

Anterieure overeenkomst
inzake herontwikkeling H. Bosmanstraat Blok I

d.d. 4 november 2016



ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.K.N. van Spijk, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2016, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. Stichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. A.L.J Huntjens in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: Pré.

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

1. Dat de Gemeente en o.a. Stichting Pré Wonen, op 23 april 2008 de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid hebben gesloten, hierna te noemen de Samenwerkingsovereenkomst.
2. Dat Partijen op 13 mei 2009 de Projectovereenkomst hebben gesloten, hierna te noemen de Projectovereenkomst.
3. Dat Partijen, als uitvloeisel van de Samenwerkingsovereenkomst en de Projectovereenkomst, zullen samenwerken bij de herontwikkeling van H. Bosmansstraat Blok I, hierna te noemen Plangebied.
4. Dat Pré eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en/of opstallen/opstal.
5. Dat Partijen op 6 oktober 2011 de overeenkomst Aanpassing op de Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten waarmee de raad heeft ingestemd met een wijziging in het programma van 100% sociale huurwoningen naar minimaal 60% sociale huur en maximaal 40% sociale en middel dure huur/koop.
6. Dat Pré de koop- en huurwoningen in 3 afzonderlijke gebouwen wenst onder te brengen.
7. Dat Partijen door wijzigingen in het programma en de financiële kaders een nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst zullen sluiten. Dat er extra kosten worden gemaakt die specifiek toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling van Blok I waaronder ambtelijke kosten voor o.a. een nieuw bestemmingsplan en de kosten aanpassing ontwerp openbare ruimte. Deze extra kosten komen voor 100 % voor rekening van Pré.
8. Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.
9. Dat er een partiële herziening van de stedenbouwkundige visie is opgesteld (Bijlage XI). Dat de ontwikkeling van het Plangebied o.b.v. deze visie naar een nieuw



bestemmingsplan wordt vertaald en de Gemeente de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gang zal zetten.

10. Dat op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de raad, bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is
11. Dat Partijen in dat kader de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro en hiertoe hebben overlegd.
12. Dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de grondoverdracht(en), uitvoering van de bouw, inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.
13. Dat bij besluit van2016 het college van Burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het sluiten van deze anterieure overeenkomst, hierna aangeduid als Overeenkomst .

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het op basis van de Partiële herziening vast te stellen bestemmingsplan Partiële herziening Slachthuisbuurt-Zuidstrook Blok I.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan

De door Pré voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied bestaande uit de realisatie van drie torens, waarvan twee torens zijn bestemd voor de realisatie van huurappartementen in het sociale segment en waarvan een toren is bestemd voor realisatie van koopappartementen, in Bijlage 1 (Planning d.d. 20 juli 2016) zijn deze torens aangegeven als blok 1, 2 en 3.

Bouwrijp

Onder bouwrijp wordt verstaan een bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen, bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig.



Anterieure Overeenkomst H. Bosmanstraat d.d. 4 november 2016

Grond A en B

Twee percelen grond, totaal groot ca. 1.566 m², kadastraal bekend Gemeente Haarlem 2, sectie Q, nr. 1409 (gedeeltelijk) zoals met blauw gearceerd is aangegeven op, tekening nr. 16399 d.d.19 oktober 2016, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage XI.

Grond C en D

Twee percelen grond, totaal groot ca. 5.262 m², kadastraal bekend Gemeente Haarlem 2, sectie Q, nr. 1407 en 1410 (gedeeltelijk) zoals met rood gearceerd is aangegeven op tekening nr. 16399 d.d. 19 oktober 2016, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage XI.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke openstaan voor het publiek in het algemeen en welke bij de Gemeente in eigendom blijven of aan de Gemeente worden overgedragen en zoals met rode arcering aangegeven op tekening nr. 16419 d.d.20 oktober 2016, aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage X.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals met streep-stippel lijn aangegeven op op tekening nr. 16419 d.d.20 oktober 2016, aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage X.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage I gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid. Aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte herontwikkeling H. Bosmansstraat blok 1 d.d. 20-07-2015 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem hoofdafdeling GOB, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II.

Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen binnen het Plangebied, die onder andere worden ingericht ten behoeve van parkeren en waarbinnen de hagen rondom de gebouwen geplaatst worden en die in eigendom en beheer van Pré en/of bij toekomstige eigenaren binnen het Plangebied zijn en blijven en zoals aangegeven op tekening nr. 16419 d.d.20 oktober 2016, aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage X.

Artikel 1a

Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

Bijlage I	Planning d.d. 20 juli 2016.
Bijlage II	Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 20 juli 2015.
Bijlage III	Concepttekst publicatie overeenkomst d.d. 26 oktober 2016.
Bijlage IV	Verkoopovereenkomst grond Blok I d.d. 3 november 2016.
Bijlage V	Aankoopovereenkomst grond Blok I d.d. 3 november 2016.



