gemeente
Haarlemmermeer

ANTERIEURE OVEREENKOMST

GRONDEN PLANETENWEG BEUKENHORST-WEST

Partijen:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

en

ROYAL PROPERTIES DEVELOPMENT B.V.

25 juni 2026

Inhoudsopgave

1 Definities 5
2 Uitgangspunten van deze Overeenkomst 10
3 Publiekrechtelijke medewerking 11
4 Bevoegdhedenovereenkomst 12
5 Planning 12
6 Ontwerpproces 12
7 Realisatie van het Project 13
8 Nadeelcompensatie (BEDRAG NIET OPENBAAR) 14
9 Woningbouw categorieën 15
10 Parkeren 21
11 Verkeersontsluiting 22
12 Watercompensatie 23
13 Bouwrijp maken 23
14.1 Woonrijp maken 25
15.1 Aanleg ondergrondse infrastructuur 26
16 Uitvoering werkzaamheden 26
17. Tijdelijk gebruik openbare grond 27
18 Kostenverhaal (BEDRAG NIET OPENBAAR) 27
19 Financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer') (BEDRAG NIET OPENBAAR) 28
20 Kosten Stadspark 29
21 Kosten woonrijp maken 29
22 Kosten kruisingen 30
23 Grondtransacties 31
24 Zekerheidstelling 32
25 Wettelijke rente 33
26 Fiscaliteit 33
27 Overdracht van rechten en verplichtingen 33
28 Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol 33
29 Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst 34
30 Boete 35
31. Ondeelbaarheid Overeenkomst 35
32. Publicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie en de Wet open overheid 36
33. Communicatie 36
34 Hoofdelijkheid 37
35 Toepasselijk recht en geschillenregeling 37

36 Slotbepalingen 37
37. Bijlagen 38

ANTERIEURE OVEREENKOMST

GRONDEN PLANETENWEG BEUKENHORST-WEST

Partijen:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 december 2025, registratienummer 12806257, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, [redacted] uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk..... , hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

II **Royal Properties Development B.V.,** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Scorpius 128, 2132 LR Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70137609, vertegenwoordigd door haar gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders:

(i) FRE Future 1 S.à r.l., een vennootschap naar Luxemburgs recht, statutair gevestigd te Strassen, Luxemburg en ingeschreven in het handelsregister van Luxemburg onder nummer B276037, te deze vertegenwoordigd door haar gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders:

(a) Falcon Collection S.à r.l., een vennootschap naar Monegaskisch recht (Société à responsabilité limitée), statutair gevestigd te Monaco en ingeschreven in het handelsregister van Monaco onder nummer 25S10068, met de statutaire titel: Directeur A, en op diens beurt vertegenwoordigd door [redacted]

tezamen met

(b) [redacted], met de statutaire titel: Directeur B;

tezamen met

[redacted]

hierna ook te noemen de "**Ontwikkelaar**",

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

Overwegingen:

A. De vennootschap naar Luxemburgs recht (Société à responsabilité limitée) RPG Hyde Park II S.à r.l. (Hierna: Grondeigenaar 1) is eigenaar van het perceel grond, gelegen aan de Planetenweg 83 t/m 99 te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 745 ter grootte van in totaal circa 4.269 m2, een en ander zoals is aangegeven op de kadastrale tekening die als **Bijlage** 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

B. De vennootschap naar Luxemburgs recht (Société à responsabilité limitée) RPG Hyde Park S.à r.l. (Hierna: Grondeigenaar 2) is eigenaar van het perceel grond, gelegen aan de Planetenweg 43 t/m 81 te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 746 ter grootte van in totaal circa 4.966 m2, een en ander zoals is aangegeven op de kadastrale tekening die als **Bijlage** 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

C. De Gemeente heeft voor het transformatiegebied Hyde Park de volgende ruimtelijke kaders vastgesteld:
- Het Stedenbouwkundig Plan, d.d. 19 juli 2018 (2018.0035003);
- Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park, d.d. 15 november 2018 (2018.0065363);
- Het Beeldkwaliteitsplan, d.d. 6 december 2018 (2018.0068506);
- Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp, d.d. 14 mei 2019, (2019.0026683);
- Financiële kaders Hyde Park d.d. 17 maart 2020 (2020.0000603). (Geheim)

D. De Gemeente en de Ontwikkelaar hebben op 17 december 2025 een intentieovereenkomst gesloten voor het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 746. Partijen hebben op basis van onder andere deze intentieovereenkomst en voornoemde

ruimtelijke kaders overleg gevoerd over de herontwikkeling van de kantoorpanden die op de onder overwegingen A en B genoemde percelen staan naar woningen, parkeerplaatsen eventuele andere voorzieningen en de aanpassingen van de Openbare Ruimte, hierna te noemen het Project.

E. Het Project betreft een kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit waarvan de realisatie niet mogelijk is binnen het vigerende omgevingsplan zodat een Planologische Maatregel benodigd is.

F. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het Project is gelegen in een gebied dat door de netbeheerders Tennet en Liander is aangewezen als congestiegebied, zodat de beschikbaarheid van elektrische stroom op dit moment geen gegeven is.

G. De Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen.

H. Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze Overeenkomst vast te leggen.

I. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

J. Deze Overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijke besluitvorming door of namens het college van burgemeester en wethouders.

K. Nadat deze Overeenkomst tot stand is gekomen, zal het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad verzoeken om financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst ter beschikking te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om deze Overeenkomst te ontbinden indien de gemeenteraad besluit om de gevraagde financiële middelen niet ter beschikking te stellen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

Beeldkwaliteitsplan: het voor het Plangebied door de gemeenteraad op 6 december 2018 met nummer 2018.0068506 vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

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

Betaalbare koopwoning: een koopwoning met maximaal een vrij op naam koopprijs gelijk aan de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop als vastgesteld door de Rijksoverheid (€ 420.000, -- prijspeil 1 januari 2026) deze grens wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bouwplan: een ontwerp dat ziet op de bebouwing van het Perceel met nieuwe bouwwerken. Een Bouwplan kan betrekking hebben op meerdere blokken bestaan uit meerdere woonblokken.

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te realiseren bouwprogramma bestaande uit circa 500 woningen en bijhorende parkeer- en andere voorzieningen. De woningbouwcategorieën zijn nader uitgewerkt in artikel 9 van deze Overeenkomst.

Bouwrijp maken: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar uitvoeren van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het omgevingsplan en het vigerende archeologiebeleid vereiste archeologisch bodemonderzoek;
b. Het verwijderen van grond die niet voldoet aan de kwaliteit behorende bij de toekomstige functie, het verwijderen van bodemvreemde materialen uit de bodem en het saneren van het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren, waaronder niet gesprongen explosieven;
d. Het dempen van watergangen en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en de aanleg van drainage);
e. Het bereikbaar maken van het Plangebied door middel van tijdelijke bouwwegen en de aanleg van bouwstroom en -water;
f. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.

BRO: Wet basisregistratie ondergrond.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

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

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

en zal voorts voldoen aan de indieningsvereisten die voortvloeien uit de Omgevingswet.

Definitief Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (DO-IOR): een gedetailleerde afzonderlijk per fase op te stellen uitwerking van het VO-IOR voor het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte. De fasering is nader aangegeven op de faseringstekening die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Financiële kaders Hyde Park: de “financiële spelregels” die van toepassing zijn op de ontwikkelingen die binnen het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan passen. De financiële spelregels zijn als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehecht.

Garantie: een abstracte en onvoorwaardelijke bankgarantie afgegeven door een voor de Gemeente acceptabele kredietinstelling met zetel in Nederland en een vergunning als kredietinstelling van de Europees Centrale Bank.

