

CONCEPT

**Ontwikkelovereenkomst
Entreegebouw Buurtschap Crailo**

Tussen

GEM CRAILO B.V.

en



ten aanzien van

de ontwikkeling van het Entreegebouw in
Buurtschap Crailo

Conceptversie d.d. 9 maart 2026

**DEZE OVEREENKOMST KOMT NIET EERDER TOT STAND, OOK NIET VOORWAARDELIJK,
VOORDAT PARTIJEN DE OVEREENKOMST HEBBEN GETEKEND.**

INHOUDSOPGAVE

1. Definities	4
2. Doel en uitgangspunten	6
3. Projectteam	7
4. Bouwplan	7
5. Planontwikkeling Entreegebouw	9
6. Planning	10
7. Appartementgebouw	Error! Bookmark not defined.
8. Prijs Koopovereenkomst	10
9. Prijsvorming Realisatieovereenkomst	11
10. Sluiten Realisatieovereenkomst en Koopovereenkomst	11
11. Onlosmakelijkheid	12
12. Tussentijdse beëindiging	12
13. Hoofdelijkheid	13
14. Slotbepaling	13
15. Geheimhouding	14
16. Toepasselijk recht en geschillenregeling	14
17. Opschortende voorwaarde	14
18. Bijlagen	14

DE VOLGENDE PARTIJEN:

- 1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Crailo B.V., statutair gevestigd te Laren en kantoorhoudende aan Amersfoortseweg 103 te (1222 AB) Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 71555595, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, Zwiép Management & Consultancy Zeist B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.P. Zwiép,

hierna te noemen: “**GEM Crailo**”

en

- 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **naam onderneming** B.V., statutair gevestigd te **plaats** en kantoorhoudende aan **adres** te (**postcode**) **plaats**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer **@@@**, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, **naam**,

hierna te noemen: “**Opdrachtnemer**”

de voornoemde partijen worden hierna elk individueel ook “**Partij**” en gezamenlijk ook “**Partijen**” genoemd.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- a) GEM Crailo heeft een Europese aanbestedingsprocedure gehouden voor de ontwikkeling en realisatie van het Entreegebouw te Buurtschap Crailo, uit hoofde waarvan zij één (samenwerkings)partner wenst te selecteren, die het gehele Entreegebouw voor Buurtschap Crailo ontwikkelt en realiseert.
- b) Het te ontwikkelen en realiseren Entreegebouw maakt deel uit van het plangebied Buurtschap Crailo. Het plangebied biedt ruimte voor ontwikkeling van 590 woningen en circa 5 hectare bedrijvigheid.
- c) Het Entreegebouw moet een multifunctioneel, hoogwaardig architectonisch geheel vormen hoofdzakelijk bestaande uit een Parkeervoorziening, Supermarkt en Horecagelegenheid. De gronden waarop het Entreegebouw gerealiseerd dient te worden, zijn weergegeven op de Uitgiftekaart opgenomen in **Bijlage 1**.
- d) De gronden en het Entreegebouw dat daarop zal worden gerealiseerd, zal in overleg met de Opdrachtnemer en na vaststelling van het Definitief Ontwerp (afroning Ontwikkelfase 3), worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 e.v. van het Burgerlijk Wetboek ("splitsing in de put"), waarbij in ieder geval 3 appartementsrechten zullen ontstaan: 1. de Supermarkt, 2. de Parkeervoorziening en 3. de Horecagelegenheid.
- e) Nadat de Akte van splitsing is gepasseerd ten overstaan van de Notaris, zullen de Supermarkt en Horecagelegenheid als appartementsrechten worden geleverd aan Opdrachtnemer. Gem Crailo blijft rechthebbende van het appartementsrecht, omvattende de Parkeervoorziening.
- f) Opdrachtnemer heeft tijdens de Europese openbare aanbestedingsprocedure een Inschrijving ingediend, aangehecht als **Bijlage 2**, op basis waarvan de opdracht voor de ontwikkeling en realisatie van het Entreegebouw aan Opdrachtnemer is gegund, echter onder de voorwaarde dat tevens de Realisatieovereenkomst voor de Parkeervoorziening als ook de

- Koopovereenkomst ter zake de Supermarkt en de Horecagelegenheid tussen Partijen onvoorwaardelijk tot stand komen.
- g) Dientengevolge wensen Partijen overeenstemming te bereiken over de vaste prijsopgave voor de realisatie van de Parkeervoorziening en de daartoe naar rato behorende Gemeenschappelijke delen.
 - h) De overeenstemming over de vaste prijsopgave (en het Bouwplan) wensen Partijen in een Realisatieovereenkomst vast te leggen voor realisatie van de Parkeervoorziening (en de Gemeenschappelijke delen) door Opdrachtnemer in opdracht van GEM Crailo. Gelijktijdig wensen Partijen een Koopovereenkomst aan te gaan uit hoofde waarvan GEM Crailo de gronden dan wel appartementsrechten van de Supermarkt en Horecagelegenheid aan Opdrachtnemer verkoopt. Hiervoor is de koopsom reeds bekend, die is opgenomen in de Inschrijving te vermeerderen met de bijdragen voor de bij de Supermarkt en Horecagelegenheid behorende parkeerrechten.
 - i) Partijen wensen de afspraken voor het ontwerpen van het Entreegebouw nader te concretiseren en formaliseren in deze Overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities

- 1.1. In deze Overeenkomst inclusief overwegingen hebben onderstaande begrippen geschreven met een hoofdletter telkens de volgende betekenis:
 - a. **Akte van splitsing:** de akte van splitsing in appartementsrechten van het Entreegebouw met toebehoren en de gronden (aangegeven op de Uitgiftekaart Entreegebouw) waarop dit gebouw wordt gerealiseerd, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), en het in de Akte vastgestelde reglement van splitsing Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het BW, waaronder de oprichting van de Vereniging van Eigenaars; het reglement zal mede gebaseerd worden op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie laatst vastgestelde modelreglement.
 - b. **Bijlage:** een bij deze Overeenkomst horende bijlage die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
 - c. **Bouwrijp:** onbebouwde grond waarop alle bestaande opstallen zijn gesloopt, waar alle zich in de grond bevindende oude kabels en leidingen en boven- en ondergrondse obstakels zijn verwijderd, waarvan het maaiveld zodanig is verhoogd of verlaagd dat de realisatie van het Entreegebouw direct kan starten. Het hoofdriool is aangelegd, het nutstracé is vastgesteld en de aanleg van nuts is aangevraagd. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging is gesaneerd. De saneringsdoelstelling voor het Entreegebied is kwaliteitsklasse industrie. Bij levering is de kwaliteit van de bodem in de bovenste meter minimaal kwaliteitsklasse industrie. Op terreindelen binnen het entreegebied is nog een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Eventueel noodzakelijk aanvullend archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling wordt verzorgd door GEM Crailo. In het entreegebied zijn kapvergunning-plichtige bomen aanwezig. Als bomen gekapt moeten worden voor de ontwikkeling van het entreegebied dient Opdrachtnemer zelf de kapvergunning aan te vragen.
 - d. **Bouwplan:** het plan waarin de uitgangspunten en specificaties van de Realisatiewerkzaamheden voor het te ontwikkelen Entreegebouw staan omschreven.

- e. **Definitief Ontwerp:** het door of vanwege Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico verder uitgewerkte definitieve ontwerp (ook: 'DO') voor het Entreegebouw conform STABU.
- a. **Entreegebouw:** de te ontwikkelen nieuwbouw op de gronden aangegeven op de Uitgiftekaart met daarin hoofdzakelijk de Parkeervoorziening, Supermarkt, Horecagelegenheid en Gemeenschappelijke delen.
- b. **FPvE Parkeervoorziening:** het functioneel programma van eisen van GEM Crailo voor de Parkeervoorziening, aangehecht als **Bijlage 3**.
- c. **Gemeenschappelijke delen:** de onderdelen en ruimtes van het Entreegebouw met (onder) grond, als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c van het Burgerlijk Wetboek, die geen zelfstandig deel uitmaken van enkel de Parkeervoorziening, Supermarkt of Horecagelegenheid maar deel uitmaken van het gehele Entreegebouw en die naar rato voor gemeenschappelijke zorg en verantwoordelijkheid der Partijen komen.
- d. **Horecagelegenheid:** de voor rekening en risico van Opdrachtnemer te ontwikkelen horecagelegenheid in het Entreegebouw die in eigendom van Opdrachtnemer komt die als appartementsrecht geleverd wordt aan Opdrachtnemer.
- e. **Inschrijving:** de tijdens de Europese openbare aanbestedingsprocedure door Opdrachtnemer ingediende bieding d.d. [datum] (opgenomen in **Bijlage 2**) op basis waarvan GEM Crailo onderhavig Overeenkomst met Opdrachtnemer sluit.
- f. **Koopovereenkomst:** de vervolgovereenkomst op onderhavige Overeenkomst uit hoofde waarvan (afhankelijk van het ontwerp van het Entreegebouw) de appartementsrechten Supermarkt en Horecagelegenheid door GEM Crailo aan Opdrachtnemer worden verkocht.
- g. **Kwaliteitsteam:** het Kwaliteitsteam Crailo gemandateerd door de gemeente Goose Meren, Hilversum en Laren dat het Bouwplan toetst aan de ruimtelijke kaders en beleidskaders als bedoeld in artikel 4.5 (als onafhankelijk welstandsteam Crailo) ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.
- h. **Openbare doorkruisende weg:** de door GEM Crailo te (laten) realiseren weg die op het Ontwikkelveld Entreegebouw komt, die ontworpen wordt door Opdrachtnemer.
- i. **Overeenkomst:** onderhavige Ontwikkelovereenkomst.
- j. **Parkeervoorziening:** de te ontwikkelen parkeervoorziening in het Entreegebouw die in opdracht van GEM Crailo wordt gerealiseerd.
- k. **Planning:** de als **Bijlage 9** aangehechte indicatieve planning voor de uitvoering van de ontwikkeling van het Entreegebouw.
- l. **Projectdeel GEM Crailo:** de Parkeervoorziening en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een hub voor deelmobiliteit, trafovoorziening, centraal punt voor afvalverzameling, ruimtereservering voor een wijkbatterij (zoals geduid in het programma in **Bijlage 5**).
- m. **Projectdeel Opdrachtnemer:** de Supermarkt en Horecagelegenheid en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een pakketpunt (zoals geduid in het programma in **Bijlage 5**).
- n. **Projectteam:** het door GEM Crailo en Opdrachtnemer opgericht team verantwoordelijk voor het uitvoeren van de planontwikkeling zoals verwoord in deze Overeenkomst.
- o. **PvE Infrastructuur:** het functionele programma van eisen van GEM Crailo voor de Openbare doorkruisende weg bij het Entreegebouw, welke door Opdrachtnemer ontworpen wordt en door GEM Crailo gerealiseerd, aangehecht als **Bijlage 4**.
- p. **Realisatieovereenkomst:** de vervolgovereenkomst op onderhavige Overeenkomst uit hoofde waarvan het Projectdeel GEM Crailo turn-key worden gerealiseerd.

