

# Anterieure overeenkomst inzake herontwikkeling van de Beltstraat e.o.

Definitieve versie  
10 november 2016

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.J. Patist-Verheij krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. .... 2016, hierna te noemen: de Gemeente,  
  
en
2. Stichting Elan Wonen, statutair gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, feitelijk gevestigd te Meesterlottelaan 301, 2012 JJ Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.H. Schaaapman in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen: Stichting Elan Wonen

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

OVERWEGENDE:

- dat Stichting Elan Wonen eigenaar is van in het Plangebied gelegen percelen grond met opstallen gelegen aan de Wamstekerstraat, Louis Pasteurstraat, Ekamastraat, Van de Beltstraat, Ledebouerstraat en Roordastraat en dat de Gemeente eigenaar is van het resterende deel van het Plangebied;
- dat Stichting Elan Wonen het Plangebied tot herontwikkeling wenst te brengen in vijf fasen, waarvan een aantal fasen reeds is voltooid:  
  
Fase 1a : renovatie Van de Belstraat (40 woningen)  
Fase 1b : nieuwbouw Louis Pasteurstraat, Wamstekerstraat, Ekamastraat (sloop 56 woningen en nieuwbouw circa 39 grondgebonden woningen)  
Fase 2a : renovatie Ledebouerstraat (40 woningen)  
Fase 2b : nieuwbouw Louis Pasteurstraat, Van de Beltstraat, Ekamastraat, Ledebouerstraat (sloop 112 woningen en nieuwbouw circa 78 grondgebonden woningen)  
Fase 3a : renovatie Roordastraat (40 woningen);
- dat de geplande herontwikkeling inzake bovengenoemde fasen 1b en 2b deels gelegen is op gemeentegrond;
- dat er een vigerend bestemmingsplan is, waarin een uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen voor het Plangebied;
- dat ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied de Gemeente de procedure tot vaststelling van het uitwerkingsbesluit ex. artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening voor het Plangebied in gang zal zetten conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- dat daarmee het stedenbouwkundig en planologisch kader waaraan de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst helder is;

- dat Partijen op 16 juni 2014 een Intentieovereenkomst hebben gesloten krachtens welke Stichting Elan Wonen reeds een voorschot heeft voldaan ter dekking van aan de Gemeente krachtens onderhavige Overeenkomst te vergoeden kosten.
- dat in het kader van voornoemde procedure, zoals genoemd in artikel 6:12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 de Gemeente aan Stichting Elan Wonen de percelen plaatselijk bekend als diverse straten te Haarlem in Boerhaavewijk Noord, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, nummers 3743 en 3435 (allen gedeeltelijk) zal overdragen middels een bij deze Overeenkomst gesloten verkoopovereenkomst d.d. .... (Bijlage 8);
- dat de Gemeente van Stichting Elan Wonen een aantal percelen grond plaatselijk bekend als diverse straten te Haarlem in Boerhaavewijk Noord, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1251 en Haarlem II, sectie P, nummers , 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2899, 2900 en 2901 (allen gedeeltelijk) aan zal kopen middels een bij deze Overeenkomst gesloten aankoopovereenkomst d.d. .... (Bijlage 9).
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de grondoverdrachten 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 “Schalkwijk” in werking getreden op 18 december 2008, onherroepelijk geworden op 4 mei 2010.

Bouwplan

De door Stichting Elan Wonen voor eigen rekening en risico te realiseren sloop, renovatie en nieuwbouw in het Plangebied.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst door Partijen gesloten op 16 juni 2014.

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 is aangegeven op de tweede tekening in Bijlage 6, waarbij het zwartgestippeld-omlijnde gebied het Plangebied betreft en de rood-omlijnde delen eigendom zijn van Elan Wonen, derhalve is de overige, niet rood-omlijnde, grond binnen het Plangebied Openbare Ruimte zoals bedoeld in deze Overeenkomst..

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals met zwartgestippelde lijn aangegeven op de tekening in Bijlage 6.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen naar verwachting een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het programma van eisen zoals verwoord in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Schalkwijk d.d. december 2015, Deel 2 Richtlijnen, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, aangevuld met voor deze locatie specifieke eisen, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 3.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 4.

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 Elan en/of de toekomstige eigenaren van de koopwoningen binnen het Plangebied.

Uitwerkingsbesluit

Het besluit inzake de realisatie van het Bouwplan genomen op basis van de uitwerkingsplicht ex. artikel 3.6 eerste lid onder b Wro zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Schalkwijk" in werking getreden op 18 december 2008, onherroepelijk geworden op 4 mei 2010.

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

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

Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Verkoopvoorwaarden
Bijlage 2	Planning d.d.
Bijlage 3	Programma van Eisen incl. Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwijk, deel 2 Richtlijnen

Bijlage 4	Overdrachtsdocument Openbare Ruimte
Bijlage 5	Plankostenscan d.d. 22 juni 2015
Bijlage 6	Tekening plangebied/Openbare Ruimte
Bijlage 7	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d.7 november 2016
Bijlage 8	Verkoopovereenkomst grond
Bijlage 9	Aankoopovereenkomst grond
Bijlage 10	Tekening grondruil met nr.16207 d.d. 29 juni 2016
Bijlage 11	Verkendend bodemonderzoek Boerhaavewijk te Haarlem, kenmerk 15-2013 R01AvH, 10 april 2015, Inventerra en Bodemonderzoek Boerhaavewijk Noord, projectnummer 32.2325.05, 28-1 1996, Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland.
Bijlage 12	Brief van bureau Bodem van de gemeente Haarlem van 1 juni 2016 met kenmerk STZ/MIL/SV/2016/255998

2. 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 Stichting Elan Wonen;
  - 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 Stichting Elan Wonen**

Op hoofdlijnen heeft Stichting Elan Wonen 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).
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals uitgewerkt in artikel 17 van deze Overeenkomst.
4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico uitvoeren of laten uitvoeren en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
5. Stichting Elan Wonen is verantwoordelijk voor de verkoop en levering aan de Gemeente van de gronden, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 9 gehechte koopovereenkomst.

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 voortvarend voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure en eventuele overige vergunningen welke benodigd zijn voor de uitvoering van het Bouwplan, overeenkomstig de Planning (Bijlage 2) met inachtnaam van artikel 24.
2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan Stichting Elan Wonen van de gronden, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 8 gehechte verkoopovereenkomst.
3. Gemeente draagt zorg voor het omleggen van de nutsvoorzieningen en waar nodig het omleggen van het hoofdriool.

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

#### **Artikel 5**      **De kosten ten laste van Stichting Elan Wonen**

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

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage 5), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 17 van de Overeenkomst.
3. 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 9).
4. Alle kosten die door Gemeente worden gemaakt voor het omleggen van de nutsvoorzieningen en waar nodig het omleggen van het hoofdriool zoals bedoeld in artikel 4, derde lid, van de Overeenkomst.
5. De eventuele saneringskosten en/of kosten voor aan- en afvoer van grond.

#### **Artikel 6**      **Betaling**

1. Op grond van de plankostenscan d.d. 19 februari 2014 (Bijlage 5) is Stichting Elan Wonen voor de ambtelijke kosten een totaal bedrag ad € 32.085,- aan de Gemeente verschuldigd.
2. Op grond van de op 14 juni 2014 gesloten Intentieovereenkomst heeft Elan reeds een voorschot ad. € 7.620 betaald.
3. De betaling van de door de Gemeente daadwerkelijk gemaakte kosten (artikel 5, leden 1, 4 en 5) tot het maximum zoals opgenomen in de plankostenscan (Bijlage 5) inclusief eventuele rentevergoeding geschiedt na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur. De kosten zullen per kwartaal in rekening worden gebracht.
4. De kosten zoals thans gehanteerd in de plankostenscan (Bijlage 5), zijn gebaseerd op het huidige plan en ervan uitgaande dat er geen vertragingen in de procedures

ontstaan. Indien er planwijzigingen zijn, zal de plankostenscan, indien nodig, worden herzien.

5. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 3 van de Overeenkomst.

#### **Artikel 7**      **Exploitatieplan**

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

#### **Artikel 8**      **Woningbouwcategorieën**

In het Bouwplan dienen de navolgende categorieën met bijbehorende percentages gerealiseerd te worden:

Sociale- / middeldure koopwoningen:    33% (ca. 39 woningen)  
Sociale huurwoningen:                      67% (ca. 78 woningen)

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

1. Stichting Elan Wonen stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (Bijlage 3) 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. Stichting Elan Wonen 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 wordt aan de Gemeente opgeleverd, volgens het Protocol van Overdracht, na afronding van het gehele Bouwplan.

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

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door Stichting Elan Wonen zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Overdrachtsdocument Openbare Ruimte, bijgevoegd als Bijlage 4.
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 Stichting Elan Wonen 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 aan en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Stichting Elan Wonen overleg te worden gevoerd met de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. Stichting Elan Wonen 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. Stichting Elan Wonen is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen die aantoonbaar is toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Stichting Elan Wonen te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met aantoonbare overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente Stichting Elan Wonen terstond informeren en zal Stichting Elan Wonen terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. Stichting Elan Wonen zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de voor de uitvoering van het bouwplan noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van Stichting Elan Wonen, tenzij deze redelijkerwijs niet aan Stichting Elan Wonen toe te rekenen zijn.

**Artikel 12**      **Beheer Openbare Ruimte**

Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven met de aanduiding ....op de tekening met nr..... d.d. .... (Bijlage 6). Voor wat betreft de door Stichting Elan Wonen in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

Beheer en onderhoud van eventuele Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van Elan en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. Elan dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

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

**Artikel 13**      **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte en/of openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

Indien door Stichting Elan Wonen 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 Stichting Elan Wonen aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Stichting Elan Wonen.

