

CONCEPT KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

PLAN RAAKS III TE HAARLEM

Definitieve versie d.d. 11 november 2016

## INHOUDSOPGAVE

- I Partijen, considerans, definities en bijlagen  
Artikel 1 Definities  
Artikel 2 Bijlagen
- II Doel Overeenkomst, taken Partijen  
Artikel 3 Doel Overeenkomst  
Artikel 4 Hoofdpijnen van de Overeenkomst  
Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden Gemeente  
Artikel 6 Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar  
Artikel 7 Hoofdpunten van de planontwikkeling
- III Realisatie Bouwplan, gronduitgifte, openbare ruimte en fietsparkeervoorziening  
Artikel 8 Gronduitgifte  
Artikel 9 Bodemverontreiniging  
Artikel 10 Fiscaliteit  
Artikel 11 Aanleg en inrichting Openbare Ruimte  
Artikel 12 Bouwopdracht openbare fietsparkeervoorziening  
Artikel 13 Maatregelen tijdens de bouw  
Artikel 14 Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase  
Artikel 15 Verzekering  
Artikel 16 Beheer
- IV Publiekrechtelijke taken Gemeente  
Artikel 17 Planologische voorbereiding en vergunningverlening  
Artikel 18 Planschade  
Artikel 19 Publiekrechtelijke vrijtekening
- V Overige Bepalingen  
Artikel 20 Tekortschieten in de nakoming van de Overeenkomst/ontbinding  
Artikel 21 Overdracht contractpositie  
Artikel 22 Communicatie en Omgevingsmanagement  
Artikel 23 SROI  
Artikel 24 Planning  
Artikel 25 Vertrouwelijkheid/geheimhouding  
Artikel 26 Integriteitsclausule  
Artikel 27 Overlegstructuur  
Artikel 28 Einde Optieovereenkomst en Overeenkomst  
Artikel 29 Onvoorziene omstandigheden  
Artikel 30 Geschillen  
Artikel 31 Wijziging Overeenkomst  
Artikel 32 Domiciliekeuze  
Artikel 33 Ondertekening

## I PARTIJEN, CONSIDERANS, DEFINITIES EN BIJLAGEN

### ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw.....krachtens ..... , handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.....reg. nr. 2016/..... hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. **GESELECTEERDE PARTIJ**

.....  
.....  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer.....statutair gevestigd te .....feitelijk gevestigd te .....en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/de heer.....in haar/zijn hoedanigheid van....., hierna te noemen: "de Ontwikkelaar",

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

### OVERWEGENDE:

- A. Dat de gemeente Haarlem een perceel grond gelegen in het Raaksgebied te Haarlem tot ontwikkeling wenst te brengen, inhoudende de verkoop van gronden, het saneren en bouw rijp maken, en de realisatie van voorzieningen, woningen, (fiets) parkeervoorzieningen en openbare ruimte;
- B. Dat de Gemeente hiertoe een Nationaal Niet-Openbare aanbestedingsprocedure heeft gehouden;
- C. Dat de inschrijving van de Ontwikkelaar is geselecteerd als de economisch meest voordelige aanbidding;
- D. Dat vervolgens met de Ontwikkelaar een Optie-overeenkomst is gesloten;
- E. Dat de Ontwikkelaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn optierecht, inhoudende de aanvaarding van een Koop- ontwikkelovereenkomst;
- F. dat Partijen derhalve thans overgaan tot het sluiten van de onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst.

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 (Bijlage 6 van de Gunningsleidraad).

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Oude Stad 2012", zoals vastgesteld 2 mei 2014 (Bijlage 7 Gunningsleidraad via link).

Bouwplan

Het door De Ontwikkelaar opgestelde plan d.d. ....bijgevoegd als Bijlage 1.

Communicatieplan

Het door de Ontwikkelaar opgestelde plan d.d....kenmerk....

DO Openbare ruimte

Het Definitief Ontwerp Buitenruimte Raaksgebied d.d. 25 februari 2010 (Bijlage 11 van de Gunningsleidraad).

Gemeenschappelijke Ruimten

De niet te bebouwen delen van het Projectgebied die worden ingericht en gebruikt als hofjes, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de toekomstige eigenaren binnen het Projectgebied.

Grond

Het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel grond kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie ....., zoals op de als Bijlage ... aan deze Overeenkomst gehechte tekening .....met arcering is aangeduid, welke door de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal worden overgedragen.

Gunningsleidraad

De gunningsleidraad Nationale aanbesteding Niet-openbare procedure ontwikkeling Raaks III te Haarlem nr.....zoals gepubliceerd op Tendered d.d.....

Openbare Ruimte

Het niet te bebouwen deel van het Projectgebied welke openstaat voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom is en blijft.

Optieovereenkomst

De optieovereenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente zoals ondertekend d.d. ....

Overeenkomst

De onderhavige Koop- en ontwikkel overeenkomst.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 5 gehechte schema.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte Raaks d.d. ...., kenmerk....(Bijlage 8 van de Gunningsleidraad).

Project:

De door De Ontwikkelaar te realiseren opdracht zoals omschreven in de Gunningsleidraad.