- q. **Realisatiewerkzaamheden:** de werkzaamheden die volgen op de Voorbereidende Ontwikkelwerkzaamheden, welke werkzaamheden de daadwerkelijke realisatie van het Entreegebouw inhouden.
 - r. **Schetsontwerp:** het door of vanwege Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico verder uitgewerkte schetsontwerp (ook: 'SO') voor het Entreegebouw conform STABU.
 - s. **Supermarkt:** de voor rekening en risico van Opdrachtnemer te ontwikkelen supermarkt in het Entreegebouw die in eigendom van Opdrachtnemer komt die als appartementsrecht geleverd wordt aan Opdrachtnemer.
 - t. **Taakstellend Budget:** het maximale budget voor ontwerp en realisatie van het Projectdeel GEM Crailo.
 - u. **Samenwerkingsverband:** twee of meer Partijen die samen optreden als Opdrachtnemer en hoofdelijk aansprakelijk zijn.
 - v. **STABU:** de besteksystematiek die Opdrachtnemer hanteert voor het Entreegebouw, neergelegd in het Standaardbestek voor Burger- Utiliteitsbouw beheerd door Stichting STABU.
 - w. **Uitgiftekaart:** de locatie waarop het Entreegebouw gerealiseerd dient te worden, kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10274 (gedeeltelijk) en gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10168 (gedeeltelijk) , tezamen circa 6007 m2 groot zoals aangegeven in **Bijlage 1** (Uitgifte kavel Entreegebied 24 februari 2026 en Uitgiftekaart Entreegebied 22 oktober 2025).
 - x. **Voorbereidende Ontwikkelfase:** iedere fase genoemd in artikel 5.1 van deze Overeenkomst waarbinnen de Ontwikkelwerkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd ter voorbereiding op de realisatie van het Entreegebouw.
 - y. **Voorbereidende Ontwikkelwerkzaamheden:** de voorbereidende werkzaamheden, zoals onderzoek, advies en ontwerp, die op basis van deze Overeenkomst worden verricht teneinde in beeld te brengen op welke wijze het Entreegebouw daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.
 - z. **Voorlopig Ontwerp:** het door of vanwege Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico uitgewerkte voorlopige ontwerp (ook: 'VO') voor het Entreegebouw conform STABU.
- 1.2. De definities zoals hiervoor genoemd, kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. Doel en uitgangspunten

- 2.1. Het doel van deze Overeenkomst is dat Partijen met inachtneming van de hierin vastgelegde afspraken overeenstemming bereiken over de voorwaarden over onder meer ontwerp, kosten en planning voor het gehele Entreegebouw, waardoor:
- a) GEM Crailo aan Opdrachtnemer de opdracht kan verstrekken tot realisatie van het Projectdeel GEM Crailo op basis van de Realisatieovereenkomst;
 - b) GEM Crailo aan Opdrachtnemer de appartementsrechten (dan wel gronden) ten aanzien van Projectdeel Opdrachtnemer kan verkopen en leveren op basis van de Koopovereenkomst;
 - c) Opdrachtnemer het gehele Entreegebouw dient te realiseren, waarvan Projectdeel Opdrachtnemer voor diens eigen rekening en risico komt en Projectdeel GEM Crailo voor rekening en risico van GEM Crailo op grond van de Realisatieovereenkomst / sub 2.1.a.;
 - d) GEM Crailo een uitvoerbaar ontwerp heeft voor de Openbare doorkruisende weg, die zij voorts voor eigen rekening en risico (door een derde) laat realiseren.

3. Projectteam

- 3.1. Onder behoud van ieder zijn verantwoordelijkheid zoals vastgelegd in deze Overeenkomst werken Partijen samen om een Bouwplan voor het Entreegebouw te vervaardigen en zij vormen hiervoor een Projectteam.
- 3.2. GEM Crailo wordt in het Projectteam vertegenwoordigd door: naam, functie
- 3.3. Opdrachtnemer wordt in het Projectteam vertegenwoordigd door: naam, functie
- 3.4. Het is de taak van Opdrachtnemer om zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van (onder meer) organisatie, proces, kostendeskundigheid, risicobeheersing, kwaliteit, duurzaamheid, realisatie, exploitatie en beheer- en onderhoud aan het Projectteam ter beschikking te stellen waarbij Opdrachtnemer verantwoordelijk is om alle nodige werkzaamheden uit te voeren (met uitzondering van de taken van GEM Crailo genoemd in het vorige artikellid) om te komen tot een Bouwplan. In dat kader dient Opdrachtnemer alle benodigde architecten en adviseurs in te schakelen die nodig zijn voor het vervaardigen van het Bouwplan, alle noodzakelijke onderzoeken uit te (laten) voeren die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het Entreegebouw alsmede tijdig de nodige ontvankelijke ontheffingen en vergunningen en nutsvoorzieningen voor het Entreegebouw aan te vragen. Wat betreft de benodigde architect geldt dat Opdrachtnemer in de Inschrijving heeft aangegeven welke architect, te weten [naam architect] door Opdrachtnemer wordt ingeschakeld voor het ontwikkelen van het Entreegebouw. De aanbesteding is mede op basis van de betreffende architect aan Opdrachtnemer gegund. Om die reden is het Opdrachtnemer niet toegestaan een andere architect dan voornoemde te betrekken bij de ontwikkeling van het Entreegebouw.
- 3.5. De taken van GEM Crailo binnen het Projectteam zijn:
 - a) het accorderen/vaststellen van de verslagen zoals die door Opdrachtnemer zijn opgesteld;
 - b) het tijdig verstrekken van alle voor de ontwikkeling van het Entreegebouw relevante gegevens voor zover GEM Crailo daarvan kennis heeft;
 - c) het beoordelen van de door Opdrachtnemer voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen;
 - d) het tijdig kenbaar maken van (aanvullende/afwijkende) eisen en wensen ter zake de ontwikkeling van het Entreegebouw; en
 - e) het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van de ontwikkeling van het Entreegebouw.
- 3.6. Bij de uitvoering van GEM Crailo haar taak in het Projectteam zoals genoemd in het vorige artikellid, houdt GEM Crailo rekening met de redelijke belangen van Opdrachtnemer ter zake de ontwikkeling van het Entreegebouw, met name ten aanzien van de Supermarkt en Horecagelegenheid.
- 3.7. Indien er sprake is van een verschil van inzicht, kunnen Partijen onafhankelijk advies inwinnen van een daartoe gespecialiseerde partij. De kosten hiervoor worden door Partijen ieder voor de helft gedragen.
- 3.8. Het Projectteam komt op regelmatige basis en naar behoefte bijeen. Van besprekingen in de het Projectteam maakt Opdrachtnemer een verslag, welk verslag in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld. GEM Crailo is gerechtigd het Projectteam ter vergadering bijeen te roepen. Partijen verbinden zich ook buiten het verband van het Projectteam elkaar terstond op de hoogte te stellen van alle voorkomende feiten en omstandigheden die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang van het de ontwikkeling van het Entreegebouw.

4. Bouwplan

- 4.1. De volgende documenten dienen onderdeel te zijn van het Bouwplan:
 - a) Definitief Ontwerp Entreegebouw,

- b) Demarcatielijst Entreegebouw;
 - c) Ontwerp Openbare doorkruisende weg;
 - d) Definitieve vaste prijsopgave voor het Projectdeel GEM Crailo;
 - e) Begroting Realisatiewerkzaamheden voor het Projectdeel GEM Crailo;
 - f) Garanties t.a.v. verschillende onderdelen;
 - g) Bouwplanning voor de Realisatieovereenkomst (vergunningprocedures, engineering Technisch ontwerp Projectdeel GEM Crailo, realisatie, oplevering) en Koopovereenkomst;
 - h) Plan van aanpak communicatie omwonenden;
 - i) Opleverprotocol Projectdeel GEM Crailo, met daarin in ieder geval duiding van welke attesten en rapporten bij oplevering aan GEM Crailo worden verstrekt, waaruit blijkt dat het Projectdeel GEM Crailo goed en deugdelijk is gerealiseerd, alsook een MJOP voor de eerst 10 jaar exploitatie; en
 - j) alle voor het Entreegebouw benodigde onderzoeken/rapportages voor zover die voorafgaand aan het aangaan van de Realisatieovereenkomst redelijkerwijze verricht kunnen worden.
- 4.2. De realisatiefase van het Entreegebouw heeft betrekking op de realisatie van het Entreegebouw waarbij Opdrachtnemer jegens GEM Crailo voor de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo zal optreden als hoofdaannemer. GEM Crailo wenst met Opdrachtnemer op basis van deze Ontwikkelovereenkomst tot een vaste prijs te komen voor de Realisatiewerkzaamheden voor de hiervoor genoemde delen van het Entreegebouw. Dit betekent dat de ontwikkeling van het Entreegebouw zodanig dient plaats te vinden dat een compleet beeld wordt verkregen van alle uit te voeren werkzaamheden. De realisatiefase volgt als Ontwikkelfase 4 op de Voorbereidende Ontwikkelfase 1 tot en met 3 als bedoeld in artikel 5.2.
- 4.3. De locatie waarop het Entreegebouw dient te worden gerealiseerd, aangegeven op de Uitgiftekaart, wordt Bouwrijp aan Opdrachtnemer ter beschikking gesteld en dient als zodanig door Opdrachtnemer te worden aanvaard.
- 4.4. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en ontheffingen voor het Entreegebouw. Vergunningen worden door Opdrachtnemer bij voorkeur op naam van GEM Crailo én Opdrachtnemer, en anders op naam van GEM Crailo, aangevraagd. De legeskosten worden naar rato van ieders aandeel in het Entreegebouw verdeeld.
- 4.5. De realisatie van het Entreegebouw zal plaatsvinden op basis van het bepaalde in:
- a) Het uit hoofde van deze Overeenkomst te vervaardigen Bouwplan
 - b) alle geldende wet- en regelgeving;
 - c) Bestemmingsplan Buurtschap Crailo inclusief MER, d.d. 7 juli 2021 (vastgesteld op 7 juli 2021);
 - d) Stedenbouwkundig- en landschapsplan, d.d. december 2019 (vastgesteld op 4 maart 2020)
 - e) Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Crailo, d.d. 7 juli 2021 (vastgesteld op 7 juli 2021);
 - f) Beleidsregel Mobiliteit en Parkeren Buurtschap Crailo;
 - g) Beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo;
 - h) deze Overeenkomst;
 - i) het Taakstellend Budget;
 - j) het FPvE Parkeervoorziening, aangehecht als **Bijlage 3**;
 - k) het PvE Infrastructuur, aangehecht als **Bijlage 4**;
 - l) de Uitgiftekaart, aangehecht als **Bijlage 1**;
 - m) het Programma, aangehecht als **Bijlage 5**;
 - n) Garanties en garantietermijnen, aangehecht als **Bijlage 6**;
 - o) het Bouwprotocol, aangehecht als **Bijlage 12**; en

