



**gemeente
Haarlemmermeer**

ANTERIEURE OVEREENKOMST

MOLENSLOOT, VIJFHUIZERDIJK 60 TE VIJFHUIZEN

Partijen:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

en

DOS HOMBRES B.V.

28 JANUARI 2026

KZ

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Inhoudsopgave

1. Definities	3
2. Uitgangspunten van deze Overeenkomst	6
3. Kostenverhaal (NIET OPENBAAR)	6
4. Financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer') (NIET OPENBAAR)	7
5. Publiekrechtelijke medewerking	8
6. Bevoegdhedenovereenkomst	9
7. Nadeelcompensatie (NIET OPENBAAR)	9
8. Planning	10
9. Planontwikkeling	10
10. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte	10
11. Realisatie van het Project	11
12. Bodem	12
13. Bijdrage aan speelplek	12
14. Bouwrijp maken	12
15. Woonrijp maken en overdracht Openbaar Gebied	13
16. Juridische Levering Openbaar Gebied	14
17. Wettelijke rente	15
18. Zekerheidstelling (NIET OPENBAAR)	15
19. Fiscaliteit	16
20. Overdracht van rechten en verplichtingen	16
21. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol	17
22. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst	17
23. Ondeelbaarheid Overeenkomst	18
24. Publicatie, niet openbaar maken bepaalde informatie en de Wet open overheid	19
25. Toepasselijk recht en geschillenregeling	19
26. Slotbepalingen	19
27. Bijlagen	20

ANTERIEURE OVEREENKOMST

MOLENSLOOT, VIJFHUIZERDIJK 60, VIJFHUIZEN

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 december 2025, registratienummer 12806257, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, mevrouw E.C. Nooijen – Moeke MSc, handelend op grond van de door burgemeester en gemeentesecretaris, bij vernoemd besluit, aan haar ondergemandateerde beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid, hierna ook te nomen "de "Gemeente"

en

- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DOS HOMBRES B.V.**, statutair gevestigd te Noordlaren en kantoorhoudende aan de Melkweg 4a, 9306 TC Alteveer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75114917, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in hun hoedanigheid als gezamenlijk bevoegd bestuurder, 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 Ontwikkelaar handelt krachtens een machtiging d.d. 20 augustus 2020 (**Bijlage 1**) namens de eigenaar van de percelen grond, gelegen aan de Vijfhuizerdijk 60 te Vijfhuizen, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie B, nummers 3827, 3959, 4227 en 4549, ter grootte van in totaal circa 5.055 m², een en ander zoals aangegeven op de situatietekening met nummer 11800 de dato 3 december 2025, die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht, in artikel 1 gedefinieerd als het "**Perceel**".
- B. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico op het Perceel twintig (20) woningen, bestaande uit veertien (14) grondgebonden woningen en zes (6) appartementen, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren door de bestaande tanklocatie te herontwikkelen, in artikel 1 gedefinieerd als het "**Project**".

- C. Het Project betreft een kostenverhaalsplichtige bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit waarvan de realisatie niet mogelijk is binnen het vigerende omgevings-plan zodat een Planologische Maatregel benodigd is.
- D. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het Project is gelegen in een gebied dat door de netbeheerder Liander is aangewezen als een congestiegebied, zodat de beschikbaarheid van elektrische stroom op dit moment geen gegeven is.
- E. 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.
- F. Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze Overeenkomst vast te leggen.
- G. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
- H. 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.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te realiseren bouwprogramma bestaande uit twintig (20) woningen, bestaande uit veertien (14) grondgebonden woningen en zes (6) appartementen, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen.

Bouwrijp maken: de uitvoering van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

- a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Bestemmingsplan en het archeologiebeleid vereiste archeologisch bodemonderzoek;
- b. In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals benoemd in de Regeling

- bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan;
- 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 Perceel 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 (DO): het door de Ontwikkelaar te vervaardigen definitief ontwerp voor het Project, waaruit onder andere de aansluiting van het Perceel op de bestaande onder-en bovengrondse infrastructuur blijkt. De voorwaarden waaraan het DO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in bijlage 2 van het Toets- en overdrachtsprotocol.

Eigenaar: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PEGO B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41227283, die eigenaar is van het Perceel.

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).

LIOR: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer 1 januari 2026, die als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Omgevingsvisie: de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2022.

Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

Openbaar Gebied: de in het Perceel door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV en eigendom van de Gemeente wordt, met inbegrip van alle Voorzieningen van Openbaar Nut, een en ander zoals met diagonale arcering aangegeven op de situatietekening met nummer 11800 de dato 3 december 2025, die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst 'Molensloot, Vijfhuizerdijk 60 te Vijfhuizen', inclusief de Considerans en Bijlagen daarbij.

