

**Exploitatieovereenkomst
Mirror Waterhotel te Monnickendam**



Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

DE ONDERGETEKENDEN:

de **gemeente Waterland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Lucia Martha Brigitta Catharina Wagenaar-Kroon, burgemeester, ingevolge artikel 171 van de gemeentewet handelende voor en namens die gemeente ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2013, nummer B13.00464, hierna te noemen: “de gemeente”;

en

- Gerardus Jacobus Maria Kulik, geboren te Amsterdam op 8 juni 1937, wonende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 3, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kulik B.V., statutair gevestigd te de gemeente Waterland, kantoorhoudende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 36002594;
- Henri Marie François Jozef Leloup, geboren te Markelo op 20 september 1948, wonende te 1473 PH Warder, Warder 132, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leloup Beheer B.V., statutair gevestigd te Warder, kantoorhoudende te 1473 PH Warder, Warder 132, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37100393;
- Petrus Joseph Emiel Bleyenbergh, geboren te Alkmaar op 28 september 1954, wonende te 1151 CP Broek in Waterland, Zuideinde 24 A, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Waterland Trading Holding B.V., statutair gevestigd te Broek in Waterland, kantoorhoudende te 1446 WZ Purmerend, Component 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 36036375;

Kulik B.V., Leloup Beheer B.V. en Waterland Trading Holding B.V., allen voornoemd, ten deze handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Mirror Waterhotel B.V.**, statutair gevestigd te de gemeente Waterland, kantoorhoudende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37120270, hierna te noemen: “Mirror Waterhotel”;

de gemeente en Mirror Waterhotel hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”;

OVERWEGENDE DAT:

- het exploitatiegebied van de locatie Mirror Waterhotel te Monnickendam wordt begrensd zoals gearceerd aangegeven in bijlage 1, hierna te noemen “het exploitatiegebied”;
- Mirror Waterhotel voor wat betreft een deel van het exploitatiegebied met de gemeente een erfpacht-/opstalovereenkomst is aangegaan, dit deel is gearceerd aangegeven op de als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegde tekening;
- het overige gedeelte van het exploitatiegebied bestaat uit openbaar gebied;
- Mirror Waterhotel voornemens is het exploitatiegebied te doen (her)ontwikkelen met inachtneming van de op 4 december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig landschappelijke visie Hemmeland (zuidwestelijk deel), deze visie is bij Mirror Waterhotel en de gemeente bekend;
- Mirror Waterhotel voornemens is een hotel met parkeerkelder, een bel-etage en 2 verdiepingen, te realiseren binnen het exploitatiegebied;
- de gemeente en Mirror Waterhotel deze exploitatieovereenkomst sluiten ter uitvoering van de afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening.

DEFINITIES:

De hierna volgende definities worden in deze overeenkomst gehanteerd en maken integraal deel uit van de overeenkomst:

- Coördinatieregeling: regeling als bedoeld in artikel 3.30 en verder Wet ruimtelijke ordening;

Datum:

paraaf:

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

- Exploitatiegebied: het op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (bijlage 1) weergegeven plan-gebied waarbinnen de ontwikkeling zal worden gerealiseerd;
- Project: het geheel van ingrepen en initiatieven binnen het exploitatiegebied dat in het kader van deze overeenkomst wordt beoogd;
- Stedenbouwkundige- en landschappelijke visie: de stedenbouwkundig landschappelijke visie Hemme-land (zuidwestelijk deel) die op 4 december 2008 door de raad van de gemeente Waterland is vastge-steld met inachtneming van door de raad nadien reeds goedgekeurde wijzigingen daarop en de rand-voorwaarden aangeeft voor de invulling van het gebied;
- Raad: de raad van de gemeente Waterland.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1: DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is vast te leggen op welke wijze:

- de ontwikkeling van het exploitatiegebied zal plaatsvinden;
- de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn geregeld;
- de samenwerking zodanig vorm wordt gegeven dat de ontwikkeling van het exploitatiegebied gereali-seerd wordt volgens de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige- en landschappelijke visie en de door de gemeente en Mirror Waterhotel opgestelde projectplanning welke bij deze overeen-komst is gevoegd (bijlage 3).

