



Haarlem

## **CONCEPT Optie overeenkomst**

### **Ontwikkeling Raaks III te Haarlem**

#### **Partijen:**

1. De Gemeente Haarlem, te dezen krachtens..... rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ..... van de Gemeente Haarlem, hierna te noemen: De Gemeente,

en

2..... , hierna te noemen: Ontwikkelaar,

Hierna afzonderlijk dan wel gezamenlijk aan te duiden als Partij, respectievelijk Partijen.

#### **Overwegende dat:**

- a) de Gemeente eigenaar is van de kavel gelegen aan de .....  
, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie ....., zoals op  
bijgaande tekening .....met arcering aangeduid, hierna te noemen: “de Grond”;
- b) de Gemeente Stedenbouwkundige criteria voor het Plan Raaks III  
heeft vastgelegd alsmede een Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte.
- c) Het Bestemmingsplan Oude Stad 2012 onherroepelijk is;
- d) De Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering  
van het Bouwprogramma door een marktpartij kan plaatsvinden heeft neergelegd in de  
Gunningsleidraad Ontwikkeling Raaks III te Haarlem ;
- e) de Gemeente –in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares-een marktpartij  
in de gelegenheid wil stellen een optierecht voor de Grond te verkrijgen, inhoudende dat de  
voorliggende koop- en ontwikkelovereenkomst voor de Grond, die als bijlage 3 aan de onderhavige  
Overeenkomst is gehecht, slechts rechtsgeldig door de marktpartij kan worden geaccepteerd indien de  
marktpartij zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in de onderhavige  
Overeenkomst;
- f) dat de Gemeente de Ontwikkelaar door middel van een Nationale Niet- openbare selectieprocedure  
heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de onderhavige overeenkomst (hierna ook: de  
Overeenkomst) integraal vastleggen;



**Komen overeen als volgt:**

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Artikel 1. Definities en bijlagen

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

- a) Optierecht: de aanspraak van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente op het tot stand komen van een Koop- en ontwikkel overeenkomst met betrekking tot het de Grond onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- b) Optievergoeding: de éénmalige financiële vergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4.
- c) Grond : het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel grond waarop ten behoeve van de Ontwikkelaar een optierecht op het aangaan van een koop- en ontwikkel overeenkomst zal worden verleend gelegen aan de .....  
, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie ....., zoals op bijgaande tekening .....met arcering aangeduid.
- d) Grondbod: de totale opbrengsten die voortkomen uit de ontwikkeling van Raaks III
- e) Bouwprogramma: het geheel van werken dat Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op De Grond zal ontwikkelen en realiseren.
- f) Overeenkomst: de onderhavige optieovereenkomst.
- g) VO: Voorlopig ontwerp: de voorlopige globale vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma op hoofdlijnen voor wat betreft de opbouw van het bouwplan, en dat een uitwerking is van het bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp..
- h) DO: Definitief ontwerp: de definitieve vastlegging door de Ontwikkelaar van het Bouwprogramma voor wat betreft de opbouw van het bouwplan en de afzonderlijke ruimten daarin, en dat een uitwerking is van het VO en van het bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 3.3 jo. 6.1 sub b. van de Overeenkomst dient het DO in ieder geval inzicht te verschaffen in de BREEAM/GPR -classificatie zoals aangegeven in het inschrijfformulier en de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen en overige in de onderhavige Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt.
- i) Planning: de indicatieve planning van de voorbereiding en uitvoering van het Bouwprogramma en de Openbare ruimte.



- j) Stedebouwkundige criteria : de criteria zoals door de Gemeente vastgelegd in de Gunningsleidraad.
- k) Bestemmingsplan: het onherroepelijke bestemmingsplan Oude Stad 2012, dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied en die het kader bieden voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen. Het Bestemmingsplan is via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) in te zien.

Bij deze Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen, die onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

1. De door de Ontwikkelaar uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Gemeente via TenderNed gepubliceerde gunningsleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria.
2. Het (schets)ontwerp, door partij(en) aangeleverd bij de inschrijving;
3. de model-koop- en ontwikkel overeenkomst;
4. de stedenbouwkundige criteria
5. het bestemmingsplan Oude Stad 2012 (zie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl));
6. het Definitief Ontwerp Openbare ruimte d.d..
7. Een indicatieve planning Raaks III
8. De Gunningsleidraad Ontwikkeling Raaks III te Haarlem.

## Artikel 2. Optierecht

2.1 Gemeente verleent aan de Ontwikkelaar een Optierecht tot aanvaarding van een koop- en ontwikkel overeenkomst ten aanzien van de Grond op basis van de concept-koop-en ontwikkel overeenkomst die als Bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is gehecht.

2.2 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de onderhavige Overeenkomst tot stand komt en het eindigt van rechtswege op de datum gelegen vijftien maanden na de datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst, onverminderd het bepaalde in de artikelen 5 en 12.