Perceel: de percelen grond, gelegen aan de Vijfhuizerdijk 60 te Vijfhuizen, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie B, nummers 3827, 3959, 4227 en 4549, ter grootte van in totaal circa 5.055 m², een en ander zoals aangegeven op de situatietekening met nummer 11800 de dato 3 december 2025, die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project.

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 Openbaar Gebied.

Toets- en overdrachtsprotocol: het protocol voor de toetsing en overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente (versie mei 2017), die als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Voorlopig Ontwerp (VO): het door de Ontwikkelaar vervaardigde voorlopig ontwerp voor het Project, waaruit onder andere de aansluiting van het Perceel op de bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur blijkt, d.d. 18 november 2025, die als **Bijlage 5A** bij deze



Overeenkomst is gevoegd. De voorwaarden waaraan het VO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de LIOR.

VO Toetsrapporten: de door de Gemeente op basis van het Voorlopig Ontwerp opgestelde toetsrapporten, die als **Bijlage 5B** bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

Voorzieningen van Openbaar Nut: de in het Perceel 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 het Openbaar Gebied, gereed voor gebruikdoeleinden. 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 Perceel vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op:
- a. het kostenverhaal; en
 - b. de financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer'); en
 - c. het verhaal van nadeelcompensatie.
- 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 (her)inrichting van het Openbaar Gebied.

3. Kostenverhaal (NIET OPENBAAR)

3.1

3

3

4. **Financiële bijdrage in de zin van artikel 13.22 Omgevingswet ('financiële bijdrage Haarlemmermeer') (NIET OPENBAAR)**

4

4

5. Publiekrechtelijke medewerking

- 5.1 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 het door de Ontwikkelaar met inachtneming van in ieder geval de in artikel 5.2 genoemde documenten in te dienen (ontvankelijke) aanvraag voor de omgevingsvergunning – binnen het redelijke in te spannen om de aanvraag voor de omgevingsvergunning in behandeling te (laten) 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, die 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.

- 5.2 De Ontwikkelaar zal een aanvraag voor de omgevingsvergunning opstellen die voldoet aan:

- a. de vigerende wet- en regelgeving en het vigerende overheidsbeleid;
- b. het – door de Ontwikkelaar te vervaardigen – Definitief Ontwerp.

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

- 5.3 De Gemeente zal haar publiekrechtelijke taak naar behoren uitvoeren, met inachtneming van de hiertoe vastgestelde wettelijke termijnen. 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, geeft de Ontwikkelaar geen recht om de Gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

- 5.4 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.

6. Bevoegdhedenovereenkomst

- 6.1 In verband met het bepaalde in artikel 5.1 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.
- 6.2 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.

7. Nadeelcompensatie (NIET OPENBAAR)

- 7.1 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 ingediende aanvraag om een Planologische Maatregel, omgevingsvergunningen en/of andersoortige besluiten en maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door de Ontwikkelaar te realiseren 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.
- 7.2 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 ten tijde van de aanvraag geldende procedure-verordening.

- 7.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een Schadevergoeding de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling doen van de hoogte van die Schadevergoeding
- 7.4 De Ontwikkelaar verbindt zich, ter uitvoering van het in lid 1 bepaalde, het desbetreffende bedrag voldoen na ontvangst van betreffende factuur van de Gemeente, binnen 30 (dertig) dagen vanaf de factuurdatum.
- 7.5 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. Planning

- 8.1 Partijen stellen in onderling overleg schriftelijk een Planning vast voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst neergelegde verplichtingen.
- 8.2 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.
- 8.3 Partijen spannen zich in om hun verplichtingen overeenkomstig de Planning (bijlage 9) uit te voeren.

9. Planontwikkeling

- 9.1 De Ontwikkelaar stelt voor eigen rekening en risico op basis van het Voorlopig Ontwerp en de VO Toetsrapporten, het Definitief Ontwerp de Bestekken voor het Project op, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst (hieronder mede begrepen de LIOR en Toets- en overdrachtsprotocol).
- 9.2 De Ontwikkelaar houdt de Gemeente periodiek op de hoogte van de voortgang die zij maakt bij het opstellen van het Definitief Ontwerp en de Bestekken.
- 9.3 De Ontwikkelaar legt het Definitief Ontwerp en de Bestekken ter toetsing c.q. goedkeuring voor aan de Gemeente. Deze toetsing c.q. goedkeuring 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. De Gemeente zal het Definitief Ontwerp en de Bestekken wat betreft het Openbaar Gebied toetsen c.q. goedkeuren overeenkomstig het in het Toets- en overdrachtsprotocol beschreven proces.

10. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte

- 10.1 Binnen het Perceel is er onvoldoende plaats om, in overeenstemming met het vigerende

gemeentelijke parkeerbeleid, het aantal benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De Ontwikkelaar mag gebruik maken van 13 parkeerplaatsen in het Openbaar Gebied om te voldoen aan de parkeernorm. Deze parkeerplaatsen zijn niet exclusief te gebruiken ten behoeve van deze ontwikkeling.

11. Realisatie van het Project

- 11.1 De Ontwikkelaar zal het Project voor eigen rekening en risico realiseren. 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 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) De LIOR;
 - (iii) Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018;
 - b. het omgevingsplan;
 - c. het (door de Gemeente goedgekeurde) Definitief Ontwerp en de (door de Gemeente goedgekeurde) Bestekken;
 - d. de Planning (Indicatief).
- 11.2 Het bepaalde in artikel 11.1 (aanhel) en sub b. is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, Omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die in het kader van het Project worden vastgesteld dan wel worden verleend.
- 11.3 Indien een hiervoor in artikel 11.1 sub a. en c. 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 artikel 11.1 sub a. en c. vermelde document.
- 11.4 In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in artikel 11.1 aangeduide documenten, geeft de in artikel 11.1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. etcetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerdergenoemde document voorgaat op het later genoemde document.
- 11.5 De Ontwikkelaar dient werkzaamheden in de ondergrond zodanig te (laten) verrichten dat (onder andere) wordt voldaan aan de verplichtingen die voor 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.
- 11.6 De Ontwikkelaar dient door hem of zijn adviseurs verkregen gegevens met betrekking tot de ondergrond binnen 10 werkdagen na het verkrijgen ervan aan te (laten) leveren bij het BRO Portaal (www.bronhouderportaal-bro.nl) alsmede bij TNO (www.dinoloket.nl).



- 11.7 Indien aangeleverde gegevens onjuist blijken te zijn, dient de Ontwikkelaar kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze onjuistheid te corrigeren.

12. Bodem

- 12.1 Ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat op het Perceel geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn die de interventiewaarden overschrijden. Indien dergelijke verontreinigingen worden aangetroffen, dient er gesaneerd te worden. De saneringskosten komen volledig voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 12.2 De bodem mag zintuiglijk geen verontreinigingen bevatten, zoals oliegeur of asbesthoudend materiaal. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik volgens de bestemming in de weg staan.

13. Bijdrage aan speelplek

- 13.1 De Ontwikkelaar draagt met een bedrag van [REDACTED] bij aan de herontwikkeling van de speelplek gelegen aan de Buitenhof/D'yserinckweg. Deze bijdrage is verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De bijdrage zal uiterlijk binnen dertig (30) dagen nadat de Planologische Maatregel Onherroepelijk is geraakt zijn voldaan op de bankrekening van de Gemeente, met rekeningnummer NL97 BNGH 0285 0032 32, ten name van gemeente Haarlemmermeer, onder vermelding van 'Anterieure overeenkomst Molensloot, te Vijfhuizen, bijdrage Speelplek".
- 13.2 De Ontwikkelaar verplicht zich om voor eigen rekening en risico een extra voetgangersverbinding aan te leggen richting de straat Buitenhof, zodat de loopafstand vanuit de te ontwikkelen woningen naar de speelplek zoals benoemd in lid 1 van dit artikel korter wordt. De exacte verbinding zal nader worden uitgewerkt in het Definitief Ontwerp.

14. Bouwrijp maken

- 14.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Perceel met inachtneming van de in artikel 11.1 genoemde documenten. De Ontwikkelaar start niet met het Bouwrijp maken voordat het Definitief Ontwerp en de Bestekken wat betreft het Openbaar Gebied door de Gemeente zijn getoetst en goedgekeurd als bedoeld in artikel 9.3. Voordat de Ontwikkelaar start met het Bouwrijp maken, deelt de Ontwikkelaar de datum waarop zal worden gestart met het Bouwrijp maken schriftelijk mee aan de Gemeente.
- 14.2 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 14.1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst 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 in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.



- 14.3 Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren,
- a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
 - b. verleent de Gemeente de Ontwikkelaar een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de Ontwikkelaar werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.
- 14.4 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht om een aanbesteding in procedure te brengen met een bijbehorende transparante beoordelingskader. Op eerste verzoek van de Gemeente, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente inzage te geven over het aanbestedingsproces en de daar bijbehorende aanbestedingsdocumenten
- 14.5 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, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 14.6 Indien 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.
- 15. Woonrijp maken en overdracht Openbaar Gebied**
- 15.1 De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied met inachtneming van de in artikel 11.1 genoemde documenten.
- 15.2 De Ontwikkelaar streeft er naar het Openbaar Gebied zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Bouwprogramma Woonrijp te maken en aansluitend het Openbaar Gebied aan de Gemeente over te dragen als bedoeld in het Toets- en overdrachtsprotocol.
- 15.3 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 15.1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst 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 in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.
- 15.4 Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren,
- a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
- 15.5 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht



om een aanbesteding in procedure te brengen met een bijbehorende transparante beoordelingskader. Op eerste verzoek van de Gemeente, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente inzage te geven over het aanbestedingsproces en de daar bijbehorende aanbestedingsdocumenten.

