



Anterieure overeenkomst Stadswerf Oostenburg

inzake, onder meer, financiële bijdragen aan de grondexploitatie en ruimtelijke ontwikkelingen van de gronden aan de Zeemagazijnkade, Jacob Bontiusplaats, Oostenburgermiddenstraat, Isaac Titsinghkade, de Oostenburgervaart te Amsterdam alsmede de verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking zou komen

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, met zetel te (1011 PN) Amsterdam aan de Amstel 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer. B.J.A. Oranje, voorzitter van de Bestuurscommissie voor Stadsdeel Centrum, hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. De stichting Stichting Stadgenoot, statutair gevestigd te Amsterdam (1018 GW) aan de Sarphatistraat 370, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1, 2, e , bestuurder, hierna te noemen: "Stadgenoot",

hierna tezamen ook aan te duiden als: "partijen";

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. In de Notitie "Anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg" d.d. 14 juni 2016, die als bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht, is een uitvoerige beschrijving opgenomen van de achtergronden van deze Overeenkomst en de bedoeling die Partijen daarmee hebben; de inhoud van de Notitie wordt door Partijen als richtinggevend beschouwd in het kader van de toepassing en uitvoering van de overeenkomst, maar bevat geen juridisch bindende bepalingen, behoudens voor zover in de artikelen van deze Overeenkomst specifiek naar onderdelen van de Notitie wordt verwezen;
- b. Het Plangebied Stadswerf Oostenburg is gelegen op een van de Oostelijke eilanden te Amsterdam en wordt in het noorden begrensd door het spoor, in het oosten door de Conradstraat en de Oostenburgervaart, in het zuiden door de Wittenburgerdwarsvaart en in het westen door de Wittenburgervaart, een en ander zoals nader aangeduid in paragraaf 2.2 van de Notitie; het totale gebied heeft een oppervlakte van ca. 11 hectare;
- c. De gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg zijn in eigendom bij Stadgenoot, de Nederlandse Staat (vertegenwoordigd door het RVB), Van Gendt Hallen B.V. en bij de Gemeente voor wat betreft een kleine strook gelegen aan het spoortalud, kadastraal

bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nr. 3454; de eigendomsverhoudingen zijn (indicatief) aangeduid in paragraaf 2.3 en Bijlage 6 ('Eigendomskaart') van de Notitie;

- d. Stadgenoot is volledig eigenaresse van de gronden binnen het Plangebied Stadswerf Oostenburg, gelegen aan de Zeemagazijnkade, Jacob Bontiusplaats, Oostenburgermiddenstraat, Isaac Titsinghkade, en de Oostenburgervaart, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nrs. 3024, 4342, 3896, 3893, 3894, 3795, 2627, 3456, 3458, 3459, 3460, 1105, 1106, 1107, 4243, en 4246, ter illustratie wordt verwezen naar de afbeelding in paragraaf 2.3 van de Notitie;
- e. Stadgenoot en de Van Gendt Hallen B.V. zijn voornemens de bij hen in eigendom zijnde gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg binnen een periode van 10 jaren (van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2025) te verkopen en/of te (laten) ontwikkelen tot een gemengd werk- en woongebied; het RVB is voornemens haar gronden binnen het Plangebied Stadswerf Oostenburg op zo kort mogelijk termijn na de vaststelling van het Bestemmingsplan te verkopen en leveren aan een rechtsopvolger die deze gronden zal (doen) ontwikkelen.
- f. Stadgenoot is voornemens op de onder d. genoemde gronden een gemengd werk- en woongebied te (doen) realiseren, zoals - ten behoeve van het Kostenverhaal - gespecificeerd in bijlage 4 ('Programma: per eigenaar en per deelgebied') van de Notitie;
- g. In opdracht van Stadgenoot is door Urhahn Urban Design op 19 maart 2012 het werkboek "Stadswerf Oostenburg, werkboek: de ontwikkeling op weg" opgesteld, bij partijen genoegzaam bekend, waarin de visie op het gebied, het stedenbouwkundig raamwerk en een ontwikkelstrategie voor de lange termijn is beschreven;
- h. Vervolgens is ten behoeve van de ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg door de Gemeente (stadsdeel Centrum) het stedenbouwkundig kader beschreven in het document "Stadswerf Oostenburg: ruimtelijk kader en haalbaarheidstoets" d.d. 13 december 2012, bij partijen genoegzaam bekend, welk document op 28 mei 2013 is vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Centrum;
- i. De in g. en h. genoemde documenten beschreven ontwikkelingsrichting voor Stadswerf Oostenburg is in lijn met de 'Structuurvisie Amsterdam 2040';
- j. De door partijen voorziene ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oostenburg Noord 2013 en behoeft mitsdien de planologische medewerking van de Gemeente. De Gemeente zal zich inspannen hiertoe het Bestemmingsplan vast te stellen.
- k. In het vast te stellen Bestemmingsplan wordt Stadswerf Oostenburg verdeeld in vijf te ontwikkelen deelgebieden met eigen programmatische uitgangspunten zoals aangegeven

in de paragrafen 2.4 en 2.5 van de Notitie: (1) Lijnbaan, (2) Dijkgracht, (3) VOC Kade, (4) Oostenburgervaart, en (5) Van Gendhallen; de gronden die in eigendom zijn bij Stadgenoot zijn gelegen in de deelgebieden (1), (2), (3) en gedeeltelijk in deelgebied (4);

- i. Deelgebied (4) is gedeeltelijk in eigendom bij Stadgenoot en gedeeltelijk bij het RVB, zoals indicatief aangegeven in paragraaf 2.3 en Bijlage 6 van de Notitie; vanwege de voorgenomen verkoop c.q. ontwikkeling van de gronden in deelgebied (4) door Stadgenoot en het RVB worden de maximaal te realiseren bvo's voor Stadgenoot respectievelijk het RVB voor deelgebied (4) in deze overeenkomst vastgelegd, zodat voor Stadgenoot en RVB als ontwikkelaar respectievelijk verkoper(s) duidelijk is welk programma de respectievelijke kopers maximaal kunnen realiseren;
- m. De Gemeente is bereid, onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, medewerking te verlenen aan de vaststelling van het Bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat de gronden op een door de Gemeente verantwoord geachte en stelselmatige wijze in ontwikkeling worden gebracht en dat het Kostenverhaal voldoende is verzekerd;
- n. Het Bestemmingsplan vormt het 'moederplan' met nog uit te werken bestemmingen; in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied Stadswerf Oostenburg zullen ambtshalve door de Gemeente dan wel voor rekening (en op initiatief) van de grondeigenaren c.q. ontwikkelaars Uitwerkingsplannen worden opgesteld, die door de Gemeente vervolgens, onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, voortvarend in procedure zullen worden gebracht;
- o. De Gemeente, Stadgenoot, Van Gendt Hallen B.V. en het RVB hebben met elkaar in onderling overleg afspraken gemaakt over:
 - (i) het ten opzichte van het bestemmingsplan Oostenburg Noord 2013 mogelijk nieuw te realiseren programma per deelgebied;
 - (ii) de volgende tussen de verschillende eigenaren van Plangebied Stadswerf Oostenburg te hanteren Verdeelsleutel, gebaseerd op opbrengstpotentie van het mogelijk nieuw te realiseren programma:

- Stadgenoot	:	75,43 %;
- het RVB	:	18,31 %;
- Van Gendt Hallen BV	:	6,26 %;
 - (iii) het door de eigenaren aan de Gemeente te betalen Kostenverhaal tot en met 2015;
 - (iv) het door de eigenaren van Plangebied Stadswerf Oostenburg aan de Gemeente te betalen Kostenverhaal vanaf 1 januari 2016, gebaseerd op de in het Bestemmingsplan gegeven ontwikkelingsmogelijkheden;
 - (v) het Kostenverhaal met betrekking tot Ruimtelijke ontwikkelingen;
 - (vi) de aanleg en overdracht van de Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied aan de Gemeente, waaronder begrepen de Hoofdinfrastructuur;

(vii) tegemoetkoming in Planschades,

deze afspraken zijn vastgelegd in deze Overeenkomst, als uitwerking van de Notitie, waarmee is tegemoet gekomen aan de onder m. genoemde voorwaarde;

- p. Buiten het Plangebied Stadswerf Oostenburg vallen de percelen waarvoor in het Bestemmingsplan geen (voor het kostenverhaal relevant) nieuw programma mogelijk wordt gemaakt: het 'INIT-gebouw', 'Roest' en 'Rosa en Rita', zoals uiteengezet in paragraaf 2.2 van de Notitie;
- q. Stadgenoot is voornemens de onderdelen van de Openbare ruimte en de daarvan deel uitmakende Hoofdinfrastructuur binnen het Exploitatiegebied voor eigen risico te (laten) aanleggen, voor wat betreft de Openbare ruimte volgens de specificaties zoals vastgelegd in het Masterplan Openbare ruimte;
- r. De eigendom van de Openbare Ruimte zal na de oplevering conform artikel 11 van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden overgedragen. De grondeigenaren van het Plangebied Stadswerf Oostenburg zullen de door Stadgenoot en het RVB te maken kosten voor de aanleg/inrichting van de Hoofdinfrastructuur onderling verdelen c.q. verrekenen, waarbij de Gemeente zich waar nodig bereid heeft getoond een faciliterende rol te vervullen bij de nakoming van de onderlinge afspraken;
- s. De eigenaren van het Plangebied Stadswerf Oostenburg zullen gezamenlijk overeenkomstig artikel 10 van de Overeenkomst een coördinator aanwijzen voor de aanleg van de Hoofdinfrastructuur; de kosten voor de coördinatie zullen tussen de grondeigenaren worden verdeeld c.q. verrekend op basis van de Verdeelsleutel;
- t. Ten aanzien van de realisatie van de ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen en riolering) streven Partijen ernaar in gezamenlijk overleg afspraken te maken met de verantwoordelijke diensten en bedrijven;
- u. Partijen wensen de gemaakte afspraken in deze overeenkomst vast te leggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst hebben de volgende, met een hoofdletter geschreven termen, woorden en uitdrukkingen de volgende betekenis, tenzij uit de context anders volgt:

"Bestemmingsplan": Het mede ten behoeve van de realisatie van het Project vast te stellen bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg', als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, Wro.

