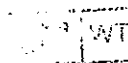


## Overeenkomst



\*\*\*

De ondergetekenden:

1. De gemeente Lelystad, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. Ch. Leeuwe, handelende ter uitvoering van het besluit van de raad d.d. hierna te noemen: de gemeente;
2. de besloten vennootschap Stable International BV, gevestigd Hardwareweg 26, 3821 BM Amersfoort, ten dezen vertegenwoordigd door de Managing Director, de heer W. Veldhuizen, hierna te noemen: Stable.

De ondergetekenden 1 en 2 worden hierna gezamenlijk genoemd: de partijen.

In aanmerking nemende dat:

- a. de gemeente en Stable besprekingen hebben gevoerd over de ontwikkeling van een Factory Outlet Village (hierna te noemen FOV) op een locatie gelegen tussen de Houtribweg, De Helling, Oostvaardersdijk en de weg van/naar de dijk Lelystad/Enkhuizen, hierna aangeduid als het gebied, zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gewaarmerkte en gehechte kaart;
- b. de gemeente en Stable de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor een FOV wensen te bepalen, met als basis de brief van 2 juni 1997, nummer s3781711.fwi (bijlage 2) voor de ontwikkelingen binnen het op bijlage 1 aangegeven gebied;
- c. de gemeente heeft besloten tot de vestiging van een FOV in Lelystad en heeft ingestemd met het aangaan van een overeenkomst met Stable voor de realisatie van een FOV binnen het op bijlage 1 aangegeven gebied;
- d. Stable aan de gemeente te kennen heeft gegeven het FOV - met inachtneming van de in deze overeenkomst neergelegde uitgangspunten en binnen de gestelde randvoorwaarden - te ontwikkelen, te realiseren en mitsdien al hetgeen daartoe nodig is te zullen (doen) verrichten;
- e. een goede functionele inpassing in het gebied zal plaatsvinden met een maximale, positieve wisselwerking tussen het FOV, de musea en andere toe te voegen functies. Hiertoe is door de gemeente, musea en het FOV een intentie-overeenkomst opgesteld, die als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht.
- f. op grond van de inspanningen die partijen al hebben gepleegd, de daaraan verbonden kosten door partijen zelf worden gedragen, zulks met inachtneming van het gestelde in deze overeenkomst;

**zijn overeengekomen als volgt:**

### Artikel 1: definities en bijlagen

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:
  - a. **de gemeente:** de gemeente Lelystad;
  - b. **de raad:** de gemeenteraad van de gemeente Lelystad;
  - c. **het college van burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
  - d. **Stable:** de besloten vennootschap Stable International BV te Amersfoort;

- e. FOV: Factory Outlet Village;
- f. **het gebied:** een op bijlage 1 aangegeven gebied gelegen tussen de Houtribweg, De Helling, Oostvaardersdijk en de weg van/naar de dijk Lelystad/Enkhuizen ten behoeve van de realisatie van de fasen 1, 2 en 3 van het FOV;
- g. **het project:** de binnen het gebied in 3 fasen te realiseren FOV;
- h. **de overeenkomst:** deze overeenkomst;
- i. **Factory Outlet winkels:** detailhandelsvestigingen conform het Factory Outlet concept, die als zodanig moeten voldoen aan het gestelde in artikel 3, de leden 2 a en 2b;
- j. **leisure voorzieningen:** voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vrije tijdsbesteding in de ruimste zin van het woord.

2. Deze overeenkomst kent de volgende gewaarmerkte bijlagen, die daaraan onlosmakelijk zijn verbonden.

- bijlage 1: de kaart met het te ontwikkelen gebied;
- bijlage 2: de brief van 2 juni 1997, nummer s3781711.fwi;
- bijlage 3: de Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992;
- bijlage 4: de planning;
- bijlage 5: de tussen de gemeente, musea en Stable opgestelde intentie-overeenkomst;
- bijlage 6: de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland van 8 februari 1999, kenmerk ROV/99.090185/A,
- bijlage 7: de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland van 3 juni 1999, kenmerk EZ/99.090894/B;

Indien er verschil bestaat tussen een of meerdere bijlagen en de tekst van deze overeenkomst, prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

**Artikel 2: eerdere- nadere overeenkomsten**

- 1. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle tussen partijen bestaande overeenkomsten met betrekking tot het project en/of het gebied.
- 2. Nadere overeenkomsten in aanvulling op en ter uitvoering van deze overeenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk opgemaakt en door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen ondertekend.

**Artikel 3: het project**

- 1a. Het project zal voor eigen rekening en risico van Stable worden ontwikkeld in drie fasen, namelijk:
  - fase 1:** 10.000 m2 winkeloppervlak (=verkoopvloeroppervlak (hierna vvo) ten behoeve van Factory Outlet winkels, alsmede 1000 m2 (vvo) ten behoeve van horeca en leisure voorzieningen op een terrein zoals is aangegeven op bijlage 1.
  - Fase 1 dient uiterlijk twee jaren nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, lid 1 en artikel 15;
  - fase 2:** 5.000 m2 winkeloppervlak (vvo) ten behoeve van Factory Outlet winkels, alsmede horeca en leisure voorzieningen in een zelfde verhouding ten opzichte van het winkeloppervlak van fase 1 op een terrein zoals is aangegeven op bijlage 1;
  - fase 3:** 10.000 m2 winkeloppervlak (vvo) ten behoeve van Factory Outlet winkels, alsmede horeca en leisure voorzieningen in een zelfde verhouding ten opzichte van het winkeloppervlak van fase 1 op een terrein zoals is aangegeven op bijlage 1.

