

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. E van der Aar-Kranendonk
Telefoon 0235113864 E-mail: e.vd.aar@haarlem.nl
SP/ Reg.nr. 2012/477712
1 bijlage kopiëren
B & W-vergadering van 19 februari 2013

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst RVOB - Jansstraat 46

DOEL: Besluiten

De raad is bevoegd tot het aangaan van een overeenkomst en het verstrekken van een krediet te verrekenen met RVOB.

B&W

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst -waarin de afspraken met het Rijks Vastgoed Ontwikkelbedrijf (RVOB) met betrekking tot de verkoop van het pand Jansstraat 46 zijn opgenomen. (zie bijlage)
2. Voor de verkoop van het pand Jansstraat 46 ruimtelijke criteria op te laten stellen en op te laten nemen in de Nota van Uitgangspunten;
3. De kosten van het opstellen van de ruimtelijke criteria en het toetsen van het biedboek te verrekenen met het RVOB
4. Een krediet beschikbaar te stellen van €18.000 voor de betreffende werkzaamheden te dekken door de bijdrage van RVOB.
5. De betrokkenen te informeren.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst RVOB - Jansstraat 46

Reg.nummer: 2012477712

1 Inleiding

Het pand aan de Jansstraat 46 is in het verleden in gebruik geweest bij de Rechtbank Haarlem en eigendom van de Rijksgebouwendienst. De Rijksgebouwendienst heeft aan het Rijks Vastgoed Ontwikkel Bedrijf opdracht gegeven dit pand te verkopen.

Het Rijks Vastgoed Ontwikkelbedrijf (RVOB) heeft het pand in eerste instantie te koop aangeboden aan de gemeente. De gemeente ziet geen aanleiding om het pand aan te kopen voor eigen gebruik of doorverkoop.

Wel liggen er kansen voor de ontwikkeling van de directe omgeving en met name voor de Wijngaardtuin die aan de achterzijde grenst van het perceel Jansstraat 46.

De Wijngaardtuin is een prachtige, groene tuin met een rijke historie. Vanuit de tuin is er een magnifiek zicht op de Grote Kerk en dat zicht is in het rijke Haarlemse verleden gebruikt door een aantal beroemde schilders. De Wijngaardtuin is een groene oase in de binnenstad.

De tuin wordt echter nauwelijks gebruikt. Na vijf uur 's middags is de tuin gesloten en een groot deel van het weekend is de tuin ontoegankelijk. De tuin ligt ook 'achteraf' en er is van belendende percelen weinig toezicht. Dat heeft in het verleden voor problemen op het gebied van openbare orde gezorgd. Vandaar dat gekozen is voor het merendeels afsluiten van de tuin.

De RVOB heeft aan de gemeente medewerking gevraagd bij het in kaart brengen van de mogelijkheden van deze locatie in de stad. Men wil de uitgangspunten waaraan de gemeente bereid is mee te werken vastleggen in een Nota van Uitgangspunten en opnemen in een biedboek, op basis waarvan het pand in verkoop kan worden gebracht.

Door afspraken te maken met de verkoper / koper over de toekomstige functie en gebruik van de tuin willen we deze weer onderdeel van de stad laten worden (voor Haarlemmers, maar ook wellicht als een 'zwerfmilieu' voor toeristen en bezoekers) en een bijdrage laten leveren aan de kwaliteit van de binnenstad.

Hoofdpunten samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Staat der Nederlanden en de Gemeente Haarlem wordt het volgende geregeld:

- Partijen ontwikkelen niet zelf, maar stellen wel samen een Nota van uitgangspunten op dat opgenomen wordt in het biedboek.
- Partijen stemmen gezamenlijk verkoopprocedure en planning af en stellen communicatieplan vast.
- Partijen spreken af dat de samenwerking bestaat uit een stuurgroep en projectgroep.
- De ontwikkelende marktpartij wordt geselecteerd op basis van een door de marktpartij in te dienen en door de gemeente te accorderen herontwikkelingsvisie.

- Na accordering van deze visie is de gemeente verantwoordelijk voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de benodigde planologische procedure. Voor de eventuele bestemmingsplanprocedure zal de gemeente met de geselecteerde marktpartij een anterieure overeenkomst afsluiten.
- De samenwerking wordt beëindigd bij het niet doorgaan verkoop of bij onvoorziene omstandigheden die leiden tot onredelijke gevolgen voor een van de partijen.