"B&W":	Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.
"Deelgebied 4":	Het deelgebied "Oostenburgervaart" zoals weergegeven in paragraaf 2.4 van de Notitie.
"Derden":	Eén of meerdere (rechts)personen, anders dan de Gemeente of Stadgenoot.
"Exploitant":	Een rechtsopvolger van Stadgenoot onder bijzondere titel die (onderdelen van) het Project zal (doen) realiseren.
"Exploitatiegebied":	De gronden binnen Plangebied Stadswerf Oostenburg die in eigendom zijn bij Stadgenoot waarop het Project zal worden gerealiseerd en in gebruik genomen zoals aangeduid in de paragrafen 2.2 en 2.3 van de Notitie.
"Gebiedscoördinator":	De (rechts)persoon die – kort gezegd – verantwoordelijk is voor de coördinatie van: (i) de aanleg van de Hoofdinfrastructuur inclusief de ter plaatste te realiseren Ondergrondse infrastructuur, en (ii) de afstemming tussen de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en de aanleg van de Openbare ruimte die niet tot de Hoofdinfrastructuur behoort, inclusief de ter plaatse te realiseren Ondergrondse infrastructuur.
"Gemeente":	De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam.
"Gemeenteraad":	De Raad van de gemeente Amsterdam.
"Grondexploitatie":	Het ontwikkelen van de gronden in het Exploitatiegebied.
"Hoofdinfrastructuur":	De infrastructurele verbinding (tussen Partijen ook wel aangeduid als "de Backbone") zoals weergegeven op de als bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehechte kaart met een oppervlakte van ca. 9.413 m ² . In het kader van deze Overeenkomst wordt zowel de (aan de gemeente Amsterdam over te dragen) maaiveldinrichting als de ter plaatste te realiseren (aan de nutsdiensten en -bedrijven over te dragen) Ondergrondse infrastructuur als onderdeel van de Hoofdinfrastructuur beschouwd. De

	Hoofdinfrastructuur is als zodanig onderdeel van de Openbare ruimte.
"Kostenverhaal":	Het verhaal van kosten, zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, Wro.
"Masterplan Openbare Ruimte":	Het tussen Partijen overeengekomen plan met de inhoudelijke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van de (toekomstige) Openbare Ruimte, dat als bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht. Als onderdeel van het Masterplan Openbare Ruimte zijn Partijen een beheerdocument overeengekomen waarin de toekomstige kosten van het beheer van de conform het Masterplan Openbare Ruimte ingerichte openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied zijn vastgelegd en gefixeerd (waarmee wordt bedoeld dat tussen Partijen geen verrekening plaats zal vinden indien de verdere uitwerking van de uitgangspunten in het Masterplan Openbare Ruimte zal leiden tot hogere dan wel lagere beheerkosten dan in het beheerdocument vastgesteld).
"Middensegment huur"	Vrije sector huurwoningen met een maximale netto huurprijs conform de samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam (ter indicatie: in de afspraken voor de periode juli 2015 tot en met december 2019 is de maximale netto huurprijs voor een middensegment huurwoning bepaald op € 971,- per maand, (prijspeil 2015).
"Notitie":	De Notitie " <i>Anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg</i> " d.d. 14 juni 2016, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
"Ondergrondse infrastructuur":	Het geheel aan binnen het Plangebied Oostenburg aan te leggen kabels en leidingen, inclusief de riolering, die gezamenlijk een systeem vormen en zullen worden overgedragen aan de nutsdiensten en –bedrijven.
"Bestemmingsplan Oostenburg Noord 2013":	Het op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende bestemmingsplan.

- "Openbare Ruimte": Het deel van het Plangebied Stadswerf Oostenburg dat conform het Masterplan Openbare Ruimte zal worden gerealiseerd en ingericht als (toekomstig) openbaar gebied, met inbegrip van de Hoofdinfrastructuur, en dat als zodanig in aanmerking komt voor de (gefaseerde) overdracht aan de Gemeente, conform artikel 11 van deze Overeenkomst. In deze Overeenkomst wordt tevens de ter plaatse te realiseren (aan de nutsdiensten en -bedrijven over te dragen) Ondergrondse infrastructuur als onderdeel van de Openbare ruimte beschouwd.
- "Overeenkomst": Deze overeenkomst, met inbegrip van alle bijlagen.
- "Plangebied Stadswerf Oostenburg": Het gebied met een oppervlakte van ca. 11 ha, gelegen op Oostenburg Noord te Amsterdam, dat in het noorden begrensd wordt door het spoor, in het oosten door de Conradstraat en de Oostenburgervaart, in het zuiden door de Wittenburgerdwarsvaart en in het westen door de Wittenburgervaart, een en ander zoals aangeduid in paragraaf 2.2 van de Notitie.
- "Planschade": De schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente.
- "Planschaderisico-analyse": Een door een derde, deskundige partij in een schriftelijke rapportage vast te leggen:
(i) analyse van het risico dat een besluit van B&W of de Raad leidt tot Planschade die op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt, alsmede
(ii) een prognose van de omvang van de mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komende Planschade.
- "Procesbeschrijving Openbare Ruimte": Het als bijlage 5 aan de Overeenkomst gehechte document waarin onder meer een integrale beschrijving is opgenomen van de wijze waarop tot de aanleg van de Openbare ruimte zal worden gekomen; als bijlage bij de Procesbeschrijving Openbare Ruimte is het *Algemeen Processchema Oostenburg* opgenomen waarin het proces tot aanleg van de Openbare Ruimte schematisch is weergegeven.

"Project":	Het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg op de gronden in eigendom van Stadgenoot ("het Exploitatiegebied") zal worden uitgevoerd, met een maximaal te realiseren programma (exclusief parkeervoorzieningen) van 144.500 m ² bvo, zoals ten behoeve van het Kostenverhaal omschreven in de relevante delen van de Notitie, waaronder werkzaamheden in het kader van het in procedure brengen en vaststellen van het Bestemmingsplan en de Uitwerkingsplannen.
"Ruimtelijke ontwikkelingen":	Ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, aanhef en onder a, Wro, zoals het Exploitatiegebied ontstijgende ('bovenplanse') voorzieningen van openbaar nut, welke hun grondslag vinden in de "Structuurvisie Amsterdam 2040".
"Sociale huursector"	de verhuur van woningen met een rekenuur van maximaal € 710,68 per maand (prijspeil 2016).
"RVB":	Het Rijksvastgoedbedrijf van de Nederlandse Staat.
"Stadgenoot":	De woningcorporatie "Stichting Stadgenoot", zoals bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 33011078.
"Uitwerkingsplan":	Een door B&W vast te stellen uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder b Wro.
"Van Gendt Hallen B.V.":	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Van Gendt Hallen B.V.", zoals bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 59375744.
"Verdeelsleutel":	De toerekening, conform de hiervoor onder overweging o onder (ii). genoemde percentages, van de kosten die op grond van deze Overeenkomst dienen te worden verdeeld over Stadgenoot, het RVB, en de Van Gendt Hallen BV, dan wel hun rechtsopvolger(s).
"Wro":	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Met het sluiten van deze Overeenkomst gaan partijen een overeenkomst over Grondexploitatie aan als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Partijen maken in deze Overeenkomst afspraken over het Kostenverhaal. Voorts maken partijen afspraken over de realisatie van de Voorzieningen binnen het Exploitatiegebied en Ruimtelijke ontwikkelingen en de (voorwaarden voor) de aanleg en de gefaseerde overdracht van de Openbare Ruimte, inclusief de Hoofdinfrastructuur, aan de Gemeente.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van Stadgenoot

- 3.1 Stadgenoot is voornemens, door middel van eigen ontwikkeling (waar het het sociale woningbouwprogramma betreft) dan wel door verkoop van gronden aan een of meerdere Exploitanten, na verkrijging van de benodigde publiekrechtelijke vergunningen en andere besluitvorming, het Project tot stand te (laten) brengen met maximaal 144.500 m² bvo (exclusief parkeervoorzieningen) zoals gespecificeerd in bijlage 4 ('Programma: per eigenaar en per deelgebied') van de Notitie. Stadgenoot zal bij de realisatie van het Project het bepaalde in deze Overeenkomst in acht nemen en de verplichtingen uit de Overeenkomst conform artikel 16 via een kettingbeding aan een Exploitant opleggen.
- 3.2 Deelgebied (4) van het Exploitatiegebied, zoals aangeduid in paragrafen 2.4 en 2.5.6 van de Notitie (Deelgebied "Oostenburgervaart"), is gedeeltelijk in eigendom bij Stadgenoot en gedeeltelijk bij het RVB; ter waarborging van een evenwichtige verdeling van het binnen dit deelgebied maximaal te ontwikkelen programma (mede met het oog op de voorgenomen verkoop c.q. ontwikkeling van de gronden in deelgebied (4) door Stadgenoot, respectievelijk het RVB) verplicht Stadgenoot zich binnen deelgebied (4) niet meer dan 7.500 m² bvo (exclusief 1.000 m² parkeervoorzieningen) te (doen) realiseren, overeenkomstig bijlage 4 van de Notitie. Stadgenoot en RVB, dan wel hun rechtsoptvolgers, kunnen in onderling overleg afwijken van het hiervoor genoemde maximale metrage. Stadgenoot, dan wel de Exploitant, zal de Gemeente terstond informeren in dien en voor zover een afspraak met (de rechtsoptvolger) van het RVB als bedoeld in dit artikel is gemaakt.
- 3.3 Partijen hanteren in het kader van deze Overeenkomst als uitgangspunt dat minimaal 14% van het totaal aantal m² bvo voor de functie 'wonen' in het Bestemmingsplan zal worden gerealiseerd ten behoeve van de Sociale huursector en 16% ten behoeve van Middensegment huur, behoudens de mogelijkheid dat de Gemeenteraad bij de vaststelling van het Bestemmingsplan een hoger minimumpercentage ten behoeve van de Sociale huursector besluit. Uitgaande van een maximaal woonprogramma binnen het Exploitatiegebied van 105.500 m² bvo, zal Stadgenoot op basis hiervan minimaal 14.770 m² bvo (doen) realiseren ten behoeve van de Sociale huursector, alsmede minimaal 16.880 m² bvo voor het Middensegment huur.