p) de tijdens de aanbestedingsprocedure door Opdrachtnemer ingediende Inschrijving, aangehecht als **Bijlage 2**.

- 4.6. In geval van strijdigheid tussen de in artikel 4.5 vermelde documenten, geldt de rangorde van boven (ad a) naar beneden (ad p)
- 4.7. Afwijkingen op a t/m p van lid 5 kunnen alleen rechtsgeldig tot stand komen na goedkeuring van GEM Crailo, nadat afwijkingen gezamenlijk schriftelijk zijn vastgelegd. Indien en voor zover afspraken in strijd zijn met het publiekrechtelijke kaders zijn deze afspraken pas rechtsgeldig nadat het publiekrechtelijke kader (op voorstel van Partijen) dienovereenkomstig is gewijzigd en deze wijziging onherroepelijk is.

5. Planontwikkeling Entreegebouw

- 5.1. Met inachtneming van de in artikel 4 genoemde kaders, dienen de volgende de volgende Voorbereidende Ontwikkelfases doorlopen te worden om te komen tot een definitief Bouwplan:

Voorbereidende Ontwikkelfase 1: deze fase wordt afgerond met een Schetsontwerp en een eerste grove kostenraming voor de Realisatiewerkzaamheden t.a.v. het Projectdeel GEM Crailo

Voorbereidende Ontwikkelfase 2: deze fase wordt afgerond met een Voorlopig ontwerp met een actualisatie van de kostenraming inhoudende een meer gedetailleerde kostenraming voor de Realisatiewerkzaamheden t.a.v. het Projectdeel GEM Crailo.

Voorbereidende Ontwikkelfase 3: deze fase wordt afgerond met een definitief Bouwplan, waarin in ieder geval de documenten genoemd in artikel 4.1 zijn opgenomen zoals het Definitief ontwerp.

- 5.2. Het Voorlopig Ontwerp dient zijn grondslag te vinden in het Schetsontwerp en het Definitief Ontwerp dient zijn grondslag te vinden in het Voorlopig Ontwerp. Eventuele afwijkingen dienen te worden geadresseerd in het ontwerpproces door Opdrachtnemer.
- 5.3. Na afstemming in het Projectteam, dienen de resultaten van iedere Voorbereidende Ontwikkelfase door Opdrachtnemer ter schriftelijke goedkeuring aan het Kwaliteitsteam en GEM Crailo te worden voorgelegd, alvorens met de volgende Voorbereidende Ontwikkelfase kan worden gestart. Het Kwaliteitsteam toetst of de resultaten van iedere Voorbereidende Ontwikkelfase voldoen aan ruimtelijke- en beleidskaders genoemd in artikel 4.5. sub b t/m f en GEM Crailo aan de overige kaders uit artikel 4.5. De documenten die Opdrachtnemer ten aanzien van de Voorbereidende Ontwikkelfase 3 dient in te dienen bij het Kwaliteitsteam zijn opgenomen in **Bijlage 7** en die bij GEM Crailo zijn opgenomen in **Bijlage 8**.
- 5.4. Zonder goedkeuring van het Kwaliteitsteam en GEM Crailo van de Voorbereidende Ontwikkelfase 1 is het Opdrachtnemer niet toegestaan met Voorbereidende Ontwikkelfase 2 te starten. Zonder goedkeuring van het Kwaliteitsteam en GEM Crailo van Voorbereidende Ontwikkelfase 2 is het Opdrachtnemer niet toegestaan met Voorbereidende Ontwikkelfase 3 te starten.
- 5.5. Met het goedkeuren van de verschillende Voorbereidende Ontwikkelfases komen geen enkele (ontwerp)verantwoordelijkheden ofwel aansprakelijkheden op GEM Crailo te rusten.