ARTIKEL 2: BIJZONDERE BEPALINGEN

- 2.1 Mirror Waterhotel heeft een inspanningsverplichting om uiterlijk binnen zes maanden na het onher-roepelijk worden van alle voor de bouw van hotel met aanhorigheden benodigde vergunningen en/of toestemmingen, als ook het benodigde bestemmingsplan aan te vangen met de bouw (daaronder ook te verstaan het bouwrijp maken) conform de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige- en land-schappelijke visie. Voor de planologische realisatie zal de coördinatie-regeling worden toegepast.
- 2.2 Mirror Waterhotel heeft een inspanningsverplichting teneinde binnen uiterlijk twee jaar na het onher-roepelijk worden van alle voor de bouw van hotel met aanhorigheden benodigde vergunningen en/of toestemmingen, als ook het benodigde bestemmingsplan, de bouw van het hotel met aanhorigheden en de inrichting van de openbare ruimte, voltooid en gebruiksklaar te hebben. Indien daartoe aanlei-ding bestaat kan deze termijn op schriftelijk verzoek van Mirror Waterhotel door burgemeester en wethouders van de gemeente worden verlengd.
- 2.3 De parkeerbehoefte voor het project bestaat, conform de parkeerberekening en functietoedeling als weergegeven in bijlage 7, uit 104 parkeerplaatsen. Deze 104 parkeerplaatsen dienen volledig op eigen terrein (erfpacht) van initiatiefnemer voor eigen rekening te worden gerealiseerd conform de geldende parkeernormen (CROW).
- 2.4 Mirror Waterhotel dient binnen het exploitatiegebied een hotel met parkeerkelder, een bel-etage en 2 verdiepingen te realiseren.

ARTIKEL 3: DUURZAAM BOUWEN

De gemeente stelt via de Milieudienst Waterland kosteloos een sublicentie beschikbaar voor het software-instrument GPR-gebouw op project basis.

ARTIKEL 4: OPENBARE RUIMTE

- 4.1 De openbare ruimte – zijnde dat deel van het exploitatiegebied dat niet in erfpacht wordt uitgegeven aan Mirror Waterhotel – en de voorzieningen van openbaar nut worden door of namens de gemeente, voor rekening van Mirror Waterhotel, ingericht.
- 4.2 De aanleg en inrichting van de openbare ruimte worden door of namens de gemeente verricht op basis van de als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegde raming.
- 4.3 De werkzaamheden worden verricht conform de projectplanning (bijlage 3).

Datum:

paraaf:

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

- 4.4 Vanaf de datum van oplevering van de openbare ruimte zal de gemeente voor haar rekening en risico het beheer en onderhoud hiervan uitvoeren.
- 4.5 Eventuele ingrepen in de openbare ruimte en de infrastructuur binnen en buiten het exploitatiegebied, die noodzakelijk zijn als gevolg van het project en waarin niet is voorzien in de als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegde raming, zijn voor rekening en risico van Mirror Waterhotel, met dien verstande dat partijen hierover voor uitvoering van de bedoelde ingrepen in overleg treden.

ARTIKEL 5: PLANOLOGIE

- 5.1 Burgemeester en wethouders zullen zich inspannen voor een goed en voortvarend verloop van de planologische procedure en zullen hierbij gebruik maken van de coördinatieregeling teneinde het project te realiseren. Burgemeester en wethouders behouden hun publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden in deze.
- 5.2 Mirror Waterhotel kan aan de inspanningsverplichtingen van burgemeester en wethouders inzake de bestuursrechtelijke procedures geen rechten ontleen.