Projectgebied

Het gebied zoals .....aangegeven op kaart nr. ....d.d.....  
(Bijlage 5 Gunningsleidraad)

Artikel 2      Bijlagen

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de Gunningsleidraad met alle bijlagen met uitzondering van de bijlagen 16 en 17, en alle door de Ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving zoals aangegeven in de Gunningsleidraad, alsmede de navolgende aanvullende bijlagen:

Bijlage 1      Bouwplan

Bijlage 2      Concept/Model Turn-Key overeenkomst inzake de openbare fietsparkeervoorziening

Bijlage 3      Communicatieplan

Bijlage 4      Financieel Overzicht

Bijlage 5      Planning

Bijlage 6      Bodemrapporten:

- a. Bodemonderzoek Raaks, Hofblok (10 september 2004, Arcadis, 110401/WA4/OS7/00431/010);
- b. Aanvullend bodemonderzoek Raaks Haarlem, deellootatie Hofblok (18 januari 2005, Arcadis, 110401/WA4/158/00431/010);

- c. Aanvullend bodemonderzoek Raaks Haarlem, deellocatie tijdelijke inrit, casino en inrit Raaks (18 januari 2005, Arcadis, 110401/WA4/004/00431/010);
- d. Raaks afronding bodemsanering (Arcadis, briefrapport met daarin verslag van de grondwatersanering middenterrein, 5 juni 2013, 077088697:A);
- e. Indicatief bodemonderzoek Vestekerk, Vestestraat te Haarlem (MWH, 10 maart 2009, B08A0535.r01);
- f. Aanvullend bodemonderzoek Vestekerk, Vestestraat te Haarlem (MWH, 9 december 2009, concept, B08A0535.r03);
- g. Rapportage plaatsing en bemonstering peilbuizen ten behoeve van het monitoringsysteem Raaks Middenterrein Haarlem (briefrapport 20 november 2015, Arcadis, 078713296:A)
- h. ER VOLGT NOG EEN ONDERZOEK VAN OUDE ZIJLVEST**
- i. Actualisatie Bodemonderzoek Raaks fase III Haarlem d.d. 9 november 2016 Projectnummer C 05044.000153.0100 referentienummer 079145370 B.

Bijlage 7 Beschikkingen uitgevoerde sanering:

- a. Instemmingsbrief Deelsanering Raaks, Parkeergarage P2 en tuinen Keizerstraat en Wilhelminastraat te Haarlem (19 januari 2007, SB/MIL/RZ/hl/2006/2432);
- b. Beschikking Raaks, voorm. ICGA-gasfabriek te Haarlem (13 maart 2009, STZ/MIL/RZ/hl/2009/13000);
- c. Beschikking instemming evaluatieverslag voor de locatie Raaks tussengebied te Haarlem (23 augustus 2013, STZ/MIL/OJ/2013/231352);
- d. Beschikking ernst en urgentie geval Raaks, ICGA-gasfabriek (24 januari 1997, kenmerk 97-510563).

Bijlage 8 Uitgiftetekening d.d.....kenmerk.....

Bijlage 9 Verklaring aanleg openbare voorzieningen

2. Rangorde bepaling:

Ingeval van strijdigheid van de aanbestedingsdocumenten (de Gunningsleidraad met alle bijlagen met uitzondering van de bijlagen 16 en 17, en alle door de Ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving zoals aangegeven in de Gunningsleidraad), prevaleren de aanbestedingsdocumenten.

Ingeval van strijdigheid van een van de bij deze Overeenkomst behorende genoemde aanvullende Bijlagen 1 tot en met 9 met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

## **II DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN**

### Artikel 3 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
  - a. De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken zich zal inspannen om medewerking te verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Projectgebied door de Ontwikkelaar.
  - b. De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
  - c. Het regelen van de levering van de Grond en het ter beschikking stellen van gronden in het Projectgebied door de Gemeente aan De Ontwikkelaar.
  - d. Het regelen van de aanleg/realisatie en oplevering van de Openbare Ruimte alsmede de openbare fietsparkeervoorziening door de Ontwikkelaar aan de Gemeente.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

### Artikel 4 Hoofdpijnen van de Overeenkomst

1. De gezamenlijk als Ontwikkelaar aangeduide partijen zijn de met de Gemeente contracterende partijen, ongeacht welke rechtsvorm zij voor hun samenwerking zullen kiezen. De rechten en verplichtingen van de Ontwikkelaar komen toe aan resp. rusten op ieder van de genoemde partijen afzonderlijk en voor het geheel. (*Indien van toepassing*)
2. Partijen gaan thans een Overeenkomst aan als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de Optieovereenkomst, waarin ieder van hen inhoudelijk en financieel verantwoordelijk is voor de nader omschreven onderdelen van de ontwikkeling en de realisatie.
3. Deze overeenkomst gaat uit van de integrale gebiedsontwikkeling. Partijen onderkennen de samenhang van alle aan het Project verbonden aspecten zoals, maar niet beperkt tot, de stedenbouwkundige, de ruimtelijke en de financiële aspecten.
4. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente is limitatief. De Gemeente zal geen andere taken en verantwoordelijkheden hebben dan in deze Overeenkomst als zodanig zijn beschreven.
5. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Ontwikkelaar is enuntiatief. De Ontwikkelaar zal alle taken en verantwoordelijkheden hebben in het kader van de integrale planontwikkeling die niet aan de Gemeente zijn toegeschreven.

6. De Gemeente zal buiten de vergoedingen en betalingen die bij of krachtens deze Overeenkomst vaststaan, geen betalingen aan de Ontwikkelaar verschuldigd zijn.
7. De Ontwikkelaar zal buiten de vergoedingen van de Gemeente, genoemd in het vorige lid, de integrale gebiedsontwikkeling uitvoeren voor eigen rekening en risico.