- 3.4 Stadgenoot kan met (de rechtsopvolger van) het RVB binnen de grenzen van het bepaalde in het Bestemmingsplan overeenkomen dat Stadgenoot in plaats van het RVB in deelgebied 4 (Oostenburgervaart) of in een ander deelgebied (een deel van) de sociale huurwoningen realiseert, zoals gespecificeerd in paragraaf 2.5.6 van de Notitie, zodat het RVB, althans haar rechtsopvolger(s) in plaats van sociale huurwoningen andere woningen kan realiseren, mits het totaal van de te realiseren sociale huurwoningen binnen het gehele Plangebied Stadswerf Oostenburg zoals bepaald in artikel 3.3 gelijk blijft. De Gemeente stemt in met de (eventuele) overdracht van deze verplichting van (de rechtsopvolger van) het RVB aan Stadgenoot. Stadgenoot zal de Gemeente terstond informeren indien en voor zover een afspraak met (de rechtsopvolger van) het RVB als bedoeld in dit artikel is gemaakt.
- 3.5 Stadgenoot, dan wel een Exploitant, is verantwoordelijk voor volledige indiening van de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen en andere publiekrechtelijke besluitvorming. Zij is er voorts verantwoordelijk voor dat dergelijke aanvragen aan alle wettelijke eisen voldoen, waaronder de eisen die bij of krachtens de Wro en Woningwet worden gesteld.
- 3.6 Stadgenoot is verantwoordelijk voor de aanleg van de Openbare ruimte en de daarvan deel uitmakende Hoofdinfrastructuur binnen het Exploitatiegebied overeenkomstig artikel 7 en 8 van deze Overeenkomst. Zij zal samen met de andere grondeigenaren c.q. ontwikkelaars van Stadswerf Oostenburg afspraken maken over de benodigde coördinatie en afstemming van de aanleg van de Hoofdinfrastructuur, zoals bepaald in artikel 10 van de Overeenkomst.
- 3.7 Stadgenoot verplicht zich tot vergoeding van de door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project te maken kosten van de Grondexploitatie, een en ander zoals bepaald in artikel 5 van de Overeenkomst.

Artikel 4 Algemene verplichtingen van de Gemeente

- 4.1 De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat het Bestemmingsplan op de kortst mogelijk termijn in procedure wordt gebracht, waarna zij voorts zoveel mogelijk zal bevorderen dat het Bestemmingsplan op de kortst mogelijke termijn in werking treedt.
- 4.2 Partijen onderkennen dat met de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan (vanwege de daarin opgenomen uitwerkingsverplichtingen, gekoppeld aan een voorlopig bouwverbod) nog geen titel ontstaat voor verlening van de voor de realisatie van het Project noodzakelijke omgevingsvergunningen voor bouwen. Indien de Gemeente van Stadgenoot, dan wel een Exploitant, een verzoek ontvangt om een, al dan niet op initiatief van Stadgenoot of de Exploitant opgesteld (ontwerp)Uitwerkingsplan, passend binnen het Bestemmingsplan in procedure te brengen, zal de Gemeente zoveel mogelijk bevorderen dat dat op de kortst mogelijke termijn gebeurt, waarna zij voorts

- zoveel mogelijk zal bevorderen dat het desbetreffende Uitwerkingsplan (c.q. Uitwerkingsplannen) op de kortst mogelijke termijn in werking zal treden.
- 4.3 De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Project ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld, onverminderd haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.
- 4.4 De Gemeente zal, nadat de Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied is aangelegd door Stadgenoot, althans een Exploitant, en aan de voorwaarden van artikel 11 van deze Overeenkomst is voldaan, het beheer en eigendom van de Openbare Ruimte gefaseerd overnemen.
- 4.5 De Gemeente is opdrachtgever voor de aanpassing van het kruispunt Panamalaan en de bouw van de fiets- / voetgangersbrug over de Oostenburgervaart; de Gemeente zal deze beide Ruimtelijke ontwikkelingen realiseren en zal zo snel mogelijk na de vaststelling van het eerste op basis van het Bestemmingsplan vast te stellen Uitwerkingsplan de voorbereidende werkzaamheden ter realisatie van deze Ruimtelijke ontwikkelingen starten. Zij zal zich inspannen deze in uiterlijk 2020 daadwerkelijk te hebben gerealiseerd.
- 4.6 De Gemeente zal Stadgenoot betrekken bij de voorbereiding van de uitvoering van de in artikel 4.5 bedoelde werken, op een zodanig wijze dat Partijen in goed overleg ervoor zorg zullen kunnen dragen dat de werken aan de beoogde kwaliteitseisen zullen voldoen, een en ander in overeenstemming met de uitgangspunten van het Masterplan Openbare Ruimte en het (nog op te stellen) beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de ontwikkelingen in het Plangebied Stadswerf Oostenburg.
- 4.7 De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat (de inhoud van) het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan publiekrechtelijk zal worden verankerd, in de zin dat het onderdeel zal vormen van het gemeentelijk welstandsbeleid waaraan aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouwen in het Plangebied Stadswerf Oostenburg zullen worden getoetst.
- 4.8 De Gemeente zal haar volledige verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen in acht nemen. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Project.
- 4.9 Partijen onderkennen dat voor de Gemeente ook buiten haar rol als publiekrechtelijk bevoegd gezag bepaalde belangen zijn gemoeid met de ontwikkelingen in het Exploitatiegebied (bijvoorbeeld als eigenaar/beheerder van de stadsdeelwerf die op Oostenburg is gevestigd). De Gemeente verbindt zich eraan dat zij zich niet uit dien hoofde

(al dan niet als belanghebbende in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht) zal mengen in procedures die van belang zijn voor de voortgang en realisatie van het Project, althans niet op een wijze die tegengesteld is aan dat belang, tenzij de exploitatie van de stadsdeelwerf in het geding is.

- 4.10 De Gemeente is zich, evenals Stadgenoot, ervan bewust dat de ontwikkeling van het Plangebied Stadswerf Oostenburg wordt gekenmerkt door een actieve rol van de grondeigenaren. De rol van de Gemeente ten aanzien van de ontwikkeling is faciliterend in plaats van sturend; zij stelt zich zoveel mogelijk terughoudend op, behalve waar het haar publiekrechtelijke taken betreft. Stadgenoot en de Gemeente zijn tegen deze achtergrond overeengekomen dat zij gezamenlijk een nog op te stellen beschrijving van de rolverdeling en samenwerking zullen vaststellen die als algemene leidraad zal dienen voor de verdere planvorming en ontwikkeling van het Plangebied Stadswerf Oostenburg.
- 4.11 Partijen zijn zich ervan bewust dat in de anterieure overeenkomsten die met betrekking tot het Plangebied Stadswerf Oostenburg zijn aangegaan tussen de Gemeente en het RVB respectievelijk de Gemeente en Van Gendt Hallen B.V. bepalingen zijn opgenomen die (mede) relevant zijn in relatie tot de positie en de belangen van Stadgenoot. De Gemeente verbindt zich er jegens Stadgenoot toe dat zij zich zo nodig ten opzichte van het RVB en Van Gendthallen B.V. (c.q. hun rechtsopvolgers) zal inspannen om de naleving af te dwingen van bepalingen in de desbetreffende anterieure overeenkomst die (mede) strekken ter bescherming van de belangen van Stadgenoot.

Artikel 5 Kostenverhaal

5.1 Algemeen

- 5.1.1 De bijdrage aan het Kostenverhaal van Stadgenoot is in deze Overeenkomst deels gebaseerd op vooraf bepaalde bijdragen (artikel 5.2). Daarnaast is Stadgenoot een bijdrage verschuldigd in het Kostenverhaal voor de bij het aangaan van de Overeenkomst (nog) niet bekende of nog te begroten kosten voor de Uitwerkingsplannen (artikel 5.3).
- 5.1.2 Betaling van de in artikel 5.2 en 5.3 van de Overeenkomst genoemde bijdragen zal plaatsvinden op het op de factuur vermelde rekeningnummer ten name van de Gemeente. Indien het volledige bedrag niet op de in artikel 5.2 en 5.3 genoemde data op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Stadgenoot vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.
- 5.1.3 Artikel 5 van de Overeenkomst is niet van toepassing op door Stadgenoot aan de Gemeente te vergoeden kosten in verband met de tegemoetkoming van Planschade aan Derden. De afspraken die partijen hebben gemaakt ten aanzien van de vergoeding van Planschade zijn opgenomen in artikel 6 van de Overeenkomst.

