

Anterieure overeenkomst
inzake

De Groene Linten
PARKWIJK
Haarlem

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder E. Cassee krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.....2014, hierna te noemen: de Gemeente,

en
- 2a. Préferent Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34195218, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. B.L. van Zijll in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: Préferent
- 2b. Stichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. B.L. van Zijll in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: Pré Wonen.

Ondergetekenden sub 2a en 2b tezamen worden hierna aangeduid als Pré.

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

OVERWEGENDE:

- dat Pré Wonen eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en de daarop aanwezige bebouwing bestaande uit 193 eengezinswoningen, 14 garages en een bedrijfsruimte;
- dat de Gemeente eigenaar is van de openbare gronden in het Plangebied;
- dat Préferent het Plangebied tot ontwikkeling wenst te brengen;
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan Zomerzone Noord;
- dat ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied de Gemeente de procedure tot vaststelling van het (postzegel) bestemmingsplan Zomerzone-Noord Eerste Partiële Herziening 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 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

Het Bestemmingsplan Zomerzone Noord Eerste Partiële Herziening waarvan het ontwerp is gestart en dat naar verwachting in het 2^e kwartaal 2014 door het college zal worden vastgesteld.

Bouwplan

De door Pré voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten circa 30 appartementen en 189 eengezinswoningen.

Rood gearceerde Grond

Ca. 10 percelen grond nabij de Piet Mondriaanstraat te Haarlem, in het Plangebied met een totale grootte van ongeveer ca. 6621 m², deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Haarlem sectie P nummers 2928, 2929, 2930, 2931, 3060, en 3209 welke aan de Gemeente worden verkocht en in eigendom worden overgedragen, zoals met rood gearceerd is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr 13809 d.d. 3-5-2013.

Groen gearceerde Grond

Ca. 10 percelen grond te Haarlem in het Plangebied met een totale grootte van ongeveer ca. 6675 m², uitmakende delen van het kadastrale perceel gemeente Haarlem sectie P nummer 3413 welke aan Pré worden verkocht en in eigendom worden overgedragen, zoals met groen gearceerd is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr 13809 d.d. 3-5-2013.

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 de Gemeente in eigendom worden overgedragen, zoals met paars is aangegeven op tekening volgens pagina 12 van het stedenbouwkundig plan van INBO d.d. 3 juni 2013 (Bijlage VII)

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op kaart PREWO -01 nr. NK 05-02-2013. (Bijlage III)

Planning

De aan deze Overeenkomst als Bijlage III gehechte Tekening Plangebied en Planning 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 Parkwijk/Jan Sluyterslaan d.d. 15 januari 2014 versie 1.5 status definitief, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IV.

Protocol van overdracht Openbare Ruimte

Het protocol van overdracht dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van het Programma van eisen Openbare ruimte (Bijlage IV).

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 groen is aangegeven op tekening pagina 12 van het stedenbouwkundig plan van INBO d.d. 3 juni 2013 (Bijlage VII).

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor zowel de inrichting van de Openbare Ruimte als de randvoorwaarden van de nieuwe bebouwing binnen het Plangebied, zoals opgesteld door INBO d.d. 3 juni 2013, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VII.

Stedenbouwkundig DO

Het stedenbouwkundig DO voor de te realiseren stedenbouwkundige inrichting van het Plangebied, zoals opgesteld door INBO d.d. 3 juni 2013, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VII.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage I	Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit d.d. 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004;
Bijlage II	(Ver)kooptekening nr.13908 d.d.03-05- 2013,
Bijlage III	Tekening nr. PREWO -01nr NK inzake Plangebied en Planning d.d. 05-02- 2013;
Bijlage IV	Programma van Eisen Openbare Ruimte inclusief bijlage Protocol van overdracht Openbare ruimte d.d. 15-01-2014;
Bijlage V	Plankostenoverzicht d.d. 30-10-2013.
Bijlage VI	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage VII	Stedenbouwkundig DO en beeldkwaliteitsplan INBO d.d. 3 juni 2013

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval 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 Pré**

Op hoofdlijnen heeft Pré 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 IV), en conform de randvoorwaarden zoals gesteld in het Stedenbouwkundig DO en Beeldkwaliteitsplan (Bijlage VII) voor het betreffende deel binnen het Plangebied zoals nader is uitgewerkt in artikel 9.
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 levering aan de Gemeente van de Rood gearceerde Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr. 13809.