- Bijlage VI DO inrichtingsplan Openbare Ruimte Slachthuisbuurt Zuid, maart 2011.
Bijlage VII Plankosten herontwikkeling H. Bosmanstraat Blok 1 d.d. 20 november 2014.
Bijlage VIII Aanbiedingsblad ruimtelijk beleid.
Bijlage IX Partiële herziening visie Slachthuisbuurt Zuid, Haarlem.

Kaarten

- Bijlage X Plangebied en (semi)openbare ruimte, tekening nr. 16419 d.d. 20 oktober 2016.
Bijlage XI Tekening Grondruil A t/m D nr. 16399 d.d. 19 oktober 2016.

2. In geval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
- de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door Pré.
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen.
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 Verplichtingen / Verantwoordelijkheden Pré

Op hoofdlijnen heeft Pré de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van deze Overeenkomst.
2. Het voor eigen rekening en risico benodigde bouwrijp maken van de gronden binnen het Plangebied, zijnde haar eigendom voor de grondruil, en het voor eigen rekening en risico inrichten van de Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied, zijnde haar eigendom na de grondruil.
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro.
4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
5. Pré is verantwoordelijk voor de verkoop en tijdige levering aan de Gemeente van Grond C en D, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage XI gehechte tekening nr. 16399.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 **Verplichtingen / verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage I) en met in acht name van artikel 22 van de Overeenkomst.
2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en tijdige levering aan Pré van Grond A en B, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage XI gehechte tekening nr. 16399.
3. Gemeente draagt conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst zorg voor het bouwrijp maken van haar gronden voor de grondruil en voor de inrichting van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied conform een nog te maken ontwerp op basis van de beeldkwaliteit zoals in het rapport "DO Inrichting Openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuid" d.d. maart 2011(Bijlage VI) is omschreven en op basis van het Technische Programma van eisen Openbare Ruimte (Bijlage II).

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **Kosten ten laste van Pré**

Ten laste van Pré komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke en overige kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten voor het bouwrijp maken van de gronden binnen het Plangebied, zijnde haar eigendom voor de grondruil en de kosten voor de inrichting van de Semi-Openbare Ruimte, zijnde haar eigendom na de grondruil.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 17.

Artikel 6 **Ambtelijke en overige kosten**

1. De ambtelijke kosten bedragen € 24.625,- (Bijlage VII Plankosten herontwikkeling H. Bosmanstraat Blok 1 d.d. 20 november 2014).
2. De kosten voor het opstellen partiële herziening bedragen € 16.982,- (Bijlage VIII Aanbiedingsblad Ruimtelijk Beleid Partiële herziening Slachthuisbuurt-Zuidstrook Blok I).

Facturatie en Betaling

3. De onder punt 1 genoemde kosten zullen door de Gemeente binnen 7 werkdagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen, gefactureerd worden.
4. De kosten voor het opstellen van de onder punt 2 genoemde partiële herziening zullen gefactureerd worden in drie termijnen voorafgaand aan elke planfase.

5. De betalingstermijn voor Pré van elke facturatie is 30 dagen na dagtekening van de factuur.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 **Woningbouwcategorieën project H. Bosmanstraat**

1. Het woningbouwprogramma is gewijzigd ten opzichte van hetgeen is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

Het Bouwplan omvat het volgende woningbouwprogramma:

- 28 appartementen koop
- 56 appartementen in de sociale huur
- een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en een aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied conform de uit de omgevingsvergunning volgende parkeernorm.

2. Stedenbouwkundig bureau Khandekar zal als supervisor de planvorming van de individuele bouwblokken begeleiden

Artikel 9 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. Gemeente stelt een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor de herinrichting van de Openbare Ruimte op basis van de beeldkwaliteit zoals in het rapport “DO inrichtingsplan Openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuid” d.d. maart 2011 (Bijlage VI) is omschreven en op basis van het Technisch Programma van Eisen (Bijlage II).
2. De door Pré aan te vragen huisaansluitingen en de coördinatie van de totale nutswerkzaamheden dienen voor start gemeentelijke uitvoering bouwrijp maken en de inrichting van de Openbare Ruimte, plaats te vinden. De Gemeente start haar werkzaamheden nadat de nutsbedrijven hun werkzaamheden hebben afgerond. Partijen zullen regelmatig overleg hebben om de werkzaamheden van de nutsbedrijven op elkaar af te stemmen. Dit om een zo optimaal mogelijke logistieke uitvoering van het project te verkrijgen.
3. Start werkzaamheden inrichting Openbare Ruimte vindt plaats in de periode van 13 weken voor de start van de oplevering van Blok 1, onder de voorwaarde dat is voldaan aan hetgeen bepaald in lid 2 van dit artikel. De Gemeente dient het werkterrein juridisch en feitelijk tot haar beschikking te hebben. Dit houdt in dat juridische levering voor de aanvang van de 13 weken plaatsvindt en dat er op het terrein door Pré of derden geen afbouw- of andere werkzaamheden meer mogen worden uitgevoerd en dat de grond en de gevels vrij dienen te zijn van obstakels zoals steigers, sleuven, keten en andere zaken die een belemmering kunnen vormen voor de in opdracht van de Gemeente aan te leggen Openbare Ruimte.