2 Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst -waarin de afspraken met het Rijks Vastgoed Ontwikkelbedrijf (RVOB) met betrekking tot de verkoop van het pand Jansstraat 46 zijn opgenomen. (zie bijlage)
2. Voor de verkoop van het pand Jansstraat 46 ruimtelijke criteria op te laten stellen en op te laten nemen in de Nota van Uitgangspunten;
3. De kosten van het opstellen van de ruimtelijke criteria en het toetsen van het biedboek te verrekenen met het RVOB
4. Een krediet beschikbaar te stellen van €18.000 voor de betreffende werkzaamheden te dekken door de bijdrage van RVOB.
5. De betrokkenen worden geïnformeerd

3 Beoogd resultaat

Verkoop van het pand aan de Jansstraat 46 door het RVOB op basis van door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten inclusief ruimtelijke criteria.

4 Argumenten

1. Samenwerking RVOB

Samenwerking met het RVOB biedt de mogelijkheid voor de verkoop aan te geven welke ontwikkeling de Gemeente Haarlem op deze locatie wenselijk acht.

2. Beeldbepalende locatie in de stad

Het pand aan de Jansstraat 46 ligt op een beeld bepalende plek in het centrum van de stad. Aan de achterzijde van het pand ligt de Wijngaardtuin. Door het opstellen van de ruimtelijke criteria kan de beeldkwaliteit bewaakt worden.

3.. Vaststellen ruimtelijke criteria

Het opnemen van ruimtelijke criteria in het biedboek geeft de koper / bieder een indicatie van de bestemmingen die de gemeente Haarlem bereid is toe te staan. Hiermee wordt aangegeven dat de gemeente bereid is mee te werken aan de betreffende eventuele planologische procedures. Het vaststellen van ruimtelijke criteria is een bevoegdheid van de raad.

4. De opbrengsten van verkoop komen ten gunste van het Rijk

De Gemeente Haarlem heeft geen opbrengsten uit de eventuele verkoop van het pand. Het Rijk heeft inkomsten uit de verkoop waaruit de kosten van de verkoopprocedure worden betaald. Het RVOB betaald €18.000,- ter vergoeding van de gemeentelijke kosten. Voor dit bedrag wordt een afgebakende hoeveelheid werk verricht.

5.. Gemeente draagt bij uit lopende begroting

De verkoop van het pand aan de Jansstraat 46 biedt de Gemeente Haarlem de kans om de ruimtelijke kwaliteit te beheersen cq te verbeteren. Dit heeft met name betrekking op de kansen die de ontwikkeling biedt voor de achterliggende Wijngaardtuin en de directe omgeving daarvan.

5 Kanttekeningen

Medewerking aan planologische procedures

Met het opstellen en door de raad laten vaststellen van ruimtelijke criteria doet de Gemeente Haarlem feitelijk de uitspraak mee te willen werken aan eventuele planologische procedures. Daarom zal het biedboek aan de raad ter goedkeuring worden aangeboden. De kosten van eventuele bestemmingsplanaanpassingen cq ontheffingen zullen door de koper moeten worden gedragen, deze zal daarvoor te zijne tijd een Anterieure overeenkomst met de gemeente moeten aangaan.

Het budget dat beschikbaar is vanuit de vergoeding van RVOB is voor de betreffende werkzaamheden beperkt. Het risico is aanwezig dat de tijdsbesteding van de gemeente groter is dan ingeschat en dus meer kost. We zullen er op moeten sturen dat we binnen de ingeschatte tijdsbesteding blijven.

6 Uitvoering

Na goedkeuring van de Samenwerkingsovereenkomst zal het RVOB het marktonderzoek starten.

Aansluitend wordt dan begonnen met het opstellen van de ruimtelijke criteria. In dit proces zullen ook belanghebbenden zoals wijkraad en omwonenden worden geïnformeerd en betrokken.