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

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:

1. De Gemeente draagt zorg voor het tijdig voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan, met in acht name van artikel 23 (vrijtekening).
2. Het betalen van een bedrag van € 450.000,- als bijdrage (subsidie) in de kosten voor de openbare ruimte voor het betreffende deel binnen het Plangebied zoals nader is uitgewerkt in artikel 9.

3. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan Pré van de Groen gearceerde Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr. 13809.

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 Bouwplan betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage V), zoals nader uitgewerkt in artikel 7.
2. De kosten van het ontwerpen, realiseren, inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, voor het betreffende deel binnen het Plangebied zoals nader is uitgewerkt in artikel 9.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 17.
4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
5. 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.

Artikel 6 **Kosten ten laste van de Gemeente**

De kosten van het realiseren, inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte voor het betreffende deel binnen het Plangebied zoals nader uitgewerkt in artikel 9.

Artikel 7 **Ambtelijke kosten**

1. De ambtelijke kosten bedragen maximaal. € 165.000 (zegge: honderdvijfenzestigduizend euro) zoals aangegeven op Bijlage V, Plankosten kostenoverzicht .

Betalingsschema

2. Eén dag na het sluiten van deze Overeenkomst zullen de reeds gemaakte ambtelijke kosten tot een maximum van € 100.000,- door de Gemeente worden gefactureerd. Dit bedrag wordt door Pré binnen 30 werkdagen aan de Gemeente betaald. De aanvullende kosten zullen op basis van bestede uren per kwartaal ingeschat en aansluitend aan Pré gefactureerd worden.

Artikel 8 **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 9 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. Pré stelt, in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (Bijlage IV) voor eigen rekening en risico een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het 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. Pré draagt voor haar rekening en risico, voor het gehele Plangebied zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1. Hierbij zal Pré ,omdat er sprake is van doorlegging van de aanbestedingsplicht, de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen in acht nemen.
3. De Gemeente zal conform het collegebesluit 2013/313129 Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS) een bijdrage doen van € 450.000,-. Dit bedrag dient door Pré Wonen geïnvesteerd te worden in de Openbare ruimte. De bijdrage wordt gefaseerd voldaan in drie tranches van elk € 150.000 (resp. 2015, 2016 en 2017) afhankelijk van de voortgang van de uitvoering (zie Planning Bijlage III).
4. Uitzondering op het gestelde in lid 3 is het bestaande riool binnen het geel omliggende gebied en het bestaande riool in de Jan Sluyterslaan. Beide rioleringen blijven behouden in het nieuw openbaar gebied. De Gemeente heeft richting Pré aangegeven dat beide rioleringen van dusdanige kwaliteit zijn dat vernieuwing op het moment van planaanpak niet aan de orde is. In het geval de kwaliteit van het te behouden riool in de praktijk niet voldoende blijkt te zijn om goed te functioneren in het nieuw openbaar gebied, blijft het risico voor aanpassing en kosten van herstel of vervanging bij de Gemeente.
5. De betreffende nieuw in te richten Openbare Ruimte zoals benoemd in leden 2 en 3 dient gefaseerd gereed te zijn afhankelijk de voortgang van de woningen en conform de planning en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van Overdracht, bijgevoegd als onderdeel van Bijlage IV.