Het is toegestaan binnen de diverse fasen van het FOV additionele oppervlakten voor crèches en voldoende speelgelegenheid voor kinderen te realiseren.

Ten behoeve van de eerste fase van het FOV van 10.000 m<sup>2</sup> vvo zullen door en voor rekening van Stable 900 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en gehandhaafd op het aanliggende, bij de gemeente in eigendom verblijvende perceel.

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het gebruik van deze parkeervoorzieningen. Stable vrijwaart de gemeente terzake.

Stable heeft het recht van eerste koop van de (ondergrond van de) 900 parkeerplaatsen, indien de gemeente voornemens is de ondergrond van de parkeerplaatsen te verkopen. Bij een afwijkend gebruik van deze parkeerplaatsen is voorafgaande schriftelijke toestemming van partijen vereist. Binnen het museumkwartier zijn circa 500 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van het FOV zullen 900 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, resulterend in een totaal van circa 1400 parkeerplaatsen ten behoeve van het FOV en de overige reeds aanwezige voorzieningen in het museumkwartier.

De te realiseren parkeervoorzieningen zullen gereed moeten zijn bij de oplevering van de eerste fase.

Voor de volgende fasen zullen de parkeervoorzieningen gefaseerd worden gerealiseerd, op basis van het feitelijk gebruik en/of de feitelijke behoefte. Terzake zullen nadere afspraken worden gemaakt tussen Stable, de gemeente en de overige betrokkenen in het museumkwartier.

Indien de uitwerking per fase het noodzakelijk maakt, kan afwijking van genoemde oppervlakten en parkeervoorzieningen slechts plaatsvinden met instemming van partijen.

b. Over de nadere uitwerking van het project zullen partijen in nauw overleg treden. Dit betreft zowel de stedenbouwkundige als de architectonische uitwerking.

2a. In het FOV worden uitsluitend vestigingen toegestaan waarbij geen sprake is van reguliere detailhandel en die passen binnen het FOV concept en als zodanig voldoen aan de onder i, ii en iii genoemde voorwaarden.

Stable zal dit als beding in de huurovereenkomst eveneens aan de huurders/gebruikers van het FOV opleggen. Artikel 4, de leden 13 en 14 en artikel 13 zijn hierop van overeenkomstige toepassing.

De verplichtingen van Stable krachtens deze bepaling zijn kwalitatieve verplichtingen die derhalve zullen worden opgenomen in de akte van eigendomsoverdracht.

#### i. Merken

Merkgebonden vestigingen waarin door de producent of merkvoerder, groothandel of importeur/agent één of meerdere merken die behoren tot de hogere marktsegmenten direct aan de consument worden aangeboden.

#### ii. Prijzen

In de FOV vestigingen dienen producten te worden aangeboden waarvan de prijzen minimaal 25% onder de gangbare verkoopadviesprijzen zullen liggen.

#### iii. Producten

In de FOV vestigingen dienen producten te worden aangeboden die voldoen aan één of meerdere van de volgende omschrijvingen:

##### kwaliteit

Producten die afwijken van de standaardkwaliteit. Dit kan o.a. inhouden een afwijking van kleur, maat, materiaal of uitvoering;

en/of

##### kwantiteit

Producten uit overproductie (overruns) of overtollige voorraad (overstock) die als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden niet (meer) onder gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel worden afgezet;

en/of

##### leeftijd

Producten die als "end of line", "end of season" of "slow movers" in de afgelopen periode van 3

maanden niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden en/of hierdoor direct zijn afgenomen.

2b. Naast de onder 2a genoemde omschrijving van de toegelaten vestigingen zal per vestiging tevens ruimte moeten worden geboden:

- A. - aan toegelaten vestigingen om een basisassortiment te voeren van:
  - \* 10% van het gevoerde assortiment (artikelnummers) voor winkels met minder dan 100 artikelnummers;
  - \* 5% van het gevoerde assortiment (artikelnummers) voor winkels met meer dan 3000 artikelnummers en
  - \* een recht evenredig percentage tussen 10 en 5 van het gevoerde assortiment (artikelnummers) bij een assortiment tussen de 100 en 3000 artikelnummers, dat bestaat uit producten die niet aan de hierboven onder iii genoemde omschrijving voldoet.

B. - voor een totaal van 5% van het totaal vvo van (één van de drie fasen van) het FOV voor vestigingen die in de branches (niet zijnde de onder de leden 2a en 2c genoemde vestigingen en niet zijnde mode artikelen) producten aanbieden die niet voldoen aan de hierboven onder i en iii genoemde omschrijvingen, maar wel voldoen aan het gestelde in lid 2a, onder ii (met uitzondering van VVV en ANWB).