**Artikel 14**      **Overdracht gemeentelijk eigendom aan Stichting Elan Wonen**

Ten behoeve van de realisering van het Bouwplan wordt door de Gemeente verkocht en door Stichting Elan Wonen in koop aangenomen de percelen plaatselijk bekend als diverse straten gelegen in Boerhaavewijk Noord, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, nummers 3743 en 3435 (allen gedeeltelijk), zoals omschreven in de Bijlage 8 aan deze Overeenkomst gehechte verkoopovereenkomst.

**Notariële afwikkeling**

De uitwerking van de in dit artikel aangegeven alsmede van overige uitgangspunten is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 8.

Op deze verkoopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomsten (Bijlage 1).

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de verkoopovereenkomst met de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door Stichting Elan Wonen aan te wijzen notariskantoor.

Notariskosten terzake van de leveringen zijn voor rekening van Stichting Elan Wonen.

**Artikel 15**      **Overdracht eigendom Stichting Elan Wonen aan Gemeente**

1. Ten behoeve van de realisering van het Bouwplan wordt door Stichting Elan Wonen verkocht en door de Gemeente in koop aangenomen het perceel grond zoals omschreven in de Bijlage 9 aan deze Overeenkomst gehechte aankoopovereenkomst.

2. **Tijdstip betaling en levering**

Afspraken omtrent betaling van de koopsom, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde, als mede over het moment van juridische levering, zijn opgenomen de door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst (Bijlage 9).

3. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde alsmede overige uitgangspunten is vastgelegd in een door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 9.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de aankoopovereenkomst hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

4. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door Stichting Elan Wonen aan te wijzen notariskantoor.  
Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van Stichting Elan Wonen.

**Artikel 16**      **Procedure Uitwerkingsbesluit**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Uitwerkingsbesluit.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door Stichting Elan Wonen ingediende aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door Stichting Elan Wonen voor benodigde vergunningen en publiekrechtelijke toestemmingen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen en/of toestemmingen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. Stichting Elan Wonen 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. Stichting Elan Wonen is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Stichting Elan Wonen 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 de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Stichting Elan Wonen.
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 Stichting Elan Wonen 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 Stichting Elan Wonen mededelen.  
  
Stichting Elan Wonen verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

**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. De informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (planologische procedure en inspraak) en het gemeentelijk beleid.

3. Stichting Elan Wonen is verantwoordelijk voor het verstrekken van alle informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

Stichting Elan Wonen is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van:

- Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop en verhuur van de te realiseren nieuwbouw.
- Het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling, de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden en mogelijkheden tot participatie en/of inspraak alsmede het organiseren van inspraak.

#### **Artikel 20**      **Overlegstructuur**

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.

Als wederzijdse aanspreekpunten worden hiertoe benoemd:

Stichting Elan Wonen      : Jeroen Wessel / projectleider

Gemeente                      : Arjen de Boo / procesmanager

#### **Artikel 21**      **Inzet projectmanagement**

1. Gemeente en Stichting Elan Wonen hebben, zoals aangegeven in deze Overeenkomst, ieder een eigen verantwoordelijkheid: Gemeente zal haar publiekrechtelijke taken vervullen en de verdere ontwikkeling en uitwerking van het Uitwerkingsbesluit op zich nemen; Stichting Elan Wonen ontwikkelt het Bouwplan en komt tot de indiening van één of meerdere bouwaanvragen.
2. Stichting Elan Wonen 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 5 is een opgave opgenomen van de maximale kosten die gemoeid zijn met de gemeentelijke inzet voor de periode vanaf de ingangsdatum van de Intentieovereenkomst tot en met de oplevering van het project inclusief openbare ruimte.

#### **Artikel 22**      **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 23**      **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het DROP, te bereiken via de website [www.officelebekendmakingen.nl](http://www.officelebekendmakingen.nl), volgens de als Bijlage 7 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 24**     **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 Stichting Elan Wonen en/of door Stichting Elan Wonen 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 Stichting Elan Wonen en/of door Stichting Elan Wonen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

#### **Artikel 25**     **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Stichting Elan Wonen 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.
2. Partijen zijn bevoegd de bevoegdheden en/of rechten, welke uit de Overeenkomst voor haar voortvloeien of daaraan worden ontleend, in te brengen in een samenwerkingsverband c.q. juridische entiteit waarin zij persoonlijk deelnemen.

#### **Artikel 26**     **Onvoorziene Omstandigheden**

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

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 28 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 27**    **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 28**    **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 29**    **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college) én nadat de Commissie Ontwikkeling deze Overeenkomst ter informatie heeft ontvangen, in de gelegenheid is geweest de Overeenkomst te bespreken en dit niet heeft geleid tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst. De instemming c.q. goedkeuring van het college gelden zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, komt deze Overeenkomst eveneens pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door de Raad van Commissarissen van Stichting Elan Wonen (de RvC).
2. Indien de in de vorige leden genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college en de RvC, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

#### **Artikel 30**    **Einde van de Overeenkomst**

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

**Artikel 31**      **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 2 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 32**      **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente	Stichting Elan Wonen
Postbus 511	Postbus 1646
2003 PB Haarlem	2003 BR Haarlem

**Artikel 33**      **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem	Stichting Elan Wonen
------------------	----------------------

Datum.....	Datum:.....
------------	-------------