ARTIKEL 6: KOSTENVERHAAL

- 6.1 Mirror Waterhotel betaalt de gemeente een bijdrage in de gemeentelijke projectkosten van in totaal eenhonderd achttienduizend negenhonderd zesentachtig euro (€ 118.986,00), te betalen in twee gelijke tranches. Hierin zijn opgenomen de kosten voor de projectleiding, planologische procedures en civiel-technisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte.
- 6.2 Mirror Waterhotel betaalt een bedrag ad negenenvijftigduizend vierhonderd drieënnegentig euro (€ 59.493,00), zijnde de eerste tranche, aan de gemeente binnen een maand na ondertekening van de onderhavige overeenkomst, **doch niet voor de datum van het besluit van de raad als bedoeld in artikel 3.30 en verder Wet ruimtelijke ordening.**
- 6.3 Tot zekerheid voor de nakoming van verplichting tot betaling van de tweede tranche, heeft Mirror Waterhotel een bankgarantie verstrekt aan de gemeente ter grootte van negenenvijftigduizend vierhonderd drieënnegentig euro (€ 59.493,00). De bankgarantie heeft een looptijd gelijk aan de duur van de onderhavige overeenkomst.
- 6.4 De tweede tranche dient te worden voldaan uit de gegarandeerde gelden als bedoeld in artikel 6.3, per het moment dat alle voor de realisering van het project benodigde vergunningen verleend zijn waarbij door toepassing van de coördinatieregeling het bestemmingsplan gelijktijdig is vastgesteld. De gemeente kan alsdan per direct beschikken over de gegarandeerde gelden.
- 6.5 Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zal de originele bankgarantie worden geretourneerd aan Mirror Waterhotel.
- 6.6 De kosten van aanleg en inrichting van de openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 4.2 van de onderhavige overeenkomst, bedragen **tachtigduizend** zeshonderd achttien euro en elf eurocent (€ 80.618,11) inclusief BTW. Deze kosten worden door Mirror Waterhotel voldaan per het moment dat alle voor de realisering van het project benodigde vergunningen, toestemmingen en bestemmingsplan van kracht zijn, waarbij uitvoering wordt gegeven aan de coördinatieregeling.
- 6.7 **De noodzakelijke opstelling van een bestemmingsplan binnen de coördinatieregeling voor het gebied is/wordt, inclusief daarvoor benodigd onderzoek, door de gemeente geïnitieerd en gecoördineerd, maar op kosten en voor risico van Mirror Waterhotel.** Deze kosten zijn/worden op basis van de werkelijke kosten gedeclareerd bij Mirror Waterhotel. Het bestemmingsplan houdt mede in de verkennende onderzoeken op relevante omgevingsaspecten. Eventueel benodigde nadere onderzoeken vallen niet onder het genoemde bedrag. Mirror Waterhotel verzorgt in dat geval zelf dat deze nadere onderzoeken worden uitgevoerd en ook de kosten hiervan komen voor rekening van Mirror Waterhotel.
- 6.8 De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften casu quo voorwaarden, gesteld door de gemeentelijke en/of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisatie van het beoogde project verleende/te verlenen publiekrechtelijke medewerking/toestemming/ontheffing, komen voor rekening van Mirror Waterhotel. Datzelfde geldt voor voorschriften casu quo voorwaarden, verbonden aan door particulieren – ten behoeve van de realisatie van het beoogde project – verleende privaatrechtelijke medewerking/toestemming.

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

- 6.9 Indien het compenseren van water noodzakelijk is voor het realiseren van het project en dit niet binnen het deel van het exploitatiegebied waarvoor een erfpacht-/opstalovereenkomst is aangegaan (zoals aangegeven op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte tekening) kan worden opgelost, kan Mirror Waterhotel dit bij de gemeente afkopen tegen een bedrag van eenhonderd euro (€ 100,00) per vierkante meter.
- 6.10 Eventuele toewijsbare aanspraken op vergoeding van schade op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening, zijn volledig voor rekening en risico van Mirror Waterhotel.
- 6.11 In opdracht en voor rekening van Mirror Waterhotel is voorafgaand aan de ondertekening van de onderhavige exploitatieovereenkomst een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.
- 6.12 Alle in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2013 en worden jaarlijks per 1 januari verhoogd overeenkomstig de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde CPI-index, voor het eerst per 1 juli 2014. Indien toepassing van de index zou leiden tot een verlaging van bedragen, blijven die bedragen gelijk en wordt geen indexering toegepast.

ARTIKEL 7: PLANNING

- 7.1 De gemeente en Mirror Waterhotel beogen de ontwikkeling van het project te laten plaatsvinden overeenkomstig de projectplanning die als bijlage 3 aan de onderhavige overeenkomst is gehecht. Zij zullen zich naar beste kunnen inspannen om de projectplanning ook daadwerkelijk te halen. De gemeente en Mirror Waterhotel houden elkaar op de hoogte van eventuele voorzienbare afwijkingen van de projectplanning en overleggen met elkaar over de eventuele gevolgen daarvan.
- 7.2 Mirror Waterhotel stelt binnen een maand na het onherroepelijk worden van alle met betrekking tot het project benodigde vergunningen, toestemmingen en het bestemmingsplan een uitvoeringsplanning op hoofdlijnen vast in overleg met de gemeente. Zowel de gemeente als Mirror Waterhotel heeft de verplichting om hun werkzaamheden overeenkomstig die planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
- 7.3 Wanneer voor de gemeente of Mirror Waterhotel duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk kan zijn dat een bepaalde activiteit in afwijking van de hiervoor bedoelde planning zal worden afgerond, meldt de partij die het betreft zulks onverwijld schriftelijk aan de andere partij.