#### Artikel 5      Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Binnen het Projectgebied heeft de Gemeente de volgende taken en verantwoordelijkheden, op de wijze en overeenkomstig de voorwaarden zoals omschreven in deze Overeenkomst:

- a. De Gemeente is opdrachtgever voor de openbare fietsparkeervoorziening, welke wordt gerealiseerd als een Turnkey opdracht.
- b. Het slopen van de te verwijderen opstallen nl de bovengrondse fietsparkeervoorziening geschiedt in opdracht en voor rekening van de Gemeente. De Gemeente verzorgt de voorbereiding en de volledige uitvoering.
- c. De Gemeente stelt de Openbare Ruimte ter beschikking, welke door de Ontwikkelaar heringericht zal worden.
- d. De Gemeente treedt op als leverancier van de Grond welke benodigd is voor de realisatie van het Bouwplan.
- e. Het aanleggen evenals het verleggen van kabels en leidingen in de Openbare Ruimte, alsmede het verplaatsen van het gasstation, m.u.v. de riolering en de drainage, geschiedt door de K&L beheerders op verzoek van de Gemeente.
- g. De Gemeente treedt op als ondersteunende overheid.

De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden worden in het vervolg van de Overeenkomst nader uitgewerkt.



Artikel 6      Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

1. Binnen het Projectgebied heeft de Ontwikkelaar de volgende taken en verantwoordelijkheden, op de wijze en overeenkomstig de voorwaarden zoals omschreven in deze Overeenkomst:
  - a. De Ontwikkelaar is opdrachtnemer voor de openbare fietsparkeervoorziening, welke wordt gerealiseerd als een Turnkey opdracht.
  - b. De Ontwikkelaar is opdrachtnemer voor de herinrichting van de Openbare Ruimte, conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte.
  - c. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Bouwplan op de Grond, en daarmee voor alle daartoe benodigde werkzaamheden, waarvan de volgende worden genoemd, zonder dat de opsomming uitputtend is:
    - Ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van de bovengrondse nieuwbouw en de ondergrondse nieuwbouw,
    - concrete coördinatie van het aanleggen en verleggen van kabels en leidingen in de openbare ruimte, alsmede ook het gasstation, m.u.v. de riolering en drainage geschiedt door de opdrachtnemer
    - verwijderen, vervangen, verleggen en aanleggen van riolering en drainage, alsmede ook huis aansluitleidingen,
    - aanvragen en het verkrijgen van aansluitingen van kabels en leidingen op de nieuwbouw en openbare verlichting,
    - het bouw- en woonrijp maken
    - de sanering van de bodemverontreiniging, inclusief voorbereiding (actualisatieonderzoeken) en nazorg
    - het realiseren van de benodigde parkeervoorziening(en) conform de Omgevingsvergunning.
  - d. Tot de taken en het risico van de Ontwikkelaar behoren tevens:
    - De ondersteuning van de planologische onderbouwing
    - Communicatie en Omgevingsmanagement
    - Het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces conform de Planning.
    - Alle thans niet voorziene taken welke welke benodigd zijn voor realisatie van het Bouwplan.

De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden worden in het vervolg van de Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 7      Hoofdpunten van de planontwikkeling

1. De verdere planontwikkeling en realisatie van het Bouwplan wordt door de Ontwikkelaar uitgevoerd op basis van het Voorlopig Ontwerp en vervolgens Definitief Ontwerp en de overige van deze Overeenkomst deeluitmakende documenten.

Het door de Ontwikkelaar te vervaardigen DO zal ter uitvoering van en in overeenstemming met het VO voldoen aan de volgende specificaties:

- Minimaal/maximaal/ca. .... m2 bvo voor winkelvoorzieningen
- Minimaal/maximaal/ca ..... m2 bvo horeca
- Minimaal/maximaal/ca .....m2 bvo uitgaan, ontspanning, cultuur
- Minimaal/maximaal/ca .....m2 bvo kantoor/dienstverlening
- Minimaal/maximaal/ca .....m2 bvo woningen, waarvan minimaal/maximaal/ca ..... sociale (koop/huur) woningen
- Minimaal/maximaal/ca .....parkeerplaatsen in/op.....waarvan .....bewonersplaatsen en.....openbare parkeerplaatsen.
- Een bewaakte ondergrondse openbare fietsenkelder met een capaciteit van Minimaal/maximaal.ca. ....m2 bvo.

2. Partijen stellen vast dat de volgende architecten de diverse plandelen begeleiden:

.....VOOR.....  
.....VOOR.....  
.....VOOR.....etc.

3. De architecten c.q. de stedenbouwkundige, worden begeleid door een kwaliteitsteam, waarin zitting hebben vertegenwoordigers van de Ontwikkelaar (*afhankelijk van gekozen projectorganisatie*)