Artikel 10 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door Pré zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, bijgevoegd als onderdeel van Bijlage IV.
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 Pré 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 11 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Pré 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. 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.
Indien door Pré duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat de schade niet ten gevolge van de bouwwerkzaamheden is toegebracht maar anderszins wordt Pré ontslagen van de herstelplicht en zal in overleg de te nemen maatregelen en de verrekening vastgelegd worden.
4. Ten aanzien van het hoofdriool gelegen in de intact blijvende straten binnen het Plangebied wordt voor rekening van de Gemeente een inspectie/nulmeting verricht. Voorafgaand aan en na gereedkomen van elke fase van het Bouwplan wordt door en voor rekening van Pré een inspectie/meting verricht.
De schade welke blijkt uit het verschil tussen de metingen en als gevolg van het realiseren van het Bouwplan is voor rekening van Pré.
5. Indien er per abuis 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. Het bovenstaande laat de handhavingstaak van de Gemeente onverlet.
6. Pré is verantwoordelijk voor de tijdelijke verkeersmaatregelen en het eventueel plaatsen van (gemeentelijke) borden in verband met de noodzakelijke maatregelen e.e.a. in overleg met de betreffende gemeentecoördinator.
7. De Gemeente heeft de wens om binnen het Bouwplan drainage toe te passen. Indien hiertoe besloten wordt zal de uitvoering opgedragen worden aan Pré conform artikel 9 en de kosten separaat worden verrekend.

Artikel 12 **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 paars zoals aangegeven op pagina 12 van het stedenbouwkundig plan van INBO (Bijlage VII). Voor wat betreft de door Pré in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

2. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte zoals aangegeven met de aanduiding groen op pagina 12 van het stedenbouwkundig plan van INBO (Bijlage VII) is voor rekening van Pré.

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

Artikel 13 **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 Gemeente aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Pré.

Artikel 14 **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 Groen gearceerde Grond, groot ca 6.675 m² en zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr 13809.
2. Met in acht name van Artikel 15 kan het volgende gesteld worden:
 - Partijen leveren elkaar nagenoeg hetzelfde aantal vierkante meters grond.
 - Er vindt geen verrijking van een der partijen plaats.
 - De grond wordt in de huidige staat geleverd.
 - Pré neemt de kosten voor het bouwrijpmaken voor haar rekening.
 - Om die reden wordt de grond 'om baat' geleverd.
 - De Grond welke de Gemeente aan Pré verkoopt heeft thans de bestemming openbare ruimte en wijzigt in het Bestemmingsplan naar de bestemming wonen.
 - De Grond die Pré aan de gemeente verkoopt heeft thans de bestemming wonen en wijzigt in het Bestemmingsplan naar de bestemming openbare ruimte.
 - De koopsom (€ 1,- excl. overdrachtbelasting en exclusief overige kosten koper), notaris kosten en andere kosten verschuldigd ter zake van de levering zijn voor rekening van Pré.
3. De levering van de Groen gearceerde Grond zal plaatsvinden in vier tranches conform de fasering en planningstekening Bijlage III.
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 wordt vastgelegd in een door de Gemeente op te stellen verkoopovereenkomst.
Op de koop en verkoop van de Groen gearceerde Grond zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage I) 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 Groen gearceerde Grond zal door de Gemeente aan Pré worden geleverd in de huidige staat. De Gemeente is verantwoordelijk voor de kosten indien sanering moet plaatsvinden om de te leveren/geleverde grond voor de toekomstige bestemming geschikt te maken.

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

6. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte wordt opgedragen aan Notaris Batenburg te Haarlem.
Notariskosten ter zake van de levering zijn voor rekening van Pré.

Artikel 15 **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 de Rood gearceerde Grond, groot ca 6.621 m² en zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage II gehechte tekening nr. 13809.
De Gemeente draagt zorg voor het opstellen van de koopovereenkomst.

2. Met in acht name van artikel 14 kan het volgende gesteld worden:

- Partijen leveren elkaar nagenoeg hetzelfde aantal vierkante meters grond.
- Er vindt geen verrijking van een der partijen plaats.
- De grond wordt geleverd conform lid 4 van dit artikel.
- Om die reden wordt de grond 'om baat' geleverd.
- De Grond welke de Gemeente aan Pré verkoopt heeft thans de bestemming openbare ruimte en wijzigt in het Bestemmingsplan naar de bestemming wonen.
- De Grond die Pré aan de gemeente verkoopt heeft thans de bestemming wonen en wijzigt in het Bestemmingsplan naar de bestemming openbare ruimte.
- De koopsom (€ 1,- plus 21 % BTW) is voor rekening van de Gemeente
- De notariskosten en andere kosten verschuldigd ter zake van de levering zijn voor rekening van Pré.