4. Partijen kunnen in overleg afwijken van hetgeen bepaald in lid 3. Uitgangspunt voor beide Partijen is het bereiken van aansluiting tussen de logistieke uitvoering van de civiele- en opstalwerkzaamheden zodat de toekomstige bewoners bij start van de bewoning zo min mogelijk overlast ondervinden. De afwijkende afspraken zullen schriftelijk worden vastgelegd. Eventuele stagnatiekosten die ontstaan doordat Partijen hun afspraken niet nakomen, komen voor rekening van de nalatige partij.
5. Pré zorgt er voor dat de opstalaannemer de civiele aannemer tijdig kan laten werken.

Artikel 10 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Pré overleg te worden gevoerd met de Hoofdafdeling GOB ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. Pré zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. Pré is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Pré te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente Pré terstond informeren en zal Pré terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. Pré zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van Pré.

Artikel 11 **Beheer Openbare Ruimte en Semi-Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zoals met rode arcering weergegeven op de tekening d.d. 27 mei 2014 met nummer 14528 (Bijlage X) is voor rekening van de Gemeente. Voor wat betreft de door Pré in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.
2. De Semi-Openbare Ruimte, zoals met groene arcering weergegeven op de tekening d.d. 27 mei 2014 met nummer 14528 (Bijlage X), en de hagen rondom alle binnen het plangebied te realiseren gebouwen, wordt door en voor rekening van Pré en/of de toekomstige eigenaren van de woningen beheerd en onderhouden. Pré dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.



Artikel 12 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door Pré overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
2. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Pré aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Pré.

Artikel 13 **Grondoverdracht Gemeente aan Pré**

1. Gemeente en Pré zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan Pré verkoopt en Pré van de Gemeente koopt de Gronden A en B zoals met blauwe arcering weergegeven op de tekening d.d. 19 oktober 2016 met nummer 16399 (Bijlage XI).

2. De koopprijs voor Grond A en B bedraagt € 200,- per m² excl. BTW voor bouwgrond woningbouw en € 134,- per m² excl. BTW overige doeleinden.
De notariskosten en andere kosten verschuldigd ter zake van de levering zijn voor rekening van Pré

3. De levering van Grond A en B zal uiterlijk plaatsvinden in de week voorafgaande aan de start bouw.
Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte zal Pré de volledige koopsom alsmede de verschuldigde belastingen, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde aan de Gemeente voldoen.

De uitwerking van de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten is vastgelegd in een door de Gemeente in overleg met Pré opgestelde Verkoopovereenkomst. (Bijlage IV).

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen in de verkoopovereenkomst hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

4. **Staat van overdracht**
Staat van overdracht
Grond A en B zal door de Gemeente aan Pré worden geleverd: als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968 (21% btw), en zoals nader omschreven in de Verkoopovereenkomst (Bijlage IV).
5. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte wordt opgedragen bij notariskantoor Blank Prevoo van Bolhuis.
Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van Pré.

Artikel 14 **Grondoverdracht Pré aan Gemeente**

1. Gemeente en Pré zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij Pré aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van Pré koopt Gronden C en D zoals met rode arcering weergegeven op de tekening d.d. 19 oktober 2016 met nummer 16399 (Bijlage XI).

2. De koopprijs voor Grond C, D en E bedraagt 127,- per m² excl. BTW. De notariskosten en andere kosten verschuldigd ter van de levering zijn voor rekening van de Gemeente.
3. De levering van Grond C, D en E zal uiterlijk plaatsvinden uiterlijk 13 weken voor de start van de oplevering Blok 1, onder de voorwaarden dat is voldaan aan hetgeen bepaald in artikel 9 lid 2 van deze Overeenkomst. Partijen komen overeen dat in overleg fasering van de juridische levering kan plaatsvinden wanneer de oplevering van de drie torens niet aansluitend plaatsvindt en de verkoper de grond nog ten behoeve van de bouwplaats inrichting nodig heeft. De extra kosten die gemaakt worden voor de gefaseerde levering komen voor rekening van Verkoper.

Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte zal de Gemeente de volledige koopsom volgens lid 2 aan Pré hebben voldaan.