7 Bijlage

- Samenwerkingsovereenkomst RVOB – gemeente Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst -waarin de afspraken met het Rijks Vastgoed Ontwikkelbedrijf (RVOB) met betrekking tot de verkoop van het pand Jansstraat 46 zijn opgenomen. (zie bijlage)
2. Voor de verkoop van het pand Jansstraat 46 ruimtelijke criteria op te laten stellen en op te laten nemen in de Nota van Uitgangspunten;
3. De kosten van het opstellen van de ruimtelijke criteria en het toetsen van het biedboek te verrekenen met het RVOB
- 4.. Een krediet beschikbaar te stellen van €18.000 voor de betreffende werkzaamheden te dekken door de bijdrage van RVOB.
6. De betrokkenen worden geïnformeerd

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

SAMENWERKINGOVEREENKOMST GEMEENTE HAARLEM EN STAAT DER
NEDERLANDEN INZAKE DE HERONTWIKKELING VAN HET PAND JANSSTRAAT 46 TE
HAARLEM

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Doel en strekking van deze Overeenkomst
Artikel 3	Uitgangspunten samenwerking
Artikel 4	Activiteiten door de Gemeente
Artikel 5	Activiteiten door de Staat
Artikel 6	Activiteiten door de Staat en de Gemeente samen
Artikel 7	Organisatie
Artikel 8	Inwerkingtreding en duur van de Overeenkomst
Artikel 9	Planning
Artikel 10	Tijdelijk gebruik
Artikel 11	Verdeling van de kosten
Artikel 12	Geheimhouding
Artikel 13	Wijziging
Artikel 14	Geschillenregeling
Artikel 15	Overdracht van rechten
Artikel 16	Rangorde overeenkomst/bijlagen
Artikel 17	Slotbepalingen

DE ONDERGETEKENDEN

Partijen

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de GEMEENTE HAARLEM, kantoorhoudende te Haarlem, Grote Markt 2 (postadres: postbus 511, 2003 PB), te dezen vertegenwoordigd door ** (naam en functie), daartoe schriftelijk gevolmachtigd door de burgemeester van de gemeente Haarlem, daarbij handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem van ** 2012, hierna te noemen: "Gemeente";
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon de STAAT DER NEDERLANDEN, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7 (postadres: postbus 16350, 2500 BJ) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **, (naam en functie) van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, hiertoe bevoegd op grond van het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 10 november 2010, nr. RVOB/10/465 (Staatscourant 30 november 2010, nr. 18865), gewijzigd bij besluit van 24 mei 2011 (Stcrt. 2011, nr. 10272), hierna te noemen "de Staat";

IN AANMERKING NEMENDE

dat het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft medegedeeld dat het pand Jansstraat 46 te Haarlem, hierna aan te duiden als het object, niet meer nodig is voor de vestiging van het kantongerecht;

dat de Rijksgebouwendienst het object daarom overtollig heeft gesteld;

dat het object ook niet voor andere doeleinden van de Staat nodig is;

dat de Gemeente niet zelf wil overgaan tot aankoop van het object;

dat de Gemeente en de Staat streven naar een hoogwaardige herontwikkeling van het object en daarvoor ambities wensen te formuleren;

dat de Gemeente wil onderzoeken of het aan haar in eigendom toebehorende terrein dat grenst aan het object ook voor herontwikkeling in aanmerking komt;

dat de Gemeente en de Staat hierna samen ook te noemen "partijen", uitwerking willen geven aan de herontwikkeling van het object en daartoe een samenwerkingsovereenkomst wensen te sluiten;

dat de Staat een koper zal zoeken die op basis van de op te stellen Nota van uitgangspunten voor het object voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen;

KOMEN OVEREEN

Artikel 1 Definities

Bestemmingsplan	het door de Gemeente op te stellen bestemmingsplan voor het Plangebied.
Het Object	het aan de Staat in eigendom toebehorende pand Jansstraat 46 te (2611 CA) Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7068, groot 23.35 are.

Herontwikkelingsvisie	de visie die de marktpartij op basis van de Nota van Uitgangspunten heeft vervaardigd voor de herontwikkeling van het Plangebied.
Marktwaarde	de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
Nota van Uitgangspunten	de nota waarin de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven worden en waarbij ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het bestemmingsplan voor de locatie. Alle nodige aspecten (zoals milieu, bodem, Ruimtelijke ordeningsprocedures, ruimtelijke kwaliteit, functies e.d.) worden afdoende bestudeerd en onderzocht. Deze Nota van Uitgangspunten wordt op voordracht van de Stuurgroep, als bedoeld in artikel 7.1.1, bestuurlijk vastgesteld door de Gemeente.
Overeenkomst	deze samenwerkingsovereenkomst.
Plangebied	het gebied dat eigendom is van de Staat, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7068, groot 23.35 are, zoals is aangegeven op de aan de Overeenkomst gehechte tekening nr....d.d.... (bijlage 1). Het plangebied kan eventueel worden uitgebreid ingeval de Gemeente besluit het aan haar in eigendom toebehorende terrein dat grenst aan het Object ook toe te voegen.

