huidige 150 kV hoogspanningsleiding uit het Exploitatiegebied;
- V. afstemming met Rijkswaterstaat betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groen-blauw zoals bedoeld in artikel 10 lid 5 sub VI en overige zaken die samenhangen met de Gebiedsontwikkeling, waaronder de effectuering van de brief van het Ministerie van Financiën (De Jager) d.d. 7 juli 2010;
- VI. samen met de Provincie uitvoering geven aan de afspraak in het Akkoord betreffende de verkoop en levering van de BBL-gronden aan de Provincie met inachtneming van de in het Akkoord opgenomen betreffende voorwaarden;
- VII. overige afstemming binnen het Rijk over zaken die samenhangen met de Gebiedsontwikkeling met het doel te bevorderen dat de Gebiedsontwikkeling kan worden uitgevoerd conform deze Overeenkomst;

en voert deze taken uit (dan wel laat deze uitvoeren), met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.

Artikel 11. Planning & fasering

1. Publieke partijen en het Consortium zijn een eerste Planning overeengekomen, zoals bijgevoegd in *bijlage 2*, die als uitgangspunt dient ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen de werkzaamheden van de Gebiedsontwikkeling conform de Planning uit te voeren en zo mogelijk op verzoek van het Consortium te versnellen onder voorwaarden als bepaald in de Overeenkomst.
2. De Planning zal door het Bestuurlijk Overleg worden gewijzigd indien het Bestuurlijk Overleg dit noodzakelijk acht, bijvoorbeeld als gevolg van omstandigheden waarop Publieke partijen en het Consortium geen invloed kunnen uitoefenen.
3. Het Consortium zal met inachtneming van de Planning en de verwachte marktomstandigheden ieder jaar een detailplanning per Deelgebied dat in ontwikkeling is genomen opstellen en in het Regie Overleg aanbieden ter toetsing aan de Planning. De detailplanning bevat onder meer geprognosticeerde data voor start van de uitvoering van de werkzaamheden van het betreffende Deelgebied. Voor zover de detailplanning afwijkt van de Planning is het bepaalde in lid 2 van toepassing.
4. Het Consortium is na overleg in het Regie Overleg, gerechtigd te besluiten over de start van een nieuw Deelgebied. Voor alle Deelgebieden die in ontwikkeling zijn genomen geldt dat dat deze gerealiseerd dienen te worden op voorwaarden als bepaald in deze Overeenkomst en zelfstandig moeten kunnen functioneren.
5. De aanleg van Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied loopt parallel aan de aanleg van de Woonvelden zodat inkomsten uit de verkoop van Bouwkavels mede kunnen worden benut ter dekking van de kosten van de aanleg van het Strategisch groen-blauw. Dit betekent dat voor iedere hectare Woonveld dat is gerealiseerd tevens naar evenredigheid oppervlaktes Strategisch groen-blauw zijn gerealiseerd binnen het Exploitatiegebied.
6. De fasering van het Strategisch groen-blauw is op hoofdlijnen weergegeven in het Ruimtelijk kader. Het Bestuurlijk Overleg kan besluiten om af te wijken van deze fasering indien aan bepaalde investeringen, die bijvoorbeeld een lange aanwastijd en/of hoge recreatieve waarde kennen, door betreffende Publieke partijen en het Consortium een hogere prioriteit wordt toegekend, met dien verstande dat de totale ontwikkeling van het Strategisch groen-blauw evenredig wordt ontwikkeld met de Woonvelden zoals bedoeld in lid 5.
7. De fasering van de Tijdelijke ontsluitingsweg en de Ontsluitingsweg is als volgt:
 - A. De Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg naar Weesp, dient gereed te zijn zodra de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen.

- B. De restcapaciteit van de verkeersafwikkeling van de Korte Muiderweg is gelijk aan de mobiliteitsbehoefte van 1.000 nieuwe woningen. Na oplevering van 1.000 woningen in de Bloemendalerpolder (inclusief Leeuwendeld III en IV zoals nader indicatief is aangegeven op de kaart in *bijlage 1B*) is de aanleg van de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg door het Consortium daarom noodzakelijk, ongeacht of de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik is genomen.

Voorwaarde voor de aanleg van de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg is dat het kunstwerk waarop de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg wordt aangesloten gereed is en is aangesloten op de huidige of nieuwe rijksweg A1, waarbij het RVOB zoveel mogelijk zal bevorderen dat Rijkswaterstaat deze werkzaamheden heeft uitgevoerd bij de oplevering van 1.000 woningen (inclusief Leeuwendeld III en IV).

- C. Zodra de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen en zodra de eerste woning van het eerste Deelgebied ten westen van de Tijdelijke ontsluitingsweg is opgeleverd, dient de Ontsluitingsweg, zoals indicatief aangegeven op de kaart die is opgenomen als *bijlage 1E* binnen één jaar gerealiseerd te zijn. Het gedeelte dat voorheen dienst deed als Tijdelijke ontsluitingsweg zal, direct na de ingebruikname van de Ontsluitingsweg worden getransformeerd, zodanig dat zij bestemd is voor verkeer van en naar de noordelijk gelegen Woonvelden en niet meer fungeert als doorgaande weg voor autoverkeer.
- D. Uiterlijk bij de oplevering van de Ontsluitingsweg wordt aangevangen met:
- I. het autoluwer maken van de Korte Muiderweg (tot 50 km/u-weg) conform de uitgangspunten zoals neergelegd in PvE Rood; en
 - II. het transformeren van de verbinding over water, zoals indicatief aangegeven op de kaart in *bijlage 1E*, zodat deze enkel nog geschikt is voor busvervoer, hulpdiensten en langzaam verkeer (geen autoverkeer); waarvoor een periode van negen maanden is gepland.

Artikel 12. Uitvoeringsorganisatie

1. Het Consortium is verantwoordelijk voor het gehele traject van planvorming, voorbereiding en coördinatie, alsmede realisatie van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied zoals beschreven in artikel 10 lid 4 en voert dit ook uit (dan wel laat dit uitvoeren), alles op voorwaarden zoals bepaald in deze Overeenkomst.
2. Het Consortium is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het Regie Overleg, waaronder de organisatie van bijeenkomsten en het opstellen van periodieke voortgangsrapportages voor het Regie Overleg c.q. Bestuurlijk Overleg. Als uitgangspunt geldt dat twee keer per jaar een periodieke voortgangsrapportage wordt opgesteld en verder zo vaak als door het Regie Overleg bepaalt.

P

3. Ten behoeve van de noodzakelijke publiek-private afstemming gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst richten het Consortium en betreffende Publieke partijen een Uitvoeringsorganisatie op bestaande uit een:
 - a) Bestuurlijk Overleg;
 - b) Regie Overleg;
 - c) Kwaliteitsteam.
4. De kosten van ieder van betreffende Partijen in het kader van de afvaardiging in de Uitvoeringsorganisatie komt voor rekening van betreffende Partijen zelf.

Artikel 13. Bestuurlijk Overleg

1. Het Bestuurlijk Overleg heeft de volgende taken en is door ondertekening van deze Overeenkomst daartoe bevoegd:
 - a) toezicht houden op de voortgang van de Gebiedsontwikkeling in overeenstemming met het bepaalde in deze Overeenkomst;
 - b) nemen van besluiten over zaken die door het Regie Overleg zijn voorgelegd met inachtneming van sub e waaronder de te behandelen Uitvoeringsdocumenten zoals die eventueel door het Regie Overleg zijn voorgelegd;
 - c) toezicht houden op het naar behoren en volgens afspraak functioneren van de Uitvoeringsorganisatie;
 - d) regie houden op de (bestuurlijke) afstemming met de omgeving;
 - e) overleg voeren en het nemen van besluiten over eventuele aanpassing/ afwijking van de Overeenkomst en de daarvan onderdeel uitmakende bijlagen, het één en ander onder voorbehoud van eventuele interne goedkeuringen van het Consortium en Publieke partijen, waaronder Provinciale- en Gedeputeerde Staten, College van B&W, Gemeenteraad en Dagelijks bestuur/ Algemeen bestuur AGV;
 - f) nemen van besluiten in het kader van de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 48 lid 4 en 5;
 - g) besluiten tot voltooiing Gebiedsontwikkeling (artikel 5 lid 2);
 - h) besluiten tot wijzigen van de Planning (artikel 11 lid 2).
2. Het Bestuurlijk Overleg bestaat uit:
 - Wethouder Gemeente Weesp;
 - Wethouder Gemeente Muiden;
 - Gedeputeerde Provincie;
 - Twee afgevaardigden Consortium;
 - Agendalid: RVOB (één) en AGV (één).

Het Consortium is bevoegd om twee extra afgevaardigden van het Consortium als agendaleden aan het Bestuurlijk Overleg toe te voegen.

3. Agendaleden worden, net als de vaste leden, op de hoogte gehouden middels periodieke voortgangsrapportages van het Regie Overleg (voorbereid door het Consortium) en zijn slechts bevoegd mee te stemmen over zaken zoals bedoeld in lid 1 sub e.
4. Besluitvorming binnen het Bestuurlijk Overleg vindt uitsluitend op grond van unanimiteit plaats waarbij geldt dat de afvaardiging van het Consortium één stem heeft en de afvaardiging van Publieke partijen één stem heeft. De Publieke stem wordt bepaald door de Publieke partijen die deelnemen aan het Bestuurlijk Overleg overeenkomstig lid 2. Besluitvorming kan alleen plaatsvinden indien vanuit zowel het Consortium als Publieke partijen minimaal één afgevaardigde aanwezig is.
5. Indien in het Bestuurlijk Overleg niet tot een unaniem besluit wordt gekomen, treedt de geschillenregeling als beschreven in artikel 48 in werking.
6. Het Bestuurlijk overleg komt eenmaal per kwartaal c.q. een andere door het Bestuurlijk Overleg vast te stellen periode bijeen en voorts:
 - op verzoek van één van de leden;
 - en als de situatie zoals genoemd in artikel 14 lid 5 zich voordoet.

Artikel 14. Regie Overleg

1. Het Regie Overleg heeft de volgende taken:
 - a) toezien op de planuitwerking als bedoeld in artikel 19;
 - b) signaleren van knelpunten en het opstellen van adviezen hierover aan het Bestuurlijk Overleg;
 - c) op regelmatige basis bespreken van de voortgang en uitwerking van de Uitvoeringsdocumenten met inachtneming van het bepaalde in lid 2;
 - d) toetsen van de Uitvoeringsdocumenten aan de afspraken in deze Overeenkomst en signaleren van afwijkingen;
 - e) toezenden van Uitvoeringsdocumenten aan het Kwaliteitsteam, ter advisering;
 - f) bespreken van adviezen van het Kwaliteitsteam over de ruimtelijke kwaliteit in de Uitvoeringsdocumenten;
 - g) opstellen van adviezen aan het Bestuurlijk Overleg over eventuele afwijkingen of aanpassingen van (bijlagen bij) deze Overeenkomst;
 - h) zorgdragen voor de uitvoering van besluiten die worden genomen door het Bestuurlijk Overleg voor zover dit niet alleen betrekking heeft op de taken van het Consortium;
 - i) afstemming over Public Relations (PR) en communicatie;
 - j) afstemming met/nemen van besluiten over de omgang met partijen die niet met bij deze Overeenkomst betrokken zijn;
 - k) overleg voeren over de start van een nieuw Deelgebied zoals bedoeld in artikel 11 lid 4.

P

- l) opstellen van een matrix waarin een nadere specificatie wordt gegeven van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van betreffende Partijen inzake de planuitwerking.

2. Het Regie Overleg bestaat uit:

- I. een afvaardiging van het Consortium, bestaande uit ten minste de private projectleider;
- II. een afvaardiging van Publieke partijen, bestaande uit ten minste de gemeentelijke projectleider;

voor de publieke afvaardiging geldt dat:

- de gemeentelijke projectleider namens de Gemeente Weesp c.q. Gemeente Muiden deelneemt aan het Regie Overleg voor zover het de Maatschappelijke voorzieningen, het Openbaar gebied (exclusief het Stedelijk Blauw), het Gemeentelijk groen, de Ontsluitingsweg en/ of de (her)inrichting van de Korte Muiderweg en de Hoofdinfrastructuur betreft;
- de Provincie deelneemt aan het Regie Overleg voor zover het Robuust groen-blauw betreft;
- AGV deelneemt aan het Regie Overleg voor zover het Blauw betreft;
- RVOB deelneemt aan het Regie Overleg voor zover het de taken van het RVOB overeenkomstig deze Overeenkomst betreft.

3. Het Regie Overleg zoals in lid 2 bedoeld, is verantwoordelijk voor de inhoudelijke behandeling van zaken. Daarnaast zijn de private- en de gemeentelijke projectleider verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en praktische afstemming. De gemeentelijke projectleider zorgt voor de afstemming met (overige) Publieke partijen over de dagelijkse gang van zaken.
4. Het Consortium, Provincie, Gemeente (één afgevaardigde namens Gemeente Weesp en Gemeente Muiden), AGV en RVOB zullen elkaar over en weer consulteren over de door hun voorgestelde afgevaardigden en de eventuele vervanging van een afgevaardigde, waarbij maatgevend is dat de Gebiedsontwikkeling voortvarend overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst kan worden uitgevoerd.
5. Voor zover het Regie Overleg besluiten moet nemen, worden deze unaniem genomen waarbij geldt dat de afvaardiging van het Consortium één stem heeft en de afvaardiging van Publieke partijen één stem heeft. De Publieke stem wordt bepaald door de Publieke partijen die deelnemen aan het Regie Overleg overeenkomstig lid 2. Als geen unaniem besluit kan worden genomen, dan wordt, met uitzondering van het gestelde in artikel 16 lid 5 de kwestie, voorzien van één advies van het Consortium en één advies van betreffende Publieke partij(en), voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg. Besluitvorming kan alleen plaatsvinden indien vanuit zowel het Consortium als Publieke partijen minimaal een afgevaardigde aanwezig is.

P

6. Het Regie Overleg komt eenmaal per maand c.q. een andere door het Regie Overleg vast te stellen periode bijeen en voorts op verzoek van één van de leden.