### **III REALISATIE BOUWPLAN: GRONDUITGIFTE, OPENBARE RUIMTE EN FIETSPARKEERVOORZIENING**

#### Artikel 8 Gronduitgifte

1. De Gemeente zal aan de Ontwikkelaar in eigendom overdragen de Grond. De gronden die bestemd zijn voor Openbare Ruimte worden aan de Ontwikkelaar ter beschikking gesteld voor de uitvoering van werkzaamheden.
2. De levering in eigendom van de Grond en de ter beschikkingstelling van de overige gronden vinden plaats op de daarvoor in de Planning genoemde tijdstippen.  
De Ontwikkelaar oefent zijn optierecht uit door acceptatie van de Overeenkomst en deze hiertoe te ondertekenen en aan de Gemeente te retourneren.  
Binnen een week na ontvangst van de ondertekende Overeenkomst door de Gemeente vindt de juridische levering van de Grond plaats ten overstaan van een door de Gemeente aangewezen notaris.
3. Partijen zien er op toe dat de Ontwikkelaar, indien en voorzover zij werkzaamheden verricht op de te leveren Grond, danwel de terbeschikking te stellen gronden, dit doet krachtens aan haar verstrekte opdracht van de Gemeente of derden. Geen van de werkzaamheden die in deze Overeenkomst zijn beschreven, zijn aan te merken als economische verkrijging in de zin van het belastingsrecht.
4. De levering in eigendom van de Grond vindt plaats tegen het in Bijlage 4 genoemde bedrag , welke wordt voldaan op het moment van juridische levering. De 10% aanbetaling volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
5. Bij de levering kan de Gemeente ervoor kiezen, reeds aanstonds de benodigde zakelijke rechten te vestigen voor het voor haar bestemde deel van het Project. Als de Gemeente dat wenst zal de Ontwikkelaar althans de juridische eigenaar op een geeigend moment tot splitsing in appartementsrechten overgaan, zodanig dat de openbare fietsparkeervoorziening als afzonderlijke eenheid eigendom zal worden van de Gemeente.
6. De Grond (en evt opstallen) wordt/worden aan de Ontwikkelaar geleverd:
  - in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst, met inachtnaam van het hieronder gestelde in artikel 9 ten aanzien van de aanwezige bodemverontreiniging en voorts
  - met toepassing van de Algemene Verkoop Voorwaarden,
  - met inachtnaam van het in artikel 10 gestelde ten aanzien van de fiscaliteit,
  - en voorts onder de overige gebruikelijke notariële voorwaarden.

7. Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing De hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage VI\_Gunningsleidraad).

De Algemene Verkoopvoorwaarden vormen met deze Overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen, welke zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

**Ten aanzien van hoofdstuk 2**

Niet van toepassing zijn de artikelen:

2.3 lid 1

2.5

2.19

**Ten aanzien van hoofdstuk 3**

Van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 3.2, met dien verstande dat geen sprake is van een bouwplicht, maar een bouwvoornemen, hetgeen leidt tot de navolgende aanpassingen:

Artikel 3.2 lid 1 aanhef luidt als volgt: Koper is voornemens ..etc

Artikel 3.2 lid 2 vervalt

Artikel 3.2 lid 3 aanhef luidt: zolang niet voldaan is aan het voornemen van lid 1 etc.

Voor het overige blijft artikel 3.2 ongewijzigd.

Artikel 3.3., met dien verstande dat de eerste zin van lid 1 als volgt komt te luiden:

Indien koper binnen een jaar na juridische levering niet is gestart met de bouw is koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom.

Voor het overige blijft artikel 3.3 ongewijzigd.

Artikel 3.16, kettingbeding, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de artikelen 6 en 9 van deze Overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

8. Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de Grond :

1. Dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de Afdeling Data, Informatie en Analyse van de hoofdafdeling Dienstverlening. De Ontwikkelaar dient hiertoe zelf telefonisch een afspraak te maken.
2. Dient de Ontwikkelaar zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9      Bodemverontreiniging

1. Omtrent de bodemverontreiniging in de Grond is de Gemeente het volgende bekend:

**Historisch onderzoek**

Raaks fase III ligt op het terrein van de voormalige ICGA-gasfabriek. Ten noorden en ten zuiden van fase III is al ontwikkeld, waarbij twee ondergrondse parkeergarages zijn gerealiseerd. Hierbij zijn alle verontreinigingen die binnen de damwanden van deze garages lagen, geheel verwijderd. Tijdens de realisatie van de parkeergarages is ter plaatse van Raaks fase III een tijdelijke inrit naar één van de garages aanwezig geweest.

**Asbest**

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (Register Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is er voor het terrein van de voormalige gasfabriek geen of een geringe kans op asbest in de bodem. Deze kans is gebaseerd op de uitgevoerde onderzoeken op deze locatie.

De Ontwikkelaar neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op de Grond van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake. De Ontwikkelaar zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op de Grond, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.

Deze verplichting van de Ontwikkelaar geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de Grond zullen verkrijgen hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

**Uitgevoerde onderzoeken**

Voor deze locatie zijn de gegevens uit de volgende onderzoeken (zijn als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst toegevoegd) van belang:

- Bodemonderzoek Raaks, Hofblok (10 september 2004, Arcadis, 110401/WA4/0S7/00431/010);
- Aanvullend bodemonderzoek Raaks Haarlem, deellocatie Hofblok (18 januari 2005, Arcadis, 110401/WA4/158/00431/010);
- Aanvullend bodemonderzoek Raaks Haarlem, deellocatie tijdelijke inrit, casino en inrit Raaks (18 januari 2005, Arcadis, 110401/WA4/0O4/00431/010);
- Raaks afronding bodemsanering (Arcadis, briefrapport met daarin verslag van de grondwatersanering middenterrein, 5 juni 2013, 077088697:A);

- Indicatief bodemonderzoek Vestekerk, Vestestraat te Haarlem (MWH, 10 maart 2009, B08A0535.r01);
- Aanvullend bodemonderzoek Vestekerk, Vestestraat te Haarlem (MWH, 9 december 2009, concept, B08A0535.r03);
- Rapportage plaatsing en bemonstering peilbuizen ten behoeve van het monitoringsysteem Raaks Middenterrein Haarlem (briefrapport 20 november 2015, Arcadis, 078713296:A)

Ter plaatse van het de Grond zijn met de bovengenoemde bodemonderzoeken de volgende bodemverontreinigingen aangetroffen:

In 2004/2005 is ter plaatse van het destijds geplande Hofblok (komt overeen met Raaks, fase III) in de bovengrond sterke verontreiniging met PAK gemeten en de laag van 1 tot 2 m-mv. is sterk verontreinigd met lood. Daarnaast zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen tot 4 m-mv. Er is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in de opgeboorde grond.