GBO: gebruiksoppervlak volgens NEN 2580.

Inkoopbeleid: het geldende inkoopbeleid van de gemeente Haarlemmermeer (thans het Inkoopbeleid Gemeente Haarlemmermeer 2025, vastgesteld door het college op 24 juni 2025).

Juridische Levering: de juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de daartoe bestemde openbare registers).

Kwaliteitsteam Hyde Park: het reeds functionerende orgaan dat op basis van het Stedenbouwkundig Plan, het Beeldkwaliteitsplan en conform het 'Proces architectonische uitwerking blokken Hyde Park', dat als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht, (gevraagd en ongevraagd) advies geeft met betrekking tot de (ruimtelijke) kwaliteit en ruimtelijke vraagstukken, die in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst spelen. Het kwaliteitsteam bewaakt en bevordert de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de Ontwerpdocumenten voor de Woonblokken, de inrichting van het Openbaar ruimte en de civieltechnische werken. Het kwaliteitsteam bestaat onder andere uit:
- de polderarchitect van de Gemeente;
- een door de Gemeente aangedragen lid; en
- een door de Gemeente voorgedragen voorzitter.

Het kwaliteitsteam is bevoegd om op diverse onderdelen/onderwerpen ondersteuning/adviseurs toe te voegen.

LIOR: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer versie 2026-1, d.d. 1 januari 2026, die als **Bijlage 5** bij deze Overeenkomst is gevoegd).

Middenhuurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026), en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, een en ander zoals is bepaald in artikel 9.

Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

Ondergrondse infrastructuur: kabels- en leidingen van nuts- en telecombedrijven en riool-leidingen.

Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

Ontwerpdocumenten: de door de Ontwikkelaar nog te vervaardigen ontwerpdocumenten met betrekking tot het Bouwplan, zijnde in ieder geval: het SO-Bouwplan, het VO-Bouwplan en het DO-Bouwplan.

Openbare Ruimte: het deel van het Plangebied dat voor rekening en risico van Ontwikkelaar Bouwrijp wordt gemaakt en dat door de Gemeente Woonrijp wordt gemaakt en wordt (her)ingericht als (toekomstig) openbaar gebied en – voor zover het nog geen eigendom is van de Gemeente – om niet door de Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom zal worden overgedragen. Voor de openbare ruimte is een VO-IOR vastgesteld en wordt in fases, conform **Bijlage 2**, door de Gemeente een DO-IOR opgesteld.

Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst GRONDEN PLANETENWEG BEUKENHORST-WEST.

Perceel: De percelen grond, gelegen aan de Planetenweg te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 745 en 746, ter grootte van in totaal 9.235 m2.

Plangebied: het gebied dat geel is gearceerd op de tekening, d.d. 5 april 2023, die als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de Overeenkomst vigerende versie (d.d. 25 juni 2026) is aangehecht als **Bijlage 7**, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 5 kan worden gewijzigd.

Planologische Maatregel: een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Omgevingswet.

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en het Bouwrijp maken van de Openbare ruimte.

Schets Ontwerp Bouwplan (SO-Bouwplan): het schetsontwerp voor een Bouwplan.

Sociale huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffen de huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026), een en ander zoals is bepaald in artikel 9.

Stedenbouwkundig Plan: het Stedenbouwkundig Plan dat op 19 juli 2018 (2018.0035003) door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is met het raadsbesluit van

11 februari 2021 (2021.0000441) gewijzigd.

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

Toets- en overdrachtsprotocol: het protocol voor de toetsing en overdracht van de Openbare Ruimte aan de Gemeente (versie mei 2017), die als **Bijlage 8** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Voorlopig Ontwerp Bouwplan (VO-Bouwplan): het voorlopig ontwerp voor een Bouwplan.

Voorlopig Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (VO-IOR): voorlopig ontwerp voor de inrichting van de Openbare Ruimte, op basis waarvan deze Bouwrijp gemaakt zal worden. Dit ontwerp is als **Bijlage 9** aangehecht aan deze overeenkomst.

Voorzieningen van Openbaar Nut: de (voor zover van toepassing) in het Plangebied aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter.

Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van de Openbare Ruimte, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede het aanleggen van de ontsluiting(en) en de Voorzieningen van Openbaar Nut.

1.2 De in het vorige lid opgesomde definities kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt.

2 Uitgangspunten van deze Overeenkomst

2.1 Partijen gaan deze Overeenkomst aan teneinde de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de Planologische Maatregel voor het Project vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op:

a. kostenverhaal; en

b. de financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet (‘financiële bijdrage Haarlemmermeer’); en

c. een bijdrage aan de binnenplanse kosten, bestaande uit een bijdrage aan de Stadspark

Hoofddorp en een bijdrage aan de herontwikkeling van de Openbare Ruimte inclusief hoofdinfrastructuur; en

d. het verhaal van nadeelcompensatie;

e. grondtransacties.

2.2 Deze Overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 Omgevingswet.

2.3 Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast die de Ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project en de en de (her)inrichting van de Openbare Ruimte.

3 Publiekrechtelijke medewerking

3.1 Partijen onderkennen dat Ontwikkelaar rekening heeft gehouden in de businesscase met 50% betaalbaar.

De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich – op basis van de door de Ontwikkelaar met inachtneming van in ieder geval de in het artikellid 2 genoemde documenten in te dienen aanvraag voor een Planologische Maatregel – binnen het redelijke in te spannen om de aanvraag voor de Planologische Maatregel voortvarend in behandeling te nemen.

De inspanningsverplichting strekt in ieder geval niet zo ver dat hieruit een plicht ontstaat om een ontwerp van de Planologische Maatregel ter inzage te leggen of vast te stellen, dat naar het oordeel van het college of de raad niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of anderszins in strijd is met wet- of regelgeving.

Partijen onderkennen voorts dat nieuwe beleidsinzichten aan de zijde van de Gemeente kunnen ontstaan, bijvoorbeeld omtrent maar niet beperkt tot de vraag wat een gezond woon- en leefklimaat is. Indien de Gemeente overeenkomstig dergelijke inzichten handelt, is dat evenmin in strijd met de (inspannings-)verplichtingen van de Gemeente ingevolge deze Overeenkomst. Partijen onderkennen dat de Ontwikkelaar rekening heeft gehouden met een businesscase met 50% betaalbare woningen.

3.2 De Ontwikkelaar zal een aanvraag voor de Planologische Maatregel indienen die voldoet aan:

a. de vigerende wet- en regelgeving en het vigerende overheidsbeleid;

b. De door de Ontwikkelaar te vervaardigen en door de Gemeente goed te keuren Ontwerpdocumenten.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen voormelde documenten gaat a. boven b.

3.3 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) de Planologische Maatregel, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, al dan niet als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

3.4 De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere

publiekrechtelijke besluiten. De Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening ten tijde van het indienen van de aanvraag van de betreffende (omgevings)vergunning.

4 Bevoegdhedenovereenkomst

4.1 In verband met het bepaalde in artikel 3.1 dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het college van burgemeester en wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

4.2 Partijen onderkennen dat de gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen – waaronder de bevoegdheid tot het al dan niet verlenen van medewerking aan de Planologische Maatregel – eigen afwegingen omtrent het door Ontwikkelaar beoogde Project kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

5 Planning

5.1 Partijen hebben voor het Project een Planning opgesteld, die als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen de Planning bij de uitvoering van hun werkzaamheden in acht nemen.