Voorbeelden van deze branches:

- \* cadeau-artikelen tot circa 100 m2 vvo;
- \* boekenwinkel. De boeken mogen niet van één uitgever afkomstig zijn. De nieuwste titels mogen nooit verkocht worden. Wel mogen licht beschadigde boeken worden aangeboden;
- \* speelgoedartikelen. Deze artikelen zijn zelden of nooit van één producent afkomstig. Artikelen zullen voordat zij in de vestigingen worden aangeboden al gedurende een periode van minimaal 6 maanden aan/via de reguliere detailhandel moeten zijn aangeboden;
- \* VVV: informatie, kaarten, routes etcetera zullen voor de volle verkoopprijs worden aangeboden;
- \* ANWB: informatie, kaarten, routes etcetera zullen voor de volle verkoopprijs worden aangeboden;

C. - horeca en leisure voorzieningen en overige voorzieningen als bedoeld in lid 1a.

2c. Partijen komen overeen dat de volgende vestigingen in het FOV niet zijn toegestaan: supermarkten; detailhandel in dagelijkse goederen (bijvoorbeeld reguliere drogisten, slaggers, bakkers, groente/fruitzaken).

2d. Bij een beoordeling door de toetsingscommissie als in artikel 4, lid 1 genoemd, zal tevens in beschouwing worden genomen wat op het moment van behandeling internationaal als te doen gebruikelijk voor Factory Outlet Stores of Factory Outlet Village/Centres zal gelden, met een vertaling naar de Nederlandse markt.

2e. Ingeval door Stable, huurders/gebruikers of exploitant wordt afgeweken van hetgeen hierboven onder de leden 2a, 2b en 2c is aangegeven, zullen na beoordeling sancties worden opgelegd als verwoord in artikel 4, de leden 10, 11 en 12. Stable garandeert dat wordt voldaan aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 4. Artikel 4, de leden 10, 11 en 12 is van toepassing indien aan het gestelde in dit lid niet wordt voldaan.

2f. Het project dient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te krijgen door stedenbouwkundige opzet, architectonisch ontwerp, materiaal- en kleurgebruik. Stable verplicht zich in samenwerking met de gemeente - waarbij de betrokkenheid van de gemeente bestaat uit het formuleren van uitgangspunten in relatie tot het gebruik en de omgeving en het toetsen daaraan, alsmede tot het terzake voeren van overleg - binnen de randvoorwaarden kwalitatief hoogwaardige bebouwing te realiseren.

Over de stedenbouwkundige/architectonische uitwerking zal intensief worden overlegd tussen Stable en de gemeente.

- 2g. Indien een of meer bepalingen in deze overeenkomst, en/of de daaruit voortvloeiende (huur)overeenkomsten met de gemeente en/of derden in strijd mochten blijken te zijn met de (Mededingings)wet, leidt dit niet tot enigerlei aansprakelijkheid van de gemeente en/of Stable, maar zullen partijen in goed overleg een oplossing trachten te vinden voor de alsdan ontstane situatie.
- 3a. Het college van burgemeester en wethouders zal de raad binnen een termijn van drie maanden na de ondertekening van deze overeenkomst voorstellen om bij verordening in de zin van artikel 3, lid 3 van de Winkeltijdenwet, toe te staan dat voor 52 dagen per kalenderjaar vrijstelling wordt verleend van het in artikel 2 van de Winkeltijdenwet neergelegde verbod om een winkel op zondag en de aldaar nader omschreven feestdagen open te stellen.  
Indien de raad de bevoegdheid als in de vorige volzin omschreven, op grond van artikel 3, lid 2 van de Winkeltijdenwet, overdraagt aan het college van burgemeester en wethouders, zal eveneens binnen een termijn van drie maanden na de ondertekening van deze overeenkomst in het college van burgemeester en wethouders een voorstel moeten worden behandeld om toe te staan dat voor 52 dagen per kalenderjaar vrijstelling wordt verleend van het hiervoor in artikel 2 van de Winkeltijdenwet neergelegde verbod, een en ander passend binnen de (strekking van de Winkeltijden)wet.
- 3b. Indien de raad of het college van burgemeester en wethouders niet instemmen met het in lid 3a bedoelde voorstel, zal binnen een termijn van 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst het bevoegde orgaan een voorstel behandelen om op grond van artikel 3, lid 1 van de Winkeltijdenwet voor 12 dagen per kalenderjaar vrijstelling, respectievelijk ontheffing te verlenen van het in lid 3a genoemde verbod.