In de onderzoeken uit 2004/2005 is in het grondwater (2,0-3,0 m-mv.) een sterke verontreiniging met benzeen en een lichte verontreiniging met xylenen gemeten.

Ter plaatse van de tijdelijke inrit is in 2004/2005 tot een diepte van 2 m-mv. sterke verontreiniging met lood en PAK gemeten naast lichte verontreinigingen met andere metalen en minerale olie. Ook hier is tijdens het veldwerk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen Deze inrit was aanwezig op het Boereplein ten zuiden van de Vestekerk (nu Jopenkerk). Deze grond is afgevoerd bij het realiseren van de tijdelijke inrit. De locatie van deze tijdelijke inrit is ingetekend op een bijgevoegde kaart.

In juni 2007 is, na het realiseren van de bouwkuipen voor de twee parkeergarages ten noorden en ten zuiden van de uit te geven locatie, de grondwatersanering op het tussenliggende terrein opgestart. Doel van de grondwatersanering was het terugbrengen van concentraties aan naftaleen, benzeen en xylenen naar een dusdanig niveau dat er geen kans meer is op uitdamping van de verontreiniging naar de bovenliggende bebouwing (kerk en het toen geplande "Hofblok"). In 2008 bleek dat in nagenoeg alle peilbuizen op het tussenterrein de saneringsdoelstelling was bereikt. In één peilbuis (monitoringsfilter B) werd de terugsaneerwaarde voor naftaleen nog wel overschreden, maar was de concentratie niet zo hoog dat hier nog actief gesaneerd moest worden. Om deze peilbuis zijn nog vier peilbuizen geplaatst. In deze peilbuizen werd geen naftaleen aangetroffen. De verontreiniging in peilbuis B is dus van beperkte omvang. Peilbuis B was ongeveer geplaatst op de westelijke grens van het Hofblok (zie de tekening in het briefrapport van 5 juni 2013).

Op basis van deze resultaten is in een beschikking genomen dat het Raaksterrein voldoende is gesaneerd. Omdat de ontwikkeling van het Hofblok niet is doorgestaan is daar de sterk verontreinigde grond niet verwijderd. In de beschikking is dan ook opgenomen dat hier een gebruiksbepijking geldt: de verharding moet gehandhaafd worden.

In het kader van de verbouw en ontwikkeling van de Vestkerk (huidige Jopenkerk) is in 2009 rond dit gebouw bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat nabij de noordwest hoek van het pand (boring 101) de bovenste meter grond sterk is verontreinigd met PAK en matig met lood en verder licht met andere metalen en olie. Het grondwater was daar licht verontreinigd met PAK. Langs de westgevel van de kerk (boringen 105 en 106, aansluitend aan het nu te ontwikkelen terreindeel) is plaatselijk een matige PAK-verontreiniging in de bovenste meter aangetroffen. Verder zijn daar in de bovenste meter lichte verontreinigingen gemeten met metalen en cyanide. Het grondwater aan die zijde van het kerkgebouw was licht verontreinigd met cyanide en PAK.

In 2015 zijn peilbuizen geplaatst rond de nog aanwezige gashouderplaat die deels onder de Veste/Jopenkerk ligt. Met deze peilbuizen wordt onderzoek gedaan naar eventuele grondwaterverontreiniging als gevolg van verontreiniging die nog onder deze plaat aanwezig is. Het grondwater in zowel het ondiepe als het middeldiepe grondwater wordt daarbij onderzocht. In 2015 zijn meerdere meetronden uitgevoerd. Aanvankelijk werd in het middeldiepe grondwater bij de zuidwest hoek van de Veste/Jopenkerk sterke verontreiniging met PAK aangetroffen (peilbuis West). Deze peilbuis ligt tussen de gashouderplaat en de nog te ontwikkelen locatie. Bij de laatste meting was hier sprake van lichte verontreiniging. Verder zijn alleen lichte verontreinigingen met cyanide en enkele PAK-verbindingen gemeten.

De Gemeente laat een nazorgplan opstellen waarin wordt beschreven hoe gecontroleerd gaat worden dat er geen verspreiding plaatsvindt van de verontreiniging onder de plaat. In dit plan wordt opgenomen wanneer er gemeten wordt en bij welke meetwaarden er sprake is van onacceptabele verspreiding.

Verder zijn voor de volledigheid aan deze Overeenkomst als Bijlage 7 toegevoegd de beschikkingen over de uitgevoerde sanering op aangrenzende terreindelen (parkeergarages) en de grondwatersanering in het tussengebied:

- Instemmingsbrief Deelsanering Raaks, Parkeergarage P2 en tuinen Keizerstraat en Wilhelminastraat te Haarlem (19 januari 2007, SB/MIL/RZ/hl/2006/2432);
- Beschikking Raaks, voorm. ICGA-gasfabriek te Haarlem (13 maart 2009, STZ/MIL/RZ/hl/2009/13000);
- Beschikking instemming evaluatieverslag voor de locatie Raaks tussengebied te Haarlem (23 augustus 2013, STZ/MIL/OJ/2013/231352);
- Beschikking ernst en urgentie geval Raaks, ICGA-gasfabriek (24 januari 1997, kenmerk 97-510563).

### **Advies**

In de 'Handreiking bodem voor gemeenten voor onroerend goed transacties en bodemkwaliteit' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, uitgegeven door Bodem+, d.d. 1 augustus 2013 staat dat bij uitgifte van locaties waar mogelijk sterke verontreiniging aanwezig is, een verkennend onderzoek sterk wordt aanbevolen.

Met de eerder genoemde onderzoeken is de bodemkwaliteit van het over te dragen terrein in het verleden al onderzocht. Op basis van de bekende gegevens is de grond tot een diepte van 2 meter sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Ter plaatse van de tijdelijke inrit is deze verontreiniging verwijderd. Na de grondwatersanering is aan de westzijde van de te ontwikkelen nog een sterke grondwaterverontreiniging met benzeen gemeten. Deze was van beperkte omvang. Nabij de Veste/Jopenkerk zijn tijdens recente onderzoeken lichte verontreinigingen met PAK en aromaten gemeten. Incidenteel zijn hier in het middeldiepe grondwater sterke PAK-verontreinigingen gemeten.

#### **Taken en kosten Ontwikkelaar**

2. De bovengenoemde onderzoeken zijn niet actueel genoeg om te kunnen worden gebruikt voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op dat terrein. De Gemeente heeft derhalve een actualisatieonderzoek laten uitvoeren naar de actuele bodemkwaliteit. Bij het realiseren van de nieuwbouw op de locatie moet rekening worden gehouden met de afvoer van verontreinigde grond. Ook moet voorkomen worden dat, als gevolg van de nieuwbouw, eventuele verontreiniging van onder de gashouderplaat, zich gaat verspreiden als gevolg van bijvoorbeeld grondwateronttrekkingen.

Voor de bouwwerkzaamheden moet de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico saneringsplan opstellen waarin staat aangegeven hoe met de verontreinigde grond en het verontreinigde grondwater wordt omgegaan.

Ook moet hierin staan hoe voorkomen wordt dat er bij het beoogde gebruik van de locatie risico's ontstaan als gevolg van eventuele restverontreiniging op de locatie.

Mocht er bij de ontwikkeling van dit perceel grond worden toegepast, dan moet dit voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dit geval in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale waarden zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'.

#### **Aansprakelijkheidsregeling**

3. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de Grond komen de Ontwikkelaar en de Gemeente het navolgende overeen.
  - a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Grond hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.



b. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instellingen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Grond. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in verschillende rapporten.

In 1997 is een beschikking genomen over de ernst van de verontreinigingen en de urgentie om deze te saneren. Op en nabij de Grond hebben verschillende saneringen plaatsgevonden. De uitvoering en resultaten hiervan zijn vastgelegd in verschillende beschikkingen.

Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten en beschikkingen, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 6 resp. Bijlage 7.

De Gemeente verwijst naar deze onderzoeksrapporten en beschikkingen en het in bovengenoemd artikel vermelde voor de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de Grond.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van de Grond de grond tot een diepte van 2 meter sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Er is een sterke grondwaterverontreiniging met benzeen gemeten. Plaatselijk zijn tijdens recente onderzoeken lichte verontreinigingen met PAK en aromaten gemeten. Incidenteel zijn hier in het middeldiepe grondwater sterke PAK-verontreinigingen gemeten.

d. De Gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de Grond enige verontreiniging bevat, anders dan zijn vermeld in de onderzoeken.

e. De Ontwikkelaar zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de Ontwikkelaar geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de Grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De eventuele door Ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de Gemeente indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van de juridische overdracht toch verontreiniging in de Grond aanwezig is, waarover de Gemeente de Ontwikkelaar verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op het moment van juridische overdracht, indien alsdan de rechtsvordering van de Ontwikkelaar niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Grond sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Ontwikkelaar aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de juridische overdracht in de Grond aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Ontwikkelaar gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de Gemeente vergoed.

Indien de Ontwikkelaar bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Gemeente.

h. Behoudens omstandigheden genoemd in lid f komen de eventuele door Ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de Ontwikkelaar indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in de Grond onbekende verontreiniging.

## Artikel 10      Fiscaliteit

*Voorlopige voorzet, evt concreter na overleg met fiscus*

1. Partijen streven gezamenlijk naar een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zonedig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.
2. Inzake de aanleg van de openbare voorzieningen geeft de Gemeente een verklaring af conform Bijlage 9.

Artikel 11     Aanleg en inrichting Openbare Ruimte

1. De Ontwikkelaar draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de Openbare Ruimte zoals gedefinieerd in de Gunningsleidraad, inclusief het vervangen van openbare ruimte inclusief riolering van het deel van de oude Zijlvest dat zich binnen de plangrens bevindt conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 8 Gunningsleidraad), en stelt op basis van het Definitief Ontwerp Buitenruimte Raaksgebied (Bijlage 9 Gunningsleidraad) een Uitwerkingsontwerp op.
2. De Ontwikkelaar draagt met inachtnaam van het gestelde in de Overeenkomst zorg voor de uitvoering van alle werken als bedoeld in lid 1.  
De Gemeente stelt hiertoe de bij haar in eigendom zijnde en blijvende Openbare Ruimte “ter beschikking”.