5.2 De Gemeente en de Ontwikkelaar zullen overleg voeren over de voortgang van het Project en de Planning om deze actueel te houden. De eventueel hieruit voortvloeiende wijzigingen van de Planning worden schriftelijk door Partijen vastgelegd.

5.3 In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig in kennis te stellen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

5.4 De in de Planning genoemde data zijn voor beide Partijen indicatief. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor eventuele schade die de andere Partij lijdt door eventuele vertragingen.

6 Ontwerpproces

6.1 De Ontwikkelaar dient voor een Bouwplan voor eigen rekening en risico een SO-Bouwplan op te stellen die ter goedkeuring van het Kwaliteitsteam Hyde Park wordt voorgelegd. De Ontwikkelaar zal hierna voor eigen rekening en risico het VO-Bouwplan vervaardigen die voorzien is van een globale onderbouwing en ter goedkeuring voorleggen aan het Kwaliteitsteam Hyde Park.

6.2 De Ontwikkelaar stelt op basis van het goedgekeurde VO-Bouwplan, voor eigen rekening en risico een DO-bouwplan op en legt deze ter goedkeuring voor het Kwaliteitsteam Hyde Park. Het DO-Bouwplan moet zijn voorzien van een gedetailleerde onderbouwing waaruit

blijkt welke functies en welke woningbouwcategorieën het ontwerp bevat en op welke wijze er wordt voorzien in de parkeerbehoefte die daaruit voortvloeit.

6.3 In de fase van het DO-Bouwplan zullen Partijen voor wat betreft de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking afstemmen overeenkomstig het document 'Proces architectonische uitwerking blokken Hyde Park' die als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

6.4 De Ontwikkelaar dient het DO-Bouwplan, in afstemming met het Kwaliteitsteam Hyde Park, zodanig uit te werken dat een deugdelijke aansluiting van de op de naastgelegen percelen te ontwikkelen gebouwen, conform het Stedenbouwkundig plan en kavel-paspoort, geborgd wordt.

6.5 Na ontvangst van het door de Ontwikkelaar opgestelde DO-Bouwplan beslist de Gemeente omtrent goedkeuring hiervan op de programmatische en contractuele uitgangspunten. De Gemeente spant zich in om binnen een redelijke termijn na de goedkeuring door het Kwaliteitsteam Hyde Park van het DO-Bouwplan volgens het 'Proces architectonische uitwerking blokken Hyde Park' tot een besluit te komen. Indien het DO-Bouwplan niet wordt goedgekeurd, wordt de Ontwikkelaar schriftelijk door de Gemeente geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen. Na het doorvoeren van de wijzigingen zal de Ontwikkelaar het DO-Bouwplan opnieuw ter goedkeuring aan het Kwaliteits-team Hyde Park en de Gemeente zenden.

6.6 De toetsing c.q. goedkeuring zoals genoemd in dit artikel is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen en laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.

6.7 De Ontwikkelaar dient in een voortvarend proces de in dit artikel bedoelde Ontwerpdocumenten op te stellen, om binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de Planologische Maatregel in te dienen.

7 Realisatie van het Project

7.1 De Ontwikkelaar zal het Project voor eigen rekening en risico realiseren, conform de planning. De Ontwikkelaar streeft ernaar zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van het Project, doch gaat jegens de Gemeente geen realisatieverplichting aan. De realisatie van het Project zal plaatsvinden in een continu (bouw)proces, met inachtneming van deze Overeenkomst alsmede het navolgende:

a. de vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:

(i) De Omgevingsvisie;
(ii) Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken;
(iii) Het Stedenbouwkundig Plan;
(iv) Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West / Hyde Park d.d. 15 november 2018, (2018.0065363);

(v) Het Beeldkwaliteitsplan;
(vi) Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp, d.d. 14 mei 2019, (2019.0026683);
(vii) Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018, (herziening 2025)
(viii) Aanbestedingswet 2012;
(ix) Inkoopbeleid;
(x) De LIOR;
(xi) Het Toets- en overdrachtsprotocol.

b. Het omgevingsplan;
c. De Ontwerpdocumenten;
d. De Planning.

7.2 Het bepaalde in artikellid 1 (aanhef) en sub b. is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die in het kader van het Project worden vastgesteld dan wel worden verleend.

7.3 Indien een hiervoor in artikellid 1 sub a., c. en d. vermeld document krachtens de in deze Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in artikellid 1 sub a., c. en d. vermelde document.

7.4 In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide documenten, geeft de in artikellid 1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. etcetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerdergenoemde document voorgaat op het later genoemde document.

8 Nadeelcompensatie (BEDRAG NIET OPENBAAR)

8.1 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet (in dit artikel te noemen ‘Schadevergoeding’) te compenseren dat bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit de door de Ontwikkelaar danwel derde(n) ingediende aanvraag om een Planologische Maatregel, omgevingsvergunningen en/of andersoortige besluiten en maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het Project. Daarnaast vergoedt de Ontwikkelaar alle met deze Schadevergoeding samenhangende kosten, waaronder te rekenen de wettelijke rente, griffierecht, de deskundigenkosten van de aanvrager en kosten die de Gemeente maakt voor de behandeling van de betreffende aanvraag.

8.2 De Gemeente zal de Ontwikkelaar in kennis stellen van iedere aanvraag om Schadevergoeding. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de ten tijde van de aanvraag geldende procedureverordening.

8.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een Schadevergoeding de

Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling doen van de hoogte van die Schadevergoeding.

8.4 De Ontwikkelaar zal, ter uitvoering van het in artikellid 1 bepaalde, het desbetreffende bedrag voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum.

8.5 Indien in bezwaar, beroep of hoger beroep onherroepelijk een ander bedrag wordt vastgesteld, vindt een bijbetaling van het verschil door de Ontwikkelaar dan wel een terugbetaling van het verschil met vergoeding van wettelijke rente ex artikel 6:119 BW door de Gemeente plaats.

8.6 Uit de door de Ontwikkelaar opgestelde risicoanalyse nadeelcompensatie, waar de Gemeente kennis van heeft genomen door inzage, blijkt dat de te verwachten omvang van de schade en de mate waarin deze voor vergoeding in aanmerking komt [redacted] Voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende eventuele betalingsverplichtingen zal de Ontwikkelaar geen Garantie hoeven te stellen.

9 Woningbouw categorieën

Sociale huurwoningen

9.1 De Ontwikkelaar zal minimaal 30% van de te realiseren woningen als Sociale huurwoningen realiseren. Minimaal de helft van de Sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m² GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Voor woningen met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 30 m² GBO maar kleiner dan 50 m² GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag, welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Gelijkvloerse woningen van 70 m² GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. De Ontwikkelaar spant zich ervoor in om de eigendom van de Sociale huurwoningen over te dragen aan een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Indien de Ontwikkelaar de Sociale huurwoningen niet aan een Toegelaten Instelling overdraagt, zal de Ontwikkelaar – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan - een gemotiveerde verklaring van minimaal twee Toegelaten Instellingen overleggen waarin deze afzien van de Sociale huurwoningen.