Pré verplicht zich tot het verschaffen van Grond C en D in volle eigendom, en vrij van overige zakelijke en persoonlijke rechten voor zover het bestaan daarvan bij in redelijkheid bekend kan zijn en voorts onder de bedingen die bij eigendomsoverdracht van onroerend goed bij de Gemeente gebruikelijk zijn.

De uitwerking van de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten is vastgelegd in een door de Gemeente in overleg met Pré opgestelde Aankoopovereenkomst (Bijlage V).

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen in de Aankoopovereenkomst, hebben de bepalingen in deze Overeenkomst voorrang.

4. Staat van overdracht
Grond C en D zal door de Pré aan Gemeente worden geleverd: als bouwterrein in de zin van de wet op de Omzetbelasting 1968 (21% btw), en zoals nader omschreven in de Aankoopovereenkomst.
5. De overdracht in eigendom van Grond C en D zal plaats vinden ten overstaan van notaris Blank Prevoo van Bolhuis.
6. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden A/B en C/D moeten worden gewijzigd, verplichten Pré en de Gemeente zich over en weer tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering. Verder dient i.v.m. mogelijke overkraging van de nieuwbouw in de Openbare Ruimte door en op kosten van Pré zorg gedragen te worden voor de benodigde splitsingen dan wel vestiging van zakelijke rechten.

Artikel 15 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 22 van deze Overeenkomst, zorg voor het opstellen en tijdig in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. Pré draagt zorg voor de advisering, de inhoudelijke juistheid en volledigheid van de benodigde documenten, met uitzondering van hetgeen door de Gemeente geleverd wordt conform het aanbiedingsblad Ruimtelijk Beleid (Bijlage VIII).



3. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 22 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door Pré ingediende aanvr(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door Pré voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
4. Pré zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 5 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
5. Pré is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Pré is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid en volledigheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 16 **Projektspecifieke regelingen**

Pré start uiterlijk 3 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is met de bouw van de 2 sociale torens (op Bijlage 1, de Planning d.d. 20 juli 2016, aangegeven als de blokken 1 en 2). Pré start uiterlijk binnen een maand na de oplevering van de sociale torens met de verkoop van de koopappartementen (op Bijlage I aangegeven met blok 3). Start bouw van de koopappartementen, zijnde de derde toren en op Bijlage 1 aangegeven als blok 3, zal plaatsvinden binnen 3 maanden na het behalen van een verkooppercentage van 80% van het totaal aantal te realiseren koopwoningen. Oplevering vindt plaats uiterlijk 20 maanden na het behalen van het hier genoemde verkooppercentage. Indien Pré dit verkooppercentage uiterlijk binnen 7 maanden na de oplevering van de sociale torens heeft behaald dan verkoopt Pré het perceel dat is bestemd voor de bouw van de koopappartementen aan een andere partij met de in de verkoopovereenkomst d.d. 24 oktober 2016 (Bijlage IV) overeengekomen bouwverplichting.

Artikel 17 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de bepalingen van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Pré.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008. De Gemeente zal Pré schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Pré mededelen.

Pré verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.



Artikel 18 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. Partijen hebben afspraken gemaakt over de grondprijs waartegen Pré de gronden van de Gemeente koopt, namelijk € 200,- p/m² voor bouwgrond voor woningbouw en € 134,- p/m² voor overige doeleinden, beide bedragen zijn excl. 21 % BTW.). Het is Partijen bekend dat de Belastingdienst deze prijzen ter discussie stelt. Indien Partijen gedwongen worden, andere grondprijzen te hanteren in de Slachthuisbuurt-Zuidstrook, is het uitgangspunt dat de btw/overdrachtsbelasting over deze verhoogde grondprijzen en eventuele boeteheffingen, betaald wordt door Pré.

Artikel 19 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met de bestaande huurders.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over het nieuwbouwproject en wel als volgt:
Informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Pré is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van:

1. De communicatie met de bestaande huurders.
2. Het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied over het nieuwbouwproject en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 20 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 21 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het DROP te bereiken via de website www.Officiëlebekendmakingen.nl, volgens de als Bijlage III bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 22 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Pré en/of door Pré ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Pré en/of door Pré ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 23 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Pré niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.

Artikel 24 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 26 van overeenkomstige toepassing.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 25 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.

De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der Partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surséance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 26 **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 27 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van college, geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 28 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien Pré en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 29 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage I deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, danwel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 30 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

1. de Gemeente, Stadhuis, Grote Markt 2, te 2011 RD Haarlem.
2. Pré, Rijksweg 347, te 1991 AB Velsbroek.


Artikel 31 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

Pré Wonen

J.K.N van Spijk



A.L.J. Huntjens

Datum:.....

Datum: *23 november 2016*