**Oplevering en betaling**

3. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, deeluitmakend van het Programma van Eisen Openbare Ruimte Raaks fase 3 en dient plaats te vinden binnen uiterlijk vier maanden na oplevering van het Bouwplan.  
Betaling van totaalbedag zoals door de Gemeente verschuldigd vindt achteraf plaats op de wijze zoals aangegeven op het Financieel Overzicht, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 4.
4. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 3 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente.  
Bij deze cedeert de Ontwikkelaar haar rechten die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de (onder) aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van het Openbare Ruimte, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.
5. De Ontwikkelaar zal de evt. onbebouwde delen van de Grond welke een openbare bestemming krijgen, eveneens inrichten conform het Programma van eisen Openbare Ruimte en om niet juridisch overdragen aan de Gemeente binnen vier maanden na voltooiing van de herinrichting.

Artikel 12     Bouwopdracht en oplevering van de openbare fietsparkeervoorziening

1. De Gemeente verleent opdracht aan de Ontwikkelaar voor de bouw van een openbare fietsparkeervoorziening in het Bouwplan.  
Zodra het DO voor de openbare fietsparkeervoorziening is goedgekeurd, zal deze opdracht definitief zijn.
2. De opdracht zal definitief verleend moeten zijn alvorens de Ontwikkelaar werkzaamheden met betrekking tot de bouw ervan uitvoert.

De opdracht geschiedt in de vorm dat de Ontwikkelaar verkoopt aan de Gemeente gelijk de Gemeente koopt van de Ontwikkelaar de fietsparkeervoorziening op basis van een tussen Partijen op te stellen Turnkey-overeenkomst, welke zal worden opgesteld zodra dit plantechnisch mogelijk is. Een model is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

3. De door de Gemeente op te stellen Turnkey overeenkomst zal in ieder geval in de volgende onderwerpen voorzien:
  - Turnkey verkoop en levering van een openbare fietsparkeervoorziening (appartemenstrecht) zoals beschreven in de Gunningsleidraad.
  - Realisering en oplevering van de fietsparkeervoorziening met voortvarendheid.
  - De leges en verzekeringen tijdens de bouw van de fietsparkeervoorziening komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
4. De Ontwikkelaar zal de fietsenstalling realiseren conform:
  - Het vastgestelde DO alsmede de bestekken die daarop worden gebaseerd;
  - Programma van Uitgangspunten fietsenstalling (Bijlage 9 Gunningsleidraad).
  - De door de Ontwikkelaar vervaardigde en door de Gemeente goedgekeurde kwaliteitsbeschrijvingen;
5. Betaling van het totaalbedrag zoals door de Gemeente verschuldigd vindt achteraf plaats op de wijze zoals aangegeven op het Financieel Overzicht, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 4.

De Ontwikkelaar zal de fietsparkeervoorziening overeenkomstig de opdracht geheel gereed en gebruiksklaar opleveren.

De Gemeente zal bij de oplevering het werk toetsen aan de overeengekomen specificaties en bijzonderheden.

6. De fietsparkeervoorziening wordt gebouwd in de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar geleverde Grond.  
Na de oplevering zal de Ontwikkelaar de fietsparkeervoorziening aan de Gemeente leveren in de vorm die Partijen zullen overeen komen.  
De kosten van de (eventuele) splitsing in appartementen van het gebouwde en van de levering van het appartementseigendom aan de Gemeente zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

### Artikel 13      Maatregelen tijdens de bouw

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling GOB van de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, en beschikbare wegcapaciteiten.

2. De Ontwikkelaar 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. De Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden alsmede werkzaamheden aan/in de Openbare Ruimte zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar voor haar rekening en risico terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims, conform het bepaalde in artikel ... (communicatie/omgevingsmanagement).
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voorzover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 14      Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase

1. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar voor de realisatie van de fietsenparkeervoorziening en het bepaalde in de Turn-key overeenkomst is de Gemeente gerechtigd zich op de hoogte te laten houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de bouwplaats te betreden, alsook tot het voeren van overleg met de Ontwikkelaar.
2. Voorts verstrekt de Ontwikkelaar uit eigener beweging en tijdig aan de Gemeente alle relevante informatie met betrekking tot de realisatie van deze werkzaamheden en verschaft zij verder aan de Gemeente alle gevraagde informatie over de voortgang ervan, wederom onverminderd het bepaalde in de Turn- key overeenkomst .

Artikel 15      Verzekering

De Ontwikkelaar verplicht haar aannemers in verband met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de Openbare Ruimte te dragen voor het afsluiten van een CAR verzekering ter verzekering van het gehele werk in het Projectgebied, waaronder wordt verstaan alle werkzaamheden die in opdracht van de de Ontwikkelaar of haar rechtstopvolger(s) in het Projectgebied worden uitgevoerd, en alle installaties en alle eigendommen van derden, met een verzekerde som van tenminste €10 miljoen per gebeurtenis.

Artikel 16      Beheer Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimte

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is en blijft voor rekening van de Gemeente. Voor wat betreft het een De Ontwikkelaar eventueel overgedragen perceel geldt dit vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht.
2. Beheer en onderhoud van de (eventueel) Gemeenschappelijke Ruimten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar c.q. de toekomstige eigenaren van de woningen.  
De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Gemeenschappelijke Ruimten op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg gevoerd worden met de Gemeente.