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

zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Sociale huurwoning(en) gedurende genoemde periode derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangs-huurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026). Deze grenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De aanvangshuurprijs van minimaal vijftig procent (50%) van de Sociale huurwoningen ligt onder de aftoppingsgrenzen als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (de lage aftoppingsgrens van € 713,02 in 2026 voor 1-2 persoonshuishoudens en hoge aftoppingsgrens van € 764,14 in 2026 voor 3 of> persoonshuishoudens), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Sociale huurwoningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m2 GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 498,20 in 2026), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Sociale huurwoningen met een oppervlakte van 30 m2 tot 50 m2 GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de lage aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 713,02 in 2026 voor 1-2 persoons huishoudens), welke verplichting niet geldt voor een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Deze kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomst steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging volgens de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

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

9.4 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikellid 2 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs

daarvoor nodig heeft. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

9.5 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Sociale huurwoningen, is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Sociale huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelleden 1, 2, 3, 4, na te noemen artikellid 15, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000 -- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

9.6 De Ontwikkelaar zal de Bouwplannen zodanig faseren dat op het eerste moment dat 250 woningen zijn gerealiseerd, daarin tenminste 20% van de gerealiseerde woningen wordt aangeboden in de categorie Sociale huur met de hierboven aangegeven verhouding tussen minimale en gemiddelde gebruiksoppervlak.

<u>Midden huurwoningen</u>

9.7 De Ontwikkelaar zal minimaal 10% van de te realiseren woningen als Middenhuurwoningen realiseren. De Middenhuurwoningen hebben een oppervlakte van minimaal 50 m² GBO. Gemiddeld hebben de Middenhuurwoningen een oppervlakte van minimaal 55 m² Gebruiksoppervlak.

9.8 Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) in het Project, is het niet toegestaan om deze Middenhuurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Middenhuurwoning(en) gedurende genoemde termijn derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt tussen de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 932,93 in 2026) en maximaal het bij of krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag zijnde de maximale huurprijs bij 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Deze grenzen zullen van jaar tot jaar wijzigen. Daarnaast bedraagt de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de Middenhuurwoningen maximaal 95% van de maximale aanvangshuurprijs (95% van € 1.228,27 in 2026).

9.9 De jaarlijkse huurverhoging zal niet meer bedragen dan het door de Rijksoverheid gestelde maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Bij gebreke van een door de

Rijksoverheid gesteld maximum aan jaarlijkse huurverhoging is de Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, + 1%. De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt.

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

9.11 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikelleden 7 en 8 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

9.12 De Ontwikkelaar en de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Middenhuurwoningen is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Middenhuurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelleden7, 8, 9, 11, na te noemen artikellid 16, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

<u>Betaalbare koopwoningen</u>

9.13 De Ontwikkelaar zal minimaal 10% van de te realiseren woningen als Betaalbare

koopwoningen realiseren. De Betaalbare koopwoningen hebben gemiddeld een vraagprijs van 95% van de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop als vastgesteld door de Rijksoverheid (95% van € 420.000, -- in 2026). Deze woningen hebben een minimale oppervlakte van 50 m^2 en een gemiddeld oppervlakte van 55 m^2 GBO.

9.14 De Ontwikkelaar is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikellid 13 bepaalde en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de verkoopstukken en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

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

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Betaalbare koopwoningen

De Ontwikkelaar dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijke gerechtigde(n) is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning (hierna te noemen: de Woning) een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen. De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding dient woordelijk overgenomen te worden en luidt:

1. *De koper zal gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna te noemen: bloedverwanten).*
2. *Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*
3. *Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en 3 is niet van toepassing in geval van:*
   a. *overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;*
   b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*

c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

5. Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in lid 4 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:

a. verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;

b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;

c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.

6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit voorgaande leden, behoudens bij vervreemding of bezwaring met een zakelijk recht als bedoeld in lid 3, is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).

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

8. De koper is verplicht om, gedurende de in lid 1 bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel.

9. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichting voortvloeiende uit lid 3 om gedurende de in lid 1 gestelde termijn de Woning niet te vervreemden dan wel te bezwaren met een zakelijk recht, en/of bij niet, niet-tijdige of niet

behoorlijke nakoming van enige verplichting uit voorgaand lid is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient de in dit lid bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.'

9.16 Bij niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van artikelleden 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 13 en 14 verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 25.000-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

<u>Verdeling middensegment en maximale woningaantallen</u>

9.17 Op verzoek van de Ontwikkelaar kan de in dit artikel genoemde verdeling in het middensegment worden gewijzigd. De Gemeente zal niet op onredelijke gronden dit verzoek weigeren.

19.18 De Ontwikkelaar kan in beginsel in het Project maximaal 500 woningen realiseren. Op verzoek van de Ontwikkelaar kan dit aantal aangepast worden. De gemeente zal niet op onredelijke gronden dit verzoek weigeren als het binnen de ruimtelijke kaders past. Indien de gemeente instemt met dit verzoek, worden genoemde bedragen in de artikelen 19, 20, 21 en 22 naar rato van het aantal woningen aangepast.

10 Parkeren

10.1 Het Stedenbouwkundig Plan is, op grond van de Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West, gebaseerd op de typering van het gebied volgens het geldende parkeerbeleid als centrumgebied, liggend in een sterk stedelijk gebied met een nabije ligging bij hoogwaardig openbaar vervoer. De Ontwikkelaar is verplicht om conform het vigerend parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het is de Ontwikkelaar onder geen beding toegestaan parkeerplaatsen in de Openbare Ruimte te realiseren.

10.2 Ontwikkelaar informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare Ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd, waarbij bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing of -vergunning voor het parkeren in de Openbare ruimte.

10.3 Indien de Ontwikkelaar in de woonblokken deelauto's beschikbaar stelt voor bewoners,

kan, conform het vigerend parkeerbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per woonblok verlaagd worden. Dit brengt met zich mee dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien in een Bouwplan wordt voorzien in het aanbieden van deelauto's, is de Ontwikkelaar gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door de Ontwikkelaar in samenspraak met en door de Gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door de Ontwikkelaar, in samenspraak met de Gemeente, op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. De Ontwikkelaar is verplicht om gedurende tenminste vijf (5) jaar na oplevering van het betreffende woonblok het deelauto systeem in stand te (doen) houden. Het plan voor deelauto's zal ter zijde tijd worden opgenomen in een allonge op deze overeenkomst, alsook de inzet (middelen) van de gemeente ten behoeve van dit plan en de bewaking van de uitvoering.

10.4 De Ontwikkelaar is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel verhuur of ingebruikneming van een (onderdeel) van een Woonblok dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q door haar rechtsopvolgers. Op gelijke wijze verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit artikel 10.3, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.

10.5 Bij het niet voldoen aan de verplichting uit artikel 10.3 verbeurt de Ontwikkelaar/ dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

11 Verkeersontsluiting

11.1 De Gemeente zal zorgdragen voor de aanleg — zowel het Bouwrijp maken als het Woonrijp maken — van de kruising Planetenweg/Kruisweg. De Gemeente zal eveneens zorgdragen voor een aanpassing van de kruising Planetenweg/ Van Heuven Goedhartlaan.

11.2 De Gemeente zal daartoe het VO-IOR uitwerken tot een DO-IOR en zal deze ter kennisname aan de Ontwikkelaar voorleggen. Op basis van het DO-IOR stelt de Gemeente de Bestekken en tekeningen op voor de aanleg en aanpassing van de hiervoor genoemde kruisingen.

12 Watercompensatie

Ontwikkelaar is verplicht om ten aanzien van eventuele watercompensatie afstemming te zoeken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ontwikkellaar dient voor eigen rekening en risico daarbij alle door Hoogheemraadschap Rijnland voorgeschreven en noodzakelijke maatregelen te nemen, om tot een goede waterretentie en afwatering te komen.

13 Bouwrijp maken

13.1 De Ontwikkelaar zal de Openbare Ruimte voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken. De Ontwikkelaar stelt op basis van het VO-IOR, ten behoeve van het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte Bestekken en tekeningen op. De Ontwikkelaar doet dit voor het deel aangegeven op de tekening die als **Bijlage 10** aan deze Overeenkomst is gehecht.