Artikel 15. Kwaliteitsteam

1. Het Kwaliteitsteam heeft de volgende taken:
 - a) controleren van Uitvoeringsdocumenten op de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals voorzien in deze Overeenkomst, de bijlagen bij de Overeenkomst en eerder vastgestelde Uitvoeringsdocumenten;
 - b) signaleren wanneer en hoe wordt afgeweken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld in sub a;
 - c) opstellen van adviezen aan het Regie Overleg over afwijkingen in de Uitvoeringsdocumenten wat betreft de ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in sub a, en de wijze waarop het Regie Overleg c.q. het Bestuurlijk Overleg hier het beste mee om kan gaan;
 - d) toetsing voor zover nodig van de plannen op Welstand; de gemeentelijke afgevaardigde in het Kwaliteitsteam geeft, na het Kwaliteitsteam te hebben gehoord, het welstandsadvies aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
2. Alle leden van het Kwaliteitsteam dienen ruime ervaring te hebben op het gebied van (bewaking van) ruimtelijke kwaliteit en inzicht te hebben ten aanzien van de praktische uitvoerbaarheid.
3. Het Kwaliteitsteam bestaat uit:
 - één afgevaardigde van het Consortium;
 - één afgevaardigde Gemeente;
 - één afgevaardigde Provincie voor zover het, op basis van het PvE Robuust groen-blauw en/of relevante Uitvoeringsdocumenten, het Robuust groen-blauw betreft inclusief de landschappelijke overgang naar het aangrenzende Gemeentelijk groen en/of blauw en de aangrenzende Woonvelden, Hoofdinfrastructuur en Ontsluitingsweg.
4. Het Consortium, Provincie en Gemeente zullen elkaar over en weer consulteren over de door hun voorgestelde afgevaardigden en de eventuele vervanging van een afgevaardigde, waarbij maatgevend is dat de Gebiedsontwikkeling voortvarend overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst kan worden uitgevoerd.
5. Het Kwaliteitsteam komt bijeen zodra een Uitvoeringsdocument gereed is en/of wanneer het noodzakelijk wordt geacht door tenminste één van de leden van het Kwaliteitsteam.
6. Besluiten over de advisering worden unaniem genomen waarbij geldt dat de afgevaardigde van het Consortium één stem heeft en de afgevaardigde(n) van Publieke partijen (tezamen)

één stem heeft c.q. hebben. Als geen unaniem besluit kan worden genomen, dan wordt de kwestie voorgelegd aan het Regie Overleg.

Artikel 16. Afwijking PvE's

- Indien er gedurende de Gebiedsontwikkeling knelpunten worden gesignaleerd met betrekking tot de inhoud en/of de toepassing van de PvE's, dan zal het Consortium zo spoedig mogelijk rechtstreeks in overleg treden met de uiteindelijke verantwoordelijke voor het betreffende PvE waartoe de werken behoren (hierna: "Verantwoordelijk eigenaar"), met als doel de knelpunten te beslechten.
- De PvE's en verantwoordelijk eigenaren zoals in lid 1 bedoeld zijn:

PvE	Verantwoordelijk eigenaar
PvE Rood	Gemeente
PvE Robuust groen-blauw	Provincie Noord-Holland
PvE Blauw	AGV
PvE Grijs	Gemeente

- Indien men in het in lid 1 bedoelde overleg tot de conclusie komt dat een aanpassing en/of afwijking van het betreffende PvE noodzakelijk is om de knelpunten weg te nemen dan zal de aanpassing en/of afwijking ter besluitvorming worden voorgelegd aan de bevoegde organen van de in lid 2 bedoelde Verantwoordelijk eigenaar voor het betreffende PvE.
- Indien men in het in lid 1 bedoelde overleg tot de conclusie komt dat een aanpassing en/of afwijking van een bijlage van deze Overeenkomst anders dan een PvE zoals bedoeld in lid 1, noodzakelijk is om de knelpunten weg te nemen dan zal het Regie Overleg worden gevraagd een advies op te stellen zoals bedoeld in artikel 14 lid 1 sub b met als doel het Bestuurlijk Overleg te verzoeken tot de benodigde aanpassing en/ of afwijking over te gaan.
- Indien men in het in lid 1 bedoelde overleg niet tot een unaniem besluit komt over de wijze waarop de knelpunten kunnen worden beslecht, treedt de geschillenregeling als beschreven in artikel 48 in werking. Dit met dien verstande dat de aanwijzing van de Onafhankelijk deskundige zoals bedoeld in artikel 48 lid 4 c.q. de benoeming van de commissieleden zoals bedoeld in artikel 48 lid 5 door het Consortium en de Verantwoordelijke eigenaar(ren) van het betreffende PvE/ de betreffende PvE's plaats vindt.

Artikel 17. Publiekrechtelijke medewerking

- De Gemeente zal met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zoveel mogelijk bevorderen dat overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst een

P

Bestemmingsplan wordt vastgesteld en rechtskracht verkrijgt. De Gemeente zal voorafgaand aan het in procedure brengen van een Bestemmingsplan overleg voeren met het Consortium. Het bepaalde in dit artikellid is van overeenkomstige toepassing op Uitwerkingsplannen en Wijzigingsplannen.

2. De Gemeente zal, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, zoveel mogelijk bevorderen dat overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst een Exploitatieplan voor het Plangebied wordt vastgesteld, geactualiseerd dan wel wordt herzien in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en in werking treedt. De Gemeente spant zich in dat het Exploitatieplan en/of haar herziening geen afwijking bevat van de Overeenkomst. Voorafgaand aan het opstellen dan wel het herzien van het Exploitatieplan zal de Gemeente over de invulling daarvan in overleg treden met de Provincie en het Consortium, om te bezien op welke wijze de verplichtingen uit de Overeenkomst zo goed mogelijk in het (herziene) Exploitatieplan kunnen worden neergelegd. Indien de Gemeente gelet op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid gehouden is een Exploitatieplan dan wel herziening vast te stellen die strijdig is met het bepaalde in deze Overeenkomst dan treedt de Gemeente vooraf met het Consortium in overleg conform het bepaalde in lid 10.
3. Het Exploitatieplan zal, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, onder meer bevatten:
 - a) een bepaling over de fasering van de aanleg van het Woongebied gekoppeld aan de realisatie van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied;
 - b) de eisen en regels te stellen aan het Bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de voorzieningen van openbaar nut en de toepasselijkheid van de verschillende PvE's zoals deze in de Overeenkomst ook van toepassing zijn verklaard;
 - c) de eisen en regels te stellen aan de oplevering van de hier bedoelde activiteiten, volgens de betreffende PvE's;
 - d) de eisen en regels te stellen aan de realisatie van het aandeel Bereikbare woningen en de Planning.
4. Tot de inspanningsverplichting van de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 10 lid 6 sub III, behoort tevens:
 - a) het in het voorkomende geval inzetten van het publiekrechtelijk instrumentarium (waaronder begrepen onteigening) jegens eigenaren van onroerende zaken in het Plangebied, niet zijnde (een van) de Private partijen of het Consortium;
 - b) bij het sluiten van exploitatieovereenkomsten met derden-ontwikkelaars die beschikken over grondposities in het Exploitatiegebied, het zoveel mogelijk streven en zulks met in achtneming van vigerende wet- en regelgeving naar een situatie van maximaal kostenverhaal op derden-ontwikkelaars binnen het Exploitatiegebied.
 - c) het afdragen aan het Consortium van de exploitatiebijdrage die de Gemeente van een of meerdere derde(n) in het Exploitatiegebied ontvangt, voor zover de betreffende exploitatiebijdrage betrekking heeft op de activiteiten waartoe het Consortium zich op

basis van deze Overeenkomst heeft verplicht en waarvoor het Consortium daadwerkelijk aantoonbaar kosten heeft gemaakt.

5. De met het oog op de publiekrechtelijke medewerking (mogelijk) noodzakelijkerwijze te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door het Consortium en de Gemeente c.q. de Provincie in onderling overleg worden uitgevoerd. De aantoonbare kosten, verbonden aan het ter zake door de Gemeente c.q. de Provincie in overleg met het Consortium voor het Exploitatiegebied in te schakelen externe adviseurs c.q. externe onderzoekers zullen volledig door het Consortium middels een exploitatiebijdrage worden vergoed. De kosten met betrekking tot het opstellen van het Bestemmingsplan en het plan MER (incl. bijbehorende onderzoeken), zoals bedoeld in artikel 29 lid 4, zijn van deze bepaling uitgesloten.
6. De Provincie c.q. de Gemeente c.q. AGV zal met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, zo veel mogelijk bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die van overheidswege zijn vereist in het kader van de Gebiedsontwikkeling tijdig zullen worden verleend waarbij rekening wordt gehouden met de wettelijke termijnen. Publieke partijen zullen op verzoek van het Consortium gebruik maken en toepassing geven aan de coördinatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening en de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet biedt, tenzij daar tegen zwaarwegende publiekrechtelijke argumenten worden ingebracht door de Gemeente.
7. Het Consortium zal zoveel mogelijk bevorderen dat tijdig de benodigde volledige aanvragen ten behoeve van de in het vorige lid van dit artikel genoemde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen zijn ingediend.
8. Voor zover de Provincie c.q. de Gemeente c.q. AGV zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende volledige aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, of advies/instemming dienen te geven m.b.t. de volledige aanvraag, zullen betreffende Publieke partijen de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen indien zij daartoe op basis van wet- en regelgeving bevoegd zijn, en alle handelingen verrichten die redelijkerwijs van haar gevegd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures.
9. De Provincie c.q. de Gemeente c.q. AGV zullen het Consortium op de hoogte houden van het verloop van de betreffende procedures als bedoeld in lid 2 tot en met lid 8 en de besluitvorming terzake en voorts het Consortium informeren over aan de Provincie c.q. de Gemeente c.q. AGV kenbaar gemaakte bezwaren in de vorm van zienswijzen, bedenkingen, bezwaarschriften, verzoeken tot schorsing en beroepschriften. De Provincie c.q. de Gemeente en het Consortium treden desgewenst in overleg over dergelijke bezwaren.

10. Indien op grond van bezwaar- of beroepschriftprocedures of door besluiten op bezwaar c.q. besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de bestuursrechter de Provincie c.q. de Gemeente genoodzaakt is het publiekrechtelijke planologische kader inzake het Plangebied zoals bedoeld in lid 2 tot en met 8 te wijzigen ten opzichte van het Ruimtelijk kader of vastgestelde Uitvoeringsdocumenten, is dat nimmer een tekortkoming van de Publieke partij die het betreffende planologisch kader in procedure brengt. De Provincie c.q. de Gemeente treedt in dat geval met het Consortium in overleg teneinde een oplossing te bereiken die recht doet enerzijds aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en belangen van de Provincie c.q. de Gemeente en anderzijds aan de belangen van het Consortium, gebaseerd op onderliggende Overeenkomst. Hierbij bestaat de mogelijkheid om het Ruimtelijk kader of Uitvoeringsdocumenten te herzien.
11. Indien sprake is van een inpassingsplan zoals bedoeld in artikel 1 lid 6 en artikel 10 lid 5 sub II dan kan de Provincie delen van de taken zoals beschreven in lid 2 tot en met 8 op zich nemen.

Artikel 18. Planschade

1. De Provincie c.q. de Gemeente dient zich tot het uiterste in te spannen om planschade te voorkomen. Het Consortium zal aan de Provincie c.q. de Gemeente vergoeden de door het bevoegde gezag van de Provincie c.q. de Gemeente, uit hoofde van daartoe onherroepelijk geworden zijnde besluiten met inachtneming van artikel 6.1 tot en met artikel 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving, aan eisers/verzoekers toegekende tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), inclusief de ter zake verschuldigde renten en vergoedingen en aantoonbaar door Gemeente c.q. Provincie gemaakte externe kosten. Onder vergoeding van de planschade wordt in dit artikel tevens verstaan vergoeding van de planschade aan de Gemeente c.q. de Provincie, die direct het gevolg is van een onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank of de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan wel voortvloeit uit een onherroepelijke uitspraak van deze rechters om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door de Gemeente c.q. de Provincie toegekende bedrag;
2. De in lid 1 bedoeld planschade dient het gevolg te zijn van de wijziging van het planologisch regime ter plaatse van het Exploitatiegebied ten behoeve van het aldaar kunnen realiseren van de Gebiedsontwikkeling (met uitzondering van de Maatschappelijke voorzieningen en het gedeelte van de Gebiedsontwikkeling dat wordt gerealiseerd door zelfrealisatoren).
3. Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Weesp 2008" c.q. de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Muiden 2010" van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende c.q. tredende publiekrechtelijke regeling.

4. Het Consortium zal door de Gemeente c.q. de Provincie tijdig worden betrokken bij de behandeling van ingediende aanvragen om planschadevergoeding. Het volgende is tenminste verzekerd:
 - a) De Gemeente c.q. de Provincie stelt daartoe het Consortium onmiddellijk in kennis van een bij hen ingediend verzoek om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro onder toezending van een afschrift van het verzoek;
 - b) De Gemeente c.q. de Provincie zendt het conceptadvies van de conform de procedureverordening en in overleg met het Consortium benoemde deskundige(n) aan het Consortium toe en stelt hen in de gelegenheid om hierover haar zienswijze, conform de geldende wet- en regelgeving, te geven;
 - c) de Gemeente c.q. de Provincie zendt het Consortium een afschrift van het primaire besluit, het besluit op bezwaar en eventuele relevante stukken beroepsstukken voor zover daarvan sprake is;
 - d) Het Consortium zal de in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde vergoeding(en) en kosten binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van het betreffende besluit als hiervoor bedoeld aan de Gemeente c.q. de Provincie voldoen.
5. Het Consortium heeft de mogelijkheid en de Gemeente c.q. de Provincie verleent hiertoe haar medewerking, om via minnelijke weg afspraken te maken met betreffende eisers/verzoekers om vergoeding van (vermeende) planschade zoals bedoeld in lid 1 te voorkomen. Deze mogelijkheid laat de publiekrechtelijke positie van de Gemeente c.q. Provincie onverlet.
6. Tot zekerheid van de betaling van de planschade zoals bedoeld in lid 1, zal het Consortium direct voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van het Bestemmingsplan c.q. Uitwerkingsplan op basis waarvan bouwtitels ontstaan, een bankgarantie verstrekken met een maximum van de door derde(n) gevorderde planschade zoals bedoeld in lid 1 of een zoveel lager bedrag dat betreffende Publieke partij en het Consortium overeenkomen op basis van een alsdan geïnventariseerde planschade. Betreffende bankgarantie vervalt indien het Consortium aan haar betreffende verplichtingen jegens betreffende Publieke partij heeft voldaan dan wel vijf jaar na het onherroepelijk zijn geworden van het Bestemmingsplan c.q. Uitwerkingsplan c.q. Wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4: GEBIEDSONTWIKKELING