- 5.6. Opdrachtnemer draagt alle risico en aansprakelijkheid voor de ontwikkeling van het Entreegebouw (zowel ten aanzien van ontwerp als ten aanzien van realisatie) met uitzondering van onderwerpen waarop GEM Crailo een besluit heeft genomen en Opdrachtnemer daarbij uitdrukkelijk (schriftelijk) aan GEM Crailo kenbaar heeft gemaakt het besluit af te keuren.
- 5.7. In het geval van een Samenwerkingsverband geldt dat alle Partijen in dit Samenwerkingsverband voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- 5.8. Eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van de door Opdrachtnemer ingeschakelde adviseurs zullen nimmer aan GEM Crailo kunnen worden tegengeworpen.

6. Planning

- 6.1. Op deze Ontwikkelovereenkomst is de Planning opgenomen in **Bijlage 9** van toepassing.
- 6.2. Partijen spannen zich te allen tijde in de uitvoering van de afspraken zoals opgenomen in de Planning na te komen. De Planning betreft een streefplanning waarbij Partijen de planning telkens in goed overleg kunnen aanpassen.
- 6.3. Ingeval van een dreigende vertraging bij de uitvoering van de in deze Overeenkomst beschreven werkzaamheden ten opzichte van de Planning zal de ene Partij de andere Partij daaromtrent schriftelijk informeren, waarbij tevens dient te worden aangegeven op welke wijze de dreigende vertraging (zo veel mogelijk) weer kan worden weggenomen.
- 6.4. Het voorgaande laat dat Opdrachtnemer binnen 12 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst de in deze Overeenkomst beschreven werkzaamheden voltooid moeten zijn. Is dat niet het geval dan geldt het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst.

7. Splitsing in appartementsrechten Entreegebouw

- 7.1. Eerst nadat het Definitieve Ontwerp (Vorbereidende Ontwikkelfase 3) van het Entreegebouw is vastgesteld en afgerond, zal GEM Crailo -in overleg met Opdrachtnemer- als penvoerder opdracht geven aan de notaris voor het voorbereiden en opstellen van de Akte van splitsing en het laten vervaardigen van de splitsingstekening(en), waarbij in ieder geval 3 appartementsrechten zullen ontstaan: 1. de Supermarkt, 2. de Parkeervoorziening en 3. de Horecagelegenheid. Ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst zal GEM Crailo vervolgens, nadat de Akte van splitsing ten overstaan van de notaris is gepasseerd, de Supermarkt en de Horecagelegenheid als appartementsrechten bij notariële akte leveren aan Opdrachtnemer.
- 7.2. In de Akte van splitsing wordt tevens de Vereniging van Eigenaars opgericht. Bij oprichting van de Vereniging van Eigenaars wordt vastgelegd dat GEM Crailo als enige het bestuur van de Vereniging van Eigenaars vormt, totdat het Entreegebouw wat betreft de Gemeenschappelijke delen aan de Vereniging van Eigenaars is opgeleverd. Na oplevering is er voor de eigenaar van het Projectdeel Opdrachtnemer, ruimte om medebestuurder te zijn als ook een externe beheerder.
- 7.3. Partijen zijn zich ervan bewust dat indien PV-panelen op het Entreegebouw worden gerealiseerd die eigendom zijn van derden, hiervoor een opstalrecht gevestigd moet worden vóórafgaand aan de splitsing in appartementsrechten.

8. Prijs Koopovereenkomst

- 8.1. De Koopsom voor het Projectdeel Opdrachtnemer bedraagt in totaal [•],-- exclusief btw (zegge: [•] euro) en is als volgt opgebouwd:
 - a) Voor aankoop van de appartementsrechten voor Projectdeel Opdrachtnemer; een bedrag van € [•],-- exclusief btw (zegge: [•] euro). Voornoemd bedrag heeft prijspeil [datum] en

wordt tot de Overdrachtsdatum, te rekenen vanaf 6 maanden na de ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst geïndexeerd met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar, met een maximum van 2%.

- b) Een eenmalige bijdrage voor realisatie parkeervoorziening met parkeerrechten voor de Supermarkt en Horeca; een bedrag van € 582.750,-- excl. btw (zegge: vijfhonderdtweëntachtigduizend zeventhonderdvijftig euro). Voornoemd bedrag heeft prijspeil 1 januari 2026 en wordt geïndexeerd tot de Overdrachtsdatum met de CPI voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar.
- 8.2. Opdrachtnemer is bij zijn Inschrijving uitgegaan van maximaal 1200 m2 bvo inclusief voorzieningen voor laden en lossen en pakketvoorziening voor de Supermarkt en maximaal 200 m2 bvo voor de Horecagelegenheid. Afwijking van genoemd aantal m2 bvo leidt niet tot prijscorrectie.