13.2 De Ontwikkelaar neemt bij het opstellen van de Bestekken en tekeningen ten behoeve van het Bouwrijp maken de LIOR in acht en stemt deze in overleg met de Gemeente af met de voor het plan toepasselijke niet-gemeentelijke instanties, waaronder de nutsbedrijven.

13.3 De Ontwikkelaar is gehouden de Bestekken en tekeningen voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering van genoemde werkzaamheden ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Gelijktijdig met het aanleveren van de bestekken en de bijbehorende tekeningen zal de Ontwikkelaar een inspectieplan aanleveren waarin een voorstel wordt gedaan omtrent het toezicht, zoals aangegeven in artikel 13.16 tijdens het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte. De Gemeente kan haar goedkeuring slechts onthouden indien het Bestek en de bijbehorende tekening niet in overeenstemming zijn met de kaders zoals aangegeven in de vorige leden.

13.4 De Gemeente spant zich in om binnen zes (6) weken na ontvangst te beslissen omtrent goedkeuring van de bestekken en tekeningen. Indien de bestekken en tekeningen niet worden goedgekeurd, dan wordt de Ontwikkelaar binnen die zes (6) weken door de Gemeente schriftelijk geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen in de Bestekken en tekeningen. Na doorvoeren van de wijzigingen zal de Ontwikkelaar de bestekken en tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.

13.5 Het is de Ontwikkelaar bekend dat er binnen het Plangebied ook (een) andere ontwikkelaar(s) verplicht is/zijn tot het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte. De Ontwikkelaar is dan ook verplicht om met deze andere ontwikkelaar(s) te overleggen en af te stemmen ten aanzien van het Bouwrijp maken en een tijdelijke inrichting, zoals genoemd in artikel 13.9, van de Openbare Ruimte en zij dient dan ook met deze andere ontwikkelaar(s) een afgestemd voorstel tot een verdeling van de werkzaamheden aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen.

13.6 De Ontwikkelaar maakt overeenkomstig de goedgekeurde Bestekken en tekeningen de Openbare Ruimte voor eigen rekening en risico Bouwrijp. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan eerder te beginnen met deze werkzaamheden dan nadat de Bestekken en tekeningen door de Gemeente zijn goedgekeurd.

13.7 De Ontwikkelaar dient werkzaamheden in de ondergrond zodanig te (laten) verrichten dat (onder andere) wordt voldaan aan de verplichtingen die voor de Gemeente voortvloeien uit de artikelen 9, 27, 30, 32 en 33 lid 3 BRO. De eisen, het format en een handleiding voor bronhouderportaal zijn opgenomen op www.basisregistratieondergrond.nl.

13.8 De Ontwikkelaar dient door hem of zijn adviseurs verkregen gegevens met betrekking tot de ondergrond binnen tien (10) werkdagen na het verkrijgen ervan aan te (laten) leveren bij het BRO Portaal (www.bronhouderportaal-bro.nl) alsmede bij TNO (www.dinoloket.nl). Indien aangeleverde gegevens onjuist blijken te zijn, dient de Ontwikkelaar kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze onjuistheid te corrigeren.

13.9 Indien de Gemeente de Openbare Ruimte niet terstond overneemt op grond van artikel 13.19, voorziet de Ontwikkelaar de Openbare ruimte, overeenkomstig een van tevoren door de Gemeente goed te keuren plan van aanpak, van een tijdelijke verharding en andere tijdelijke voorzieningen, richt de Ontwikkelaar de Openbare Ruimte tijdelijk in en beheert het tot het in artikel 13.19 bedoelde moment volgens de principes ‘schoon, heel en veilig’ conform de LIOR.

13.10 De Ontwikkelaar neemt bij verlening van de opdrachten voor de in artikel 13.6 en 13.9 bedoelde werkzaamheden — voor zover van toepassing — de aanbestedingsverplichtingen van de Gemeente uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het Inkoopbeleid in acht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving ten aanzien van het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte zal naleven.

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

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

13.13 Ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete en/of kosten dient te betalen aan derden, is de Ontwikkelaar verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.

13.14 De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de door haar Bouwrijp gemaakte Openbare Ruimte aansluiten op de voorzieningen van Openbaar nut die buiten de Bouwrijp gemaakte Openbare Ruimte vallen, een en ander conform het VO-IOR en de goedgekeurde Bestekken en tekeningen.

13.15 Eventuele kosten die de nutsbedrijven verbinden aan de te maken aansluitingen alsmede aan eventuele andere aanpassingen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

13.16 De Gemeente houdt het noodzakelijk toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden betreffende het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte. Deze kwaliteitscontrole vindt plaats tijdens de uitvoering van het werk, de oplevering en voor de overdracht van het beheer. De Gemeente kan stop- en bijwoonpunten definiëren. Dit houdt in dat de Gemeente kan aangeven bij specifiek te omschrijven werkzaamheden en/of aanlegactiviteiten aanwezig te willen zijn. Mits de Gemeente dit tijdig heeft aangegeven, dient de Ontwikkelaar de Gemeente in de gelegenheid te stellen bij specifiek omschreven werkzaamheden en aanlegactiviteiten aanwezig te zijn. Van de stop- en bijwoonpunten die de Gemeente uiterlijk bij goedkeuring van de Bestekken en tekeningen heeft aangegeven, wordt zonder meer aangenomen dat deze tijdig zijn aangegeven.

13.17 Bij gebleken uitvoeringsafwijkingen van het overeenkomstig artikel 13.3 door de Gemeente goedgekeurde Bestekken en tekeningen, zowel kwantitatief als kwalitatief, zal de Ontwikkelaar onverwijld de afwijkingen conform de Bestekken en tekeningen herstellen. Bij het in gebreke blijven van de Ontwikkelaar, nadat de Gemeente een redelijke termijn heeft gesteld aan de Ontwikkelaar om de afwijkingen te herstellen, heeft de Gemeente het recht, de desbetreffende gronden niet te aanvaarden, dan wel het herstel uit te laten voeren door derden. De daaraan verbonden kosten dienen door de Ontwikkelaar aan de Gemeente te worden vergoed.

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

13.19 Oplevering aan de Gemeente van de Bouwrijp gemaakte Openbare Ruimte zal plaatsvinden per woonrijp maakfase als aangegeven in de faseringstekening, die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht, zodra de Gemeente op grond van artikel 14 overgaat tot het Woonrijp maken daarvan. Bij oplevering zijn van overeenkomstige toepassing de paragrafen v9 en 10 van de UAV 2012, met dien verstande dat daarbij voor opdrachtgever gelezen dient te worden ‘de Gemeente’ en voor aannemer ‘de Ontwikkelaar’.

14.1 Woonrijp maken

14.1 De Gemeente zal de Openbare Ruimte Woonrijp maken. Zij doet dit per woonrijpmaakfase, zoals aangegeven in de faseringstekening (**Bijlage 2)**, na de bouwkundige oplevering van de bebouwing die in die fase is voorzien en er geen bouwverkeer meer doorheen zal gaan. Voor wat betreft de hoofdinfrastructuur (bestaande uit de Planetenweg en Saturnusstraat) doet zij dat op een door haar te bepalen moment.

14.2 De Gemeente zal daartoe het VO-IOR uitwerken tot een DO-IOR en zal deze ter kennisname aan de Ontwikkelaar voorleggen. Op basis van het DO-IOR stelt de Gemeente de Bestekken en tekeningen op voor het Woonrijp maken van de Openbare

Ruimte.

14.3 De Gemeente is niet gehouden om aan te vangen met het Woonrijp maken, zolang de door de Ontwikkelaar verschuldigde kosten, zoals genoemd in artikel 21, niet zijn betaald.

14.4 Partijen realiseren zich dat het Project gelegen is in een woonrijpmaakfase waar mogelijk aangrenzende/omliggende percelen niet of in een later stadium tot ontwikkeling komen. Nadat de Ontwikkelaar gestart is met de realisatie van het Project, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en onderzoeken of een andere woonrijpmaakfasering mogelijk is. In dit overleg zullen ze ook de (belangen van) de omliggende ontwikkelaars worden meegenomen.

15.1 Aanleg ondergrondse infrastructuur

15.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg dan wel verlegging van de Ondergrondse infrastructuur die verband houdt met de realisatie van het Project. De Ontwikkelaar is verplicht om aanleg dan wel verlegging van de Ondergrondse infrastructuur mee te nemen in het ontwerpproces zoals omschreven in artikel 6 en in het proces voor het Bouwrijp maken zoals omschreven is in artikel 13 van deze Overeenkomst.

15.2 De Ontwikkelaar stemt de aanleg/ verlegging van de Ondergrondse infrastructuur vooraf af met de nutsbedrijven. De Gemeente heeft hierin geen actieve rol. De Gemeente geeft advies en zal vooraf akkoord moeten geven op afspraken tussen de Ontwikkelaar en de nutsbedrijven alsmede akkoord moeten geven op het kabels- en leidingentracé, onder andere als onderdeel van het ontwerpproces als bedoeld in artikel 6, alvorens tot werkzaamheden over zal mogen worden gegaan.

15.3 De Ontwikkelaar zal op eigen terrein ten behoeve van een Bouwplan, voor eigen rekening en risico, een energievoorziening aanleggen. Indien de Ontwikkelaar gaat aansluiten bij de energievoorziening die door de andere ontwikkelaar in het Plangebied aangelegd is/gaat worden, dient de Ontwikkelaar hierover bindende afspraken te maken die aan de Gemeente ter goedkeuring voorgelegd dienen te worden.

16 Uitvoering werkzaamheden

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

16.2 Het bouwverkeer mag voor zover er gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke wegen en Openbare Ruimte uitsluitend de door de Gemeente aangewezen route volgen. Ten aanzien van de bouwlogistiek dient de Ontwikkelaar samen met de andere ontwikkelaar(s) in het

Plangebied tot een gezamenlijk voorstel te komen. Dit voorstel dient door de Gemeente goedgekeurd te worden. De Ontwikkelaar dient er voor eigen rekening en risico voor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er voor eigen rekening en risico voor moeten zorgen dat deze vervuiling van tijd tot tijd wordt verwijderd. Indien naar het oordeel van één van de Partijen sprake is van vervuiling van wegen ten gevolge van het bouwverkeer, dan zullen Partijen in overleg treden over de door of namens de Ontwikkelaar uit te voeren schoonmaakwerkzaamheden.

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

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

17. Tijdelijk gebruik openbare grond

17.1 Partijen komen overeen dat ingeval de Ontwikkelaar gemeentegrond voor (de inrichting van) een bouwplaats nodig heeft rondom het Perceel, Ontwikkelaar dat drie (3) maanden voor de wenselijke ingebruiknamedatum aan de Gemeente meldt waarna de Gemeente zal onderzoeken of, in welke mate en gedurende welke periode, de gemeentegrond door de Ontwikkelaar kan worden gebruikt. Indien de gemeentegrond kan worden gebruikt, zal de Gemeente hiervoor een tijdelijke huurovereenkomst met de Ontwikkelaar sluiten. In deze overeenkomst wordt onder meer vastgelegd dat de Ontwikkelaar voor het gebruik van de gemeentegrond een financiële vergoeding (huur) verschuldigd is in lijn met de tarieven zoals opgenomen in de op dat moment geldende Verordening precariobelasting.

17.2. De Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen, meldingen en ontheffingen die vereist zijn voor het gebruik van de gemeentegrond.

18 Kostenverhaal (BEDRAG NIET OPENBAAR)

18.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente aan kostenverhaal de werkelijk door de Gemeente gemaakte kosten. Het door de Ontwikkelaar aan de Gemeente te betalen

kostenverhaal is geraamd op een bedrag van [redacted] prijspeil 1 april 2026. De raming is als **Bijlage 11** aangehecht aan deze overeenkomst. De werkelijke kosten zullen achteraf, per halfjaar, door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden betaald/verrekend. De Ontwikkelaar zal de kosten voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum. Nadat de overeenkomst tot stand is gekomen, is de Ontwikkelaar verplicht de helft van het geraamde bedrag te voldoen als vooruitbetaling. Partijen zullen de uitgangspunten en de bestede uren waarop de raming is gebaseerd telkens na twaalf (12) maanden evalueren en het overeengekomen bedrag zo nodig daarop aanpassen en afrekenen op werkelijke kosten. Om de kosten inzichtelijk te houden, zal de Gemeente per kwartaal een overzicht met de bestede uren delen.

18.2 Op het in artikellid 1 genoemde bedrag is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar te veel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

19 Financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer') (BEDRAG NIET OPENBAAR)

19.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente, ter uitvoering van de Omgevingsvisie, een financiële bijdrage. Deze bijdrage bedraagt [redacted] (prijspeil januari 2026), waarover geen omzetbelasting verschuldigd is (**Bijlage 12**). Deze bijdrage wordt geïndexeerd tot en met de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De indexatie van de bijdrage vindt plaats op basis van de wijziging van het inputprijsindexcijfer voor deelgebied 42/43: Grond-, weg- en waterbouw (GWW) (2020=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde bijdrage wordt berekend volgens de formule: de geïndexeerde bijdrage is gelijk aan de niet-geïndexeerde bijdrage, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kwartaal dat ligt voor de kalendermaand waarin de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt, gedeeld door het indexcijfer van het laatste kwartaal van 2025

(oktober 2025) [1]. De bijdrage zal niet worden geïndexeerd indien de aanpassing leidt tot een lagere bijdrage. Indien het CBS bekendmaking van bovenstaand prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

19.2 De Ontwikkelaar is de in het artikellid 1 bedoelde bijdrage verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De Ontwikkelaar zal de bijdrage voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum.

19.3 Op het moment van betaling van de financiële bijdrage zal deze bijdrage definitief wordt vastgesteld aan de hand van het DO-Bouwplan. Hierbij zal ook de statiegeldregeling toegepast worden en de daaruit voortvloeiende bedrag in mindering worden gebracht op verschuldigde financiële bijdrage.

19.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichting zal de Ontwikkelaar een Garantie doen stellen, ter hoogte van vijftig procent (50%) van het bedrag als genoemd in artikel 19.1. Deze Garantie blijft in stand tot het moment dat de verplichtingen uit dit artikel zijn voldaan.

19.5 Op de in het artikellid 1 bedoelde bijdrage is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

20 Kosten Stadspark

20.1 De Ontwikkelaar draagt met een bedrag van [redacted] per woning equivalent, prijspeil 1 april 2026, indexatie conform CPI Consumenten index, zoals opgenomen in de Financiële spelregels Hyde Park (**Bijlage** 3), bij aan de kosten voor het gereconstrueerde Stadspark Hoofddorp.

20.2 De bijdrage bedraagt in totaal [redacted] De Ontwikkelaar is deze bijdrage verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt.