#### Artikel 4: toetsingscommissie c.a.

##### Toetsingscommissie

1. Alvorens Stable met een huurder die zich in het FOV wenst te vestigen een (huur)overeenkomst met betrekking tot die vestiging aangaat, zal Stable het voornemen tot het aangaan van de (huur)overeenkomst kenbaar maken aan de toetsingscommissie (hierna commissie) als hierna onder lid 2 bedoeld, onder overlegging van bescheiden waaruit blijkt dat de huurder voldoet aan de beschrijving als omschreven in artikel 3, de leden 2a, 2b, 2d en 2e van deze overeenkomst.
2. De commissie als bedoeld in het eerste lid van deze bepaling bestaat uit drie leden van wie er een wordt benoemd door de gemeente, een door Stable en een vertegenwoordiger van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland.  
De leden van de commissie worden benoemd voor een periode van drie jaren en kunnen nadien opnieuw worden benoemd.
3. De commissie heeft tot taak de gemeente te adviseren over de instemming die de gemeente op grond van het in lid 1 van dit artikel bepaalde dient te verlenen aan de totstandkoming van (huur)overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van (een gedeelte van) het FOV.  
De commissie is bevoegd aan Stable nadere inlichtingen te vragen indien de bescheiden door de ontwikkelaar aangeboden, naar het oordeel van de commissie onvoldoende inzicht geven in de activiteiten die de beoogd exploitant voornemens is in het door hem te exploiteren gedeelte van het FOV te ontwikkelen.
4. De commissie brengt uiterlijk binnen 2 weken nadat een verzoek om advies door haar is ontvangen, verslag uit van haar bevindingen.  
Het verslag wordt gestuurd aan de gemeente en aan Stable.

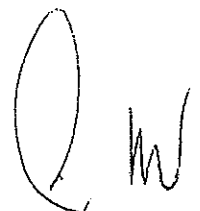
##### Verplichtingen Stable



5. Stable garandeert de gemeente dat door haar in de huurovereenkomst met de gebruikers/huurders zal worden opgelegd dat de aan hun verhuurde ruimten uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het in artikel 3, de leden 2a, 2b, 2d en 2e van deze overeenkomst aangegeven doel en dat in het FOV alleen die exploitanten zich zullen kunnen vestigen die voldoen aan de bepaling van artikel 3, de leden 2a, 2b, 2d en 2e van deze overeenkomst.
6. Stable garandeert de gemeente dat iedere (huur)overeenkomst die met betrekking tot de exploitatie van (een gedeelte van) het FOV wordt gesloten een voorbehoud van goedkeuring door de gemeente zal kennen conform de procedure als omschreven in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel.  
Stable garandeert bovendien dat de procedure als omschreven in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel telkenmale zal worden gevolgd en dat deze procedure ook van toepassing is indien een nieuwe exploitant zich wenst te vestigen in een gedeelte van het FOV dat al eerder was uitgegeven.
7. Stable garandeert dat in iedere (huur)overeenkomst die met betrekking tot de exploitatie van een gedeelte van het FOV wordt gesloten, zal worden opgenomen dat het de exploitant niet vrijstaat, anders dan met instemming van Stable, verkregen na voorafgaande goedkeuring van de gemeente, haar overeenkomst aan een of meerdere derden over te dragen, voor zover niet in strijd met de daarop betrekking hebbende wettelijke voorschriften.
8. Stable garandeert de gemeente dat in de (huur)overeenkomst met de exploitant die gevestigd wordt/is in het FOV de verplichting zal worden opgenomen de hem ter beschikking staande ruimten uitsluitend te gebruiken ten behoeve van de verkoop van de branche waarvoor toestemming is verleend.
9. Stable garandeert dat in iedere (huur)overeenkomst die met betrekking tot de exploitatie van een gedeelte van het FOV wordt gesloten, een beding zal worden opgenomen dat het gebruik van het uitgegeven gedeelte van het FOV verzekert en dat de inhoud van dit beding zal overeenkomen met het in artikel 3 bepaalde.  
De verplichtingen van Stable krachtens de leden 5 tot en met 9 van dit artikel, zijn kwalitatieve verplichtingen die derhalve zullen worden opgenomen in de akte van eigendomsoverdracht.

#### Schending van verplichtingen en sancties

10. De commissie als bedoeld in lid 2 is tevens bevoegd te beoordelen of in (een gedeelte van) het FOV exploitatie plaatsvindt in strijd met de bepalingen van deze overeenkomst en daarmee overeenstemmende bepalingen in de (huur)overeenkomst die Stable met de exploitant heeft gesloten. De commissie maakt van haar bevoegdheid als bedoeld in deze bepaling gebruik ofwel op grond van een daartoe bij haar ingediende klacht dan wel uit eigener beweging.
11. Stable garandeert dat in de door haar af te sluiten (huur)overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van (een gedeelte van) het FOV zal zijn opgenomen dat de exploitant medewerking verleent aan een door de commissie in te stellen onderzoek als bedoeld in lid 10 van dit artikel.
12. Stable garandeert dat in de door haar te sluiten (huur)overeenkomsten met betrekking tot de exploitatie van (een gedeelte van) het FOV zal zijn opgenomen dat de exploitant die wordt geconfronteerd met de bevinding van de commissie dat in strijd met de opzet van het FOV wordt gehandeld, binnen een door de commissie aan te geven termijn zal worden opgelegd, zijn exploitatie in overeenstemming met die opzet zal brengen.  
De in dit lid bedoelde garantie strekt zich eveneens uit over een regeling in de (huur)overeenkomsten als bedoeld in de eerste volzin van deze bepaling, dat in geval van schending van een contractuele verplichting door een exploitant deze een door de commissie vast te stellen boete ten gunste van de gemeente verbeurt ter grootte van f 500.000,-- en bij herhaling van schending van een contractuele verplichting Stable de kantonrechter zal vragen met, toepassing van de daarop betrekking hebbende wettelijke voorschriften, de (huur)overeenkomst te ontbinden met bevel tot ontruiming van de vestiging over te gaan. Indien de gemeente de wens daartoe te kennen geeft, zal Stable de haar krachtens overeenkomst met de exploitant toe-



WT

komende sanctiebevoegdheden overdragen aan de gemeente. Stable garandeert dat in de (huur)overeenkomsten die zij met de exploitant zal sluiten, deze mogelijkheid zal worden opgenomen.