Artikel 2 Doelstelling van de Overeenkomst

De doelstelling van de Overeenkomst is om Partijen te binden aan afspraken over de samenwerking bij de herontwikkeling van het Plangebied. Daarbij gaat het onder andere om de volgende aspecten:

- a. uitgangspunten voor de samenwerking;
- b. individuele verantwoordelijkheden en activiteiten van Partijen;
- c. organisatie van de samenwerking;
- d. planning van de samenwerking;
- e. inwerkingtreding en de duur van de samenwerking, alsmede de (tussentijdse) beëindiging.

Artikel 3 Uitgangspunten voor de samenwerking

- 3.1 Partijen zullen in beginsel niet zelf tot herontwikkeling van het Plangebied overgaan.
- 3.2 De samenwerking vindt plaats op basis van en met behoud van de eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden van Partijen.
- 3.3 Ten behoeve van de herontwikkeling zal door Partijen gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten zal door de Staat worden opgenomen in het biedboek, dat zal worden verstrekt aan marktpartijen. Voor de herontwikkeling zal een marktpartij worden geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de door deze marktpartij ingediende Herontwikkelingsvisie.
- 3.4 De Staat zal slechts tot verkoop en levering van het Object aan de door hem geselecteerde marktpartij overgaan na goedkeuring van de Herontwikkelingsvisie door de Gemeente.

Artikel 4 Activiteiten door de Gemeente

- 4.1 De Gemeente is vanuit haar publiekrechtelijke taak verantwoordelijk voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de benodigde planologische procedure ten behoeve van de herontwikkeling van het Plangebied.
- 4.2 Nadat de marktpartij is geselecteerd zal op basis van de ingediende Herontwikkelingsvisie de Gemeente hiertoe tijdig een bestemmingsplanprocedure voorbereiden. Hiertoe zal met de geselecteerde marktpartij een zogenoemde anterieure overeenkomst worden gesloten, waar onder andere het kostenverhaal inzake artikel 6.12 lid 2 Wro wordt verzekerd. Een door de Gemeente vervaardigd concept van deze anterieure overeenkomst zal worden opgenomen in het genoemde biedboek. Dit Bestemmingsplan zal als goede ruimtelijke onderbouwing dienen voor de herontwikkeling.

Artikel 5 Activiteiten door de Staat

- 5.1 De Staat is verantwoordelijk voor de eventuele verkoop van het Object volgens de Reallocatieprocedure en tegen marktconforme voorwaarden.
- 5.2 De Staat treft tijdig voorbereidingen ten aanzien van onder andere:
- het opstellen en het vaststellen van de verkoopprocedure voor het Object
 - het opstellen en vaststellen van de waardering van het Object;
 - de gunning aan de geselecteerde marktpartij van het Object;
 - het opstellen van de koopovereenkomst tussen de Staat en de marktpartij;
 - het houden van een marktonderzoek/analyse voor het Object, mede in verband met het verkrijgen van een indicatie van de Marktwaaarde.

Artikel 6 Gezamenlijke activiteiten door de Staat en de Gemeente

- Partijen stellen gezamenlijk de Nota van Uitgangspunten op.
- Partijen stemmen gezamenlijk de verkoopprocedure af.
- Partijen stellen gezamenlijk een communicatieplan vast.

Artikel 7 Organisatie

- 7.1 De organisatie van de samenwerking bestaat uit een stuurgroep en een projectgroep.
- 7.1.1 Bij de aanvang van de Overeenkomst is de stuurgroep als volgt samengesteld:
- namens de Gemeente:
de programmamanager gebiedsontwikkeling van de afdeling Gebiedsmanagement, hoofdafdeling Wijkzaken gemeente Haarlem;
 - namens de Staat:
het hoofd van de afdeling Verkoop van het van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed.
- 7.1.2 Bij de aanvang van de Overeenkomst is het projectteam als volgt samengesteld:
- namens de Gemeente:
projectleider van de afdeling Projectmanagement, hoofdafdeling Stedelijke projecten gemeente Haarlem;
 - namens de Staat:
de projectleider van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed.
- 7.2 De stuurgroep heeft tot taak om binnen het bestek van deze Overeenkomst op basis van consensus besluiten te nemen c.q. te adviseren over:
- de voordracht aan het gemeentebestuur voor het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten;
 - het communicatieplan;
 - de verkoopprocedure;
 - het vaststellen en regelmatig evalueren van de planning als bedoeld in artikel 9.
- 7.3 Het projectteam heeft tot taak om binnen het bestek van deze Overeenkomst aan de stuurgroep voorstellen te doen over:
- de Nota van Uitgangspunten
 - het Communicatieplan;