5.2 Kostenverhaal van de vooraf bekende bijdragen

5.2.1 Stadgenoot is de Gemeente een vooraf bepaalde, gefixeerde bijdrage verschuldigd in de kosten die de Gemeente ten behoeve van de Grondexploitatie heeft gemaakt en na het sluiten van de Overeenkomst nog zal maken. De wijze van berekening van de kosten van de Grondexploitatie als bedoeld in artikel 5 van de Overeenkomst en de (wijze van) verdeling van deze kosten tussen de verschillende eigenaren, is opgenomen in hoofdstuk 5 ("Verdeelsleutel en exploitatiebijdragen") van de Notitie die in dit opzicht door Partijen als bindend wordt beschouwd.

5.2.2 De totale door het Stadgenoot ex artikel 5.2 te betalen bijdrage wordt gefixeerd op een bedrag van, per saldo, 5.1, 2, f exclusief BTW (zegge: 5.1, 2, f 5.1, 2, f 5.1, 2, f nominale waarde, prijspeil 1 januari 2016). Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

a. Aanloopkosten:

Het aandeel van Stadgenoot in de proces- en onderzoekskosten die de Gemeente heeft gemaakt tot en met 2015 bedraagt 5.1, 2, f exclusief BTW (nominale waarde met prijspeil 1 januari 2016); dit bedrag zal tot het moment van betaling bedrag jaarlijks (per 1 januari) worden verhoogd met 3,5% rente;

De door Stadgenoot in de periode tot en met 2015 gemaakte proces- en onderzoekskosten ad € 5.1, 2, f als gespecificeerd in paragraaf 4.6 van de Notitie, zullen door Stadgenoot worden verrekend met de hiervoor genoemde, door haar aan de Gemeente te betalen proces- en onderzoekskosten; het bedrag ad 5.1, 2, f zal tot het moment van verrekening jaarlijks worden verhoogd met 3,5% rente;

b. Proces- en onderzoekskosten vanaf 2016:

De totale door Stadgenoot te vergoeden proces- en onderzoekskosten van de Gemeente over de periode vanaf 1 januari 2016 worden gefixeerd op € 5.1, 2, f exclusief BTW (nominale waarde per 1 januari 2016); Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met inachtneming van de CBS Consumenten-prijsindex (CPI), waarbij op 1 januari 2016 een index van 100 geldt;

c. Ruimtelijke ontwikkelingen:

De bijdrage voor de in artikel 4.5 bedoelde Ruimtelijke ontwikkelingen, te weten: (i) de realisatie van een fiets-/ voetgangersbrug over de Oostenburgervaart, minus de kosten voor het beweegbaar maken van de brug, en (ii) de aanpassing van het kruispunt Panamalaan, wordt per saldo bepaald en gefixeerd op € 5.1, 2, f exclusief BTW (nominale waarde per 1 januari 2016); dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met inachtneming van de CBS Consumentenprijsindex (CPI), waarbij op 1 januari 2016 een index van 100 geldt; de kostenraming te

5.1, 2, e

van de hiervoor bedoelde Ruimtelijke ontwikkelingen is opgenomen als bijlage 1, respectievelijk bijlage 2 bij de Notitie.

- **Betaling aanloopkosten ex artikel 5.2.2 sub a**

5.2.3 Stadgenoot zal de in artikel 5.2.2. sub a. genoemde bijdrage in de 'aanloopkosten' aan de Gemeente voldoen nadat het Bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. De Gemeente stuurt daartoe na vaststelling van het Bestemmingsplan een factuur, die uiterlijk binnen één maand na ontvangst daarvan door Stadgenoot zal worden betaald.

5.2.4 De verplichting tot betaling van de kosten ex artikel 5.2.3 is niet vatbaar voor overdracht aan een Exploitant.

- **Betaling proces- en onderzoekskosten vanaf 2016 ex artikel 5.2.2 sub b**

5.2.5 Stadgenoot zal het in artikel 5.2.2. sub b bedoelde bedrag voldoen na verkoop en levering van de eerste kavel (c.q. deelgebied) binnen het Exploitatiegebied aan een Exploitant; Stadgenoot zal de Gemeente direct na levering van de desbetreffende kavel (c.q. deelgebied) hieromtrent informeren.

5.2.6 De Gemeente zal Stadgenoot na verkoop en levering van de eerste kavel (c.q. deelgebied) als bedoeld in artikel 5.2.5 een factuur sturen, die uiterlijk binnen één maand na ontvangst daarvan door Stadgenoot zal worden betaald.

5.2.7 De verplichting tot betaling van de kosten ex artikel 5.2.5 is niet vatbaar voor overdracht aan een Exploitant.

- **Betaling bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen ex artikel 5.2.2 sub c**

5.2.8 Stadgenoot zal de in artikel 5.2.2 sub c genoemde bijdrage voor Ruimtelijke ontwikkelingen betalen nadat de aanpassing van het kruispunt Panamalaan, respectievelijk de fiets-/voetgangersbrug over de Oostenburgervaart in opdracht van de Gemeente is gerealiseerd, op 1 juli volgend op het jaar van oplevering van respectievelijk de aanpassing van het kruispunt Panamalaan en de fiets-/voetgangersbrug;

5.2.9 De Gemeente stuurt daartoe een factuur, die uiterlijk binnen één maand na ontvangst daarvan door Stadgenoot zal worden betaald. De Gemeente zal deze factuur, ongeacht het moment van oplevering, niet eerder versturen dan nadat het eerste Uitwerkingsplan zal zijn vastgesteld;

5.2.10 De verplichting tot betaling van de kosten ex artikel 5.2.8 is niet vatbaar voor overdracht aan een Exploitant.

5.3 Kostenverhaal met betrekking tot Uitwerkingsplannen

- 5.3.1 Stadgenoot zal de Gemeente een bijdrage verschuldigd zijn in het Kostenverhaal met betrekking tot de vaststelling van de Uitwerkingsplannen, als bedoeld in artikel 4.2 van deze Overeenkomst. De door de Gemeente in dit verband in rekening te brengen kosten zijn bij het aangaan van deze Overeenkomst (nog) niet bekend, althans kunnen bij het aangaan van deze Overeenkomst (nog) niet worden begroot.
- 5.3.2 Stadgenoot verplicht zich de proceskosten van de Gemeente te vergoeden voor het, Indien van toepassing, maken en in procedure brengen van de Uitwerkingsplannen;
- 5.3.3 Stadgenoot zal de in artikel 5.3.2 bedoelde bijdrage aan de Gemeente voldoen binnen één maand nadat de Gemeente daartoe een factuur heeft gestuurd. De Gemeente zal per vast te stellen Uitwerkingsplan aan Stadgenoot c.q. aan de Exploitant een factuur sturen, steeds binnen één maand na vaststelling van het desbetreffende Uitwerkingsplan;
- 5.3.4 De verplichting tot betaling van de kosten ex artikel 5.3.2. is vatbaar voor overdracht aan een Exploitant, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 Planschade

- 6.1 Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro in relatie tot het Project gehouden zal zijn tot vergoeding van Planschade aan Derden, komen de kosten daarvan voor rekening van Stadgenoot.
- 6.2 Stadgenoot heeft voor eigen rekening en risico een Planschaderisico-analyse (bijlage 3) doen uitvoeren door een derde, deskundige partij en heeft onmiddellijk na ontvangst hiervan een exemplaar ter beschikking gesteld aan de Gemeente.
- 6.3 De volgende bepalingen zijn van toepassing indien in relatie tot het Project door Derden bij de Gemeente aanvragen worden ingediend om tegemoetkoming in Planschade, welke op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro voor vergoeding door Stadgenoot in aanmerking zou komen.
- 6.4 B&W neemt aanvragen tot vergoeding van Planschade in behandeling conform de wettelijke eisen van afdeling 6.1 Wro en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen.
- 6.5 Stadgenoot wordt door de Gemeente in kennis gesteld van ingediende aanvragen en wordt, indien de aanvraag niet kennelijk ongegrond of niet-ontvankelijk wordt bevonden, in de gelegenheid gesteld te reageren op het door de ingeschakelde adviseur opgestelde (concept)advies. De reactie van Stadgenoot wordt door B&W bij het besluit betrokken.

- 6.6 Indien B&W besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal Stadgenoot het vastgestelde bedrag, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente, aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Stadgenoot vindt plaats op de in de factuur vermelde rekeningnummer en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. De Gemeente zal dit schriftelijke verzoek aan Stadgenoot sturen nadat het vastgestelde bedrag door de Gemeente aan de desbetreffende Derde is betaald. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Stadgenoot vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.
- 6.7 Indien een door de Gemeente ten titel van een nog niet onherroepelijk planschadebesluit aan een Derde betaalde en door vervolgens door Stadgenoot op de voet van artikel 6.7 van deze Overeenkomst gecompenseerde schadevergoeding door haar zal worden teruggevorderd omdat het planschadebesluit in de bestuursrechtelijke procedure(s) daartegen wordt herroepen c.q. vernietigd, zal zij het teruggevorderde bedrag, inclusief de rente daarover, onverwijld aan Stadgenoot restitueren.
- 6.8 De verplichting tot vergoeding van Planschade ex artikel 6.1. is vatbaar voor overdracht aan een Exploitant, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van deze Overeenkomst.