### **Kettingbeding en boetebeding**

13. Indien Stable haar rechten en verplichtingen uit dit artikel op welke wijze dan ook overdraagt aan een of meerdere derden, zal zij aan haar rechtsopvolger(s) de nakoming als eigen verplichtingen opleggen de verplichtingen die krachtens deze overeenkomst op Stable rusten in de vorm van een kettingbeding.
14. Indien Stable enige bepaling uit dit artikel niet nakomt, verbeurt zij ten gunste van de gemeente, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 2g, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van f 500.000,--, onverminderd de andere rechtsmiddelen die de gemeente ten dienste staat om nakoming van de verplichtingen te verlangen dan wel vergoeding van schade te verkrijgen.

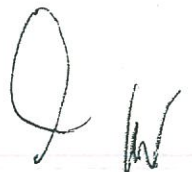
### **Artikel 5: planologisch regime**

1. De gemeente zal op basis van het huidige planologische regime alle vereiste medewerking verlenen aan het verkrijgen van de voor de eerste fase van het project benodigde vergunningen. Voorts zal de gemeente aansluitend aan het onherroepelijk worden van de bouwvergunning voor de eerste fase, doch uiterlijk voor de tweede fase van het project de voorbereidingen voor het maken van een bestemmingsplan voor alle fasen ter hand nemen, leidend tot een vastgesteld bestemmingsplan. Indien op de gronden waarop het FOV zal worden gerealiseerd de bestemming detailhandel zal worden gelegd, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze bestemming te wijzigen in een bestemming waarbij reguliere detailhandel zal zijn uitgesloten. De functie van het FOV zoals in deze overeenkomst is bedoeld, mag hierbij niet in gevaar komen. Planschade als bedoeld in artikel 49 van de wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten. De gemeente zal haar medewerking verlenen aan een procedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 5 van de Woningwet indien rechtens daartoe de mogelijkheid bestaat. Gaat de gemeente over tot een anticipatieprocedure, dan zal daarbij, zoveel als mogelijk, worden gehandeld met inachtneming van de inhoud van de bijlagen 6 en 7 van deze overeenkomst.
2. Partijen zullen nimmer, op welke wijze en onder welke benaming dan ook jegens elkaar aansprakelijk zijn, dan wel aansprakelijk gesteld kunnen worden, indien in het kader van hetzij de vergunningverlening voor de realisatie van een deel van de plannen die kan plaatsvinden op basis van het alsdan bestaande of herziene planologische regime, goedkeuring wordt onthouden of het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland zou weigeren medewerking te verlenen aan de afgifte van verklaringen van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening en/of artikel 50, lid 5 van de Woningwet, danwel bezwaar- en beroepsprocedures respectievelijk verzoeken om voorlopige voorziening op grond van de Algemene wet bestuursrecht zouden leiden tot een voorlopige voorziening terzake van of vernietiging van vergunningen, vrijstellingen e.d. . De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van de beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van Flevoland en de Raad van State.
3. De kosten van de planologische procedures, de bezwaarschriftenprocedures daaronder begrepen en betrekking hebbend op het project, komen na verlening van de bouwvergunning tot een bedrag van [REDACTED] (exclusief btw) voor rekening van Stable.
4. De gemeente zal - voor zover het in haar vermogen ligt - haar medewerking verlenen aan de voortvarende afgifte van de voor de realisatie het project noodzakelijke vergunningen, tenzij de bepalingen van het vergunningenstelsel en/of de belangen waarop het stelsel ziet, zich tegen afgifte verzetten. De gemeente verplicht zich, met inachtneming van het in de vorige volzin bepaalde, alle procedures in verband met de benodigde vergunningverlening voortvarend ter hand te nemen en af te wikkelen. Stable verplicht zich de benodigde vergunningen zo spoedig mogelijk aan te vragen.