- 15.6 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, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 15.7 Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete 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.
- 15.8 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen zal de Ontwikkelaar/Eigenaar een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 18.2 e.v.

16. Juridische Levering Openbaar Gebied

- 16.1 De Juridische Levering van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente geschiedt om niet, zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Openbaar Gebied door de aannemer aan de Ontwikkelaar en de overdracht van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente als bedoeld in het Toets- en overdrachtsprotocol doch uiterlijk twee (2) maanden na de hiervoor bedoelde overdracht.
- 16.2 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris.
- 16.3 Alle kosten met betrekking tot de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 16.4 De Ontwikkelaar staat in voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering.
- 16.5 De Ontwikkelaar staat ervoor in dat het Openbaar Gebied bij het ondertekenen van de notariële akte van levering de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik conform de bestemming nodig zijn en geen gebreken vertoont.
- 16.6 Het Openbaar Gebied zal aan de Gemeente worden overgedragen vrij van rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan.
- 16.7 De baten, lasten, belastingen en heffingen die inzake het Openbaar Gebied worden geheven komen vanaf het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente.
- 16.8 De Ontwikkelaar is gehouden de baten, lasten, belastingen en heffingen over de lopende



perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

- 16.9 In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals benoemd in de Regeling bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan.
- 16.10 Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte kan geen aanleiding geven tot verrekening.
- 16.11 Mocht de Ontwikkelaar de omzetbelasting ter zake van de aanlegkosten van het Openbaar Gebied niet van rechtswege in aftrek kunnen brengen, verklaart de Gemeente bij deze dat het over te dragen Openbaar Gebied uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor genoemde regeling.

17. Wettelijke rente

- 17.1 Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a junctie 6:120 lid 1 BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien (14) dagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

18. Zekerheidstelling (NIET OPENBAAR)



18.4

- 18.5 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien de Ontwikkelaar na een ingebrekestelling niet heeft voldaan aan haar verplichting tot het stellen van zekerheid als omschreven in dit artikel.

19. Fiscaliteit

- 19.1 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.

20. Overdracht van rechten en verplichtingen

- 20.1 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 de toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden. Het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met een bouwbedrijf valt niet onder de werking van dit artikel.

21. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol

- 21.1 De Ontwikkelaar is bekend met het feit dat het Perceel 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 Perceel 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.
- 21.2 De verplichting van de Ontwikkelaar met betrekking tot het informeren zoals in artikel 21.1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikel 21.3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Perceel 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).
- 21.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikel 21.2 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.

22. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst

- 22.1 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.
- 22.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.1, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien:
- een door de Ontwikkelaar in het kader van het Project aangevraagde vergunning, ontheffing of vrijstelling wordt geweigerd dan wel wordt ingetrokken; of
 - uiterlijk drie (3) jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst de Planologische Maatregel niet Onherroepelijk is geworden.
- 22.3 Bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikel 22.2 blijft het bepaalde in artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van kracht, totdat aan alle daarin opgenomen verplichtingen is voldaan. Voorts draagt de Ontwikkelaar bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikel 22.2 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.
- 22.4 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.
- 22.5 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 18.1 omschreven.
- 22.6 Indien deze Overeenkomst eindigt of wordt ontbonden 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.
- 23. Ondeelbaarheid Overeenkomst**
- 23.1 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.



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

- 24.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet.
- 24.2 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van de inhoud van de artikelen 3, 4, 7, en 18 en de daarbij behorende Bijlagen van deze Overeenkomst en zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen niet openbaar maken, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Wet ruimtelijke ordening, 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.

25. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 25.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 25.2 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.

26. Slotbepalingen

- 26.1 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.
- 26.2 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.
- 26.3 De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 26.4 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.
- 26.5 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.
- 26.6 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 20.2) daarvan.
- 26.7 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

27. Bijlagen

27.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

- Bijlage 1: Machtiging PEGO B.V. d.d. 20 augustus 2020;
- Bijlage 2: Situatietekening d.d. 03 december 2025;
- Bijlage 3: LIOR;
- Bijlage 4: Toets- en overdrachtsprotocol;
- Bijlage 5 a: Voorlopig ontwerp, kenmerk 11800, d.d. 18 november 2025;
- Bijlage 5 b: VO Toetsrapporten;



Bijlage 9: Planning.

27.2 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in artikel 27.1 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 en in enkelvoud opgemaakt,