Artikel 7 Aanleg Openbare ruimte

7.1 Algemeen

- 7.1.1 Stadgenoot is voornemens binnen het Exploitatiegebied de desbetreffende onderdelen van de Openbare Ruimte, waaronder begrepen de Hoofdinfrastructuur, voor eigen risico te (laten) aanleggen, met inachtneming van de specificaties als bedoeld in artikel 7.2 en het bepaalde in artikel 7.3. Tot de door Stadgenoot uit te voeren werken behoren in ieder geval:
- a. de aanleg van tijdelijke bouwwegen in toekomstige Openbare Ruimte,
 - b. de bodemsanering, voor zover noodzakelijk ten behoeve van de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur en ten behoeve van de aanleg van de Openbare Ruimte.
- 7.1.2 Indien en voor zover Stadgenoot om welke reden dan ook niet in staat zal zijn tot de aanleg van de in artikel 7.1.1 bedoelde Openbare Ruimte, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een mogelijke oplossing die recht doet aan het belang van de Grondexploitatie. Indien het overleg tot de uitkomst leidt dat de Gemeente geheel of gedeeltelijk zorg zal gaan dragen voor de aanleg van de desbetreffende Openbare Ruimte, zullen Partijen voorts afspraken maken over vergoeding van de alsdan door de Gemeente te maken additionele kosten.

7.1.3 De kosten voor de aanleg van de Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied zijn voor rekening van Stadgenoot, behoudens de tussen Stadgenoot, RVB en Van Gendt Hallen B.V. gemaakte afspraken over een onderlinge verdeling van deze kosten. Door de Gemeente worden in dit verband geen kosten gemaakt.

7.2 Masterplan Openbare Ruimte

7.2.1 De eisen en specificaties voor de aanleg van de Openbare Ruimte voor het Plangebied Stadswerf Oostenburg, zijn vastgelegd in het Masterplan Openbare ruimte (**bijlage 4** bij deze Overeenkomst). Stadgenoot zal bij de aanleg van de Openbare Ruimte het Masterplan Openbare Ruimte in acht nemen. Daarnaast zal Stadgenoot de werkzaamheden uitvoeren conform de uitgangspunten van "Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC)".

7.2.2 Partijen hebben ten behoeve van de verdere uitwerking en uitvoering van het Masterplan Openbare Ruimte nadere afspraken gemaakt om te komen tot een definitief ontwerp voor en de aanleg en gefaseerde overdracht van de in artikel 7.1.1 bedoelde Openbare Ruimte aan de Gemeente. Deze nadere afspraken zijn opgenomen in de als **bijlage 5** bij deze Overeenkomst behorende Procesbeschrijving Openbare Ruimte. Partijen committeren zich aan de nakoming van de afspraken in de Procesbeschrijving Openbare Ruimte.

7.2.3 De Gemeente verplicht zich ertoe dat in de Anterieure overeenkomsten tussen de Gemeente en het RVB respectievelijk de Gemeente en Van Gendt Hallen B.V. zal worden opgenomen dat ook deze partijen en, via een kettingbeding, hun rechtsopvolgers bij de aanleg van Openbare ruimte gebonden zullen zijn aan (de inhoud van) het Masterplan Openbare Ruimte en de Procesbeschrijving Openbare Ruimte.

7.3 Aanbestedingsplicht aanleg Openbare Ruimte

7.3.1 Stadgenoot zal de aanleg van de Openbare Ruimte zoals bedoeld in artikel 7.1.1 van deze Overeenkomst op nader te bepalen wijze openbaar aanbesteden volgens de voor de Gemeente geldende aanbestedingsregels, zoals vastgelegd in het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid¹ en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

7.3.2 Alvorens een aanbestedingsprocedure te starten zal Stadgenoot de voorgenomen aanbestedingsprocedure alsmede de aanbestedingsdocumenten voor akkoord voorleggen aan de Gemeente.

¹ Zie de website Inkoop en aanbesteden van de Gemeente Amsterdam:
<http://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/>

- 7.3.3 Partijen zullen gezamenlijk de mogelijkheid onderzoeken om van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid af te wijken, in die zin dat de diensten en/of de werken die (in hoofdzaak) bestaan uit de vervanging van de kademuren en de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur niet openbaar zullen worden aanbesteed.
- 7.3.4 Stadgenoot vrijwaart de Gemeente voor aansprakelijkheid en claims van Derden in verband met de aanbesteding en de aanleg van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied door Stadgenoot.
- 7.4 Aanleg Openbare Ruimte op gronden RVB; financiële bijdrage RVB
- 7.4.1 De Gemeente verplicht zich ertoe dat in de door haar met betrekking tot het Plangebied Stadswerf Oostenburg met het RVB te sluiten anterieure overeenkomst zal worden bepaald dat de rechtsopvolger van het RVB, als ontwikkelaar van de gronden die thans in eigendom zijn bij het RVB, via een door het RVB op te leggen kettingbeding verplicht zal worden om voor eigen rekening en risico de Openbare Ruimte te (laten) realiseren op de desbetreffende gronden binnen het Plangebied Stadswerf Oostenburg, een en ander met inachtneming van dezelfde verplichtingen als de verplichtingen die overeenkomstig artikel 7.1 tot en met 7.3 van deze Overeenkomst op Stadgenoot rusten.
- 7.4.2 Partijen stellen vast dat het RVB een eenmalige, gefixeerde bijdrage van € 5.1, 2, f vermeerderd met BTW zal betalen ten behoeve van de door Stadgenoot conform het Masterplan Openbare Ruimte binnen het Exploitatiegebied aan te leggen Openbare Ruimte die niet tot de Hoofdinfrastructuur behoort. Het RVB zal deze bijdrage na de ontvangst van de koopprijs in verband met de verkoop van haar gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg aan de Gemeente betalen, waarna de Gemeente zal zorgdragen voor doorbetaling aan Stadgenoot.
- 7.4.3 De Gemeente en Stadgenoot zullen nadere afspraken maken over de doorbetaling van het in artikel 7.4.2. bedoelde bedrag, waarbij als uitgangspunt zal gelden dat de Gemeente het door haar van het RVB te ontvangen bedrag van € 5.1, 2, f vermeerderd met BTW binnen één maand na de ontvangst daarvan aan Stadgenoot zal betalen.
- 7.4.4 Indien de Gemeente van het RVB een hoger bedrag ontvangt in verband met een tussen de Gemeente en het RVB overeengekomen indexering van het in artikel 7.4.2 bedoelde bedrag, zal de Gemeente het door haar ontvangen hogere bedrag volledig aan Stadgenoot betalen.
- 7.4.5 De Gemeente zal Stadgenoot in verband met de in artikel 7.4.3 genoemde verplichting direct en actief schriftelijk informeren indien zij de door het RVB te betalen bijdrage op haar rekening heeft ontvangen.

Artikel 8 Aanleg Hoofdinfrastructuur

- 8.1 Het Plangebied Stadswerf Oostenburg zal worden ontsloten via de te realiseren Hoofdinfrastructuur (zoals weergegeven op de als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte kaart). Een gedeelte van de Hoofdinfrastructuur is geprojecteerd op gronden binnen het Exploitatiegebied; het overige gedeelte is gelegen op de gronden binnen het Plangebied Stadswerf Oostenburg die thans in eigendom van het RVB zijn.
- 8.2 Stadgenoot zal bij uitvoering van het Project binnen het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico het op **bijlage 2** in groen aangeduide deel van de Hoofdinfrastructuur realiseren. Stadgenoot zal bij de realisatie het bepaalde in artikel 7.2, 7.3, 8.4 en 10 in acht nemen.
- 8.3 Stadgenoot is gehouden de aanleg van de Hoofdinfrastructuur, voor zover het gaat om het deel dat op **bijlage 2** met oranje arcering is weergegeven, gezamenlijk met de rechtsopvolger van het RVB aan te besteden, overeenkomstig artikel 7.3 van deze Overeenkomst. De Gemeente zal in de anterieure overeenkomst met betrekking tot het Plangebied Stadswerf Oostenburg tussen de Gemeente en het RVB deze verplichting ook aan het RVB opleggen die deze vervolgens via een kettingbeding aan haar rechtsopvolger(s) zal opleggen.
- 8.4 Partijen stellen vast dat het RVB een eenmalige, gefixeerde bijdrage van € **5.1, 2, f** vermeerderd met BTW zal betalen ten behoeve van de door Stadgenoot binnen het Exploitatiegebied aan te leggen Hoofdinfrastructuur. Het RVB zal deze bijdrage na de ontvangst van de koopprijs in verband met de verkoop van haar gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg aan de Gemeente betalen, waarna de Gemeente zal zorgdragen voor doorbetaling aan Stadgenoot.
- 8.5 De Gemeente en Stadgenoot zullen nadere afspraken maken over de doorbetaling van het in artikel 8.4 bedoelde bedrag, waarbij als uitgangspunt zal gelden dat de Gemeente het door haar van het RVB te ontvangen bedrag van € **5.1, 2, f** vermeerderd met BTW aan Stadgenoot zal betalen, zodra Stadgenoot aan de Gemeente en de Gebiedscoördinator een schriftelijke onderbouwing en planning heeft aangeleverd die voldoende zekerheid biedt dat de Hoofdinfrastructuur binnen het Exploitatiegebied door Stadgenoot daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Een gefaseerde betaling door de Gemeente aan Stadgenoot is mogelijk.
- 8.6 Indien de Gemeente van het RVB een hoger bedrag ontvangt in verband met een tussen de Gemeente en het RVB overeengekomen indexering van het in artikel 8.6 bedoelde bedrag, zal de Gemeente het door haar ontvangen hogere bedrag volledig aan Stadgenoot betalen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.

5.1, 2, e

- 8.7 De Gemeente zal Stadgenoot in verband met de in artikel 8.5 genoemde verplichting direct en actief schriftelijk informeren indien zij de door het RVB te betalen bijdrage op haar rekening heeft ontvangen.
- 8.8 Indien Stadgenoot om welke reden dan ook niet in staat blijkt de volledige Hoofdinfrastructuur binnen haar gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg aan te (doen) leggen, zal de Gemeente met Stadgenoot in onderhandeling treden overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1.2.

Artikel 9 Aanleg Ondergrondse infrastructuur

- 9.1 De Gemeente, Stadgenoot, het RVB en Van Gendt Hallen B.V., dan wel diens rechtsoptvolger(s) zullen nadere afspraken maken over de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen en riolering) binnen Plangebied Stadswerf Oostenburg.
- 9.2 Het primaire uitgangspunt bij de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur is dat de desbetreffende diensten en bedrijven zal worden verzocht voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur, voor zover deze wordt gerealiseerd in de (toekomstige) Openbare Ruimte. De Gemeente is daartoe in overleg met de betrokken diensten en bedrijven.
- 9.3 Indien een of meerdere diensten en bedrijven niet bereid blijken voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van de Ondergrondse infrastructuur in de (toekomstige) Openbare ruimte, zullen de Gemeente en Stadgenoot in overleg treden over een mogelijke alternatieve oplossing waarmee wordt voorkomen dat kosten van aanleg van de Ondergrondse infrastructuur in de (toekomstige) Openbare Ruimte ten laste van de Grondexploitatie komen.
- 9.4 Indien ondanks alle mogelijke inspanningen van de Gemeente en/of Stadgenoot kosten van aanleg van de Ondergrondse infrastructuur in de (toekomstige) Openbare Ruimte toch ten laste dienen te komen van de Grondexploitatie, dan zullen deze conform de Verdeelsleutel over Stadgenoot, RVB en Van Gendt Hallen B.V., dan wel hun rechtsoptvolgers, worden verdeeld en op zo kort mogelijke termijn worden afgerekend.

Artikel 10 Coördinatie aanleg Openbare ruimte

- 10.1 Stadgenoot, de rechtsoptvolger van het RVB en Van Gendt Hallen B.V., dan wel diens rechtsoptvolger(s), zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de coördinatie van de aanleg van de Hoofdinfrastructuur, inclusief de ter plaatse te realiseren Ondergrondse infrastructuur. Zij zijn daarnaast gezamenlijk verantwoordelijk voor de afstemming tussen de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en de aanleg van de Openbare ruimte die niet tot de Hoofdinfrastructuur behoort, inclusief de ter plaatse te realiseren Ondergrondse infrastructuur. De betrokken partijen zullen ter uitvoering van deze verantwoordelijk-

heden een Gebiedscoördinator aanwijzen en deze tijdig van de voor diens taakuitvoering noodzakelijke informatie voorzien. De Gebiedscoördinator zal buiten de hiervoor bedoelde afstemming geen bemoeienis hebben met de door de betrokken partijen op hun eigen gronden te realiseren Openbare ruimte en Ondergrondse infrastructuur.

- 10.2 Om tijdens de aanleg van de Hoofdinfrastructuur invulling te kunnen geven aan de uitgangspunten van "Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC)" zal door Stadgenoot, het RVB en Van Gendhallen B.V., dan wel hun rechtsopvolgers, uiterlijk drie maanden voor de geplande uitvoering van de eerste werkzaamheden aan de Hoofdinfrastructuur een coördinatieoverleg worden ingesteld en zal de Gebiedscoördinator met de overige betrokken partijen nadere afspraken maken omtrent de inrichting van het coördinatieoverleg. De betrokken partijen zullen deze afspraken vastleggen in een tussen hen en de Gebiedscoördinator te sluiten (uitvoerings)overeenkomst.
- 10.3 Partijen stellen vast dat Stadgenoot voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst heeft gezorgd voor de in artikel 10.1 genoemde coördinatie en is opgetreden als Gebiedscoördinator. Stadgenoot is bereid deze rol voort te zetten, maar is ook bereid een andere Gebiedscoördinator aan te stellen indien de rechtsopvolger van het RVB en/of Van Gendt Hallen B.V. dat schriftelijk verzoekt. Stadgenoot, de rechtsopvolger van het RVB en Van Gendt Hallen B.V. zullen in dat geval in overleg treden over de te benoemen nieuwe Gebiedscoördinator, waarbij als uitgangspunt zal gelden dat de continuïteit van de coördinatiewerkzaamheden wordt gewaarborgd. Totdat de nieuwe Gebiedscoördinator is geselecteerd, zal Stadgenoot haar werkzaamheden als Gebiedscoördinator voortzetten. Stadgenoot zal zorgen voor een zorgvuldige overdracht van de werkzaamheden aan de nieuwe Gebiedscoördinator.
- 10.4 Indien Stadgenoot, de rechtsopvolger van het RVB en Van Gendt Hallen B.V. niet binnen drie maanden nadat het in artikel 10.2 bedoelde verzoek is gedaan overeenstemming bereiken over de nieuw te benoemen Gebiedscoördinator, dan zal de Gemeente in overleg met Stadgenoot, de rechtsopvolger van het RVB en Van Gendt Hallen B.V. een nieuwe Gebiedscoördinator selecteren.
- 10.5 De kosten die de Gebiedscoördinator vanaf het moment van ondertekening van de drie anterieure overeenkomsten met betrekking tot het Plangebied Stadswerf Oostenburg ter uitvoering van zijn werkzaamheden zal maken, worden conform de Verdeelsleutel verdeeld tussen Stadgenoot, (de rechtsopvolger van) het RVB en Van Gendt Hallen B.V. De afspraken hierover zullen worden vastgelegd in de in artikel 10.2 bedoelde (uitvoerings)overeenkomst. Ten aanzien van het RVB zal in dit verband gelden dat het RVB haar aandeel in de door de Gebiedscoördinator te maken kosten zal vergoeden voor zover deze kosten zijn gemaakt in de periode tussen de ondertekening van de anterieure overeenkomsten en de levering van de gronden van het RVB in het Exploitatiegebied aan haar rechtsopvolger. Vanaf het moment van deze levering zal de rechtsopvolger van het

RVB gehouden zijn het desbetreffende aandeel in de kosten van de Gebiedscoördinator te voldoen.

- 10.6 De Gemeente verplicht zich ertoe om in de met betrekking tot het Plangebied Stadswerf Oostenburg tussen de Gemeente en het RVB respectievelijk de Gemeente en Van Gendt Hallen B.V. te sluiten anterieure overeenkomsten het RVB respectievelijk Van Gendt Hallen B.V. te verplichten om de op hen rustende verplichtingen zoals genoemd in artikel 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 en 10.5 na te komen. De Gemeente zal daarbij ook overeenkomen dat het RVB en Van Gendt Hallen B.V. gehouden zullen zijn deze verplichting bij wijze van een kettingbeding op te leggen aan haar (eventuele) rechtsopvolger(s) en die rechtsopvolger(s) te verplichten om deze verplichting wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, tot het moment dat de Overeenkomst ex. artikel 15 is geëindigd.

Artikel 11 Overdracht Openbare ruimte

- 11.1 Partijen maken nadere afspraken over de fasering van de overdracht van de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied door Stadgenoot aan de Gemeente; van een (gefaseerde) overdracht kan sprake zijn:
- (i) nadat de Openbare ruimte conform de specificaties en eisen is aangelegd, zoals vastgelegd in het Masterplan Openbare Ruimte, de daarbij behorende bijlagen (zoals genoemde in artikel 21.1) en de Procesbeschrijving Openbare Ruimte,
 - (ii) nadat de Gemeente door ondertekening van een proces-verbaal van oplevering akkoord is gegaan met de (wijze van) oplevering van de Openbare Ruimte, en
 - (iii) nadat geen bouwverkeer meer gebruik zal maken van de over te dragen Openbare ruimte.
- 11.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1 onder (iii) zal een conform het bepaalde in artikel 11.1, aanhef en onder (ii) en (iii) afgerond gedeelte van de Openbare Ruimte met het oog op de BTW-af trek in ieder geval binnen twee jaar na de feitelijke ingebruikname van het desbetreffende gedeelte van de Openbare Ruimte aan de Gemeente worden overgedragen, ook als op dat moment nog sprake is van bouwverkeer dat gebruik maakt van de desbetreffende Openbare Ruimte. De verplichting van de Gemeente tot overname van de Openbare Ruimte geldt in dit geval alleen indien voldoende is gewaarborgd dat eventuele schade aan de desbetreffende Openbare Ruimte die na overdracht zou worden veroorzaakt door het bouwverkeer niet ten laste van de Gemeente zal komen.
- 11.3 De overdracht aan de Gemeente van de Openbare Ruimte zoals bedoeld in artikel 11.1 van deze Overeenkomst zal zonder financiële tegenprestatie ('om niet') plaatsvinden.
- 11.4 De Openbare Ruimte zal bij overdracht geschikt zijn voor de functie "openbaar gebied". Voor zover bodemsaneringen zullen worden uitgevoerd zal functionele sanering plaatsvinden, in die zin dat een saneringsdoelstelling zal worden gehanteerd waarmee de

desbetreffende gronden na sanering geschikt zullen zijn voor inrichting en gebruik als openbaar gebied.

- 11.5 De notariële kosten voor de juridische overdracht van de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied komen voor rekening van Stadgenoot.
- 11.6 Totdat de Openbare ruimte conform dit artikel in eigendom aan de Gemeente is overgedragen, is Stadgenoot voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (tijdelijk) beheer en onderhoud van de Openbare ruimte. Partijen zullen met betrekking tot deze situatie nadere afspraken maken omtrent de verplichtingen en taken over en weer, waarbij als uitgangspunt zal gelden dat de Gemeente voor haar rekening uitvoering zal geven aan haar primaire beheertaken vanaf het moment dat een (deel)gebied als Openbare ruimte in gebruik is. Onder de primaire beheertaken vallen de activiteiten die door de Dienst Reiniging worden verzorgd alsook het onderhoud van de openbare verlichting.

Artikel 12 Wijziging Verdeelsleutel

Een wijziging van het programma binnen de grenzen van het Bestemmingsplan door een van de grondeigenaren, wijziging van gemeentelijke grondprijzen en/of een wijziging van de minimumpercentages ten aanzien van woningen in de Sociale huursector c.q. het Middensegment huur, zoals bedoeld in artikel 17 van deze Overeenkomst, zal nimmer leiden tot een aanpassing van de tussen Partijen en de overige eigenaren van Plangebied Stadswerf Oostenburg overeengekomen Verdeelsleutel voor de vergoeding van Kostenverhaal aan de Gemeente.

Artikel 13 Geheimhouding

- 13.1 Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden. Tot de stukken die als vertrouwelijk dienen te worden aangemerkt, behoort in ieder geval de op grond van artikel 6.2 van de Overeenkomst op te stellen Planschaderisico-analyse.
- 13.2 Deze bepaling blijft tussen partijen van kracht, ook na beëindiging van de Overeenkomst.
- 13.3 Stadgenoot onderkent dat B&W op grond van artikel 6.24, derde lid, Wro j^o artikel 6.2.12, Bro openbaar kennis zal geven van de zakelijke inhoud van de Overeenkomst.

Artikel 14 Correspondentie

- 14.1 Alle mededelingen of kennisgevingen aan de Gemeente zullen schriftelijk geschieden en als volgt worden geadresseerd:

Naam: Gemeente Amsterdam (Stadsdeel Centrum)
Gebiedsteam Oost
t.a.v. het gebiedsmanagement
Postadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Een en ander zolang de Gemeente aan Stadgenoot niet een ander adres opgeeft.

- 14.2 Alle mededelingen of kennisgevingen aan Stadgenoot zullen schriftelijk geschieden en als volgt worden geadresseerd:

Naam: Stichting Stadgenoot
t.a.v. Directie Vastgoed & Ontwikkeling
Postadres: Postbus 700, 1006 AS Amsterdam

Een en ander zolang Stadgenoot niet aan de Gemeente een ander adres opgeeft.

Artikel 15 Duur van de Overeenkomst

De Overeenkomst treedt bij ondertekening door beide partijen in werking en duurt voort tot het moment waarop Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst hebben voldaan, waaronder de verplichting van Stadgenoot tegemoetkomingen in Planschade aan de Gemeente te voldoen als bedoeld in artikel 6 van de Overeenkomst. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 16 en 17 van de Overeenkomst, alsmede de mogelijkheid van een ontbinding als bedoeld in artikel 18 van de Overeenkomst.

Artikel 16 Tussentijdse beëindiging: algemeen

- 16.1 Indien een der partijen, ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval dat Stadgenoot onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard of aan Stadgenoot surséance van betaling is verleend, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder tussenkomst van de rechter door opzegging, dan wel buitengerechtelijke ontbinding te beëindigen, onverminderd het recht om ter zake nakoming, ontbinding via de rechter en/of schadevergoeding te vorderen. Beëindiging geschiedt bij aangetekende brief.
- 16.2 De in artikel 16.1 bedoelde beëindigingsmogelijkheid kan door Stadgenoot (ook zonder dat de Gemeente toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst) worden ingeroepen indien:
- (i) de in artikel 17.6 bedoelde situatie zich voordoet, of
 - (ii) een of meer voor de realisatie van het Project noodzakelijke Uitwerkingsplannen (definitief) niet kunnen worden vastgesteld en die omstandigheid ertoe leidt dat

5.1, 2, e

5.1, 2, e

- het Project voor Stadgenoot financieel onuitvoerbaar wordt; en/of
- (iii) het Stadgenoot door externe factoren (zoals een wijziging van de op toegelaten instellingen toepasselijke wet- en regelgeving) evident (zonder dat daaraan een afweging van Stadgenoot vooraf kan gaan) onmogelijk wordt gemaakt verdere uitvoering te geven aan haar verplichtingen uit de Overeenkomst.

In dat geval kan een schriftelijke ingebrekestelling achterwege blijven, maar kan Stadgenoot zich niet eerder op haar beëindigingsrecht beroepen dan nadat tussen Partijen overleg zal hebben plaatsgevonden en dit overleg niet tot een voor beide Partijen aanvaardbare uitkomst heeft geleid.

- 16.3 Een partij kan zich niet beroepen op de bevoegdheid als bedoeld in artikel 16.1 tot beëindiging van de Overeenkomst ingeval de andere partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, indien de tekortkoming, gezien haar bijzonder aard of geringe betekenis, een beëindiging niet rechtvaardigt.
- 16.4 Indien de Overeenkomst op grond van artikel 16 of 17 tussentijds wordt beëindigd, dan wel op grond van artikel 18.1 onder (ii) en (iii) wordt ontbonden, is Stadgenoot de Gemeente de in artikel 5 van deze Overeenkomst bedoelde bijdragen aan het Kostenverhaal verschuldigd voor zover de genoemde werkzaamheden tot het moment van beëindiging c.q. ontbinding van de Overeenkomst zijn verricht. Indien en voor zover de verplichting ex artikel 5 reeds is nagekomen door Stadgenoot ontstaat door de tussentijdse beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst jegens de Gemeente geen verbintenis tot ongedaan making van deze prestatie.

Artikel 17 Tussentijdse beëindiging: wijziging aandeel sociale huurwoningen

- 17.1 Partijen hanteren in het kader van deze Overeenkomst overeenkomstig artikel 3.3 als uitgangspunt dat minimaal 14% van het totaal aantal m² bvo voor de functie 'wonen' in het Bestemmingsplan zal worden gerealiseerd ten behoeve van de Sociale huursector en 16% ten behoeve van Middensegment huur. Uitgaande van een maximaal woonprogramma binnen het Exploitatiegebied van 105.500 m² bvo, zal Stadgenoot op basis hiervan minimaal 14.770 m² bvo (doen) realiseren ten behoeve van de Sociale huursector, alsmede minimaal 16.880 m² bvo voor het Middensegment huur.
- 17.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat indien de Gemeenteraad bij de vaststelling van het Bestemmingsplan tot een verhoging van het in artikel 17.1 genoemde minimumwoningbouwpercentage ten behoeve van de Sociale huursector besluit, dat substantiële gevolgen kan hebben voor de grondexploitaties van Stadgenoot en het RVB en dat Stadgenoot en het RVB alsdan nader zullen moeten bezien of de ontwikkeling van hun gronden in het Plangebied Stadswerf Oostenburg voor hen nog financieel uitvoerbaar is.

- 17.3 Indien de Gemeenteraad bij de vaststelling van het Bestemmingsplan daadwerkelijk besluit tot verhoging van het voornoemde minimum-woningbouwpercentage, zal Stadgenoot uiterlijk binnen drie weken na de datum van het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan aan de Gemeente en het RVB schriftelijk kenbaar maken dat de financiële uitvoerbaarheid van het Project niet langer is verzekerd. Indien Stadgenoot niet binnen de gestelde termijn van drie weken de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling heeft gedaan, zal zij geen aanspraak meer kunnen maken op haar rechten uit dit artikellid, alsmede die uit artikel 17.6 en artikel 16.2 onder (i) van deze Overeenkomst, behoudens het bepaalde in de slotzin van artikel 17.7. Stadgenoot is ermee bekend dat in de tussen de Gemeente en het RVB met betrekking het Plangebied Stadswerf Oostenburg gesloten anterieure overeenkomst een vergelijkbare bepaling is opgenomen.
- 17.4 Indien Stadgenoot binnen de in artikel 17.2 genoemde termijn schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de desbetreffende gronden binnen het Plangebied Stadswerf Oostenburg niet langer is verzekerd, zullen Stadgenoot en de Gemeente onverwijld met elkaar in overleg treden over de financiële gevolgen van de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde aanpassing van de in artikel 17.1 genoemde minimum-woningbouwpercentage voor de Sociale huursector. Partijen stellen vast dat het hiervoor bedoelde overleg kan leiden tot een aanpassing van de in artikel 17.1 genoemde woningbouwpercentage voor Middensegment huur en dat hiervoor het akkoord nodig is van de Gemeente.
- 17.5 Indien het overleg leidt tot overeenstemming over een aanpassing van het minimumpercentage Middensegment huur zal het RVB daarover door de Gemeente worden geïnformeerd, waarna het Stadgenoot, de Gemeente en het RVB de aangepaste afspraken in gezamenlijk overleg waar nodig zullen vastleggen in een allonge bij deze Overeenkomst en de anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en het RVB.
- 17.6 Indien het overleg aan de zijde van Stadgenoot daarentegen tot de conclusie leidt dat het Project niet (alsnog) financieel uitvoerbaar zal zijn, zal dat voor Stadgenoot conform artikel 16.2 onder (i) van deze Overeenkomst als een (tussentijdse) mogelijkheid tot beëindiging van de Overeenkomst gelden. Ten aanzien van door de Gemeente op dat moment reeds verrichte werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 van de Overeenkomst zal artikel 16.4 van de Overeenkomst van toepassing zijn.
- 17.7 Stadgenoot is ermee bekend dat in de tussen de Gemeente en het RVB gesloten anterieure overeenkomst een vergelijkbare beëindigingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van het RVB. Indien het RVB gebruik maakt van de in dit artikel bedoelde mogelijkheid tot beëindiging van haar anterieure overeenkomst met de Gemeente zal de Gemeente Stadgenoot daar onmiddellijk over informeren en zal Stadgenoot jegens de Gemeente tevens het recht hebben deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen, ongeacht de financiële gevolgen van de aanpassing van het minimumpercentage sociale

huur voor Stadgenoot zelf en ongeacht of Stadgenoot binnen de in artikel 17.2 bedoelde termijn van drie weken de in dat artikel bedoelde schriftelijke mededeling heeft gedaan.

- 17.8 De in artikel 17.6 bedoelde mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging is van kracht tot **19 september 2016 om 17:00 uur**. Na ommekomst van deze termijn komt Stadgenoot geen beroep meer toe op de beëindigingsmogelijkheid. Zowel Stadgenoot als de Gemeente zal zich inspannen om het ertoe te leiden dat de in artikel 17.5 bedoelde allonge zo snel mogelijk zal worden ondertekend – bij voorkeur ruimschoots voor 19 september 2016 – waarbij Stadgenoot door middel van de ondertekening van de allonge tevens onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand zal doen van de in artikel 17.6 bedoelde beëindigingsmogelijkheid. Stadgenoot is ermee bekend dat in de tussen de Gemeente en het RVB gesloten anterieure overeenkomst een vergelijkbare termijn en inspanningsverplichting is opgenomen met betrekking tot de beëindigingsmogelijkheid ten behoeve van het RVB.

Artikel 18 **Ontbinding**

- 18.1 De Overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarden dat:

- (i) het Bestemmingsplan door B&W vanwege zwaarwegende (publiekrechtelijke) belemmeringen niet in procedure kan worden gebracht, of dit op zodanige politieke, maatschappelijke of juridische bezwaren stuit dat het als gevolg daarvan niet kan worden vastgesteld dan wel (definitief) niet onherroepelijk wordt,
- (ii) voor zover het desbetreffende deelplan betreft: een of meer van de vast te stellen Uitwerkingsplannen door B&W vanwege zwaarwegende (publiekrechtelijke) belemmeringen niet in procedure kunnen worden gebracht, of dit op zodanige politieke, maatschappelijke of juridische bezwaren stuit dat het als gevolg daarvan niet kan worden vastgesteld dan wel (definitief) niet onherroepelijk wordt,
- (iii) de verlening van voor de realisatie van wezenlijke delen van het Project vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht.

- 18.2 Indien de Overeenkomst op grond van de in artikel 18.1 onder (ii) en/of (iii) genoemde gronden wordt ontbonden, is Stadgenoot de Gemeente de in artikel 5 van deze Overeenkomst bedoelde bijdragen aan het Kostenverhaal verschuldigd voor zover de genoemde werkzaamheden tot het moment van ontbinding van de Overeenkomst zijn verricht. Indien en voor zover de verplichting ex artikel 5 reeds is nagekomen door Stadgenoot ontstaat door de tussentijdse beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst jegens de Gemeente geen verbintenis tot ongedaan making van deze prestatie.

5.1, 2, e

Artikel 19 Overdracht en Kettingbeding

- 19.1 Stadgenoot is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een Exploitant, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald en slechts indien en voor zover Stadgenoot haar gronden binnen het Exploitatiegebied volledig aan één Exploitant overdraagt dan wel een nader te bepalen deelgebied integraal aan één Exploitant overdraagt, onder de voorwaarde dat Stadgenoot ten aanzien van niet meer dan vijf nader te bepalen deelgebieden rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een Exploitant kan overdragen.
- 19.2 In de in artikel 19.1 bedoelde gevallen zal Stadgenoot de Gemeente ten minste vier weken voor een voorgenomen overdracht van rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst alle documentatie overleggen omtrent de door Stadgenoot uitgevoerde integriteitsscreening van de beoogde Exploitant en de Gemeente informeren over:
- de identiteit van de rechtsopvolger aan wie de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst worden overgedragen;
 - de door Stadgenoot uitgevoerde integriteitsscreening en een motivering dat de beoogde rechtsopvolger voldoet aan Stadgenoots interne integriteitsbeleid;
 - de reikwijdte van de beoogde overdracht van de rechten en verplichtingen,
 - de eventuele gevolgen van de beoogde overdracht voor de (verantwoordelijkheid voor) de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en de Openbare Ruimte.
- 19.3 De Gemeente is gerechtigd binnen drie weken nadat zij conform artikel 19.2 door Stadgenoot is geïnformeerd over een beoogde overdracht van rechten en verplichtingen aan Stadgenoot gemotiveerd kenbaar te maken dat zij niet instemt met de beoogde overdracht van rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, indien op grond van haar beoordeling aantoonbaar zwaarwegende twijfels bestaan omtrent de integriteit van de beoogde rechtsopvolger.
- 19.4 Indien op grond van de door de Gemeente tijdig verschaft motivering, als bedoeld in artikel 19.3, aantoonbaar sprake is van een reëel gevaar dat de beoogde overdracht door Stadgenoot van rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de beoogde rechtsopvolger leidt tot een integriteitsrisico, is Stadgenoot niet gerechtigd tot de beoogde overdracht van rechten en verplichtingen aan de desbetreffende rechtsopvolger.
- 19.5 Instemming van de Gemeente met de overdracht van rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst laat onverlet dat een toetsing in het kader van de Wet Bibob kan plaatsvinden in het kader van een door de rechtsopvolger aan te vragen omgevingsvergunning en dat deze toetsing voor de desbetreffende rechtsopvolger negatief zou kunnen uitvallen.
- 19.6 Indien en voor zover Stadgenoot in een in artikel 19.1 bedoeld geval verzuimt haar verplichtingen uit artikel 19.2 en 19.4 na te komen, zal zij jegens de Gemeente volledig

aansprakelijk blijven voor de nakoming van de desbetreffende rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst.

- 19.7 De verplichtingen uit de Overeenkomst met betrekking tot de aanleg van de Hoofdinfrastructuur, inclusief de Ondergrondse Infrastructuur, zoals bedoeld in respectievelijk artikel 8 en artikel 9 van deze Overeenkomst, zal door Stadgenoot slechts kunnen worden overgedragen aan één Exploitant dan wel aan één rechtspersoon die door de gezamenlijke eigenaren wordt opgericht die met de aanleg van de Hoofdinfrastructuur zal worden belast (een "grondbedrijf") of een andere vorm waarbij de verantwoordelijkheid voor de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en de Ondergrondse infrastructuur in één hand blijft; aan deze Exploitant c.q. rechtspersoon zal door middel van een Kettingbeding een gelijke verplichting worden opgelegd.
- 19.8 Indien en voor zover Stadgenoot gronden in het Exploitatiegebied overdraagt aan een Exploitant, zal zij haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst bij wijze van Kettingbeding ten behoeve van de Gemeente opleggen aan de koper(s) van de gronden binnen het Exploitatiegebied, met de verplichting voor de kopers het kettingbeding wederom bij gehele of gedeeltelijke overdracht van gronden ten laste van rechtsverkrijgende(n) op te leggen, en die verkrijger(s) te verplichten om deze Overeenkomst wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, tot het moment dat de Overeenkomst ex artikel 15 is geëindigd.
- 19.9 Bij overtreding en/of niet nakoming van het bepaalde in artikel 19.8 is Stadgenoot c.q. na overdracht de rechtsverkrijgende(n) een boete verschuldigd aan de Gemeente ad één miljoen euro (€ 1.000.000,-) een en ander onverminderd het recht nakoming te eisen en/of op eventuele verdere schadevergoeding en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

Artikel 20 Rechtskeuze en Geschillenregeling

- 20.1 De Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.
- 20.2 Alle geschillen in verband met de Overeenkomst worden onderworpen aan de exclusieve rechtsmacht van de bevoegde rechter te Amsterdam, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald. Behoudens in gevallen waarin onverwijlde spoed dat vereist, zullen Partijen zich niet tot de rechter wenden dan nadat zij in onderling overleg een poging hebben gedaan een oplossing voor hun geschil te vinden en dit overleg niet tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing heeft geleid.

Artikel 21 Slotbepaling

- 21.1 De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
- 21.2 De volgende bijlagen zijn aan de Overeenkomst gehecht en als zodanig gewaarmerkt:
1. De "Notitie Anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg" d.d. 14 juni 2016;
 2. Kaart met aanduiding van de Hoofdinfrastructuur d.d. 24 maart 2016;
 3. Planschaderisicoanalyse d.d. 29 april 2016;
 4. Masterplan Openbare Ruimte d.d. 29 februari 2016, inclusief de volgende bijlagen:
 - Memo raming kosten beheer en onderhoud d.d. 22 maart 2016,
 - Beheerplan Oostenburgereiland d.d. 12 november 2015,
 - Aanvulling beheerplan Oostenburg d.d. 18 maart 2016,
 - Rapport behoudenswaardige objecten Storkterrein d.d. 8 oktober 2015;
 5. Procesbeschrijving Openbare Ruimte d.d. 6 april 2016;

De bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst, met inachtneming van hetgeen in overweging a. in deze Overeenkomst is vermeld ten aanzien van de Notitie.

- 21.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst, tenzij in de bijlage met instemming van beide partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

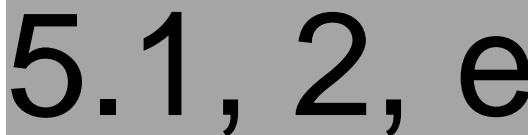
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op 16 juni 2016

De gemeente Amsterdam:



de heer B.J.A. Oranje

Stadgenoot:



5.1, 2, e

de heer 5.1, 2, e