ARTIKEL 8: OVERIGE PLANNEN

- 8.1 Mirror Waterhotel verplicht zich het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige- en landschappelijke visie met inachtneming van door de raad nadien reeds goedgekeurde wijzigingen daarop, in acht te nemen voor de onderhavige locatie en neemt deze op in zijn plan van aanpak.
- 8.2 De gemeente dient schriftelijk in te stemmen met het op te stellen uitvoerings- en bouwveiligheidsplan inclusief de daarin genoemde bijlagen, waaronder: milieukundige onderzoeken met eventuele saneringsplannen, afwikkeling bouwverkeer, bouwplaatsinrichting, eventuele tijdelijke voorzieningen openbare ruimte, veiligheid, geluidsnormen en -oplossingen, parkeren.

ARTIKEL 9: VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 9.1 De gemeente heeft een inspanningsverplichting te zorgen voor het op voortvarende wijze in behandeling nemen, opstarten en laten verlopen van de coördinatie-regeling en de daarbij te coördineren diverse besluiten, vergunningen en het bestemmingsplan en op gelijke wijze uitvoering te geven aan de hiermee samenhangende procedures, met behoud van hun publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden in deze.
- 9.2 Mirror Waterhotel onderkent dat voor de uitvoering van – verschillende onderdelen van – deze overeenkomst de medewerking en/of de goedkeuring en/of de beslissing van andere instanties nodig is of kan zijn; de gemeente kan ten aanzien van hetgeen in het onderhavige lid is bedoeld door Mirror Waterhotel niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten.
- 9.3 In geval voor de realisering van het plan een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing als gevolg van een gerechtelijke uitspraak niet wordt verkregen, dan heeft iedere partij de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden overeenkomstig hetgeen hierover in deze overeenkomst is afgesproken. In dat geval zal geen der partijen tot vergoeding van enige schade gehouden zijn, ook niet indien door Mirror Waterhotel al op enigerlei wijze uitvoering aan de overeenkomst is gegeven. Partijen zullen, alvo-

Datum:

paraaf:

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

rens over te gaan tot ontbinding, binnen redelijke termijn eerst overleg met elkaar voeren teneinde alsnog tot eventuele voortzetting in redelijkheid te besluiten.

ARTIKEL 10: BELASTING VOOR REKENING MIRROR WATERHOTEL

Mirror Waterhotel verklaart dat alle eventuele belastingen ten laste van hem komen. Het gaat hierbij om uitsluitend belastingen die inzake de planontwikkeling ten laste van de gemeente zouden komen en uit de financiële exploitatie zouden zijn voldaan als de gemeente ontwikkelaar zou zijn. Mirror Waterhotel zal op eerste aanzegging van de gemeente deze eventuele belastingen voldoen.

ARTIKEL 11: OMGEVINGSVERGUNNING/TIJDSDUUR REALISERING

- 11.1 Alle benodigde aanvragen ten behoeve van de te starten coördinatie-regeling worden conform project-planning ingediend.
- 11.2 Indien niet binnen twaalf maanden na indiening van alle benodigde, volledige aanvragen ten behoeve van de realisatie van het project, deze aanvragen positief zijn gehonoreerd, is Mirror Waterhotel gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 11.3 Indien één of meer van de voor het project benodigde en verleende vergunningen door de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geschorst voor een termijn langer dan drie maanden, dan wel op grond van enige andere rechterlijke uitspraak er gedurende en zodanige termijn geen gebruik gemaakt kan worden van de verleende vergunningen, is Mirror Waterhotel gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 11.4 In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van enige bepaling in dit artikel zullen partijen vanaf het moment van ontbinding elk de eigen kosten dragen. Een mogelijk kostenverhaal dat betrekking heeft op kosten gemaakt voor het moment van ontbinding vindt slechts plaats in geval van eventuele (aantoonbare) nalatigheid van één der partijen.