- c. de verkoopprocedure;
 - d. het vaststellen en regelmatig evalueren van de planning als bedoeld in artikel 9.
- 7.4 De Staat zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van de Overeenkomst aan de stuurgroep en het projectteam een voorstel doen voor het vaststellen en afstemmen van hun werkwijze (m.o. regeling voor het voorzitterschap en secretariaat).
- 7.5 De leden van de stuurgroep en van het projectteam vertegenwoordigen de organisatie namens welke zij zitting hebben slechts voor zover zij daartoe de bevoegdheid hebben ontvangen. De stuurgroep en het projectteam zijn niet zelfstandig rechtsbevoegd.

Artikel 8 Inwerkingtreding en duur van de Overeenkomst

- 8.1 De Overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door beide Partijen
- 8.2 De Overeenkomst eindigt op het moment waarop:
- a. de levering van het Object aan de geselecteerde marktpartij heeft plaatsgevonden, of;
 - b. een van de Partijen de Overeenkomst beëindigt op grond van het gestelde in de leden 8.3 en 8.4.
- 8.3 De Overeenkomst kan worden beëindigd indien:
- a. de Staat van oordeel is dat het Object niet verkocht kan worden onder voor de Staat acceptabele voorwaarden, of;
 - b. de stuurgroep tot het oordeel komt dat de samenwerking niet heeft geleid tot een aanbieding die voldoet aan de Nota van Uitgangspunten, of;
 - c. zich onvoorziene omstandigheden voordoen van dien aard waardoor het in stand houden van de Overeenkomst voor een van de Partijen op basis van de criteria voor redelijkheid en billijkheid tot aantoonbaar onredelijke gevolgen leidt.
- 8.4 Indien en zodra te voorzien is dat om welke reden ook de samenwerking niet leidt tot hetgeen Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst voor ogen heeft gestaan, daartoe te rekenen de omstandigheden genoemd in het voorgaande lid, onderdelen a tot en met c, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en aan de hand van de zich alsdan voordoende feiten en omstandigheden bepalen of, en zo ja op welke wijze, binnen welk tijdpad en onder welke voorwaarden de samenwerking wordt voortgezet. Partijen zullen in dat overleg de mogelijkheid bezien van beëindiging van de Overeenkomst. Partijen zullen niet tot beëindiging van de Overeenkomst overgaan dan nadat door de stuurgroep vastgesteld is dat er geen alternatieven zijn waarvan in redelijkheid van Partijen gevergd kan worden daaraan medewerking te verlenen of waaraan een van de Partijen gelet op diens competentie de medewerking moet weigeren.
- 8.5 In geval van beëindiging als bedoeld in artikel 8.2, onderdeel b, dragen Partijen in beginsel ieder de eigen kosten voortvloeiend uit de beëindiging, met dien verstande dat de Staat de op dat moment reeds gemaakte plankosten als genoemd in artikel 11.1, sub a, verschuldigd blijft en dat de Gemeente de ter zake eventuele reeds ontvangen bedragen niet hoeft terug te betalen. Partijen zullen over en weer geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd onder welke titel ook. Van dit beginsel wordt afgeweken indien toepassing daarvan voor een van de Partijen tot aantoonbaar onredelijke gevolgen leidt.

Artikel 9 Planning

Van de Overeenkomst maakt deel uit bijlage 2, waarin het tijdschema indicatief op hoofdlijnen is opgenomen.

Artikel 10 Tijdelijk gebruik

Partijen zullen nadere afspraken maken over het tijdelijk gebruik van Object. Het is in het belang van Partijen om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 11 Verdeling van de kosten en opbrengsten

De kosten die het gevolg zijn van de activiteiten van Partijen worden als volgt verdeeld:

- a. de plankosten, zoals vermeld in bijlage 3, die gemaakt zullen worden in het kader van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten zal de Staat vergoeden tot maximaal het in bijlage 3 genoemde bedrag;
- b. met uitzondering van onder artikel 11.1 sub a genoemde kosten, zijn de kosten van activiteiten beschreven in artikel 4 en de eigen kosten van activiteiten van de Gemeente beschreven in artikel 6, voor rekening en risico van Gemeente;
- c. de kosten van activiteiten beschreven in artikel 5 en de eigen kosten van activiteiten van de Staat beschreven in artikel 6, zijn voor rekening en risico van de Staat;
- d. als Partijen overeenkomen dat het wenselijk is de uitvoering van bepaalde activiteiten aan een of meerdere derde(n) op te dragen, zullen partijen ook afspraken maken over de verdeling van de kosten daarvan.
- e. ingeval de Gemeente definitief besluit het aan haar in eigendom toebehorende terrein dat grenst aan het Object ook toe te voegen aan het Plangebied zullen Partijen nadere afspraken maken over de verdeling van kosten en opbrengsten.

Artikel 12 Communicatie

- 12.1 Partijen treden met informatie over de onderwerpen die in deze Overeenkomst worden geregeld niet naar buiten dan na onderlinge afstemming.
- 12.2 Partijen hechten grote waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
- 12.3 Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
 - a. Gemeente: Informatieavond ten behoeve van omwonenden en de informatieverstrekking op hoofdlijnen vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.
 - b. De Staat is zelf verantwoordelijk voor Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop van het Object.

Artikel 13 Wijziging

- 13.1 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.
- 13.2 Partijen zijn van oordeel dat zij met het sluiten van de Overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten niet handelen, c.q. niet hebben gehandeld, in strijd met wet en regelgeving, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur daaronder begrepen. Indien blijkt dat (delen van) de Overeenkomst of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten strijdig zijn met wet en regelgeving en als gevolg daarvan een van de Partijen een of meer verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet kan nakomen, zullen Partijen in overleg treden teneinde te bezien of de Overeenkomst op wederzijds aanvaardbare termen kan worden aangepast. Indien dit overleg niet binnen drie weken nadat het is aangevangen tot overeenstemming heeft geleid, is elk van Partijen bevoegd de Overeenkomst te ontbinden. In een dergelijk geval dragen Partijen in beginsel ieder de eigen kosten voortvloeiend uit de beëindiging en zullen Partijen over en weer geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd onder welke titel ook, met dien verstande dat de Staat de op dat moment reeds gemaakte plankosten als genoemd in artikel 11.1, sub a, verschuldigd blijft en dat de Gemeente de ter zake eventuele reeds ontvangen bedragen niet hoeft terug te betalen.

NB Lid 2 van dit artikel zou logischerwijs bij artikel 8 moeten worden genoemd als een van de beëindigingsmogelijkheden.

Artikel 14 Geschillenregeling

- 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Partijen zullen trachten geschilpunten bij de uitvoering en/of interpretatie van de Overeenkomst in eerste instantie in gezamenlijk overleg op te lossen gedurende een periode van maximaal drie maanden..

- 14.3 Alle geschillen die mochten ontstaan ter zake van deze Overeenkomst, dan wel de uitvoering daarvan, zullen door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 15 Overdracht van rechten

Het is de Staat niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Dit artikel is niet van toepassing voor zover de overdracht van de rechten voortvloeien uit de gunning aan de marktpartijen en voor de uitvoering van het project door de marktpartij noodzakelijk zijn.

Artikel 16 Rangorde overeenkomst/bijlagen

In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de bijlagen en de bepalingen van de artikelen van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk van rang.

Artikel 17 Slotbepalingen

- 17.1 Van deze Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit de volgende bijlagen:
- Bijlage 1: tekening Plangebied nr....d.d....
 - Bijlage 2: planning d.d.
 - Bijlage 3: Opgave plankosten d.d...
- 17.2 De Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen voor het Plangebied weer. Voorgaande overeenkomsten of afspraken zijn, voor zover van toepassing, in deze Overeenkomst verwerkt.
- 17.3 Na uitvoering van al hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, zal op uitnodiging van de meest gerede partij in een door Partijen te ondertekenen protocol worden vastgesteld dat de verplichtingen over en weer zijn nagekomen en dat deze Overeenkomst als geëindigd wordt beschouwd.

Deze Overeenkomst is in tweevoud is opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en aan het einde ondertekend te ** op **

Namens de gemeente Haarlem,

Namens de Staat der Nederlanden,

**

**