## Artikel 6 gronduitgifte

1. Stable verplicht zich de grond ten behoeve van het project in het plangebied in (volle) eigendom aan te nemen nadat de gemeente de juridische eigendom heeft verworven, de bouwvergunning onherroepelijk is en tenminste een voorverhuur-percentages van 70 is bereikt. Met de bouw zal moeten worden gestart binnen een termijn van twee maanden na de juridische levering van de grond aan Stable. Stable heeft het recht de grond ook eerder af te nemen (bijvoorbeeld bij een lager verhuurpercentage of bij het nog niet onherroepelijk zijn van de bouwvergunning). De gronden waarop (een deel van) het FOV wordt gerealiseerd zijn thans nog eigendom van derden. De gemeente zal zich maximaal inspannen deze gronden te verwerven. Terzake van de verwerving door de gemeente en de levering door de gemeente aan Stable van de eerste en/of de tweede en/of de derde fase dient derhalve een (formeel) voorbehoud te worden gemaakt. Het niet kunnen verwerven van de grond voor een fase door de gemeente zal ertoe leiden dat deze overeenkomst van rechtswege komt te vervallen, voor zover dat betrekking heeft op de fase die alsdan niet gerealiseerd kan worden. Alsdan zullen partijen over en weer geen schadevergoeding verschuldigd zijn, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, recht op vergoeding voor gedane investeringen en gemaakte voorbereidingskosten daaronder begrepen. Het niet kunnen verwerven van de grond voor fase 2 en/of 3 door de gemeente zal geen grond zijn voor ontbinding van deze overeenkomst ten aanzien van (een) eerdere fase(n). De wijze waarop de levering van de gronden plaatsvindt, zal nader worden uitgewerkt in de in lid 4 genoemde grondaanbieding.
2. De koopprijs van de grond bedraagt voor de eerste fase f [redacted] per m<sup>2</sup> (prijsspeil 1998), exclusief btw. De grondprijs voor de eerste fase zal jaarlijks, voor het eerst in 1999, worden geïndexeerd op basis van CPI index cijfers (totaal prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie reeks werknemers gezinnen laag (1990=100) zoals door het CBS wordt vastgesteld). Voor de tweede fase en derde fase zullen separate grondaanbiedingen worden opgesteld, waarbij de gemeente het recht heeft de grondprijs te verhogen tot f [redacted] per m<sup>2</sup> (exclusief btw) (prijsspeil 1998), één en ander afhankelijk van benodigde investeringen ten behoeve van parkeerfaciliteiten en overigens met inachtneming van de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden. De grondprijs voor de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase zal echter nooit lager mogen zijn als die van fase 1, exclusief btw en indexering (prijsspeil 1998). Alle aan de notariële levering verbonden kosten zijn geheel voor rekening van Stable. De betaling van de koopsom dient te geschieden uiterlijk op de datum van het verlijden van de akte tot de juridische levering van de grond.
3. Stable wordt - na overeenstemming tussen partijen over de locatie en de beschikkingsbevoegdheid van de gemeente over de grond - toestemming verleend dat de ten behoeve van het project uit te voeren werkzaamheden kunnen plaatsvinden voordat de levering van de grond heeft plaatsgevonden, zulks met inachtneming van het in lid 1 bepaalde. De gemeente zal de grond niet bezwaren of belasten of enige derde daarop aanspraken van welke aard dan ook toekennen, behoudens voor zover de gemeente daaraan in verband met deze overeenkomst de bevoegdheid toe heeft.
4. Ten aanzien van de uitwerking van de grondaanbieding zal door de gemeente een separate brief worden opgesteld met inachtneming van de bepalingen van deze overeenkomst. Op de verkoop en levering zijn de Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992 van toepassing die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht. Indien (de toepassing van) enige bepaling van deze overeenkomst in strijd is met de Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992, prevaleert de tekst of toepassing van deze overeenkomst.
5. Indien de grondaanbieding niet binnen de daarvoor gestelde termijn wordt geaccepteerd, heeft de



gemeente het recht de grond waarop de aanbieder betrekking heeft, aan een ander te koop aan te bieden.

Stable verliest in dat geval haar aanspraak en heeft geen enkel recht op schadevergoeding in welke vorm en onder welke benaming dan ook, ook geen recht op vergoeding voor gedane investeringen en gemaakte voorbereidingskosten.

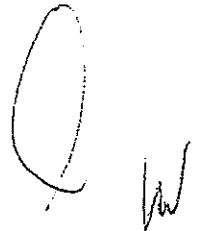
Van deze bepaling kan het college van burgemeester en wethouders in bijzondere, door Stable schriftelijk aan te geven, gevallen ontheffing verlenen en kan het college van burgemeester en wethouders aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.

#### Artikel 7: bodemonderzoek

1. De gemeente staat niet in voor de kwaliteit en de aard van de grond die zij aan Stable levert uit hoofde van deze overeenkomst, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, lid 1 en de volgende leden van dit artikel.
2. Voor het vaststellen van referentiewaarden bodemkwaliteit ten behoeve van de milieukwaliteit van de te verkopen grond is door Stable een bodemonderzoek verricht.  
De resultaten van het onderzoek zullen aan de gemeente bekend worden gemaakt. De gemeente staat er voor in dat de grond geschikt is voor het in deze overeenkomst bedoelde gebruik.
3. Onder voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen, wordt in dit verband niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
4. Voor de bepaling van de aanwezigheid ten tijde van de verkoop van voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen, is het in lid 2 van dit artikel bedoelde onderzoek bepalend.