9. Prijsvorming Realisatieovereenkomst

- 9.1. Het Taakstellend Budget voor Projectdeel GEM Crailo betreft [EUR indicatieve aanneemsom Inschrijving + 10%] exclusief btw. Voornoemd bedrag heeft prijspeil [datum] en tot de dag dat het definitieve Bouwplan door GEM Crailo is goedgekeurd, te rekenen vanaf 6 maanden na de ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst geïndexeerd met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar, met een maximum van 2%.
- 9.2. Opdrachtnemer is gerechtigd om als eerste en enige een volledige prijsaanbieding te doen voor de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo in het Entreegebouw. Dit doet Opdrachtnemer met het ter goedkeuring voorleggen van het definitieve Bouwplan aan GEM Crailo waarin de definitieve vaste prijsopgave voor het Projectdeel GEM Crailo is opgenomen. Met een volledige prijsaanbieding wordt bedoeld; een aanbieding waarin alle kosten zijn opgenomen die met het ontwerp en de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo in het Entreegebouw uit hoofde van de Realisatieovereenkomst gemoeid zijn, zoals ontwikkel- bouw en alle daarmee samenhangende overige kosten, met uitzondering van de grondprijs. De prijsaanbieding dient te vallen binnen het Taakstellend budget.
- 9.3. GEM Crailo is te allen tijde gerechtigd ten aanzien van de prijsaanbieding met bijbehorende begroting zich bij te laten staan door een onafhankelijke kostendeskundige. Opdrachtnemer zal daaraan zijn medewerking verlenen door inzage te geven in de onderliggende stukken en bescheiden voor zover de kostendeskundige dit wenst.

10. Sluiten Realisatieovereenkomst en Koopovereenkomst

- 10.1. Indien aan de volgende voorwaarden naar het oordeel van GEM Crailo is voldaan, sluiten Partijen de Realisatieovereenkomst en Koopovereenkomst, waarvan de concepten als **Bijlage 10** en **11** aan deze Overeenkomst zijn toegevoegd:
- het Bouwplan voldoet aan de eisen uit artikel 4.5;
 - het Bouwplan is door GEM Crailo goedgekeurd;
 - de leiding van de Gasunie in het Entreegebied is door de Gasunie verplaatst naar de locatie zoals aangegeven op de Uitgiftekaart Entreegebied, ofwel er is zicht op een voor beide Partijen acceptabele datum voor verplaatsing van de leiding van de Gasunie.

11. Onlosmakelijkheid

- 11.1. Zodra de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst tussen GEM Crailo en Opdrachtnemer zijn gesloten, zijn deze Overeenkomst, de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze Overeenkomst eindigt dus niet zodra deze is uitgevoerd, maar de nadien gesloten de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst nog niet.
- 11.2. Op het moment dat de Realisatieovereenkomst en Koopovereenkomst gesloten worden, maakt deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van genoemde overeenkomsten. Dit betekent dat Opdrachtnemer na het aangaan van de Realisatieovereenkomst en Koopovereenkomst gehouden is het Entreegebouw te realiseren op basis van het uit hoofde van de Ontwikkelovereenkomst vervaardigde Bouwplan, met dien verstande dat Opdrachtnemer het Projectdeel Opdrachtnemer voor zichzelf realiseert en het Projectdeel GEM Crailo in opdracht van GEM Crailo.
- 11.3. Indien de Koopovereenkomst of Realisatieovereenkomst tussentijds wordt beëindigd, dan eindigt ook onderhavige Overeenkomst van rechtswege en vice versa.

12. Tussentijdse beëindiging

- 12.1. GEM Crailo heeft de mogelijkheid deze Overeenkomst te beëindigen vóórdat de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst in werking zijn getreden, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
- GEM Crailo de resultaten van een Voorbereidende Ontwikkelfase niet geschikt acht op basis van inhoud of op basis van proces om te starten met een volgende Voorbereidende Ontwikkelfase;
 - er 12 maanden na ondertekening van de Overeenkomst voor het Definitief Ontwerp geen goedkeuring van het Kwaliteitsteam is verkregen en/of voor het gehele Bouwplan geen goedkeuring van GEM Crailo is verkregen;
 - er tussen Partijen niet op uiterlijk 14 maanden na het ondertekenen van deze Overeenkomst overeenstemming over de vaste prijsopgave voor de Realisatiewerkzaamheden t.a.v. het Projectdeel GEM Crailo;
 - Opdrachtnemer weliswaar tijdig nutsvoorzieningen voor het Entreegebouw heeft aangevraagd, maar 14 maanden na het ondertekenen van deze Overeenkomst blijkt dat de nutsvoorzieningen niet tijdig worden aangelegd;
 - Opdrachtnemer surseance van betaling is verleend of in staat van faillissement is verklaard.
- 12.2. Opdrachtnemer kan bij beëindiging van deze Overeenkomst op grond van artikel 12.1 (met uitzondering van sub e) enkel bij GEM Crailo aanspraak maken op de vergoeding op grond van het bepaalde in het volgende artikellid. Bij verwijtbaarheid aan de zijde van Opdrachtnemer ten aanzien van de beëindiging (welke verwijtbaarheid in geval van artikel 12.1.e vaststaat) kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding van GEM Crailo.
- 12.3. Opdrachtnemer heeft bij beëindiging van de Overeenkomst recht op vergoeding van de door Opdrachtnemer op basis van deze Overeenkomst gemaakte kosten, waarvoor per Voorbereidende Ontwikkelfase de volgende vaste vergoedingen worden gehanteerd:

Vorbereidende Ontwikkelfase 1: bij beëindiging in deze fase heeft Opdrachtnemer recht op vergoeding € 25.000.

Vorbereidende Ontwikkelfase 2: bij beëindiging in deze fase heeft Opdrachtnemer recht op vergoeding € 50.000.

Vorbereidende Ontwikkelfase 3: bij beëindiging in deze fase heeft Opdrachtnemer recht op vergoeding € 75.000.

- 12.4. Indien de Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, is GEM Crailo gerechtigd tot alle documenten, ontwerpen, berekeningen, tekeningen e.d. zoals die in het kader van de Overeenkomst door Opdrachtnemer of de door hem ingeschakelde adviseurs zijn opgesteld, naar goeddunken te gebruiken en aan derden ter beschikking te stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het Entreegebouw. Opdrachtnemer zal de betreffende stukken op eerste verzoek aan GEM Crailo ter beschikking stellen.
- 12.5. Tevens is GEM Crailo indien de Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, onderaannemers, adviseurs, architecten etc. die in eerste instantie door Opdrachtnemer waren ingeschakeld afspraken te maken ten behoeve van de ontwikkeling van het Entreegebouw, zonder enige verplichting richting Opdrachtnemer.
- 12.6. Tevens is GEM Crailo indien de Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor de ontwikkeling en realisatie van het Entreegebouw, met de indieners van deze prijsaanbiedingen onderhandelingen aan te gaan als ook de opdracht tot uitvoering van de ontwikkeling van het Entreegebouw aan een of meerdere derden te gunnen. In dat geval zal Opdrachtnemer GEM Crailo op geen enkele wijze belemmeren in het streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van de ontwikkeling van het Entreegebouw.

13. Hoofdelijkheid

- 13.1. In het geval van een Samenwerkingsverband geldt dat alle Partijen in dit Samenwerkingsverband voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

14. Slotbepaling

- 14.1. Op deze Overeenkomst zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Eventueel door Opdrachtnemer van toepassing verklaarde voorwaarden (zoals de DNR 2011, UAV, UAV-gc) zijn uitgesloten.
- 14.2. GEM Crailo zal zich gedurende de looptijd van deze Overeenkomst onthouden van contact met andere opdrachtnemers over het in opdracht geven van realisatie van het Entreegebouw.
- 14.3. De overwegingen maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 14.4. Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
- 14.5. GEM Crailo is gerechtigd deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. GEM Crailo of de partij die de rechten van GEM Crailo uit hoofde van deze Overeenkomst overneemt, stelt voorts Opdrachtnemer van de overdracht in kennis.
- 14.6. Voor Opdrachtnemer is overdracht van deze Overeenkomst slechts toegestaan binnen de groep waarvan Opdrachtnemer deel uitmaakt. Dit beding heeft ook goederenrechtelijke werking.
- 14.7. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen 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.

15. Geheimhouding

- 15.1. Partijen zullen jegens derden anders dan hun adviseurs geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie en waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.
- 15.2. Partijen staan ervoor in dat de door hun ingeschakelde adviseurs ook geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.
- 15.3. Indien het noodzakelijk is om informatie over deze Overeenkomst of op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie te delen met derden om uitvoering te kunnen geven aan deze Overeenkomst, dan is dat Partijen toegestaan waarbij Partijen uiterste zorgvuldigheid in acht dienen te nemen.
- 15.4. De verplichtingen uit dit artikel blijven onverminderd bestaan na beëindiging van deze Overeenkomst.

16. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 16.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. Geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen ontstaan, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Midden-Nederland.

17. Opschortende voorwaarde

- 17.1. Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat;
 - a) de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit om een supermarktvoorziening met een oppervlakte van 1.200 m² bvo en horecavoorziening met een oppervlakte van 200 m² bvo op de locatie voor het Entreegebouw toe te staan is onherroepelijk is verleend.

18. Bijlagen

- 18.1. De volgende Bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Uitgifte kavel Entreegebied 24 februari 2026

Bijlage 2: Inschrijving d.d. [datum]

Bijlage 3: FPvE Parkeervoorziening

Bijlage 4: PvE Infrastructuur = Uitgiftekaart Entreegebied 22 oktober 2025

Bijlage 5: Programma

Bijlage 6: Garanties en garantietermijnen

Bijlage 7: Indieningsvereisten DO – Kwaliteitsteam

Bijlage 8: Indieningsvereisten DO – GEM Crailo

Bijlage 9: Planning

Bijlage 10: Concept Realisatieovereenkomst

Bijlage 11: Concept Koopovereenkomst

Bijlage 12: Bouwprotocol

HANDTEKENINGENPAGINA

Getekend door en ten behoeve van:

GEM Crailo B.V.

Door:
Functie:

Naam Partij 2

Door:
Functie:

Datum:
Plaats:

Datum:
Plaats:

CONCEPT