Artikel 19. Planuitwerking

1. De planuitwerking vindt plaats door het Consortium met inachtneming van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de betreffende Publieke partijen en het Consortium overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. Binnen de kaders zoals neergelegd in het Ruimtelijk kader en met inachtneming van de uitgangspunten zoals genoemd in artikel 8 en hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27, draagt het Consortium zorg voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen dat vaststelling behoeft door de gemeenteraad. Verder draagt het Consortium binnen de kaders als bedoeld in de vorige zin zorg voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen.
3. Op basis van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en het betreffende vastgestelde Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en met inachtneming van het Ruimtelijk kader en de uitgangspunten zoals genoemd in artikel 8, waaronder de PvE's, en hetgeen overigens in deze Overeenkomst is bepaald, wordt door de Gemeente een Bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Verder draagt het Consortium in overleg met de betreffende Publieke Partij, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27 en artikel 11, per Deelgebied zorg voor het opstellen van:
 - a) een stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsparagraaf, dat door de Gemeente dient te worden goedgekeurd;
 - b) een inrichtingsplan Openbaar gebied, dat door Gemeente dient te worden goedgekeurd
 - c) een inrichtingsplan voor de Hoofdinfrastructuur, dat door de Gemeente en Provincie dient te worden goed gekeurd;
 - d) een inrichtingsplan voor de Ontsluitingsweg, dat door de Gemeente, Rijkswaterstaat - voor zover het de aansluiting op het kunstwerk bij de rijksweg A1 betreft zoals bedoeld in artikel 10 lid 8 onder sub I- en de Provincie dient te worden goed gekeurd;
 - e) een inrichtingsplan Strategisch groen-blauw, dat door Provincie en Gemeente en voor zover het Blauw betreft tevens door AGV dient te worden goedgekeurd;
 - f) de overige uitvoeringsdocumenten zoals opgenomen in het PvE Rood, PvE Robuust-groen-blauw en het PvE Grijs.
4. Alle Uitvoeringsdocumenten (inclusief VO's en matenplannen) dienen te worden besproken in het Regie Overleg. De DO's en de Bestekken dienen, voor zover deze betrekking hebben op Openbaar gebied, Hoofdinfrastructuur, Ontsluitingsweg en Strategisch groen-blauw te worden goedgekeurd door betreffende Partijen zoals genoemd in lid 3.

5. Op basis van het betreffende Bestemmingsplan en de Uitvoeringsdocumenten als bedoeld in lid 3 draagt, de Gemeente in overleg met het Consortium zo nodig zorg voor het opstellen van Uitwerkingsplannen c.q. Wijzigingsplannen dat vaststelling behoeft van de gemeenteraad c.q. het college van B&W.
6. Op basis van de betreffende Uitvoeringsdocumenten zoals genoemd onder lid 3 en lid 4, draagt het Consortium met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst waaronder het gestelde zoals opgenomen in artikel 27, zorg voor het opstellen van:
 - a) Bestek Openbaar gebied, dat door de Gemeente en voor zover het Blauw betreft AGV, dient te worden goedgekeurd;
 - b) Bestek Hoofdinfrastructuur, dat door de Gemeente en voor zover van invloed op het Robuust groen-blauw de Provincie, dient te worden goedgekeurd;
 - c) Bestek Ontsluitingsweg dat door de Gemeente, voor zover van invloed op het Robuust groen-blauw de Provincie en voor zover het de aansluiting op het rijkswegennet betreft, door Rijkswaterstaat dient te worden goedgekeurd;
 - d) Bestek Strategisch groen-blauw, dat door de Provincie en Gemeente en voor zover het Blauw betreft AGV, dient te worden goedgekeurd;
 - e) vergunningaanvragen.
7. De onder lid 3, lid 4 en lid 6 genoemde Uitvoeringsdocumenten, waaronder Bestekken, worden per Deelgebied met inachtneming van de detailplanning als bedoeld in artikel 11 lid 3 door het Consortium opgesteld en aan de betreffende Partij ter goedkeuring voorgelegd.
8. Bij de toetsing van een Uitvoeringsdocument zal de betreffende Partij in het geval van opvolgende c.q. nader specificerende documenten het betreffende Uitvoeringsdocument toetsen aan het document waarop het betreffende Uitvoeringsdocument is gebaseerd.
9. De betreffende Partij is verplicht om zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na ontvangst daarvan de onder lid 3 en lid 6 genoemde Uitvoeringsdocumenten te toetsen conform lid 8 en te accepteren. Acceptatie of de onthouding daarvan geschiedt schriftelijk aan het Consortium.
10. Bij het ontbreken van een schriftelijke verklaring worden de ter acceptatie voorgelegde documenten geacht te zijn geaccepteerd na het eerstvolgende Regie Overleg dat volgt op de datum dat de betreffende Partij de te accepteren stukken heeft ontvangen, mits:
 - a) tussen de ontvangst van desbetreffende stukken en het Regie Overleg minimaal zes weken zijn verstreken; en;
 - b) de acceptatie van de te accepteren stukken was geagendeerd voor desbetreffende vergadering.

Vorenbedoelde termijn van zes weken kan alleen worden verlengd met een nader te bepalen termijn indien dat geen gevolgen heeft voor de detailplanning als bedoeld in artikel 11 lid 3.

11. Indien de betreffende Partij haar acceptatie onthoudt vanwege strijdigheid met de toetsingskaders als vermeld in lid 8 en het Consortium zulks onderkent, stelt de betreffende Partij een redelijke termijn vast waarbinnen het Consortium aangepaste Uitvoeringsdocumenten als genoemd onder lid 3 en 6 ter acceptatie zal voorleggen. Ingeval het Consortium er niet in slaagt desbetreffende strijdigheid weg te nemen en ook voorwaardelijke acceptatie niet mogelijk is, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 48.
12. Het Consortium is, eventueel op verzoek van betreffende Publieke partij, gerechtigd reeds in procedure gebrachte en geaccepteerde Uitvoeringsdocumenten aan te passen en opnieuw in procedure te brengen conform deze Overeenkomst en voor zover noodzakelijk. Het Consortium en de betreffende Publieke partij maken in dat geval nadere afspraken over de kostenverdeling.

Artikel 20. Bouw- en Woonrijp maken

1. Het Consortium zal voor haar rekening de werkzaamheden met betrekking tot het Bouw- en Woonrijp maken van de Woonvelden per Deelgebied (doen) uitvoeren.
2. De betreffende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met inachtneming van het relevante vastgestelde Bestek en/of relevante werkomschrijvingen en het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.
3. De start van de werkzaamheden zoals genoemd in lid 1 dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de Opstalontwikkeling in het betreffende Deelgebied. Het Consortium is gerechtigd de uitvoering van de betreffende werkzaamheden in een Deelgebied of een gedeelte daarvan af te stemmen op de verwachte start bouw van de opstallen in het Deelgebied of het betreffende gedeelte van het Deelgebied.
4. Om schade te voorkomen aan voorzieningen die reeds in de bouwfase zijn aangelegd, is het mogelijk om specifieke onderdelen van het Bouwrijp maken door te schuiven naar het Woonrijp maken. Voor acceptatie hiertoe en de voorwaarden waaronder dit mogelijk kan worden gemaakt, dient vroegtijdig overleg met de Verantwoordelijk eigenaar (zoals bedoeld in artikel 16) plaats te vinden.

Artikel 21. Ontwikkeling en realisatie van Strategisch groen-blauw

1. Het Consortium zal per Deelgebied voor haar rekening de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied

(doen) uitvoeren met inachtneming van het relevante vastgestelde Bestek en/of relevante werkschrijvingen en het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.

2. De Provincie maakt met Rijkswaterstaat afspraken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groen-blauw ten noorden van de nieuwe rijksweg A1.
3. Het (laten) inrichten van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied omvat in ieder geval:
 - a) de aanleg van het Robuust groen/ blauw;
 - b) de aanleg van het Gemeentelijk groen en –blauw.
 - c) de aanleg van waterpartijen binnen het Strategisch groen-blauw;
 - d) de aanleg van hoofdwatgangen;
 - e) de aanleg van recreatieve verbindingen.

Artikel 22. Ontwikkeling en realisatie van Hoofdinfrastructuur en Ontsluitingsweg

1. Het Consortium zal voor haar rekening de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de Hoofdinfrastructuur (per Deelgebied) en de Ontsluitingsweg (conform artikel 11 lid 7) en de daarbij komende werken (doen) uitvoeren, met inachtneming van het relevante vastgestelde Bestek en/of relevante werkschrijvingen en het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.
2. De aanleg van de Ontsluitingsweg en de Hoofdinfrastructuur omvat in ieder geval ook de herprofilering Korte Muiderweg.
3. Het Consortium kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 7 voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente een Tijdelijke ontsluitingsweg van de Woonvelden tot de rijksweg A1 (doen) aanleggen en het onderhoud over deze Tijdelijke ontsluitingsweg voeren.

Artikel 23. Ontwikkeling en realisatie van Openbaar gebied

1. Het Consortium zal per Deelgebied voor haar rekening de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg c.q. het Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar gebied (doen) uitvoeren, met inachtneming van het relevante vastgestelde Bestek en/of relevante werkschrijvingen en het gestelde zoals opgenomen in artikel 27.
2. Het Bouw- en Woonrijp maken c.q. het (laten) inrichten van het Openbaar gebied omvat in ieder geval de aanleg van:
 - a) infrastructuur binnen de Woonvelden;
 - b) Stedelijk groen;

- c) Stedelijk blauw;
 - d) speelgelegenheden.
3. Het Consortium is gerechtigd de uitvoering van de betreffende werkzaamheden in een Deelgebied of een gedeelte daarvan af te stemmen op de verwachte oplevering van de opstallen in het Deelgebied of het betreffende gedeelte van het Deelgebied.

Artikel 24. Opstalontwikkeling en realisatie Woongebied

1. Binnen het Exploitatiegebied is de realisatie van minimaal 2.350 en maximaal 2.750 woningen door het Consortium, voor eigen rekening en risico, voorzien waarbij de realisatie plaatsvindt per Deelgebied of gedeelte daarvan met inachtneming van de betreffende vergunningen. Partijen stellen vast dat geen bouwplicht wordt overeengekomen.
2. 10% (235-275 woningen) van alle woningen wordt gerealiseerd als Bereikbare woning. Aan deze categorie van 10% worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - a) minimaal 50% (118-138 woningen) zal een VON-prijs kennen tot circa € 195.000,- of een vergelijkbare huurprijs qua woonlasten voor de consument, bestaande uit minimaal 80 huur- of Starterswoningen;
 - b) aanvullend wordt minimaal 25% (59-69 woningen) gerealiseerd in de categorie tot circa € 225.000,- of een vergelijkbare huurprijs qua woonlasten voor de consument, bestaande uit minimaal 50 huur- of Starterswoningen;
 - c) Genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2011. Vertrekpunt is dat de Bereikbare woningen op moment van eerste verkoop bereikbaar moeten zijn voor lagere inkomens. Ten aanzien van de indexatie van genoemde bedragen geldt daarom het volgende:
 - I. een passende indexatie wordt gehanteerd, waaronder wordt verstaan:
 - een prijsontwikkelingsindex voor goedkope huur- en/of koopwoningen;
 - die recht doet aan zowel prijsstijgingen als -dalingen op de woningmarkt;
 - die gebruikt wordt door een onafhankelijk instituut dat zich richt op sociale/goedkope woningbouw (bijvoorbeeld het WSW);
 - II. een reguliere indexatie wordt toegepast totdat een passende indexatie beschikbaar is:
 - tot 2015 een indexatie van 0% per jaar;
 - vanaf 2015 een indexatie van 1,8% per jaar;
 - III. op het moment dat het Consortium en/ of de Provincie en/ of de Gemeente van mening is c.q. zijn dat een passende indexatie beschikbaar is, dit wordt besproken in het Regie overleg. Het Consortium treedt tevens met Gemeente en Provincie in overleg indien drie jaar na ondertekening van deze Overeenkomst nog geen passende indexatie toegepast is.

3. Gedurende de looptijd van de woningontwikkeling wordt door het Consortium, onverminderd het bepaalde in lid 2, beoordeeld welke woningtypologieën daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden en welke verkoopprijzen daaraan worden gekoppeld. Bij deze beoordeling wordt onder meer gebruik gemaakt van de gemeentelijke en provinciale woonvisies en de woningmarktmonitor. Daarnaast wordt rekening gehouden met de financiële haalbaarheid van de Gebiedsexploitatie en de afzetmogelijkheden op de actuele woningmarkt.
4. De Opstalontwikkeling omvat voorts de volgende Commerciële voorzieningen:
 - a) Buurtsuper;
 - b) Aanvullende detailhandel;
 - c) Horeca;
 - d) Gezondheidscentrum;
 - e) Kinderdagverblijf.
5. Het Consortium heeft toegezegd dat de Commerciële voorzieningen in het Plangebied geen directe concurrentie op zullen leveren voor de bestaande voorzieningen in Weesp en Muiden. Bij het opstellen van het Bestemmingsplan c.q. Uitwerkingsplan voor betreffende voorziening(en) dient dit uitgangspunt nader te worden ondersteund door een (markt)onderzoek naar de maximale omvang van de voorzieningen, van een door Gemeente en Consortium gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk onderzoeksbureau.
6. Het Consortium kan eveneens voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de ontwikkeling, aanleg en realisatie van een sluis, haven en horecagelegenheid. De definitieve vormgeving en omvang van de sluis, haven en horecagelegenheid worden in overleg tussen het Consortium, de Gemeente en AGV uitgewerkt. Bij deze uitwerking gelden landschappelijke inpassing en Vecht(streek)identiteit als belangrijke randvoorwaarden, evenals de volgende uitgangspunten uit het Restauratieplan Vecht: zo veel mogelijk creëren van ecologische oevers en aanleg van bij de Vecht passende afmeervoorzieningen. Met betrekking tot de omvang is de huidige zienswijze van Gemeente en AGV dat circa 30 ligplaatsen in de haven (20 voor bewoners van de Bloemendalerpolder en 10 voor passanten) en circa 500m² BVO voor de horecagelegenheid passend zijn.
7. Alle eisen en voorwaarden die de Publieke partijen het Consortium willen opleggen ten aanzien van het ontwerp en de kenmerken van de Opstalontwikkeling, zijn uitsluitend gebaseerd op publiekrechtelijke kaders en dienen voor zover in deze Overeenkomst genoemd, beschouwd te worden als een aankondiging van het opnemen daarvan in het Bestemmingsplan (en bijbehorend Exploitatieplan) c.q. inrichtingsplan c.q. Beeldkwaliteitsplan. De toetsing van de relevante stukken betreffende de Opstalontwikkeling door betreffende Publieke partij(en) zal plaatsvinden in het kader van de afgifte van de omgevingsvergunning en in het vooroverleg in dit kader.