3. De levering van de Rood gearceerde Grond zal plaatsvinden in vier tranches conform de fasering en planningstekening Bijlage III.
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 de Rood gearceerde Grond in volle eigendom, en vrij van overige zakelijke en persoonlijke rechten voor zover het bestaan daarvan bij Pré 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 IV) en na oplevering volgens Protocol van overdracht Openbare Ruimte (onderdeel Bijlage IV).

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

Artikel 16 **Bestemmingsplanprocedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 23 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 23 (vrijtekening) 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.
3. Pré zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. 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 van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 17 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Pré, waarbij geldt dat Préférent en Pré Wonen beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het totaalbedrag aan planschade..
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 het Bestemmingsplan zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade inclusief de bijbehorende afhandelingskosten die voortvloeit uit het Bestemmingsplan, 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. De eventuele fiscale risico's van de overdracht van de openbare infrastructuur aan de Gemeente zijn voor rekening van Pré; Indien de belastingdienst het standpunt inneemt dat Pré ten onrechte BTW in rekening heeft gebracht aan de gemeente, komen de eventueel daaruit voortvloeiende fiscale en financiële gevolgen voor rekening van Pré
2. Partijen zullen zich inspannen om een voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst te bewerkstelligen, zo nodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering.
3. De Gemeente stemt in met de ondertekening van de schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat de door Pré Wonen in opdracht van de gemeente Haarlem aan te leggen en op te leveren Openbare Ruimte wordt gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW - compensatiefonds.
4. De eventuele verdere uitwerking van de fiscale aspecten worden geregeld in de koopovereenkomst(en).
Het is partijen bekend dat de in artikel 14 lid 2 genoemde koopprijs ad € 1,- voor wat betreft de Fiscus mogelijk niet gelijk is aan de waarde waarover de BTW wordt berekend. Dit fiscale/financiële risico en alle overige fiscale risico's als gevolg van de in deze Overeenkomst genoemde transacties, komen ten laste van Pré, mits deze risico's niet direct verwijtbaar zijn aan handelen van de Gemeente'.
5. Indien de grond door koper in gebruik genomen wordt voordat juridische levering heeft plaatsgevonden, komen de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.
Gemeente geeft in dit kader dus nadrukkelijk geen toestemming aan Pré de door Pre gekochte Groen gearceerde Grond in gebruik te nemen voordat de juridische leverig heeft plaatsgevonden.

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 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.
Pré 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 20 **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 20a **Inzet projectmanagement**

1. Gemeente en Pré hebben, zoals aangegeven in deze Overeenkomst, ieder een eigen verantwoordelijkheid: Gemeente zal haar publiekrechtelijke taken vervullen en de verdere ontwikkeling en uitwerking van het Bestemmingsplan op zich nemen; Pré ontwikkelt het Plan en komt tot de indiening van één of meerdere aanvragen omgevingsvergunningen.
2. Pré heeft de Gemeente gevraagd om het proces binnen en vanuit de Gemeente te organiseren en begeleiden. Uitgangspunt is een strakke projectorganisatie waarbij de gemeentelijke procesmanager met een zo beperkt mogelijke inzet de regie houdt over het proces.
3. In de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage V is een prognose/of opgave opgenomen van de kosten die gemoeid zijn met de gemeentelijke inzet voor de periode vanaf start tot realisatie.

Artikel 21 **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 22 **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 dan wel met ingang van 1 januari 2014 in het GVOP te bereiken via de website www.officiële-bekendmakingen.nl volgens de als Bijlage VI 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 23 **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 24 **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 25 **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 waarin heronderhandeling 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 27 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 26 **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 27 **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 28 **Ingang en einde van de Overeenkomst**

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

Artikel 29 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning van toepassing zoals vermeld op aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage III. 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 30 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

- Préferent Projectontwikkeling en Pré Wonen
Rijksweg 347
1991 AB Velsersbroek

Artikel 31 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Préferent Projectontwikkeling B.V.

.....
E. Cassee
Datum:.....

.....
B.L. van Zijll
Datum:.....

Pré Wonen

.....
B.L. Van Zijll
Datum: