

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. E.C. Molenkamp - Schoute
Telefoon 5113568 E-mail: e.molenkamp@haarlem.nl
MS/JZ Reg.nr. 2012/260831
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 10 juli 2012

## Onderwerp

Anterieure overeenkomst Berlagelaan/Prins Bernhardlaan

## DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Het Protocol Actieve Informatieplicht is in dit geval niet van toepassing, zodat de nota niet langs de commissie en raad hoeft.

- 
1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met de Ymere, eigenaar van het perceel Berlagelaan 2 t/m 152 en P. Bernhardlaan 53 t/m 61 te Haarlem, kadastraal bekend HLM 02, sectie P nummer 2909 ex artikel 6.24 Wro;
  2. In de Stadskrant komt een mededeling dat een anterieure overeenkomst is gesloten;
  3. De financiële consequenties van dit besluit zullen worden verwerkt bij de tweede bestuursrapportage 2012.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Anterieure overeenkomst Berlagelaan/Prins Bernhardlaan

**Reg. Nummer:** 2012/260831

## 1. Inleiding

Op het perceel Berlagelaan/Prins Bernhardlaan, kadastraal bekend HLM 2, sectie P nummer 2909 wenst de eigenaar (Ymere) een bouwplan in te dienen voor de bouw van 106 appartementen en 39 half verdiepte parkeerplaatsen en 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit bouwplan is in strijd met het vigerend (verouderd) bestemmingsplan.

De eigenaar heeft de gemeente verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplan. De gemeente is bereid hieraan mee te werken. Echter op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Ymere is bereid een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met de Ymere, eigenaar van het perceel Berlagelaan 2 t/m 152 en P. Bernhardlaan 53 t/m 61 te Haarlem, kadastraal bekend HLM 02, sectie P nummer 2909 ex artikel 6.24 Wro;
2. In de Stadskrant komt een mededeling dat een anterieure overeenkomst is gesloten.
3. De financiële consequenties van dit besluit zullen worden verwerkt bij de tweede bestuursrapportage 2012.

## 3. Beoogd resultaat

1. Het kostenverhaal bij Ymere te verzekeren ten aanzien van:
  - Het herzien van het bestemmingsplan Zonerzone Noord;
  - De ambtelijke (voorbereidings)kosten inzake de aanleg van de openbare ruimte;
  - Grondtransactiekosten;
  - Eventuele planschade.
2. Op basis van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te herzien.
3. Aanleg van de openbare ruimte door Ymere op basis van het Programma van Eisen van de gemeente.

## 4. Argumenten

In de overeenkomst is het bedrag van €30.000,00 opgenomen dat nodig is om het bestemmingsplan te herzien, de kosten (o.a. ambtelijk) ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte en de grondtransacties. Dit bedrag is afgestemd met de afdelingen Ruimtelijke Beleid en Openbare Ruimte, Groen en Verkeer en Ymere heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd. Extra ambtelijke inzet ten gevolge van een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan of een bezwaar- en/of beroepsprocedure als gevolg van zullen bij Ymere in rekening worden gebracht.

De financiële consequenties van dit besluit zullen worden verwerkt bij de tweede bestuursrapportage 2012.

#### **5. Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen.

#### **6. Uitvoering**

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant. Ymere tekent de overeenkomst voor de raadsvergadering van 19 juli 2012 waarin het bestemmingsplan Zomerzone Noord zal worden vastgesteld.

#### **7. Bijlagen**

Anterieure overeenkomst Berlagelaan/Prins Bernhardlaan en projectkostenoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Anterieure overeenkomst  
inzake  
Berlagelaan-Zuid/Prins  
Bernhardlaan

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder..... krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. ....2012, hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. Ymere....., gevestigd te ....., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer .....ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door .....in zijn/haar hoedanigheid van ..... hierna te noemen: Ymere

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

OVERWEGENDE:

- dat Ymere eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en de daarop aanwezige bebouwing bestaande uit 81 woningen en een bedrijfsruimte;
- dat Ymere het Plangebied wenst te herontwikkelen door middel van sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van 106 appartementen met een halfverdiepte parkeervoorziening voor 39 parkeerplaatsen en 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Berlagelaan.
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend (verouderd) bestemmingsplan;
- dat mede ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied de Gemeente de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Zomerzone Noord in gang zal zetten;
- dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de grondoverdrachten, de uitvoering van de bouw en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

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:

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage I aan deze Overeenkomst is gehecht.

Bestemmingsplan(of andere planologische maatregel)

Het vast te stellen Bestemmingsplan Zomerzone Noord, waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen van 23 december 2011 tot 2 februari 2012.

Bouwplan

De door Ymere voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten 106 appartementen, waarvan 36 sociale huurwoningen en 70 markthuizen en vrije sectorwoningen, 39 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeervoorziening en 21 haakse parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de Berlagelaan.

Rood gearceerde grond

Twee percelen grond te Haarlem, nabij de Berlagelaan ter grootte van ongeveer 135 m<sup>2</sup>, uitmakende de kadastrale percelen gemeente Haarlem sectie P nummer 3654 ged. welke aan Ymere worden verkocht en in eigendom worden overgedragen zoals met rood gearceerd is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage .. gehechte tekening nr. 12601.

Groen gearceerde grond

Twee percelen grond te Haarlem, nabij de de Berlagelaan ter grootte van ongeveer 107 m<sup>2</sup>, uitmakende de kadastrale percelen gemeente Haarlem sectie P nummer 2909 ged. welke aan de Gemeente worden verkocht en in eigendom worden overgedragen, zoals groen gearceerd is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte tekening nr. 12601.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke openstaan voor het publiek in het algemeen en bij de gemeente in eigendom blijven of aan gemeente in eigendom worden overgedragen, zoals met groen gearceerd is aangegeven op tekening nr. 12601.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op kaart. nr. d.d. ....(Bijlage I)

Planning Het aan deze Overeenkomst als Bijlage ..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.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 10 mei 2012 status definitief zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid Openbare Ruimte Groen en Verkeer aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage ...

Protocol van Overdracht Openbare Ruimte

Het protocol van overdracht d.d.....zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken afdeling Beleid Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, dat als Bijlage I onderdeel uitmaakt van het Programma van Eisen Openbare Ruimte.

Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als hofjes, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied, zoals met ..... aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage ...

**Artikel 1a**      **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage I	.....
Bijlage II	.....
Bijlage III	.....
Bijlage IV	.....
Bijlage V	.....
Bijlage VI	....
Bijlage VII	.....

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*  
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen 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 Ymere.
  - 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 Ymere**

Op hoofdlijnen heeft Ymere de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen (Bijlage .. ),
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. Ymere is verantwoordelijk voor de verkoop en levering aan de Gemeente van de met Groen gearceerde Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage .....gehechte tekening nr. 12601.  
  
De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.
6. Ymere is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het verleggen van kabels en/of leidingen binnen het Plangebied.

**Artikel 4**      **Verplichtingen 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 en met inachtnaem van artikel 21 (vrijtekening).



2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan Ymere van de met Rood gearceerde grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte tekening nr. 12601.

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

#### **Artikel 5**      **Kosten ten laste van Ymere**

Ten laste van Ymere komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor deze Overeenkomst betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 10.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 16.
4. De kosten voor alle noodzakelijke werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de door de gemeente geleverde grond. Onder deze kosten worden ook begrepen de eventuele kosten voor het verleggen van kabels en/of leidingen.
5. De kosten welke gemoeid zijn met alle grondtransacties (o.a. notariskosten en ambtelijke kosten)

#### **Artikel 6**      **Ambtelijke kosten**

1. De ambtelijke kosten bedragen €30.000,00 (zegge: dertigduizend euro).

##### Betalingsschema

2. Eén dag na het sluiten van deze Overeenkomst zullen de ambtelijke kosten van €30.000,00 door de gemeente worden gefactureerd. Dit bedrag wordt door Ymere binnen dertig werkdagen aan de gemeente betaald.

##### Betaling extra ambtelijke kosten

3. Indien door de gemeente extra ambtelijke inzet moet worden geleverd ten gevolge van een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan als gevolg van het bouwplan Ymere of een bezwaar- en/of beroepsprocedure als gevolg van Bouwplan dan worden aanvullende financiële afspraken gemaakt, waarbij deze kosten bij Ymere in rekening worden gebracht.

#### **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**      **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. Ymere stelt, in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (Bijlage ..... ) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Voorlopig Ontwerp, definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente.  
Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Ymere draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.
3. De Openbare Ruimte dient gereed te zijn bij oplevering van alle woningen binnen het Bouwplan en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van Overdracht.

**Artikel 9**      **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door Ymere zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, dat als bijlage 1 deel uitmaakt van het Programme van Eisen (bijlage .....).
2. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze cedeert Ymere haar rechten die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.

**Artikel 10**      **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Ymere overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. Ymere 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. Ymere 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 Ymere te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente Ymere terstond informeren en zal Ymere terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.

5. Ymere 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 Ymere.

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

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven met de aanduiding ....Bijlage I. Voor wat betreft de door Ymere in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.
2. Beheer en onderhoud van de Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van Ymere en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. Ymere dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren dan wel op andere wijze het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

In verband met 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 Ymere ondergronds parkeren wordt gerealiseerd onder de openbare weg zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.  
De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/Ymere aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Ymere.
2. Indien door Ymere 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.  
De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/Ymere aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Ymere .

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/Ymere aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Ymere.

**Artikel 13**      **Grondoverdracht Gemeente aan Ymere**

1. Gemeente en Ymere zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan Ymere verkoopt en Ymere van de Gemeente koopt de met Rood gearceerde grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage .... gehechte tekening nr12601.
2. De koopprijs voor de met Rood gearceerde Grond bedraagt €1,00 per m<sup>2</sup> excl. overdrachtsbelasting

De notariskosten en andere kosten verschuldigd ter zake van de levering zijn voor rekening van Ymere.

3. De levering van de met Rood gearceerde Grond zal in onderling overleg plaatsvinden doch uiterlijk op.....  
Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte zal Ymere 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 wordt vastgelegd in een door de Gemeente op te stellen verkoopovereenkomst.  
Op de koop en verkoop van de met Rood gearceerde Grond zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage ..) en wel de hoofdstukken 1 en 2 voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken alsmede de in de koopovereenkomst aangegeven artikelen van hoofdstuk 3.  
In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

4. **Staat van overdracht**  
De met Rood gearceerde Grond zal door de Gemeente aan Ymere worden geleverd in de huidige staat.
5. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte wordt opgedragen aan een door Ymere aan te wijzen notaris.  
Notariskosten ter zake van de levering zijn voor rekening van Ymere.

#### **Artikel 14 Grondoverdracht Ymere aan Gemeente**

1. Gemeente en Ymere zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij Ymere aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van Ymere koopt de met Groen gearceerde Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage ... gehechte tekening nr12601.  
De Gemeente draagt zorg voor het opstellen van de koopovereenkomst.
2. De koopprijs voor de met Groen gearceerde Grond bedraagt €1,00 per m<sup>2</sup> excl. overdrachtsbelasting  
De notariskosten en andere kosten verschuldigd ter van de levering zijn voor rekening van Ymere.
3. De levering van de met Groen gearceerde Grond zal in onderling overleg plaatsvinden doch uiterlijk op.....  
  
Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte zal de Gemeente de volledige koopsom volgens lid 2 aan Ymere hebben voldaan.  
  
Ymere verplicht zich tot het verschaffen van de met Groen gearceerde Grond in volle eigendom, en vrij van overige zakelijke en persoonlijke rechten voorzover het bestaan daarvan in redelijkheid bekend kan zijn en voorts onder de bedingen die bij eigendomsoverdracht van onroerend goed bij de Gemeente gebruikelijk zijn.
4. **Staat van overdracht**

Na aanleg volgens Programma van Eisen (Bijlage ... en na oplevering volgens Protocol van Overdracht Openbare Ruimte (Bijlage ...).

5. De overdracht in eigendom van de met Groen gearceerde Grond zal plaats vinden ten overstaan van notaris .....te .....
6. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de met Rood en Groen gearceerde Gronden moeten worden gewijzigd, verplichten Ymere en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering. Eventuele kosten komen voor rekening van Ymere.

**Artikel 15**      **Bestemmingsplanprocedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door Ymere ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door Ymere voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. Ymere is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.  
Ymere is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

**Artikel 16**      **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Ymere.
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 op 7 november 2008.  
De Gemeente zal Ymere 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 Ymere mededelen.  
Ymere verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

**Artikel 16a**      **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. De eventuele fiscale risico's van de overdracht van de openbare infrastructuur aan de gemeente zijn voor rekening van de projectontwikkelaar;
2. Partijen zullen zich inspannen om een voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van de overeenkomst te bewerkstelligen, zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering.
3. Partijen verklaren dat indien ten aanzien van de oplevering/overdracht wel een vergoeding in rekening zou zijn gebracht, deze vergoeding belast is met btw.
4. De eventuele verdere uitwerking van de fiscale aspecten worden geregeld in de koopovereenkomst(en).

**Artikel 17**      **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 potentiële eigenaars en gebruikers.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:  
Informatieverstrekking door Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.  
Ymere is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van:  
Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop en verhuur van de te realiseren bebouwing.  
Het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

**Artikel 18**      **Overlegstructuur**

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.
2. Partijen kunnen ten allen tijde bepalen dat een gestructureerd overleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
  - a. de aanleg van de Openbare Ruimte.
  - b. de coördinatie/afstemming werkzaamheden Bouwplan met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.

**Artikel 19**      **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 20**      **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 de Stadskrant volgens de als Bijlage ...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 21**      **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 Ymere en/of door Ymere ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor 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 Ymere en/of door Ymere ingeschakelde derden ontstane nadelen.

**Artikel 22**      **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Ymere niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente behoudens de mogelijkheden die zijn omschreven in dit artikel..

**Artikel 23**      **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 dit 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 25 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 24**    **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 surseance van betaling wordt aangevraagd.

#### **Artikel 25**    **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 26**    **Ingang en einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide Partijen. Deze Overeenkomst eindigt indien Ymere en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen en tesamen hebben geconstateerd dat dit zo is.

#### **Artikel 26a**    **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage .....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, dan wel zoveel mogelijk te beperken.



**Artikel 27**     **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente
- Ymere

**Artikel 28**     **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Ymere

Datum.....

Datum:.....

Projectkosten Berlagelaan/P. Bernhardlaan  
d.d. 25 juni 2012

<b>Openbare ruimte</b>	uren	tarief	totaal
Begeleiding VO en DO	52	€ 100	€ 5.200
Bestek bouwrijp maken	14	€ 100	€ 1.400
Bestek woonrijp maken	14	€ 100	€ 1.400
Realisatie en overdracht	23	€ 100	€ 2.300
<b>totaal</b>	<b>103</b>		<b>€ 10.300</b>

<b>Bestemmingsplan</b>	uren	tarief	totaal
juridisch medewerker	48	€ 127	€ 6.096
planoloog	6	€ 133	€ 798
stedenbouw	46	€ 133	€ 6.118
diverse medewerkers	6	€ 129	€ 774
<b>totaal</b>	<b>106</b>		<b>€ 13.786</b>

<b>anterieure overeenkomst</b>	uren	tarief	totaal
planeconoom	5	€ 131	€ 655
jurist (opstellen anterieure overeenkomst)	30	€ 131	€ 3.930
makelaar	10	€ 131	€ 1.310
<b>totaal</b>	<b>35</b>		<b>€ 5.895</b>

<b>totaal</b>	<b>29.981</b>
---------------	---------------

\* prijzen zijn excl BTW