ARTIKEL 12: SCHADE

- 12.1 Mirror Waterhotel verklaart hierbij geen eis tot schadevergoeding in te dienen bij de gemeente, indien de omgevingsvergunning voor het geplande project niet wordt verleend, dan wel door enige rechterlijke instantie geschorst wordt.
- 12.2 Mirror Waterhotel verleent vrijwaring aan de gemeente voor eventuele schadevergoedingen, waar onder planschadevergoedingen, voortvloeiend uit de realisatie van het onderhavige project voor zichzelf en met haar verbonden derden.
- 12.3 Mirror Waterhotel is aansprakelijk voor de schade, van welke aard of oorzaak ook, welke ontstaat bij de uitvoering van het project aan de aangrenzende infrastructuur, tenzij deze schade is veroorzaakt door (medewerkers van of in opdracht van) de gemeente. De kosten voor het herstel van de ontstane schade komen voor rekening van Mirror Waterhotel. Schade die de gemeente lijdt omdat aanvullende maatregelen nodig zijn, is voor rekening van Mirror Waterhotel.
- 12.4 Mirror Waterhotel vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken tot schade met betrekking tot belendende percelen en derden en ook voor mogelijke schade die de gemeente lijdt omdat zich een calamiteit en of onvoorzienbare omstandigheid voordoet, veroorzaakt door het project of de uitvoering daarvan, tenzij deze schade is veroorzaakt door (medewerkers van of in opdracht van) de gemeente.

ARTIKEL 13: PLANSCHADE

- 13.1 Indien de gemeente aan een derde, die schade lijdt of zal lijden als gevolg van een door de gemeente genomen of nog te nemen planologische maatregel in het kader van de realisering van het project door Mirror Waterhotel, zoals bedoeld in artikel 6.1. en verder Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), dan neemt Mirror Waterhotel de verplichting op zich om die schade (planschade) te vergoeden.
- 13.2 Mirror Waterhotel dient de in lid 1 van dit artikel gemelde schade voor zijn rekening te nemen door middel van betaling van het schadebedrag aan de gemeente na onherroepelijke vaststelling van deze schade. Door de gemeente zal hiervoor een nota worden toegezonden aan Mirror Waterhotel, welke nota binnen vier weken na verzending betaald dient te worden.

Datum:

paraaf:

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

- 13.3 De eventuele mogelijkheid van planschade is voor rekening van Mirror Waterhotel onderzocht door middel van een risicoanalyse planschade, waarvan het door CLAFIS | Omgeving opgestelde rapport de dato 11 september 2013, als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht.
De getaxeerde hoogte van de planschade bedraagt volgens dit rapport 0 euro.
- 13.4 Indien een aanvraag om vergoeding van schade (planschade), als bedoeld in artikel 6.1 en verder Wro, wordt ingediend bij de gemeente naar aanleiding van het in werking getreden besluit, dan zal de gemeente aan Mirror Waterhotel een afschrift van de aanvraag tot bedoelde schadevergoeding toezenden.
- 13.5 De gemeente zal Mirror Waterhotel bij de behandeling van een aanvraag tot schadevergoeding als belanghebbende betrekken.
- 13.6 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade, naar aanleiding van het in werking getreden besluit, het bedrag schriftelijk aan Mirror Waterhotel mededelen.
- 13.7 De gemeente zal bij de behandeling van een aanvraag tot schadevergoeding de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008 (bijlage 6) hanteren, dan wel de ten tijde van de aanvraag tot schadevergoeding geldende procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.

ARTIKEL 14: OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad ten aanzien van de realisering van het project een besluit neemt als bedoeld in artikel 3.30 en verder Wet ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 15: OVERMAGHT, FAILLISEMENT, ONTBINDING