#### Artikel 8: infrastructuur

1. Stable zal de boven-en ondergrondse infrastructuur, waaronder begrepen het op gemeentelijk terrein gelegen parkeerterrein, in het project voor eigen rekening en risico en onder eigen verantwoordelijkheid aanleggen, beheren en onderhouden, waarbij overleg met betrokken partijen in het museumkwartier voorwaarde is.  
De gemeente draagt voor haar kosten zorg voor de aanleg van riolering met voldoende capaciteit tot aan de bebouwingsgrens.  
Daarbij is Stable gerechtigd aan te sluiten op de (bestaande) riolering en nutsvoorzieningen. Stable zal voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering de normale vergoeding verschuldigd zijn. Voor het gebruik van de gemeentelijke riolering zullen Stable en haar (eventuele) rechtsopvolger(s) worden belast overeenkomstig de in de gemeente geldende voorschriften.  
Waar nodig zal de gemeente behulpzaam zijn bij het verkrijgen van toestemming voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen.  
Waar nodig zal in de notariële akte een erfdienstbaarheid "om niet" gevestigd worden tot het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de hierboven genoemde zaken.  
De riolering zal gemaakt moeten worden volgens het systeem van een verbeterd gescheiden stelsel.
2. Stable zal in overleg met en met instemming van de gemeente de wijze van uitvoering van verharding, groenvoorziening, bermenleg en straatverlichting etcetera bepalen.
3. De in het gebied gelegen grond zal - met uitzondering van het interne, binnen de muren gelegen deel van het FOV - een openbaar karakter hebben waarvan de nadere uitwerking in overleg tussen partijen zal plaatsvinden in de in artikel 6, lid 4 genoemde grondaanbieding. Het gebruik en de inrichting van het openbare gebied zal in overleg tussen partijen worden vastgesteld, daarbij rekening houdende met de directe omgeving en (juridische) belemmeringen.  
Beheer en onderhoud van de door Stable op eigen terrein aangelegde infrastructuur zijn daardoor geheel voor rekening van Stable.



Alle door Stable uit te voeren werkzaamheden behoeven vooraf goedkeuring van de gemeente. Partijen komen overeen dat ter plaatse van het FOV en ook overigens binnen het museumkwartier, geen parkeergelden zullen worden geheven, tenzij partijen, waaronder tevens begrepen alle binnen het museumkwartier betrokken partijen, anders overeenkomen.

4. Het beheer en het onderhoud van de door en voor rekening van Stable of diens rechtsofvolger(s) op openbaar gebied gerealiseerde parkeerplaatsen blijft geheel voor rekening van Stable. Voor een attractieve vervoersrelatie met het stadscentrum is Stable de gemeente voor een periode van 10 jaar – ingaande op de datum van opening van de eerste fase van het FOV - een jaarlijkse bijdrage verschuldigd van [REDACTED]. Na de periode van 10 jaar zal de attractieve vervoersrelatie en de bijdrage worden geëvalueerd. De bijdrage zal worden gebaseerd op de werkelijke kosten en - voor zover het de vervoersrelatie betreft - op een evenwichtige verdeling van kosten van de daarbij betrokken partijen.
5. Gelet op het private karakter van het binnen de muren van het FOV gelegen gebied, is het Stable toegestaan toegangsbeperkingen/voorwaarden op te leggen, waaronder begrepen de mogelijkheid om het binnen de muren van het FOV gelegen gebied (buiten openingstijden) af te sluiten.

#### **Artikel 9: communicatie**

1. Stable zal de gemeente op haar verzoek, dan wel uit eigener beweging, informatie verstrekken over de voortgang van het project.
2. Alle op- en aanzeggingen tussen partijen over deze overeenkomst zullen schriftelijk geschieden per aangetekende brief aan de hierna genoemden op de volgende adressen:

**gemeente**  
gemeente Lelystad  
Postbus 91  
8200 AB Lelystad  
telefoon: 0320-278911  
fax : 0320-278245

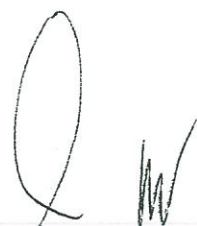
**Stable**  
Stable International BV  
Hardwareweg 26  
3821 BM Amersfoort  
telefoon: 033-4504030  
fax : 033-4504035

#### **Artikel 10: planning**

Op de bij deze overeenkomst als bijlage 4 behorende indicatieve planning zijn de globale stappen en de essentiële data aangegeven.

#### **Artikel 11: overdracht van rechten**

1. Stable is bevoegd met schriftelijke toestemming van de gemeente het geheel van haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, over te dragen aan een groepsmaatschappij of projectvennootschap waarin Stable deelneemt. Voor het overige is het Stable zonder goedkeuring van de gemeente, al dan niet onder voorwaarde(n) verleend, - zolang de ontwikkeling van (een deel van) het gebied niet is uitgevoerd - niet toegestaan haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, de rechten op de nog te leveren gronden daaronder begrepen, aan (een) derde(n) over te dragen. De gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Stable zal gerechtigd zijn na ontwikkeling en na uitvoering van een afgeronde fase van het project de grond met opstallen te vervreemden. Stable is gerechtigd aan (een) derde(n) zekerheidsrechten op de grond te verschaffen.



Verleent de gemeente haar goedkeuring, dan zal zij - teneinde de beoogde ontwikkeling van het gebied te verzekeren - in ieder geval verlangen dat de rechtsopvolger(s) de verplichtingen nakomt (nakomen) die Stable had na te komen en dat de rechtsopvolger(s) vooraf ten genoegen van de gemeente voldoende financiële garanties biedt voor de nakoming van de verplichtingen.

2. Indien Stable haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet nakomt, verbeurt zij aan de gemeente een terstond opeisbare boete ter grootte van de waarde van de aan Stable uit te geven gronden in het gebied, casu quo dat deel daarvan waarop het verzuim betrekking heeft, onverminderd de aansprakelijkheid van Stable voor alle schade die de gemeente lijdt door de schending van deze verplichtingen.
3. Stable is gehouden haar eventuele rechtsopvolger(s) de verplichting op te leggen dat zij - op haar/hun beurt - haar/hun rechtsopvolger(s) binden aan de verplichting die ingevolge dit artikel op Stable rust, onder verbeurte aan de gemeente van een terstond opeisbare boete ter grootte van de waarde van de aan Stable uit te geven gronden in het gebied, casu quo dat deel daarvan waarop het verzuim betrekking heeft, onverminderd haar/hun gehoudenheid aan de gemeente alle schade te vergoeden die de gemeente lijdt door de schending van deze verplichting.

#### **Artikel 12: nakoming door gelieerde vennootschappen**

Stable staat er voor in dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door alle natuurlijke- of rechtspersonen die door Stable bij de uitvoering van de overeenkomst worden ingeschakeld.

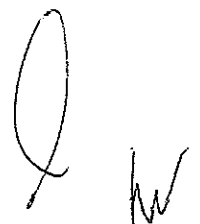
#### **Artikel 13: duur en beëindiging**

1. Onverminderd de in artikel 10 omschreven planning is deze overeenkomst aangegaan voor de periode om tot realisatie van het project te komen, met uitzondering van de bepalingen genoemd in de artikelen 3, 4 en 5, die onverkort blijven gehandhaafd.  
In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen ter handhaving van het karakter van het FOV. Deze blijven onverkort van toepassing tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
2. De overeenkomst kan door elk der partijen slechts worden ontbonden door middel van een buitengerechtigde verklaring gericht aan de andere partij indien deze partij na aanmaning in verzuim is ten aanzien van de verplichtingen vallend onder of ter uitvoering van deze overeenkomst. Indien een partij in verzuim is ten aanzien van het bepaalde in deze overeenkomst, wordt zij bij sommatie door haar wederpartij alsnog een naar de aard van dat verzuim redelijke termijn gegund om aan haar verplichtingen te voldoen.  
Wordt aan de sommatie niet voldaan dan is de wederpartij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden onverminderd haar recht op schadevergoeding.
3. Behoudens voor zoveel in deze overeenkomst anders is geregeld, treden ten aanzien van reeds verrichte prestaties ongedaanmakingsverbintenissen in werking als bedoeld in artikel 6:271 van het Burgerlijk Wetboek.  
Dit laat onverlet dat partijen in voorkomende en verwijtbare gevallen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding jegens de partij aan wiens kant zich de ontbindingsgrond heeft voorgedaan.

#### **Artikel 14: toekomstige ontwikkelingen**

De gemeente zal tot maximaal zes jaren na het gereedkomen van de eerste fase, doch uiterlijk tot het moment dat de derde fase is gerealiseerd - welke realisatie binnen genoemde termijn van zes jaren moet vallen - van het project om reden van efficiënt gebruik van schaarse middelen, grond daaronder begrepen, een met het project vergelijkbare ontwikkeling niet stimuleren. De nakoming van deze verplichting zal nimmer ten doel mogen hebben de concurrentie met het project te beperken of uit te sluiten.

#### **Artikel 15: ontbindende voorwaarden**



Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:

- a. de raad niet instemt met deze overeenkomst in volle omvang;
- b. de gemeente en/of Stable niet in de gelegenheid zijn om tot verwerving van de voor één van de fasen van het project benodigde grond over te gaan;
- c. de ten behoeve van één van de fasen van het project verleende vergunningen of vrijstellingen worden vernietigd of gronden die buiten twijfel stellen dat verwerkelijking van (een deel van) het project onmogelijk is.
- d. indien de eerste fase geen doorgang kan vinden het gehele project niet zal worden gerealiseerd. Het niet doorgaan van fase twee en/of drie leidt echter niet tot ontbinding van deze overeenkomst ten aanzien van (de) andere fase(n).

Artikel 16: toepasselijk recht en jurisdictie

- 1. Deze overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten zijn onderworpen aan Nederlands recht.
- 2. Geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen, indien geen minnelijke regeling tot stand komt, bij uitsluiting worden beslecht door de daartoe bevoegde burgerlijke rechter.
- 3. Het in lid 2 gestelde laat onverlet het recht van elk der partijen om zich voor een spoedeisende voorziening in kort geding te wenden tot de President van de Arrondissementsrechtbank te Zwolle.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Lelystad, op

de gemeente,

, de burgemeester

22 JULI 1989

Stable,

,W. Veldhuizen  
Managing Director