Artikel 25. Ontwikkeling en realisatie van Maatschappelijke voorzieningen

1. Onder de Opstalontwikkeling valt tevens een aantal Maatschappelijke voorzieningen die in opdracht van de Gemeente, voor rekening en risico van de Gemeente worden ontwikkeld en gerealiseerd.
2. De Opstalontwikkeling omvat de volgende Maatschappelijke voorziening(en):
 - a) Brede school

De Gemeente zal het Consortium compenseren indien er in de Brede school sprake is van andere kinderopvang dan: voor- tussen en naschoolse opvang van 4-12-jarige kinderen. Met compensatie wordt bedoeld het vergoeden van de marktconforme grondprijzen/ m² benodigd voor de betreffende functie die eventueel additioneel in de Brede school wordt gerealiseerd.

Artikel 26. Beheer & onderhoud

1. Het beheer en onderhoud van het Robuust groen-blauw is met inachtneming van het bepaalde in lid 6 en lid 7, na oplevering daarvan conform de procedure in het PvE Robuust groen-blauw, voor rekening en risico van de Provincie. Het bepaalde in dit artikellid laat onverlet de wettelijke taken van AGV op grond van de Waterwet en regelgeving, zoals waterschapskeuren.
2. Het beheer en onderhoud van het Gemeentelijk groen is na oplevering daarvan conform de procedure in het PvE Rood c.q. Grijs, voor rekening en risico van de Gemeente met inachtneming van lid 4.
3. Het beheer en onderhoud van het Openbaar gebied, de Hoofdinfrastructuur en de Ontsluitingsweg is na (gefaseerde) woonrijpe oplevering c.q. realisatie conform de procedure in het PvE- Rood, voor rekening en risico van de Gemeente met inachtneming van lid 4.
4. Met betrekking tot de oplevering van de onder lid 2 en 3 bedoelde onderdelen, met uitzondering van openbare groengebieden groter dan 5.000 m² die niet worden opgehoogd en na ontwikkeling voldoen aan het PvE-rood, geldt dat:
 - a) Het Consortium bij de berekening van de restzetting een restzettingseis hanteert van maximaal 10 centimeter over een periode van 10.000 dagen;
 - b) Bij afronding van het Ruw bouwrijp maken het Consortium bij de Gemeente aantoont dat het zettingsgedrag op dat moment aan de restzettingseis als bedoeld in sub a voldoet (technische oplevering).
 - c) In opdracht van het Consortium tot één jaar na betreffende afronding van het Ruw bouwrijp maken de zetting van het betreffende gebied zoals hierboven bedoeld in dit artikellid wordt gemeten waarna het Consortium bij de Gemeente aantoont dat het zettingsgedrag aan de restzettingseis als bedoeld in sub a voldoet.

P

- d) Het Consortium niet eerder start met het Woonrijp maken c.q. realisatie van de in dit artikellid bedoelde onderdelen dan nadat wordt voldaan aan het gestelde onder sub b en c waarbij:
- I. het riool pas tijdens de woonrijpfase c.q. realisatie van de Hoofdinfrastructuur wordt aangelegd, waarbij de rioolsleuf per laag wordt verdicht, ingewaterd, verdichtingsmetingen worden uitgevoerd en indien van toepassing verhard;
 - II. na het gereedkomen van het riool en het afronden van het Woonrijp maken c.q. realisatie aansluitend oplevering van de in dit artikellid bedoelde onderdelen plaatsvindt aan de Gemeente waarbij gegevens over de hoogteligging van de betreffende onderdelen worden overgedragen
 - III. het risico van eventuele directe c.q. indirecte (gevolg)schade van de zetting, na oplevering van de in dit artikellid bedoelde Woonrijp opgeleverde onderdelen c.q. gerealiseerde onderdelen of een gedeelte daarvan is voor risico van de Gemeente, met uitzondering van het riool en het gebied daarboven (ter breedte van de sleuf die is gegraven voor de aanleg ervan).
Risico's van eventuele extra restzetting/verdichting van hiervoor bedoelde rioolsleuf t.o.v. het omliggende gebied van deze sleuf komen in het eerste jaar na oplevering van het Woonrijp maken c.q. realisatie van de in dit artikellid bedoelde onderdelen voor rekening van het Consortium. Eén jaar na oplevering wordt geschouwd om te bepalen of er sprake is van dergelijke schade. Daarna geldt ook voor dit gedeelte dat de verantwoordelijkheid over gaat op de Gemeente.
Onder schade zoals hierboven bedoeld onder sub III wordt verstaan het niet voldoen aan de in dit kader opgestelde bestekseisen. Schade veroorzaakt door derden is hiervan uitgezonderd.
- e) De genoemde eisen/gegevens dienen door het Consortium te worden aangetoond/geleverd met een rapport van een onafhankelijk daartoe gecertificeerd geotechnisch ingenieursbureau, met uitzondering van de rioolinspectie. De gemeente dient de aanpak voor meting (het monitoringsplan) te accepteren. Metingen vinden plaats door de hoogteligging op regelmatige afstanden in het gebied ten opzichte van NAP, vast te leggen. De riolering dient geïnspecteerd te worden conform PvE-Rood. De meetgegevens dienen maximaal zes weken oud te zijn.
- f) De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de UAV-GC 2005; de wettelijke aansprakelijkheidsregeling van de UAV-GC 2005 blijft onverminderd van toepassing.
5. Het bepaalde onder lid 4 sub a en b is van overeenkomstige toepassing op de Bouwkavels.
6. Het beheer en onderhoud van het Blauw is na oplevering daarvan conform het PvE Blauw, voor rekening en risico van AGV. Ten aanzien van de oevers geldt dat:
- voor zover sprake is van een natuurlijke oever:
- beneden winterwaterpeil: beheer en onderhoud voor rekening en risico van AGV;

- boven winterwaterpeil: beheer en onderhoud voor rekening en risico van de Gemeente c.q. particuliere eigenaar (indien sprake van particulier eigendom direct grenzend aan de oever).

voor zover sprake is van beschoeiing:

- waterzijde beschoeiing: beheer en onderhoud voor rekening en risico van AGV;
- landzijde beschoeiing (inclusief beschoeiing zelf): beheer en onderhoud voor rekening en risico van de Gemeente c.q. particuliere eigenaar (indien sprake van particulier eigendom direct grenzend aan de beschoeiing).

7. Het onderhoud van het Blauw dat deel uitmaakt van het Robuust groen-blauw is, met uitzondering van de hoofdwatgangen, na oplevering daarvan voor rekening en risico van de Provincie.
8. Het beheer en onderhoud van de eventuele sluis in de Vechtzone wordt uitgevoerd voor rekening en risico van AGV.
9. Het onderhoud zoals bedoeld in lid 1 tot en met 8 is indicatief weergegeven op de kaart in *bijlage 1G*.
10. Publieke partijen en het Consortium maken nadere schriftelijke afspraken om hetgeen in dit artikel is bepaald ten aanzien van het beheer en onderhoud, te borgen voor de periode nadat de Gebiedsontwikkeling is voltooid.

Artikel 27. Europese en nationale regelgeving inzake aanbesteding

1. Zodra binnen een Deelgebied sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht zoals bedoeld in Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, zal een Publieke partij dan wel, voor zover mogelijk binnen deze wet- regelgeving, het Consortium, als opdrachtgever van de werkzaamheden fungeren richting één of meerdere derden. Bij dergelijke opdrachten wordt de terzake geldende regelgeving op het gebied van Europese en nationale aanbestedingen in acht genomen.
2. Indien de opdracht zoals bedoeld in lid 1 Europees wordt aanbesteed door (een) Publieke partij(en), is het Consortium voor eigen rekening en risico in opdracht van betreffende Publieke partij verantwoordelijk voor de voorbereiding en coördinatie van de aanbesteding, met inachtneming van de Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding.
3. In het geval Publieke partijen, op basis van de geldende Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, genoodzaakt zijn werken, leveringen en/ of de diensten zoals bedoeld in lid 1 aan te besteden, wordt het Consortium als belanghebbende, ongeacht of zij op grond van een opdracht van een Publieke partij de voorbereiding en coördinatie van de aanbesteding verzorgt, nauw betrokken bij de besluitvorming over en van de uitvoering van betreffende aanbesteding.

4. De aanbestedingsstukken, waaronder de selectiecriteria, de gunningscriteria en een concept contract behoeven, voor openbaarmaking, voorafgaande goedkeuring van het Consortium. Verder heeft de gunning voorafgaande goedkeuring van het Consortium. Indien en voor zover na de gunning nog onderhandelingen plaatsvinden omtrent het contract, dan heeft het contract voorafgaande goedkeuring van het Consortium.
5. Tenzij uit (toekomstige) jurisprudentie blijkt dat dat niet is toegestaan op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, voorziet het contract in een contractsoverneming terstond na gunning van betreffende contract, waarbij de rechten en verplichtingen van de Publieke partij op grond van een contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 BW worden overgedragen aan het Consortium. In dat geval zal de betreffende Publieke partij na de gunning het betreffende contract zo spoedig mogelijk op grond van een akte van contractsoverneming overdragen aan het Consortium, die verplicht is de overneming te aanvaarden, zodat alle betalingen uit hoofde van het contract door het Consortium zullen worden verricht met inachtneming van het bepaalde in het contract. Het Consortium geeft bij voorbaat een volmacht af aan betreffende Publieke Partij(en) om namens het Consortium voor betreffende contractsoverneming te tekenen.
6. Indien een contractsoverneming, blijkens (toekomstige) jurisprudentie, niet is toegestaan op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, zal de betreffende Publieke Partij na de gunning zorg dragen voor uitvoering van het betreffende contract overeenkomstig de bepalingen van dat contract en wordt het Consortium nauw betrokken bij de uitvoering van het betreffende contract, zodat het Consortium onder meer wordt geconsulteerd bij het verrichten van betalingen op grond van het contract. Het Consortium is gerechtigd inzake te verkrijgen in relevante documenten en deel te nemen aan besprekingen en aanwezig te zijn bij opnames, deelopleveringen en de oplevering. Het verstrekken van opdrachten voor meer of minderwerk heeft voorafgaande goedkeuring van het Consortium. In het geval van claims zal de betreffende Publieke partij uit eigen beweging het Consortium in kennis stellen van deze claims en in staat stellen verweer te leveren.
7. Indien een contractsoverneming blijkens (toekomstige) jurisprudentie niet is toegestaan op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, komen de vergoedingen, exclusief BTW, die de betreffende Publieke partij moet voldoen aan een derde uit hoofde van en met inachtneming van het bepaalde in de contracten, die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel door die Publieke partij zijn aanbesteed - inclusief de ter zake verschuldigde en aantoonbaar door betreffende Publieke partij gemaakte externe kosten- voor rekening van het Consortium die deze aan betreffende Publieke partij zal voldoen middels een (exploitatie)bijdrage. De betaling van die (exploitatie)bijdrage(n) wordt, na een tijdig betalingsverzoek van betreffende Publieke partij, door het Consortium aan betreffende Publieke partij verricht binnen de betalingstermijn zoals vermeld op de factuur die betreffende Publieke partij ontvangt voor de uitvoering van de betreffende investering, werkzaamheden en/of diensten. Een

betalingsverzoek van een Publieke partij dient vergezeld te gaan van de factuur waaruit blijkt dat de betreffende kosten moeten worden gemaakt.

8. Tot zekerheid van de betaling van de (exploitatie)bijdrage zoals bedoeld in lid 7, zal het Consortium, voorafgaand aan de gunning aan derden een bankgarantie verstrekken gelijk aan de vergoeding zoals bedoeld in lid 7. Betreffende bankgarantie vervalt indien de contractoverneming door het Consortium heeft plaatsgevonden dan wel het Consortium aan haar betreffende verplichtingen jegens de betreffende Publieke Partij heeft voldaan. Betreffende Publieke partij en het Consortium zullen zich tot het uiterste inspannen om, in het geval er geen risico aanwezig is en een vergelijkbare zekerheid voor betreffende Publieke partij kan worden bereikt, alternatieven te vinden om het stellen van bankgaranties te voorkomen.
9. Voorafgaand aan de start van de daadwerkelijke aanbestedingsprocedure van een werk, dienst of levering die tot de Gebiedsontwikkeling binnen het Exploitatiegebied behoort, wordt in het Regie Overleg overleg gevoerd of het Consortium dan wel een Publieke partij conform het bepaalde in dit artikel als formeel aanbestedende partij dient te worden aangemerkt.
10. Indien het overleg zoals bedoeld in lid 9 ertoe leidt dat het Consortium als een aanbestedende dienst optreedt c.q. de opdracht zelf uitvoert is zij verantwoordelijk voor de kosten (inclusief gevolgschade) die eventueel voortvloeien als gevolg van achteraf gebleken strijdigheid met de geldende Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding.
11. Indien het overleg zoals bedoeld in lid 9 ertoe leidt dat een Publieke partij als aanbestedende dienst optreedt geldt dat de kosten (inclusief gevolgschade) die eventueel voortvloeien als gevolg van strijdigheid met de geldende Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, voor rekening komen van:
 - a) betreffende Publieke partij, voor zover deze onjuist en verwijtbaar heeft gehandeld in haar rol als aanbestedende dienst tenzij het Consortium hiermee heeft ingestemd c.q. goedkeuring heeft gegeven zoals bedoeld in lid 2 t/m 4 waardoor zij van betreffende strijdigheid op de hoogte kon zijn.
 - b) het Consortium, voor zover geen sprake is van onjuist en verwijtbaar handelen van betreffende Publieke partij zoals bedoeld in sub a.

HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 28. Algemeen

1. Het Consortium is, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor een tenminste sluitende Gebiedsexploitatie en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling binnen het Exploitatiegebied. Hierop uitgezonderd zijn de Maatschappelijke voorzieningen en hetgeen in dit hoofdstuk is bepaald.
2. Voor zover niet anders bepaald in deze Overeenkomst waaronder een bijlage, zijn alle bedragen in deze Overeenkomst prijspeil 1-1-2011 en worden tot 2015 niet geïndexeerd en vanaf 1-1-2015 jaarlijks met 1,8%.

Artikel 29. Bijdragen aan Publieke partijen en bijbehorende afspraken

1. Publieke partijen en het Consortium veronderstellen c.q. hanteren als uitgangspunt dat de bijdragen in dit artikel worden aangemerkt als exploitatiebijdragen, waarover geen BTW wordt geheven c.q. geen BTW van toepassing is. Indien en voor zover BTW is verschuldigd over deze bedragen worden de bedragen verhoogd met BTW.
2. Het Consortium betaalt € 6.000.000,- aan de gemeente Weesp ten behoeve van de verbinding tussen bestaand Weesp en de Bloemendalerpolder, zoals indicatief is weergegeven op de kaart in *bijlage 1B*.
Voorts geldt dat:
 - a) het Consortium deze bijdrage zal voldoen op het moment dat 1.375 woningen zijn gerealiseerd;
 - b) eventuele meerkosten van de verbinding boven de € 6.000.000,- niet voor rekening van het Consortium komen. De Gemeente Weesp is zelf verantwoordelijk voor deze eventuele meerkosten;
 - c) de Gemeente Weesp verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de verbinding;
 - d) indien voorafgaand aan het moment van voldoening van de bijdrage zoals bedoeld onder sub a van dit artikel geen zicht is op concrete investeringen gericht op de verbinding tussen Weesp en de Bloemendalerpolder, dan treden de Gemeente Weesp en het Consortium met elkaar in overleg. Doel van dit overleg is het opstellen van een investeringsplan en het bereiken van overeenstemming daaromtrent. Het investeringsplan ziet toe op de verbinding of op concrete investeringen in het Plangebied. Het investeringsplan behoeft goedkeuring van de Gemeente Weesp.
3. Het Consortium betaalt € 90.000,- aan AGV voor de aanpassing van dijken, als gevolg van woningbouw in de Bloemendalerpolder. Eventuele meerkosten boven de € 90.000,- komen niet voor rekening van het Consortium. AGV is zelf verantwoordelijk voor deze eventuele meerkosten.

4. Het Consortium betaalt uiterlijk één maand nadat het Bestemmingsplan, waarmee een planologische titel is gecreëerd op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden afgegeven, is vastgesteld, € 500.000,- aan Gemeente als bijdrage in de kosten voor het (laten) opstellen van Bestemmingsplan(nen) & MER inclusief bijbehorende bureau-onderzoeken. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - Uitwerkingsplan(nen);
 - Wijzigingsplan(nen);
 - Exploitatieplan(nen);
 - Onderzoeken t.b.v. flora & fauna;
 - Geluidonderzoek;
 - Luchtonderzoek;
 - Onderzoek externe veiligheid;
 - Explosievenonderzoek;
 - Verkeer- en waterkwaliteitonderzoek;
 - Archeologisch onderzoek.
5. Voor veldonderzoeken geldt dat:
 - a) de kosten van eventueel archeologisch veldonderzoek ter plaatse voor rekening komen van de Provincie voor zover het Robuust groen-blauw betreft buiten het Woongebied (binnen Exploitatiegebied);
 - b) de kosten van eventuele overige veldonderzoeken en de mogelijke (opruimings-) maatregelen als gevolg daarvan ter plaatse (binnen Exploitatiegebied) voor rekening komen van het Consortium;
 - c) onverlet het bepaalde in sub b Publieke partijen zich maximaal inspannen om middelen (eigen en van derden) beschikbaar te krijgen en in te zetten voor de veldonderzoeken en eventuele noodzakelijke maatregelen die daaruit voortvloeien binnen het Exploitatiegebied,. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het inzetten van bijdragen uit het gemeentefonds voor het veldonderzoek behorende bij het explosievenonderzoek en de mogelijke (opruimings-) maatregelen die daaruit volgen.
6. De kosten voor bodemonderzoek zoals bedoeld in artikel 40 lid 5 en lid 6 komen voor rekening van de huidige eigenaar van de onroerende zaak ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst. Voor zover het onroerende zaken betreft zoals genoemd in artikel 35 komen de kosten voor rekening van het Consortium.
7. Indien bodemonderzoek nodig is ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning komen de kosten voor eventueel nieuw/ aanvullend bodemonderzoek voor rekening van betreffende aanvrager.
8. De betaling van de bedragen (of een deel daarvan) zoals genoemd in lid 2, 3 en 4 wordt, na een tijdig betalingsverzoek van betreffende Publieke partij, door het Consortium aan

betreffende Publieke partij verricht binnen de daarvoor door betreffende Publieke partij redelijk gestelde betalingstermijn.

9. Het Consortium betaalt € 1.000.000,- aan het RVOB als bijdrage voor de door (of in opdracht van) het RVOB gemaakte en nog te maken (plan)kosten. De helft van deze bijdrage wordt door het Consortium uiterlijk één maand na ondertekening van deze Overeenkomst betaald. De tweede helft wordt door het Consortium betaald als de knoop op de nieuwe rijksweg A1 geschikt is voor gebruik en aansluiting van de (Tijdelijke) Ontsluitingsweg, doch uiterlijk op 1 juli 2020.
10. Leges voor diensten en/of producten van de Gemeente worden geheven overeenkomstig de op dat moment van toepassing zijnde legesverordening(en) mits deze in overeenstemming is met de terzake geldende wetgeving. Hierop uitgezonderd zijn de aansluitkosten en leges voor de aanleg van riolering binnen het Exploitatiegebied. Deze kosten worden door de Gemeente niet in rekening gebracht bij het Consortium.

Artikel 30. Oprichting duurzaamheidsfonds en kwaliteitsfonds

Duurzaamheidsfonds

1. De Provincie en het Consortium onderzoeken de mogelijkheid om een duurzaamheidsfonds op te richten dat tot doel heeft om te komen tot de ontwikkeling en uitvoering van concrete duurzaamheidsinvesteringen ten gunste van het Exploitatiegebied. Als indicatieve omvang van het fonds wordt gedacht aan € 5.000.000,- (prijspeil 1-1-2011, geen indexatie), waarbij de bijdrage 50/50 wordt verdeeld.
2. Publieke partijen en het Consortium onderzoeken gezamenlijk of de bijdrage als bedoeld in lid 1 aan het Consortium ter beschikking kan worden gesteld via reguliere subsidie- of bijdragemogelijkheden, meer specifiek denken zij hierbij aan een in te stellen provinciaal "Duurzaam energiefonds". Hiermee zal zij het Consortium voldoende zekerheid bieden, dat de als bedoeld in lid 1 ten goede zal komen aan de Gebiedsontwikkeling voor zover dat voor rekening van het Consortium komt.
3. Indien drie jaar na ondertekening van deze Overeenkomst nog geen duidelijkheid bestaat over de mogelijkheden uit het op te richten Duurzaam energiefonds, treden Provincie en het Consortium in overleg om invulling te geven aan het bepaalde in lid 1.

Kwaliteitsfonds

4. De Provincie stelt € 5.000.000,- (prijspeil 1-1-2011, geen indexatie) voor een kwaliteitsfonds beschikbaar. Van dit bedrag wordt, het een en ander met inachtneming van het gestelde zoals opgenomen in artikel 27;

9

- a) € 2.500.000,- in overleg tussen Provincie en het Consortium ingezet voor een extra kwaliteitsimpuls Robuust groen-blauw door het Consortium;
- b) € 2.500.000,- bestemd voor een extra kwaliteitsimpuls voor openbare voorzieningen in het Exploitatiegebied en/ of de Vechtzone. De Provincie zet deze middelen in overeenstemming met de Gemeente en in overleg met het Consortium in.

Betaling van dit bedrag door de Provincie vindt (gefaseerd) plaats naar rato van de daadwerkelijk geleverde prestaties door het Consortium (investeringen Robuust groen-blauw) c.q. de Gemeente (openbare voorzieningen) (steeds) direct nadat de betreffende prestaties zijn geleverd.

- 5. De bijdrage van € 2.500.000,- voor het onderdeel Robuust groen-blauw, zoals bedoeld onder lid 4 sub a kan tevens worden ingezet om de investeringen in het Robuust groen-blauw zoals beschreven in artikel 11 lid 5 in de tijd naar voren te halen. De Provincie en het Consortium maken hiervoor nadere afspraken waarbij geldt dat de bijdrage zal worden betaald nadat:
 - I. het uitgewerkte ontwerp (Inrichtingsplan, VO) door de Provincie is geaccordeerd;
 - II. de werkzaamheden van het betreffende Deelgebied zijn gestart;
 - III. er voldoende garanties zijn dat de betreffende werkzaamheden geheel worden uitgevoerd en het Deelgebied tenminste het afgesproken bedrag aan (vervroegde) investeringen Robuust groen-blauw bevat.

Het betalen van de € 2.500.000,- overeenkomstig dit artikellid laat onverlet de verplichting van het Consortium om de extra kwaliteitsimpuls Robuust groen-blauw ter hoogte van in totaal € 2.500.000,- te realiseren.

- 6. In het Ruimtelijk kader is een beeld opgenomen welke basiskwaliteit van het groen-blauw wordt gerealiseerd. De essenties zullen per Deelgebied nader worden uitgewerkt overeenkomstig artikel 19 lid 3 sub e.
- 7. Gemeente en Provincie verstaan onder een extra kwaliteitsimpuls voor openbare voorzieningen als bedoeld in lid 4 sub b: maatregelen in de openbare ruimte die niet gestoeld zijn op een wettelijke verplichting of rechtstreeks voortvloeien uit een programma van eisen waar de Provincie of de Gemeente Verantwoordelijk eigenaar is. Hierbij kan worden gedacht aan: de ontwikkeling van een multifunctionele sportaccommodatie bij de Brede school, het ontwikkelen van een (zelfstandige) sportaccommodatie, toegankelijkheid en landschappelijke kwaliteit van de Vechtzone, extra kwaliteit van de stadsparken of maatregelen ter versterking van de stationsomgeving (inclusief de Leeuwendeldseweg).

2

8. Publieke partijen en het Consortium veronderstellen c.q. hanteren als uitgangspunt dat uitkering(en) uit het duurzaamheidsfonds en kwaliteitsfonds niet belast zijn met c.q. dat daarop geen BTW van toepassing is.

Artikel 31. Plankosten

Iedere Partij draagt haar eigen (interne) plankosten die zij, tot aan het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst, heeft gemaakt.

Artikel 32. Subsidies

1. Indien en voor zover ter zake van de Gebiedsontwikkeling (aanvullende) subsidies c.q. bijdragen kunnen worden verkregen van een Publieke partij, andere overheden of van een derde en het Consortium wenst in aanmerking te komen voor een dergelijke subsidie c.q. bijdrage, spannen Publieke partijen en het Consortium zich tot het uiterste in om desbetreffende subsidies c.q. bijdragen te verkrijgen.
2. De aanvraag voor een subsidie c.q. bijdrage wordt gedaan door de daartoe bevoegde of meest gerede Publieke partij of het Consortium en indien en voor zover nodig met de medewerking van de overige Publieke partijen c.q. het Consortium.
3. De aantoonbaar gemaakte kosten die worden gemaakt voor de aanvraag, begeleiding en (eind)verantwoording van een subsidie door een Publieke partij komen, na voorafgaande afstemming daarover met het Consortium, middels een systeem van declaratie voor rekening van het Consortium onverlet of de subsidie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Publieke partij zal terzake een factuur uitreiken.

Artikel 33. Overige financiële bepalingen

1. Kosten voor geluidsbeperkende voorzieningen veroorzaakt door het spoor en/of de rijksweg A1 komen niet voor rekening van het Consortium. De geluidsbeperkende voorzieningen, benodigd voor het realiseren van bebouwing binnen de grenzen van het Woongebied zoals bedoeld in artikel 7 lid 4, zijn voor de rijksweg A1 verankerd in de aanvullende overeenkomst "Stroomlijnalternatief planstudie weg Schiphol-Amsterdam-Almere" uit 2009 tussen de bij de Publiek-private Stuurgroep betrokken partijen (Partijen genoegzaam bekend). Ten aanzien van het spoor geldt dat het Rijk, als verantwoordelijke partij, onderzoekt hoe de kosten voor passende geluidsbeperkende maatregelen kunnen worden gedekt. Uitgangspunt is dat de kosten voor rekening komen van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu.
2. Publieke partijen zijn bereid (zonder aansprakelijkheid en/of risico) het Consortium te ondersteunen bij het verkrijgen van financiering door hun vertrouwen over de Gebiedsontwikkeling bij betrokken banken uit te spreken en vast te leggen. Eventuele aantoonbare kosten die hiermee gepaard gaan komen voor rekening van het Consortium.

17

HOOFDSTUK 6: VERKOOP EN LEVERING ONROERENDE ZAKEN

Artikel 34. Grondverkoppen tussen Partijen

Onroerende zaken buiten Woongebied (artikel 36)

1. De onroerende zaken buiten het Woongebied (binnen het Exploitatiegebied) in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen niet zijnde de Provincie waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, Robuust groen-blauw is voorzien worden verkocht aan de Provincie, overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 lid 1.
2. De onroerende zaken buiten het Woongebied (binnen het Exploitatiegebied) in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen – en voor zover het de BBL-gronden betreft in eigendom van de Provincie komen–, niet zijnde de Gemeente waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, de Ontsluitingsweg is voorzien worden verkocht aan de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 lid 2.
3. De onroerende zaken buiten het Woongebied (binnen het Exploitatiegebied) in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen – en voor zover het de BBL-gronden betreft in eigendom van de Provincie komen– waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, de Tijdelijke ontsluitingsweg is voorzien worden verkocht aan het Consortium overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 lid 3.
4. Zodra de Tijdelijke ontsluitingsweg niet meer primair wordt gebruikt voor bouwverkeer van het Consortium overeenkomstig artikel 11 lid 7 sub c laatste zin worden de onroerende zaken waarop de Tijdelijke ontsluitingsweg is aangelegd (zoals bedoeld in lid 3) in eigendom van het Consortium verkocht aan de Gemeente overeenkomstig artikel 36 lid 3 sub c. De voorheen Tijdelijke ontsluitingsweg binnen het Woongebied kwalificeert vanaf dan als Hoofdinfrastructuur.

Onroerende zaken binnen het Woongebied (artikel 37)

5. De onroerende zaken binnen het Woongebied in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen – en voor zover het de BBL-gronden betreft in eigendom van de Provincie komen– waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, de Woonvelden zijn voorzien worden verkocht aan het Consortium overeenkomstig artikel 37 lid 1. Hieronder valt in ieder geval ook het recreatiecentrum Muiden te leveren in huidige staat c.q. Bouwterrein.
6. De betreffende Partijen zullen, met het oog op een afspraak met de fiscus, de ligging van het Strategisch groen-blauw binnen het Woongebied zoveel mogelijk vaststellen voorafgaand aan de volgende verkopen:

- a) De onroerende zaken binnen het Woongebied in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen niet zijnde de Provincie waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, het Robuust groen-blauw is voorzien, worden verkocht aan de Provincie overeenkomstig artikel 37 lid 2.
 - b) De onroerende zaken binnen het Woongebied in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd en Publieke partijen – en voor zover het de BBL-gronden betreft in eigendom van de Provincie komen– niet zijnde de Gemeente waarop, overeenkomstig het Ruimtelijk kader en de nadere uitwerking daarvan, het Gemeentelijk groen- en blauw is voorzien, worden verkocht aan de Gemeente overeenkomstig artikel 37 lid 3.
7. De onroerende zaken binnen het Woongebied in eigendom van individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd, de Provincie – en voor zover het de BBL-gronden betreft in eigendom van de Provincie komen–, Gemeente Weesp en AGV en waarvan de bestemming voor levering van de onroerende zaken nog niet vaststaat worden verkocht aan het Consortium overeenkomstig artikel 37 lid 1.
 8. De onroerende zaken binnen het Woongebied in eigendom van het Consortium waarop het Consortium het Robuust groen-blauw, Gemeentelijk groen en -blauw, Hoofdinfrastructuur en het Openbaar gebied realiseert worden verkocht aan de Provincie c.q. de Gemeente overeenkomstig artikel 37 lid 4.

Algemeen

9. Ter vermijding van een eventueel misverstand stellen Partijen vast dat de bepalingen in dit hoofdstuk van de Overeenkomst niet kunnen worden aangemerkt als een verkoop c.q. overdracht van onroerende zaken. De Overeenkomst bevat in de artikelen 36 tot en met 38 uitsluitend verplichtingen voor de betreffende Partijen tot het aangaan van één of meer schriftelijke koopovereenkomsten overeenkomstig het bepaalde in een van deze artikelen, waarbij de aankoop van onroerende zaken door het Consortium plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat deze kwalificeren als Bouwterrein.

Artikel 35. Verwerving van resterende onroerende zaken

1. Een aantal onroerende zaken in het Exploitatiegebied die benodigd is voor de Gebiedsontwikkeling is nog niet in eigendom verkregen door een van de Partijen. Het Consortium zal tot het uiterste inspannen om de onroerende zaken, binnen het Exploitatiegebied voor zover niet in eigendom van een Partij en noodzakelijk voor de uitvoering van deze Overeenkomst, zoals onder meer opgenomen in artikel 11 lid 7, tijdig op basis van minnelijke verwerving te kopen. Partijen gaan er hierbij vanuit dat de afspraken zoals opgenomen in de brief van het Ministerie van Financiën (De Jager) d.d. 7 juli 2010 worden geëffectueerd.

2. In het geval een minnelijke verwerving op voor het Consortium acceptabele voorwaarden niet mogelijk is, zullen Publieke partijen desgevraagd door het Consortium medewerking verlenen, onder meer door middel van het in voorkomend geval inzetten van het publiekrechtelijk (grond)exploitatie-instrumentarium (waaronder begrepen onteigening) indien dit mogelijk is. Als voorwaarde voor het inzetten van het publiekrechtelijk (grond)exploitatie-instrumentarium geldt dat onderhandelingen, transacties en waarderingen dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de onteigeningswet.
3. Indien sprake is van de inzet van het publiekrechtelijk (grond)exploitatie-instrument onteigening zoals bedoeld in lid 2, besluiten het Consortium en betreffende Publieke partij gezamenlijk over (het moment van) het aanvangen van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Bij aanvang van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure wordt, tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting tot koop en afname van het onteigende -inclusief de ter zake verschuldigde en aantoonbaar door betreffende Publieke partij gemaakte externe kosten-, door het Consortium een bankgarantie gesteld met een maximum van de door de grondeigenaar gevorderde onteigeningsvergoeding -inclusief de ter zake verschuldigde en aantoonbaar door betreffende Publieke partij gemaakte externe kosten-, of een zoveel lager bedrag dat betreffende Publieke partij en het Consortium overeenkomen omdat niet aannemelijk is dat het gevorderde bedrag wordt toegewezen. Betreffende bankgarantie vervalt indien het Consortium aan haar betreffende verplichtingen jegens betreffende Publieke partij heeft voldaan.
4. Publieke Partijen en het Consortium zorgen voor een adequate afstemming over de resterende grondverwerving via de Uitvoeringsorganisatie.
5. Indien onroerende zaken worden verworven door de betreffende Publieke partijen door middel van het in voorkomend geval inzetten van het publiekrechtelijk (grond)exploitatie-instrumentarium (waaronder begrepen onteigening) en de betreffende onroerende zaak blijkt te zijn verontreinigd dan zal de verwervende Publieke partij dit zoveel mogelijk meenemen in de waardebeoordeling van betreffende onroerende zaak. De verwervende Publieke partij is in dat geval niet verantwoordelijk voor de eventuele sanering en/ of de kosten van eventuele sanering.

Artikel 36. Onroerende zaken buiten het Woongebied

1. De onroerende zaken benodigd voor het Robuust groen-blauw buiten het Woongebied:
 - a) blijven in eigendom van de Provincie voor zover deze in eigendom zijn van de Provincie;
 - b) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst en gelijktijdig met de verkoop en levering van de in sub c genoemde onroerende zaken door ieder van de overige betreffende Publieke partijen voor € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst verkocht aan de Provincie en

- vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn bij betreffende Publieke partij niet zijnde de Provincie;
- c) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst door ieder van de betreffende individuele Private partijen voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Provincie verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn van betreffende individuele Private partij c.q. Delta Lloyd;
 - d) worden, voor zover het onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 betreft en aankoop heeft plaatsgevonden, voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Provincie verkocht en vervolgens op grond van een (abc-) akte van levering overgedragen.

2. De onroerende zaken benodigd voor de Ontsluitingsweg buiten het Woongebied:

- a) blijven in eigendom bij de Gemeente voor zover deze in eigendom zijn van de Gemeente;
- b) worden zodra de ligging in het Bestemmingsplan is vastgesteld door ieder van de overige betreffende Publieke partijen voor € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst verkocht aan de Gemeente en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn bij betreffende Publieke partij –en voor zover het de BBL-gronden betreft ervan uitgaande dat deze alsdan in eigendom zijn van de Provincie– niet zijnde de Gemeente;
- c) worden zodra de ligging in het Bestemmingsplan is vastgesteld door ieder van betreffende individuele Private partijen voor € 1,- per transactie aan de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn van betreffende individuele Private partij c.q. Delta Lloyd;
- d) worden, voor zover het onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 betreft en aankoop heeft plaatsgevonden, voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een (abc-) akte van levering overgedragen.

3. De onroerende zaken benodigd voor de Tijdelijke ontsluitingsweg buiten het Woongebied:

- a) blijven in eigendom van ieder van de betreffende individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd voor zover deze in eigendom zijn van de betreffende individuele Private partij c.q. Delta Lloyd, maar worden door ieder van de betreffende individuele Private partijen op grond van een koopovereenkomst verkocht aan het Consortium onder nader overeen te komen voorwaarden en condities en onder de opschortende voorwaarde dat deze onroerende zaken als Bouwterrein worden aangemerkt en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen;
- b) worden onder de opschortende voorwaarde dat die onroerende zaken kwalificeren als Bouwterrein –en voor zover het de BBL-gronden betreft ervan uitgaande dat

P

deze alsdan in eigendom zijn van de Provincie– zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst door de Provincie voor € 50.000,- te vermeerderen met BTW op grond van een koopovereenkomst verkocht aan het Consortium en nadat de opschortende voorwaarde is uitgewerkt op grond van een akte van levering overgedragen;

- c) de onder sub a en sub b bedoelde onroerende zaken worden, zodra de Tijdelijke ontsluitingsweg niet meer primair wordt gebruikt voor bouwverkeer van het Consortium overeenkomstig artikel 11 lid 7 sub c, door het Consortium voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen.

Artikel 37. Onroerende zaken binnen het Woongebied

Bouwkavels & Openbaar gebied / Bestemming nog niet vastgesteld (voor ontwikkeling)

1. De onroerende zaken binnen het Woongebied waarvan bij ondertekening van deze Overeenkomst de bestemming Bouwkavel c.q. Openbaar gebied c.q. Hoofdinfrastructuur c.q. Tijdelijke ontsluitingsweg c.q. Ontsluitingsweg indicatief is weergegeven in de kaart in *bijlage E (Bouwkavel en Openbaar gebied is in deze fase nog niet specifiek aan te geven)*, danwel nog niet vaststaat of het gaat om Bouwkavel, Robuust groen-blauw, Gemeentelijk groen en -blauw dan wel Openbaar gebied:

- a) blijven in eigendom van ieder van de betreffende individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd voor zover deze in eigendom zijn van de betreffende individuele Private partijen c.q. Delta Lloyd, maar worden door ieder van betreffende individuele Private partijen op grond van een koopovereenkomst verkocht aan het Consortium onder nader overeen te komen voorwaarden en condities en onder de opschortende voorwaarde dat deze onroerende zaken als Bouwterrein worden aangemerkt en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen;
- b) worden onder de opschortende voorwaarde dat die onroerende zaken kwalificeren als Bouwterrein –voor zover het de BBL-gronden betreft ervan uitgaande dat deze alsdan in eigendom zijn van de Provincie– zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst (eventueel gefaseerd) door de Provincie voor € 2.767.397,- (prijspeil 1-1-2011, afwijkende indexatie van 4,3%) plus € 3.030.000,- (indexatie conform artikel 28 lid 2) te vermeerderen met BTW (indien van toepassing) op grond van een koopovereenkomst verkocht aan het Consortium en nadat de opschortende voorwaarde is uitgewerkt op grond van een akte van levering overgedragen;
- c) worden onder de opschortende voorwaarde dat die onroerende zaken kwalificeren als Bouwterrein zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst, door de Gemeente respectievelijk AGV voor respectievelijk € 500.000,- en € 10.000,- te vermeerderen met BTW op grond van een koopovereenkomst verkocht aan het Consortium en nadat de opschortende voorwaarde is uitgewerkt op grond van een akte van levering overgedragen;

D

- d) worden door het Consortium aangekocht voor zover deze nog geen eigendom zijn van het Consortium met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.

Robuust groen-blauw

2. De onroerende zaken binnen het Woongebied waarvan bij ondertekening van deze Overeenkomst de bestemming Robuust groen-blauw indicatief is weergegeven in de kaart in *bijlage 1D*:

- a) blijven in eigendom van de Provincie voor zover deze in eigendom zijn van de Provincie;
- b) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst door ieder van de overige betreffende Publieke partijen voor € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst verkocht aan de Provincie en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn bij de betreffende Publieke partij niet zijnde de Provincie;
- c) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst, door ieder van de betreffende individuele Private partijen voor € 1,- per transactie aan de Provincie verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn van de betreffende individuele Private partij c.q. Delta Lloyd;
- d) worden, voor zover het onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 betreft en aankoop heeft plaatsgevonden, voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Provincie verkocht en vervolgens op grond van een (abc-) akte van levering overgedragen.

Gemeentelijk groen en -blauw

3. Onroerende zaken binnen het Woongebied waarvan, bij ondertekening van deze Overeenkomst, de bestemming Gemeentelijk groen en/of -blauw indicatief is weergegeven in de kaart in *bijlage 1D*:

- a) blijven in eigendom bij de Gemeente voor zover deze in eigendom zijn van de Gemeente;
- b) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst door ieder van de overige betreffende Publieke partijen –voor zover het de BBL-gronden betreft ervan uitgaande dat deze alsdan in eigendom zijn van de Provincie– voor € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst verkocht aan de Gemeente en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn bij betreffende Publieke partij niet zijnde de Gemeente;
- c) worden zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst, door ieder van de betreffende individuele Private partijen voor € 1,- per transactie aan de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen, voor zover deze in eigendom zijn van betreffende individuele Private partij c.q. Delta Lloyd;

- d) worden, voor zover het onroerende zaken zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 betreft en aankoop heeft plaatsgevonden, voor een bedrag ter hoogte van € 1,- per transactie op grond van een koopovereenkomst aan de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een (abc-) akte van levering overgedragen.

Overige bepalingen

- 4. Zodra de bestemming Robuust groen-blauw en Gemeentelijk groen en/of -blauw zoals bedoeld in lid 1 is vastgesteld worden de resterende onroerende zaken, vóór aanvang van de realisatie van betreffende bestemming zo spoedig mogelijk door het Consortium voor €1,- per transactie aan de Provincie c.q. de Gemeente verkocht en vervolgens op grond van een akte van levering overgedragen.
- 5. Zodra de bestemming Openbaar gebied, Ontsluitingsweg en Hoofdinfrastructuur zoals bedoeld in lid 1 is vastgesteld worden deze resterende onroerende zaken, na realisatie van betreffende bestemming en terstond na de openstelling door het Consortium voor nihil per transactie aan de Gemeente verkocht en economisch (op)geleverd. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar volmacht zoals bedoeld in lid 6, zal het Regie Overleg besluiten wanneer het juridische eigendom notarieel zal worden overgedragen met dien verstande dat de juridische levering uiterlijk binnen twee jaar na eerste ingebruikneming moet plaatsvinden, mits technische oplevering zoals bedoeld in het betreffende PvE heeft plaatsgevonden. De (op)levering van het Openbaar gebied, de Ontsluitingsweg en de Hoofdinfrastructuur vindt plaats om niet of tegen € 1,-.
- 6. Het Consortium verleent hierbij aan de Gemeente een onherroepelijke volmacht om, vanaf moment van openstelling aan eerste bewoners/ gebruikers van de in lid 5 genoemde Ontsluitingsweg, Hoofdinfrastructuur en Openbaar gebied, namens het Consortium de juridische eigendom van de betreffende Ontsluitingsweg, Hoofdinfrastructuur en Openbaar gebied aan de Gemeente over te dragen. Gemeente zal het Consortium in kennis stellen zodra zij van deze onherroepelijke volmacht gebruik maakt, onverlet het bepaalde in artikel 26 lid 4.

Artikel 38. Maatschappelijke voorzieningen

- 1. De onroerende zaken voor de Brede school zoals bedoeld in artikel 25 lid 2 worden in Bouwrijpe staat door het Consortium voor € 500.000,- te vermeerderen met BTW aan de Gemeente Weesp overgedragen zodra de betreffende onroerende zaken Bouwrijp zijn gemaakt, doch uiterlijk wanneer de onroerende zaken voor de overige voorzieningen Bouwrijp zijn gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van een kavel van 5.200 m².
- 2. Het uitgangspunt van de Gemeente Weesp is dat geen woningbouw op de kavel van de Brede school gerealiseerd wordt. Indien dit uitgangspunt in de toekomst wijzigt treden de Gemeente Weesp en het Consortium met elkaar in overleg.

P

Artikel 39. Fiscaliteit

1. Onverminderd de risicoverdeling zoals is vastgelegd in deze Overeenkomst, zullen Partijen de verkoop en levering van onroerende zaken vormgeven op een wijze die leidt tot een optimaal fiscaal resultaat voor alle Partijen. Overleg daarover vindt plaats in de Uitvoeringsorganisatie.
2. Partijen stellen zich op het standpunt dat met (de aanvang van) de aanleg van één of meerdere bouwwegen in opdracht van één of meer individuele Private partijen op eigen grond van desbetreffende Private partij(en), alle onbebouwde onroerende zaken die gelegen zijn in het Woongebied en de onroerende zaken die nodig zijn om het Woongebied te bereiken, kunnen worden gekwalificeerd als Bouwterrein. Partijen hebben onder meer ter bevestiging van het standpunt c.q. ter goedkeuring hierover een schriftelijke reactie van de daartoe bevoegde Belastinginspecteur gevraagd.
3. Partijen hanteren als uitgangspunt dat het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied, de (Tijdelijke) Ontsluitingsweg, de Hoofdinfrastructuur en het Openbaar gebied wordt aangelegd met (analoge) toepassing van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 10 juni 2009 CPP 2009/838M en aanvullende goedkeuring, de gangbare praktijk alsmede de goedkeuring hieromtrent van de belastingdienst in (een aantal) vergelijkbare gevallen. In dit verband verklaren de Provincie en de Gemeente door ondertekening van deze overeenkomst uitdrukkelijk de in eigendom te verkrijgen delen van genoemde bestemmingen te zullen gebruiken voor doeleinden waarop volledig recht op compensatie van BTW bestaat conform de Wet op het BTW-compensatiefonds. Zowel de oplevering als de levering van het Strategisch groen-blauw binnen het Exploitatiegebied, de Ontsluitingsweg, de Hoofdinfrastructuur en het Openbaar gebied, vindt plaats om niet of tegen € 1,-.
4. Indien gedurende de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling blijkt dat aanpassing van de Overeenkomst bepaalde voordelen in fiscale zin kan opleveren, verlenen Partijen hieraan in beginsel hun medewerking, mits zo nodig goedkeuring wordt verkregen van de belastinginspecteur, geen der Partijen hierdoor in een nadeliger positie wordt geplaatst en mits dit geen afbreuk doet aan de strekking van de Overeenkomst, de bedoeling van Partijen en de aanpassing niet strijdig is met geldende wet- en regelgeving.

Artikel 40. Voorwaarden koop/verkoop onroerende zaken

1. Alle grondverkoop inclusief nadere voorwaarden tussen Partijen die voortvloeien uit deze Overeenkomst worden vastgelegd in tussen betreffende Partijen te sluiten koopovereenkomsten en/of leveringsakten.
2. De kosten van levering en overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten (inclusief de verschuldigde belastingen) en de kadastrale rechten, komen voor rekening van het Consortium. Partijen spannen zich hierbij in om deze kosten zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door het aantal transacties zo laag mogelijk te houden. Het Consortium wijst de notaris aan.

P

3. De kopende partij aanvaardt uitdrukkelijk alle eventuele bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de openbare registers. Daarnaast aanvaardt de kopende partij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Voorafgaand aan de daadwerkelijke koop/ verkoop van onroerende zaken voeren betreffende Partijen nader onderzoek uit naar de bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen. Over eventuele bijzonderheden die uit dit onderzoek naar voren komen treden betreffende Partijen in overleg met als doel te komen tot een voor alle bij betreffende koop/ verkoop betrokken Partijen meest gunstige oplossing. Hierbij is het streven van betreffende Partijen eventuele uit het onderzoek naar voren gekomen gebruiksrechten zo spoedig mogelijk te beëindigen
5. Ieder van de betreffende verkopende Partijen verklaart dat de onroerende zaken waarvan zij thans juridisch of economisch eigenaar is zonder saneringsmaatregelen bij de levering geschikt zijn voor het beoogde toekomstige gebruik. Hierop uitgezonderd zijn eventuele verontreinigingen die blijken uit bodemonderzoeken voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst. Bij verkoop van (het recht op levering van) de onroerende zaken en bij de juridische levering vrijwaart verkopende partij de kopende partij terzake van eventuele restverontreiniging met uitzondering van die verontreiniging die aanvaardbaar is voor het beoogde toekomstig gebruik.
6. Indien blijkt dat niettemin een verontreiniging als bedoeld in lid 5 aanwezig is, en deze verontreiniging op grond van de Wet bodembescherming met het oog op het toekomstig gebruik moet worden gesaneerd, komen de kosten van de sanering voor rekening en risico van de Partij die oorspronkelijk de eigenaar/rechthebbende van de onroerende zaken was ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst. Hierbij geldt dat:
 - a) Publieke partijen en het Consortium zich bij het vaststellen van het toekomstig gebruik zullen inspannen om de totale saneringskosten zo laag mogelijk te houden.
 - b) De kosten alsmede de eventuele vertrags- en/ of uitvoeringsschade voor het Consortium als gevolg van eventueel benodigde sanering in het perceel danwel de opstal van het Recreatie Centrum Muiden, voor rekening van het Consortium komen.
 - c) Ten aanzien van de BBL-gronden geldt dat BBL als oorspronkelijk eigenaar wordt aangemerkt.
7. Verdragingschade of uitvoeringsschade van het Consortium in het Exploitatiegebied die verband houden met de Gebiedsontwikkeling die worden veroorzaakt door de Vogel- en Habitatrichtlijn, bodemverontreiniging, archeologische vondsten en/of overige niet

benoemde vondsten die met de Gebiedsontwikkeling verband houden, zijn voor rekening en risico van het Consortium, tenzij de verkopende Partij hiervan op de hoogte was of dit behoorde te weten.

8. Het Consortium verplicht zich (zover van toepassing) in de koop-/realiseringsovereenkomsten met de uiteindelijke particuliere kopers de onderhoudsplicht met betrekking tot de beschoeiing zoals bedoeld in artikel 26 lid 6 op te nemen. Het Consortium zal deze verplichting opleggen aan haar rechtsopvolgers.
9. Private partijen zijn gerechtigd om in hun betreffende koopovereenkomsten en/of leveringsakten met het Consortium af te wijken van het in bepaalde in dit artikel, voor zover dat niet leidt tot een verslechterde positie van Publieke partijen ten opzichte van het bepaalde in deze Overeenkomst.
10. Partijen zijn zich bewust van zowel de positieve kanten van de ligging van de locatie nabij Schiphol als de negatieve. De ligging van de Bloemendalerpolder onder de aanliegroute van de Buitenveldertbaan kan geluidhinder en overlast met zich mee brengen voor toekomstige bewoners. Daarom zal:
 - a) de Provincie er voor zorgen dat (conform de afspraken in artikel 4 van het convenant omgevingskwaliteit behorende bij het Aldersadvies middellange termijn uit 2008) in reclame-uitingen of verkoopbrochures van verkopende of bemiddelende instanties voor koop- en/of huurwoningen een standaard informatietekst wordt opgenomen over geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid ter plaatse door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol;
 - b) het Consortium er op toe zien dat toekomstige bewoners hierover adequaat en tijdig worden geïnformeerd en neemt hiertoe initiatieven.

P

HOOFDSTUK 7: EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Artikel 41. Rijksweg A1

1. Gedurende de Gebiedsontwikkeling zal de rijksweg A1 door Rijkswaterstaat worden verlegd en verbreed.
2. Op basis van nadere afspraken tussen de Provincie en Rijkswaterstaat wordt door Rijkswaterstaat aan de noordzijde van de nieuw te realiseren rijksweg A1 (buiten het Exploitatiegebied) Strategisch groen-blauw ontwikkeld en gerealiseerd ten behoeve van natuurcompensatie.
3. De geluidsbeperkende voorzieningen, benodigd voor het realiseren van bebouwing binnen de grenzen van het Woongebied zoals bedoeld in artikel 7 lid 4, zijn voor de rijksweg A1 verankerd in de aanvullende overeenkomst "Stroomlijnalternatief planstudie weg Schiphol-Amsterdam- Almere" uit 2009 tussen de bij de Publiek-private Stuurgroep betrokken partijen (Partijen genoegzaam bekend).

Artikel 42. Spoor

Ten aanzien van de spoorlijn aan de zuidkant van het Plangebied worden voor de bestaande bebouwing in Weesp reeds geluidsmaatregelen getroffen. In het Tracébesluit "Spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL)" is de toezegging "Op basis van een businesscase voor het project Bloemendalerpolder zal de Minister van Infrastructuur en Milieu vaststellen of met een bijdrage voor de kosten van deze maatregelen de businesscase sluitend is te maken. De minister zal op dat moment in overweging nemen of aan het project Bloemendalerpolder een bijdrage verleend wordt voor de te treffen geluidmaatregelen. De maatregelen worden bepaald op basis van de vigerende geluidsregelgeving." opgenomen. Deze toezegging wordt in deze overeenkomst verder geoperationaliseerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zal een geluidscherm langs de nieuwe bebouwing in de Bloemendalerpolder financieren, mits uiterlijk in 2015 woningbouw plaatsvindt langs het spoor in de Bloemendalerpolder, onder de voorwaarden dat de maximale kosten van deze schermen niet meer zijn dan € 4.000.000,- (inclusief BTW, prijspeil 2012) en dat de realisatie van het geluidscherm voor de indienststelling van het project OV SAAL KT cluster a in december 2015 is afgerond. Voor dit geluidscherm is geen kostenpost in de sluitende Gebiedsexploitatie opgenomen.

Artikel 43. Overige ruimtelijke ontwikkelingen

1. Het Consortium is, onder meer gelet op de planning en stedenbouwkundige aansluiting tussen het Plangebied en aangrenzende ontwikkelingen, verantwoordelijk voor de afstemming met publieke en private partijen die betrokken zijn bij de eventuele (her)ontwikkeling van Leeuwendeld III+IV.

D

2. Ten behoeve van de afstemming zoals bedoeld in lid 1 zullen betreffende Publieke Partijen en het Consortium elkaar tijdig over en weer informeren over relevante zaken. Het Consortium en betreffende Publieke Partijen verbinden zich over en weer zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van ieder van betreffende Partijen ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied.
3. Binnen de kaders van het kabinetsbesluit Aldersadvies Schiphol 2008 en met inachtneming van uitvoering van de informatieplicht zullen regionale en provinciale bestuurlijke partijen geen reden zien om bij geluidshinder in de voorgenomen gebiedsontwikkelingslocatie Bloemendalerpolder bij de luchtvaartsector aan te dringen op aanpassingen in de operatie of verzoeken tot nieuwe c.q. aanvullende hinderbeperkende maatregelen te ondersteunen.

HOOFDSTUK 8: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 44. Wijziging, tussentijdse beëindiging of ontbinding

1. Deze Overeenkomst kan slechts met instemming van alle Partijen worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van de wijziging (alsmede over de gevolgen daarvan) schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst op grond van wilsovereenstemming tussen alle Partijen, kan enkel geschieden onder de opschortende voorwaarde dat alle Partijen een zogenaamde beëindigingsovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen door ondertekening daarvan.
3. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst jegens het Consortium, een der Publieke- of Private partijen kan geschieden ingeval deze Partij haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt (wanpresteert) en, na ingebrekestelling en verloop van de daarin genoemde termijn, in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Partij die de wanpresterende Partij in gebreke heeft gesteld, gerechtigd de Overeenkomst, voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte te beëindigen jegens de betreffende wanpresterende Partij, tenzij de tekortkoming gering is en binnen redelijke termijn kan worden nagekomen of de tekortkoming gezien haar bijzonder aard of geringe betekenis de (gedeeltelijke) ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Tussentijdse beëindiging geschiedt zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven, onder de opschortende voorwaarde dat Partijen een beëindigingsovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen door ondertekening daarvan.
4. De beëindigingsovereenkomst betreft een overeenkomst waarin Partijen met elkaar overeenkomen onder welke voorwaarden de Overeenkomst wordt beëindigd. In de beëindigingsovereenkomst zullen Partijen in ieder geval met elkaar vastleggen:
 - a) op welke wijze de financiële afwikkeling zal dienen plaats te vinden;
 - b) hoe de Gebiedsontwikkeling eventueel verder wordt uitgevoerd;
 - c) of en zo ja welke Deelgebieden/ onderdelen van de Gebiedsontwikkeling worden voltooid;
 - d) welke verplichtingen uit onderliggende Overeenkomst van kracht blijven;
 - e) afspraken over het (intellectueel) eigendom van documenten en plannen;
 - f) afspraken (financieel) over het gebruik van plannen door derden;
 - g) hoe om te gaan met het eigendom van onroerende zaken.
5. Zolang er geen overeenstemming is bereikt over een beëindigingsovereenkomst zal het Consortium haar werkzaamheden inzake het Openbare gebied en het Strategisch groen-blauw van de Deelgebieden die reeds in uitvoering zijn genomen voortzetten c.q. voltooien zodanig dat, met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst, het betreffende Deelgebied naar behoren kan functioneren.

6. Wanneer het Consortium wordt ontbonden of in staat van faillissement komt te verkeren, surséance van betaling aanvraagt, danwel surséance van betaling wordt verleend, alsmede bij beslaglegging op haar onroerende zaken die niet binnen drie maanden na beslaglegging is opgeheven, en het Consortium haar verplichtingen zoals genoemd in deze Overeenkomst niet onverkort nakomt, hebben Publieke partijen het recht om deze Overeenkomst te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder gehouden te zijn tot enigerlei vergoeding uit welke hoofde dan ook.

Artikel 45. Overmacht en Ingrijpende wijzigingen

1. Indien zich volgens het Consortium of een Publieke Partij een ingrijpende wijziging van omstandigheden c.q. overmacht voordoet, dan zullen het Consortium en de betreffende Publieke Partij(en) - alleen op basis van een schriftelijk verzoek van het Consortium of de betreffende Publieke Partij aan het Bestuurlijk overleg, en dat is onderbouwd met een beschrijving van de ontstane situatie - zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden over de ontstane situatie. Tijdens het overleg wordt een toelichting gegeven op het schriftelijke verzoek en de ontstane situatie, waaronder de aard van de ontstane situatie, de verwachte duur van de situatie en de mogelijke gevolgen voor de Overeenkomst. Verder wordt het verzoek zo nodig en redelijkerwijs mogelijk onderbouwd met documentatie. Tijdens het overleg bespreekt het Bestuurlijk Overleg of sprake is van een ingrijpende wijziging van omstandigheden c.q. overmacht. In het geval uit het overleg c.q. een vervolgoverleg blijkt dat het Bestuurlijk Overleg daarover geen unaniem besluit kan nemen, dan bestaat een geschil waarbij het bepaalde in artikel 48 lid 1 van toepassing is.
2. Indien het Bestuurlijk Overleg heeft besloten dat sprake is van een ingrijpende wijziging van omstandigheden c.q. overmacht zal zij het Regie Overleg - al dan niet met instructies opdragen - om te onderzoeken of een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing mogelijk is, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen en doelstellingen, zoals geformuleerd in deze Overeenkomst.

Het Regie Overleg zal eerst oplossingen onderzoeken binnen de kaders van de Overeenkomst, zoals aanpassing van de Uitvoeringsdocumenten of aanpassing van de Planning of een detailplanning voor een Deelgebied. Het Regie Overleg zal zulke oplossing(en) voor overleg en ter besluitvorming voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg. Een dergelijk besluit betreft geen aanpassing/afwijking van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub f.

In het geval het Regie Overleg geen oplossing bereikt binnen de kaders van de Overeenkomst, dan zal zij oplossingen onderzoeken met aanpassing van de voorwaarden van de Overeenkomst, waaronder de ruimtelijke opgave en het ambitieniveau, waarbij de uitvoering van de aan te passen Gebiedsontwikkeling zoveel mogelijk moet voldoen aan de doelstellingen en uitgangspunten van de Overeenkomst. Het Regie Overleg zal de

P

oplossing(en) voor overleg en ter besluitvorming voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg. Een dergelijk besluit is wel een aanpassing/afwijking van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub f.

3. In het geval het Regie Overleg geen overeenstemming bereikt over de inhoud van oplossingen of het Bestuurlijk Overleg geen unaniem besluit kan nemen over voorgelegde oplossing(en), dan bestaat een geschil waarbij het bepaalde in artikel 48 lid 1 van toepassing is met dien verstande dat het Openbare gebied en het Strategisch groen-blauw van de Deelgebieden die reeds in uitvoering zijn genomen te allen tijde zodanig dienen te worden voltooid, met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst, dat het betreffende Deelgebied naar behoren kan functioneren.
4. Partijen merken onder meer, derhalve uitdrukkelijk niet limitatief, de volgende omstandigheden aan als een ingrijpende wijziging van omstandigheden hetgeen inhoudt dat deze omstandigheden na een verzoek daartoe conform lid 1 dienen te leiden tot een opdracht aan het Regie Overleg als bedoeld in lid 2:
 - a) Het onherroepelijk niet verkrijgen van de voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vereiste publiekrechtelijke medewerking, goedkeuring of toestemming van hoger bestuur en/of een vernietiging van een dergelijk besluit door de rechter en er geen maatregelen zijn te treffen waardoor de vereiste publiekrechtelijke medewerking, goedkeuring of toestemmingen alsnog kunnen worden verkregen, althans publiekrechtelijke medewerking, goedkeuringen of toestemmingen kunnen worden verkregen die zoveel mogelijk passen binnen de doelstellingen van Publieke partijen en het Consortium.
 - b) Het ontstaan van verslechterde marktomstandigheden ten opzichte van het tijdstip van de ondertekening van de Overeenkomst of het ontstaan van verslechterde marktomstandigheden op een later tijdstip, in beide gevallen gedurende een zodanig lange periode en van een zodanige aard en omvang dat het bedrijfseconomisch voor het Consortium en/of Private Partijen niet verantwoord is de Gebiedsontwikkeling uit te voeren conform het bepaalde in deze Overeenkomst. Verslechterde marktomstandigheden kunnen zich voordoen in het geval slechte marktomstandigheden gedurende een langere periode voortbestaan.
 - c) Het ontbreken van mogelijkheden om op bedrijfseconomisch verantwoorde voorwaarden een herfinanciering aan het Consortium door twee of meer Nederlandse banken te verkrijgen vanwege oorzaken die niet aan het Consortium en/of Private partijen zijn toe te rekenen, bijvoorbeeld door de in lid 4 sub b omschreven situatie.
 - d) Bouwfonds en Weespmui, dan wel AM en Ymere, dan wel Blauwhoed en van Wijnen participeren niet meer direct of indirect in Beheer B.V. en/of het Consortium.
5. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet hetgeen is bepaald in art. 6:258 BW, waarbij een ingrijpende wijziging van omstandigheden wordt aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid.

Artikel 46. Geheimhouding

1. Partijen verbinden zich over en weer tot vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen en die zij in het kader van deze Overeenkomst verkrijgen aangaande de Gebiedsontwikkeling, behoudens wederzijdse schriftelijke toestemming c.q. een wettelijke verplichting tot het verstrekken van informatie.
2. Het verstrekken van informatie door een Partij als nakoming van een wettelijke verplichting, kan nimmer leiden tot een geschil tussen Partijen dan wel een toerekenbare tekortkoming van desbetreffende Partij.

Artikel 47. Overdraagbaarheid rechten en verplichtingen

1. Geen der Partijen is bevoegd de voor haar uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan derden over te dragen, te vervreemden, te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zouden kunnen leiden, tenzij alle Partijen uitdrukkelijk schriftelijke goedkeuring verlenen aan een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring. Aan het geven van de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2. De in het vorige lid vermelde goedkeuring zal slechts worden gegeven, indien voormelde derde naar objectieve en redelijke maatstaven, gemeten naar doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring evenzeer gekwalificeerd is om de planontwikkeling en realisatie verder voort te zetten als de Partij van wie de rechten en/of verplichtingen worden overgenomen.

Artikel 48. Geschillenregeling

1. Onverminderd het bepaalde in lid 3 en volgende spannen Consortium en Publieke partijen zich in om alle geschillen, die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, uitgezonderd die geschillen waarin het gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding zijn, in der minne te schikken. Indien het Consortium en de betreffende Publieke partijen binnen één maand na een kennisgeving als bedoeld in lid 2 geen overeenstemming bereiken kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
2. Van een geschil tussen het Consortium en de betreffende Publieke partij(en) is sprake indien één der partijen (Consortium of (een der) Publieke partijen) van mening is dat er sprake is van een geschil en de andere Partij(en) hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
3. Wanneer het geschil betrekking heeft op onderwerpen die op grond van deze Overeenkomst besluitvorming behoeven in de Uitvoeringsorganisatie wordt besluitvorming hierover door het Regie Overleg voorbereid en, binnen 14 dagen na schriftelijke in kennisstelling zoals bedoeld in lid 2, behandeld in het Bestuurlijk Overleg.

4. Indien het Bestuurlijk Overleg niet tot overeenstemming komt, kan het geschil als bedoeld in lid 2 worden voorgelegd aan een Onafhankelijke deskundige. De Onafhankelijke deskundige wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 5, aangewezen door het Bestuurlijk Overleg en dient te beschikken over de benodigde expertise benodigd om te komen tot oplossing van het geschil. De Onafhankelijke deskundige zal binnen één maand na behandeling in het Bestuurlijk Overleg, zoals bedoeld in lid 3, een advies uitbrengen aan het Bestuurlijk Overleg.
5. Indien de verwachting van het Bestuurlijk Overleg is dat de inzet van de Onafhankelijke deskundige zoals bedoeld in lid 4, niet leidt tot oplossing van het geschil c.q. geen overeenstemming wordt bereikt over de aanwijzing van de Onafhankelijk deskundige zoals bedoeld in lid 4, kan zij besluiten het geschil voor te leggen aan een door betreffende Partijen te benoemen commissie van drie onafhankelijke deskundigen. Hierbij geldt, onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 5, dat zowel het Consortium als betreffende Publieke partij(en) (gezamenlijk), ieder één onafhankelijk commissielid benoemt, welke commissieleden vervolgens gezamenlijk een derde onafhankelijk commissielid benoemen. De commissie van onafhankelijke deskundigen zal uiterlijk één maand na benoeming aan het Bestuurlijk Overleg een advies uitbrengen.
6. Indien het Bestuurlijk Overleg voorafgaand aan de behandeling van een geschil door de Onafhankelijk deskundige c.q. de commissie van onafhankelijke deskundigen, niet unaniem besluit dat sprake is van een bindend advies, is sprake van een richtinggevend advies.
7. De kosten van de in dit artikel genoemde onafhankelijke deskundigen worden gelijkelijk (50%/50%) door betreffende Publieke partijen en het Consortium gedragen.

Artikel 49. Opschortende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:
 - a) goedkeuring wordt verkregen van de daartoe bevoegde belastinginspecteur op de door Partijen in deze Overeenkomst fiscale veronderstellingen en uitgangspunten;
 - b) het onderzoek naar mogelijke strijd met de Europese wet- en regelgeving inzake staatssteun naar tevredenheid van Partijen is afgerond;
 - c) het Consortium een financiering van één of meer banken heeft verkregen op voor het Consortium acceptabele voorwaarden waardoor ook definitieve afspraken met Delta Lloyd zullen worden afgerond.
2. Indien blijkt dat één of meerdere van de opschortende voorwaarden zoals genoemd onder lid 1 niet vóór 1 januari 2013 kunnen worden verwezenlijkt, treden Partijen met elkaar in overleg waarbij Partijen zich tot het uiterste zullen inspannen om tot een gezamenlijke (alternatieve) oplossing te komen.

Artikel 50. Strijd met (Europese) wet- en regelgeving

1. Partijen zijn van mening dat zij bij het sluiten van deze Overeenkomst hebben gehandeld conform de Europese en/ of nationale wet- en regelgeving.
2. Indien de Europese Commissie of de rechter oordeelt dat de Overeenkomst in strijd is met Europese of nationale wet- en regelgeving, zullen betreffende Publieke Partijen en het Consortium in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel op de Overeenkomst.
3. Indien dat oordeel terecht is, zullen Publieke partijen en het Consortium de Overeenkomst op de voor Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodat geheel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter én recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van de Overeenkomst.
4. Indien de Europese Commissie, de NMa en/ of de rechter, ondanks alle voorzorgsmaatregelen die Partijen hebben genomen, ertoe besluit de Publieke partij(en) en/of het Consortium een boete of andere sanctie op te leggen omdat zij meent dat de inhoud van deze Overeenkomst niet (geheel) voldoet aan de (Europese) wet- en regelgeving komt, met inachtneming van het bepaalde artikel 27 lid 11, deze boete c.q. sanctie (inclusief eventuele gevolgschade) voor rekening van betreffende Publieke partij(en) en het Consortium in de verhouding 50/50 en zullen zij zo mogelijk rechtsmiddelen hiertegen aanwenden.

Het Bestuurlijk Overleg zal dan het Regie Overleg - al dan niet met instructies - opdragen om te onderzoeken of een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing voor het terugverdienen van de gehele boete en het opheffen van de sanctie (inclusief eventuele gevolgschade) mogelijk is, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen en doelstellingen, zoals geformuleerd in deze Overeenkomst. Het bepaalde in artikel 45 lid 2 is dan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 51. Gebruik van vervaardigde plannen

Het Consortium zal in de door haar te verstrekken opdrachten bedingen dat de in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst vervaardigde plannen, bijbehorende stukken en verdere gegevens door betreffende Publieke partij zonder beperking mogen worden gebruikt door:

- a) Gemeente voor zover het Openbaar gebied, Ontsluitingsweg, Hoofdinfrastructuur, Gemeentelijk groen en/of – blauw betreft;
- b) Provincie voor zover het Robuust Groen-Blauw betreft;
- c) AGV voor zover het de hoofdwatgangen betreft;
- d) en voor het overige van de Partij in wiens opdracht die zijn vervaardigd; die daarmee –met inachtneming van het in de Overeenkomst bepaalde– zal mogen doen wat haar goed dunkt, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Auteurswet en het bepaalde in de betreffende opdracht.

Artikel 52. Derdenwerking

Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlelen. Derden kunnen derhalve aan deze overeenkomst geen rechten ontlelen, op welke wijze dan ook.

Artikel 53. Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst en welke daarmee samenhangen is uitsluitend het Nederlands Recht van toepassing.

Artikel 54. Slotbepalingen

1. Indien enige bepaling in de Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht zijn, dan zullen Partijen onverminderd het bepaalde in artikel 50 een aanvullende regeling treffen die qua inhoud zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.
2. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst.

Aldus opgemaakt op 26 september 2012 te Haarlem,

Provincie Noord- Holland
voor deze,

Gemeente Muiden
voor deze,

Tj.P.J. Talsma
Datum:

R. Meerhof
Datum:

Staat der Nederlanden
voor deze,

Gemeente Weesp
voor deze,

C.T.M. Schippers
Datum:

J.J. van der Hoeven
Datum:

Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht
voor deze,

M.H.J. van der Heijde
Datum:

75/76

26 september 2012

Versie 20 - Definitief

**VOF Van Erk Bouwfonds
Bloemendalerpolder**
voor deze,

H.H. Janssen
Datum:

A.H.A. van Erk
Datum:

Weespmui B.V.
voor deze,

A.H.A. van Erk
Datum:

Ymere Ontwikkeling B.V.
voor deze,

S.J. Schuwer
Datum:

**Van Wijnen Project Bloemendalerpolder
B.V.**
voor deze,

J.B. Nieuwenhuizen
Datum:

**Gebiedsontwikkeling Wesopa Beheer
B.V.**
voor deze,

R.R. Huikeshoven
Datum:

S.J. Schuwer
Datum:

AM B.V.
voor deze,

R.R. Huikeshoven
Datum:

**Blauwhoed Eurowoningen Noord-West
B.V.**
voor deze,

E. Bouwman
Datum:

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
voor deze,

H.H. Janssen
Datum:

P

76/76
26 september 2012

Versie 20 - Definitief

GEM Bloemendalerpolder C.V.
voor deze,

Naam:.....
Datum:

Naam:.....
Datum:

Naam:.....
Datum:

Naam:.....
Datum:

Naam:.....
Datum:

Naam:.....
Datum:

P