21 Kosten woonrijp maken

21.1 De Gemeente draagt overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 zorg voor het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte. De kosten daarvan worden op de hierna vermelde wijze

[1] Voorbeelden: indien de Planologische Maatregel op 10 januari 2027 onherroepelijk wordt, wordt de geïndexeerde financiële bijdrage als volgt berekend: geïndexeerde financiële bijdrage = ((niet-geïndexeerde financiële bijdrage x indexcijfer oktober 2026) / indexcijfer oktober 2025). Indien de Planologische Maatregel op 10 juni 2027 onherroepelijk wordt, wordt de geïndexeerde financiële bijdrage als volgt berekend: geïndexeerde financiële bijdrage = ((niet-geïndexeerde financiële bijdrage x indexcijfer januari 2027) / indexcijfer oktober 2025).

berekend en door de Ontwikkelaar aan de Gemeente voldaan.

21.2 Op grond van een door de Gemeente getoetste raming van het VO-IOR zijn de kosten, exclusief de kosten van het verleggen van kabels en leidingen, inclusief VTA-civiel, voor het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte voorlopig geraamd op [redacted] per woning equivalent, prijspeil 1 april 2026, geïndexeerd conform CPI Consumentenindex zoals opgenomen in de Financiële spelregels Hyde Park (Bijlage 3). Deze voorlopige raming komt in totaal neer op [redacted] drieënnegentig euro).

21.3 De Ontwikkelaar is deze bijdrage verschuldigd op het moment dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. Na het opstellen van het DO-IOR en de Bestekken voor de Openbare Ruimte zal de Gemeente een directieraming opstellen en deze aan de Ontwikkelaar aanbieden. De Ontwikkelaar is het bedrag van de opgestelde directieraming aan de Gemeente verschuldigd. De Ontwikkelaar voldoet deze kosten op eerste verzoek van de Gemeente, uiterlijk voordat de Gemeente voor het Woonrijp maken verplichtingen jegens derden aangaat.

21.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichting zal de Ontwikkelaar een Garantie doen stellen als bedoeld in artikel 24 lid 2.

22 Kosten kruisingen

22.1 De Gemeente draagt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, zorg voor de aanleg (het Bouwrijp maken en Woonrijp maken) van de kruising Planetenweg/Kruisweg en de aanpassing van de kruising Planetenweg / Van Heuven Goedhartlaan. De kosten daarvan worden op de hierna te melden wijze berekend en door de Ontwikkelaar aan de Gemeente voldaan.

22.2 Op grond van een door de Gemeente getoetste raming zijn de kosten voor het aanpassen en aanleggen van de kruisingen geraamd op [redacted] per woning equivalent, prijspeil 1 april 2026, geïndexeerd conform CPI Consumentenindex zoals opgenomen in de Financiële spelregels Hyde Park (**Bijlage 3**). De bijdrage bedraagt in totaal [redacted]. De Ontwikkelaar is deze bijdrage verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt.

22.4 Na het opstellen van een DO-IOR en de Bestekken, zal de Gemeente een directieraming opstellen en deze aan de Ontwikkelaar aanbieden. De Ontwikkelaar is het bedrag van de opgestelde directieraming aan de Gemeente op eerste verzoek verschuldigd, uiterlijk voordat de Gemeente voor de aanleg en aanpassingen van voornoemde kruisingen verplichtingen jegens derden aangaat.

22.4 Indien de Gemeente besluit om de aanpassing van de kruising Planetenweg/Van Heuven Goedhartlaan onderdeel te doen zijn van een meeromvattend project ter reconstructie van

het gebied aan de noordzijde van het station, dan zullen Partijen in overleg treden om te komen tot een afspraak over een afkoop van de bijdrage van de Ontwikkelaar daaraan door middel van een lumpsumbetaling.

23 Grondtransacties

23.1 Ten behoeve van het realiseren van het Project dient de Ontwikkelaar grond van de Gemeente te verwerven met een oppervlakte van in totaal ca. 620 m². Deze grond is met oranje arcering aangegeven op de tekeningen, die als Bijlage 13 aan deze Overeenkomst zijn gehecht. Ten behoeve van de realisatie van de Openbare Ruimte dient de Gemeente een perceel grond van de Ontwikkelaar te verwerven met een oppervlakte van in totaal ca. 2.014 m². Het betreffende perceel is met blauwe arcering aangegeven op de tekeningen die als **Bijlage 13** aan deze Overeenkomst is gehecht.

23.2 De door de Ontwikkelaar aan de Gemeente te leveren grond is groter dan de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren grond. Partijen komen overeen om de over en weer te ruilen gronden in de grondruilovereenkomst definitief vast te stellen. Ook komen Partijen overeen dat de waarde van beide gronden in grondruilovereenkomst zal worden vastgelegd.

23.3 Partijen zullen, nadat het DO Bouwplan is goedgekeurd, een ruilovereenkomst sluiten. De levering van de gronden zal over en weer plaatsvinden voorafgaand aan de start van de bouw. In de ruilovereenkomst zal worden opgenomen dat de gronden over en weer zullen worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan. Voorts zullen de gronden worden overgedragen vrij van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en overige lasten en beperkingen, tenzij deze ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW.

23.4 De grondruilovereenkomst wordt onder de tot aan de vervulling daarvan opschortende voorwaarde gesloten dat de in artikel 24.2 bedoelde Garantie wordt gesteld. De ruilovereenkomst wordt eveneens onder de tot aan de vervulling daarvan opschortende voorwaarde gesloten dat de in artikelen 19.1, 20.2 en 22.2 verplichte bijdrages zijn voldaan.

23.5 De feitelijke levering van de grond van de Gemeente zal plaatsvinden ‘as-is’. Dat wil zeggen in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de ruilovereenkomst bevindt met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Partijen zullen echter, op verzoek van de Ontwikkelaar, in de ruilovereenkomst overeen kunnen komen dat de Gemeente voorafgaand aan de levering, van de grond van de Gemeente aan de Ontwikkelaar vervaardigingshandelingen aan de gronden zal verrichten met het oog op een mogelijke levering in de sfeer van de omzetbelasting, onder volledige vergoeding door de Ontwikkelaar van de daarmee voor de Gemeente gemoeide kosten.

23.6 Indien evenwel voor het sluiten van de ruilovereenkomst uit door de Ontwikkelaar uit te voeren bodemonderzoek mocht blijken dat in de door de Gemeente te leveren gronden een zodanige bodemverontreiniging aanwezig is, dat deze ook en zonder uitstel

gesaneerd zou dienen te worden, indien ter plaatse geen bouwwerkzaamheden zijn beoogd, zal de Gemeente die sanering, voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, voorafgaand aan de levering uitvoeren.

23.7 De feitelijke levering van de grond door de Ontwikkelaar aan de Gemeente vindt plaats nadat deze overeenkomstig artikel 13.19 in Bouwrijpe staat is opgeleverd aan de Gemeente.

23.8 Alle kosten die gemoeid gaan met de uitvoering van de ruilovereenkomst, waaronder onder andere de notariële kosten en kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar Indien er overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de verkrijgende Partij.

24 Zekerheidstelling

24.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 19 voortvloeiende verplichtingen zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst door de een Garantie doen stellen ter hoogte van [redacted] Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente aan al zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 19 heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

24.2 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 21 voortvloeiende verplichtingen zal de Ontwikkelaar uiterlijk voordat de in artikel 23 bedoelde grondruil plaatsvindt een Garantie doen stellen ter hoogte van [redacted] Deze Garantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de Ontwikkelaar aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 21 heeft voldaan, hetgeen zal blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de instelling die de Garantie heeft afgegeven, inhoudende dat de Garantie mag vervallen. De Garantie dient de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de Garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Op

de Garantie zal zowel het Nederlands recht als de Nederlandse rechtsmacht van toepassing worden verklaard.