- 15.1 Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar contractuele verplichtingen, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk - per aangetekende post met ontvangstbevestiging - in kennis te stellen.
- 15.2 Onder overmacht verstaan partijen in elk geval:
- Omstandigheden van algemene aard zoals oorlog, overstroming, oproer, en dergelijke;
 - Omstandigheden van bijzondere aard zoals:
 - Weigering door Rijk en/of provincie van de voor de tijdige verlening van aangevraagde omgevingsvergunningen noodzakelijk goedkeuringen;
 - Vernietiging van verleende omgevingsvergunningen door een rechterlijke uitspraak in een bodemprocedure.
- 15.3 Indien één der partijen een beroep doet op overmacht, treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan zullen worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid zullen beslissen, welke van de na te melden mogelijkheden zullen worden gebruikt:
- Geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de planning;
 - Wijziging van het project of van een gedeelte daarvan;
 - Indien sprake is van blijvende overmacht, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst.
- 15.4 Indien partijen in geval van overmacht hebben besloten om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, zullen zij - indien en zodra is te voorzien dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan twaalf (12) maanden zal gaan duren - opnieuw met elkaar in overleg teneinde tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden; gewijzigde voortzetting dan wel beëindiging van de overeenkomst daaronder begrepen.
- 15.5 Indien partijen besluiten tot wijziging van het project of een gedeelte daarvan dan wel tot gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst, zal het streven er steeds op gericht zijn om – binnen de marges van dat besluit – de uitgangspunten van deze overeenkomst en van het stedenbouwkundige project in al zijn facetten, zoveel mogelijk te handhaven.
- 15.6 Indien de realisering van de overeenkomst als gevolg van overmacht geheel of gedeeltelijk wordt verhinderd, blijven de financiële gevolgen daarvan voor rekening en risico van Mirror Waterhotel.

Exploitatieovereenkomst Mirror Waterhotel te Monnickendam

15.7 Partijen zijn over en weer niet aansprakelijk voor, noch gehouden tot, het betalen van enige vergoeding aan elkaar voor schades, interesten en/of gederfde winst, welke een gevolg is (of zijn) van overmacht.

ARTIKEL 16: BEËINDIGING OVEREENKOMST BIJ FAILLISEMENT MIRROR WATERHOTEL

16.1 Deze overeenkomst eindigt in geval (de rechtspersoon van het) Mirror Waterhotel in faillissement verkeert.

16.2 Onder faillissement zoals genoemd in het vorige lid, wordt tevens verstaan:

- het aanvragen van surseance van betaling;
- opheffing of ontbinding van de vennootschapsstructuur van Mirror Waterhotel;
- de situatie waarin Mirror Waterhotel op enige wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechts-handelingen te verrichten;
- de situatie waarin Mirror Waterhotel met zijn schuldeisers een (onderhands) akkoord voorbereidt in het kader van het voorkomen van het aanvragen van surseance van betaling en/of faillissement.

ARTIKEL 17: GESCHILLENREGELING

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 18: ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen zodanig dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, zullen partijen trachten door middel van heronderhandelingen tot nieuwe afspraken te komen over voortzetting van de contractuele relatie, dan wel beëindiging daarvan, en de gevolgen hiervan.

ARTIKEL 19: ONVERBINDEND VERKLARING

Indien een van deze artikelen onverbindend wordt verklaard blijft de overeenkomst voor de overige bepalingen zoveel mogelijk in stand; partijen zullen alsdan nader overleg voeren conform artikel 18.

ARTIKEL 20: WANPRESTATIE

20.1 Ingeval een der partijen tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in verzuim geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd, na het verstrijken van de door haar geboden redelijke termijn voor zuivering, om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.

20.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

20.3 Eventueel bij de wederpartij verblijvende stukken zullen alsdan om niet aan de andere partij worden verstrekt.

ARTIKEL 21: OVERDRACHT VAN RECHTEN

Het staat Mirror Waterhotel niet vrij om zonder schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten over te dragen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Burgemeester en wethouders kunnen aan een eventuele toestemming voorwaarden verbinden.

Datum:

paraaf:

ARTIKEL 22: BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen geparafeerd.

- BIJLAGE 1: TEKENING EXPLOITATIEGEBIED**
- BIJLAGE 2: TEKENING ERFPACHTOVEREENKOMST**
- BIJLAGE 3: PROJECTPLANNING**
- BIJLAGE 4: KOSTEN- EN WERKZAAMHEDENRAMING OPENBAAR GEBIED**
- BIJLAGE 5: RISICOANALYSE PLANSCHADE**
- BIJLAGE 6: PROCEDUREVERORDENING VOOR ADVISERING TEGEMOETKOMING IN PLANSCHADE GEMEENTE WATERLAND 2008**
- BIJLAGE 7: PARKEERBEREKENING EN FUNCTIETOEDILING**

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT,

**MONNICKENDAM, D.D.
GEMEENTE**

**MONNICKENDAM, D.D.
MIRROR WATERHOTEL**