#### **IV PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE**

##### Artikel 17 Planologische voorbereiding/vergunningverlening

1. Het bestemmingsplan “Oude Stad 2012 ” goedgekeurd is op 2 mei 2014 vastgesteld.  
De Gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en vaststelling van de planologische maatregel cq afgifte van de omgevingsvergunning welke vereist is voor de realisatie van het Project  
De hiervoor benodigde onderzoeken en toelichting zullen worden aangeleverd door de Ontwikkelaar.  
De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de in lid 1 omschreven planologische voorbereiding en vaststelling waar nodig alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
2. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen.  
De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten
3. De Gemeente zal zich inspannen om alle aanvragen met de nodige voortvarendheid te behandelen voorzover deze vergunningverlening in handen van de Gemeente is, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in artikel 21 (publiekrechtelijke vrijtekening).

##### Artikel 18 Planschade

1. Als gevolg van de in bovenstaand artikel 17 van deze Overeenkomst omschreven planologische voorbereiding kan sprake zijn van een maatregel waaruit schade kan voortvloeien in de zin van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de desbetreffende planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
3. 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.

4. De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel(en) zoals aangegeven in artikel 17 van deze Overeenkomst.  
De Ontwikkelaar zal door de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.4.a. Wro als belanghebbende worden aangemerkt bij het besluit op een aanvraag om tegemoetkoming in schade.
5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in artikel 17 van deze Overeenkomst bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen, met het verzoek voor betaling zorg te dragen. Betaling vindt plaats op basis van de door de Gemeente toegezonden factuur.

Artikel 19      Publiekrechtelijke vrijtekening

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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op 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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.



## V OVERIGE BEPALINGEN

### Artikel 20     Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit schriftelijk aan die partij worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen Partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.
2. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van dit artikel.

### Artikel 21     Overdracht contractpositie

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na toestemming van de Gemeente en het een tot de Ontwikkelaar behorende vennootschap betreft en een adequate zekerheid wordt verschaft.

Een verleende toestemming laat onverlet de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.

### Artikel 22     Communicatie en Omgevingsmanagement

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Projectgebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Projectgebied. De Ontwikkelaar heeft hiertoe Communicatieplan opgesteld, met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd (Bijlage 3)

Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten:

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering

van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Projectgebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

3. De informatieverstrekking cq ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

#### Artikel 23     SROI

1. Doelstelling van Social Return On Investment is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt dicht bij werk worden gebracht.
2. Het is gemeentelijk vastgesteld beleid om Social Return als contracteis toe te passen bij inkooptrajecten boven de drempelwaarde.
3. Gemeente en de Ontwikkelaar spreken af dat de Ontwikkelaar in overleg met het team Social Return van de Gemeente zal bezien of en op welke wijze bij de uitvoering van deze Overeenkomst invulling kan worden gegeven aan Social Return.

#### Artikel 24     Planning

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een planning opgesteld welke als Bijlage 5 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

#### Artikel 25     Vertrouwelijkheid/Geheimhouding

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld danwel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.

Artikel 26    Integriteitsclausule

1. De Ontwikkelaar verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
  - a. deelneming aan een criminele organisatie;
  - b. omkoping;
  - c. valsheid in geschrifte;
  - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
  - e. misbruik van subsidie;
  - f. heling;
  - g. witwassen;
  - h. schending van ambts-, beroeps-of bedrijfsgeheimen;
  - i. afpersing;
  - j. bedreiging;
  - k. oplichting;
  - l. bedrog;
  - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
  - n. diefstal;
  - o. verduistering
  - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
  - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
  - r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
  - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
  - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
  - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
  - v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
  - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
  - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
  - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;

z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
3. De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de Ontwikkelaar op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de Ontwikkelaar te vergoeden, indien:
  - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de Ontwikkelaar van toepassing zijn;
  - de Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
4. De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
  - direct of indirect leiding geven aan de ;Ontwikkelaar
  - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
  - aan de Ontwikkelaar j vermogen verschaffen;
  - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
  - op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
6. Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Ontwikkelaar j een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente melden.
7. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.

Artikel 27      Overleg structuur

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 te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
  - a. de aanleg/inrichting 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 Projectgebied.
  - c. de voortgang van het Project:Het afstemmingsoverleg bestaat dan uit de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van De Ontwikkelaar.  
De bestuurlijk opdrachtgever van de Gemeente neemt slechts deel op afroep .

Artikel 28      Einde Optieovereenkomst en Overeenkomst

1.            Enkel voorover rechtens nog nodig komen Partijen overeen dat met het sluiten van deze Overeenkomst de Optieovereenkomst is beëindigd, en Partijen over en weer van de in de Optieovereenkomst vastgelegde verplichtingen zijn gekweten, met uitzondering .....(indien van toepassing), en onverminderd het bepaalde in artikel 4.4. van de Optieovereenkomst.
  
2.            Deze Overeenkomst eindigt indien De Ontwikkelaar en de Gemeente, naar het oordeel van Partijen, de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, danwel na algehele ontbinding op grond van artikel 20 of 26.

Artikel 29      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 gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en de Ontwikkelaar.  
Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.

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.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel ....van deze Overeenkomst.

Artikel 30      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 31      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 32      Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente

- de Ontwikkelaar

Gemeente Haarlem  
Stadhuis

Artikel 33    Ondertekening

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

Gemeente Haarlem    De Ontwikkelaar

Mede-Ondertekenaar

Datum.....Datum.....

Datum:.....