24.3 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien de Ontwikkelaar niet (tijdig) heeft voldaan aan haar verplichting tot het stellen van zekerheid als omschreven in dit artikel.

25 Wettelijke rente

25.1 Indien de Ontwikkelaar niet tijdig voldoet aan zijn betalingsverplichtingen is hij over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a juncto 6:120 lid 1 BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien (14) dagen, is de Ontwikkelaar van rechtswege in verzuim in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

26 Fiscaliteit

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

27 Overdracht van rechten en verplichtingen

27.1 Het is de Ontwikkelaar niet toestaan zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan een mogelijk te geven toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

28 Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol

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

28.2 De verplichting van de Ontwikkelaar met betrekking tot het informeren zoals in artikellid 1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikellid 3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of

een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

28.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikellid 2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,-- (zegge vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

29 Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst

29.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.

29.2 In afwijking van het bepaalde in artikellid 1, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien:

a) een door de Ontwikkelaar in het kader van het Project aangevraagde vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur wordt geweigerd danwel wordt ingetrokken; of

b) de Ontwikkelaar niet uiterlijk drie (3) jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de Planologische Maatregel heeft ingediend; of

c) uiterlijk vier (4) jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst de Planologische Maatregel niet is verleend c.q. Onherroepelijk is geworden. Indien tegen de Planologische Maatregel bezwaar, beroep en/of hoger beroep is ingesteld wordt voornoemde termijn uitgesteld tot onherroepelijk vaststaat dat de Planologische Maatregel niet kan worden verleend dan wel Onherroepelijk vernietigd is.

29.3 Bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikellid 2 blijft het bepaalde in artikel 8, 18, 19, 20, 21 en 22 van kracht, totdat aan alle daarin opgenomen verplichtingen is voldaan. Voorts draagt de Ontwikkelaar bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikellid 2 zijn eigen kosten en schade en worden door de Ontwikkelaar de reeds door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan de Ontwikkelaar overleggen.

29.4 Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de

andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste acht (8) dagen en maximaal drie (3) maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

29.5 Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Ontwikkelaar besluit tot haar ontbinding, de Ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, dan wel surseance van betaling door of voor de Ontwikkelaar wordt aangevraagd, dan wel een verzoek tot toelating in de Wet schuldsanering natuurlijke personen wordt gedaan, dan wel de Ontwikkelaar de vrije beschikking verliest over een omvangrijk deel van haar vermogen, met als gevolg dat de Ontwikkelaar niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Ontwikkelaar, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten. Alvorens tot ontbinding als hiervoor bedoeld over te gaan wordt de Ontwikkelaar de mogelijkheid geboden om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (een) derde(n), dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, onder toepassing van het bepaalde zoals in artikel 27.1 omschreven.

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

30 Boete

30.1 Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,00 (zegge duizend euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel van deze Overeenkomst afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. Deze boete dient door de Ontwikkelaar te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van de Ontwikkelaar te vorderen.

31. Ondeelbaarheid Overeenkomst

31.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst

onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

32. Publicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie en de Wet open overheid

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

32.2 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de bedragen in van de artikelen 8, 18, 19, 20, 21, 22, 23 en 24 van deze Overeenkomst en zullen de informatie die zij dienaangaande over en weer van elkaar (hebben) ontvangen niet openbaar maken, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Omgevingswet, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig is schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

33. Communicatie

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

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

33.3 De Gemeente en de Ontwikkelaar beseffen dat het belangrijk is dat er sprake is van een goede samenwerking en afstemming omtrent het verstrekken van eenduidige communicatie dat betrekking heeft op het Project en dat betrekking heeft op het Project in samenhang met de totale (her)ontwikkeling van het Plangebied. Partijen nemen hiertoe een inspanningsverplichting op zich en zullen, gedurende de looptijd van het Project, nadere schriftelijke afspraken maken over communicatie en participatie en zullen communicatieacties zoveel mogelijk met elkaar afstemmen.

33.4 De Ontwikkelaar onderschrijft het standpunt van de Gemeente dat het van belang is dat er, gedurende de looptijd van het Project, samenwerking met de andere ontwikkelaars in het Plangebied plaatsvindt met betrekking tot de communicatie. Dit zal de kwaliteit van de omgevingscommunicatie richting omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden ten goede komen. De Ontwikkelaar neemt hiertoe een

inspanningsverplichting op zich en zal hierover het gesprek aan gaan met de andere ontwikkelaars in het Plangebied. De Ontwikkelaar zal de Gemeente (schriftelijk) informeren over de wijze waarop deze samenwerking zal gaan plaatsvinden.

33.5 De Ontwikkelaar overlegt een plan van aanpak voor communicatie, participatie en omgevingsmanagement ter akkoord door de gemeente. Tijdens realisatie dient door de Ontwikkelaar omgevingsmanagement te worden opgepakt dat continu bereikbaar is.

34 Hoofdelijkheid

34.1 Indien twee (2) of meer (rechts)personen Ontwikkelaar zijn, geldt het volgende:

a. alle (rechts)personen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst;
b. alle (rechts)personen kunnen uitsluitend gezamenlijk de voor de Ontwikkelaar uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
c. de (rechts)personen dienen één hunner als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven.

35 Toepasselijk recht en geschillenregeling

35.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

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

36 Slotbepalingen

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

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

36.3 Grondeigenaar 1 en Grondeigenaar 2 nemen in de hoedanigheid van grondeigenaren van (een gedeelte van) de percelen in het Plangebied - de verplichtingen van de Ontwikkelaar in artikelen 9 en 23 op zich als eigen verplichtingen jegens de Gemeente en zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming daarvan.

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

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

36.6 Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de

totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.

36.7 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door de Ontwikkelaar geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst danwel de beëindiging of ontbinding (waaronder beëindiging op de voet van artikel 30.2) daarvan.

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

37. Bijlagen

37.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: Kadastrale kaart;
Bijlage 2: Faseringstekening Woonrijp maken;
Bijlage 3: Financiële kaders Hydepark; (NIET OPENBAAR)
Bijlage 4: Proces architectonische uitwerkingen blokken Hyde Park;
Bijlage 5: LIOR;
Bijlage 6: Plangebied;
Bijlage 7: Planning;
Bijlage 8: Toets- en overdrachtsprotocol;
Bijlage 9: VO-IOR;
Bijlage 10: Bouwrijp maken;
Bijlage 11 VTA; (NIET OPENBAAR)
Bijlage 12: Financiële bijdrage; (NIET OPENBAAR)
Bijlage 13: Grondruiltekening.

37.2 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in artikellid 1 genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

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

(Handtekeningpagina volgt)

Aldus overeengekomen,

De Gemeente,

[redacted]
Datum:

De Ontwikkelaar,

[redacted]
Naam [redacted]
Datum: 25/06/2026

[redacted]
Datum: 25/06/2026

[redacted]
[redacted]
Datum: 25/06/2026

door ondertekening neemt **Grondeigenaar 1** en **Grondeigenaar 2** in de hoedanigheid van Grondeigenaar van (een gedeelte van) de percelen in het Plangebied - de verplichtingen van de Ontwikkelaar in artikelen 9 en 23 op zich als eigen verplichtingen jegens de Gemeente en is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming daarvan.

Grondeigenaar 1
[redacted]
Naam: [redacted]
Datum: 25/06/2026 25/06/2026

Grondeigenaar 2
[redacted]
Naam: [redacted]
Datum: 25/06/2026 25/06/2026