2.3 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage van 5% van het Grondbod **excl.** BTW. De Ontwikkelaar dient deze Optievergoeding binnen vier weken na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst aan de Gemeente te hebben betaald.

## Artikel 3. Ontwikkeling Bouwprogramma

### 3.1

Het op de Grond te ontwikkelen Bouwprogramma dient een programma te omvatten bestaande uit commerciële ruimtes en woningen (appartementen) (fiets) parkeervoorzieningen en openbare ruimte.



3.2 Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie een VO en een DO op te stellen voor de te realiseren bebouwing en de fietsenstalling . Zowel het VO als DO dienen door de Gemeente te worden getoetst. Het VO en DO dient uiterlijk .....resp. ....ter toetsing bij de Gemeente worden ingediend.

Voor het door de Gemeente aangeleverde DO voor de openbare ruimte dient een uitwerkingsontwerp te worden ingediend.

### 3.3

Het DO dient te voldoen aan:

- De door de Ontwikkelaar bij de inschrijving aangegeven BREEAM/GPR score en BREEAM/GPR classificatie.
- Dit dient te worden aangetoond door het aanleveren van een BREEAM/GPR Ontwerpcertificaat. ;
- De uitgangspunten/ principes van het door Ontwikkelaar bij de inschrijving ingediende (schets)ontwerp;
- De ruimtelijke en programmatische eisen uit de Stedebouwkundige criteria behorende bij deze
- Overeenkomst;
- de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen.
- Alle van toepassing zijnde wet-en regelgeving

3.4 Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO zal worden onthouden indien het DO niet voldoet aan het bepaalde in artikel 3.3 . Indien de Gemeente van oordeel is dat het DO strijdig is met het bepaalde in artikel 3.3 deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient er vervolgens zorg voor te dragen dat het DO binnen vier weken na de in de vorige zin bedoelde mededeling zodanig aan te passen dat alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen. Gemeentelijke akkoordbevinding van het DO betekent nog geen akkoord van de ARK op het plan.

## Artikel 4. Uitoefening Optierecht

4.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en aan alle in artikel 3 neergelegde verplichtingen is de Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 4.2 bedoelde geactualiseerde koop- en ontwikkel overeenkomst die als Bijlage 3 aan onderhavige Overeenkomst is toegevoegd binnen de in artikel 2.3 genoemde termijn te accepteren.

Acceptatie vindt

plaats door ondertekening en retournering van de koop- en ontwikkel overeenkomst

4.2 Hoewel de koop- en ontwikkel enz. overeenkomst die als Bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is toegevoegd de status heeft van definitieve koopovereenkomst, is deze voor wat betreft metrages, aantallen en getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toets procedure (DO) door de Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van de Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de koop- en ontwikkel overeenkomst, zodat wanneer de Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de koop- en ontwikkel overeenkomst wenst over te gaan, de voorliggende koop- en ontwikkel overeenkomst een volledig bijgewerkt document is.

4.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 4.1 wordt de betaalde optievergoeding zoals bedoeld in artikel 2.4 niet verrekend.



## Haarlem

4.4 Na de totstandkoming van de koop- en ontwikkel overeenkomst blijft het bepaalde in artikel 6.1 onder a en d, de artikelen 7 tot en met 15 van onderhavige Overeenkomst van kracht voor zover daarvan in de koop- en ontwikkelovereenkomst niet wordt afgeweken.



#### Artikel 5. Vervallenverklaring Optierecht

5.1 Indien en zodra de Ontwikkelaar niet aan de in artikel 2.4 neergelegde verplichting en/of niet aan één of meer van de in artikel 3 neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de koopovereenkomst die in Bijlage 3 is neergelegd niet binnen de in artikel 2.3 genoemde termijn, heeft geaccepteerd zie 4.1 , komt het Optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt onderhavige Overeenkomst van rechtswege.

5.2 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijze komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot .de Grond Alle aanspraken van de Ontwikkelaar vervallen daarmee. De Gemeente is niet gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle schade en kosten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van de Ontwikkelaar om de Optievergoeding als bedoeld in artikel 2.4 in zijn geheel aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

#### Artikel 6. Taken van de Gemeente

6.1 De Gemeente draagt, met inachtneming van de Planning en de bepalingen van deze Overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van de Grond (limitatief), zorg voor:

- a) het integraal toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde DO en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van de eisen, voorwaarden en uitgangspunten zoals bedoeld in artikel 3.3 , het afgeven van akkoordbevinding ter zake van het DO;
- b) het binnen redelijke termijn uitvoeren van deze toetsing; toetsing DO door de Gemeente laat onverlet dat de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma voor rekening en risico van Ontwikkelaar plaatsvindt en dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het DO;

#### Artikel 7. Planning

Onverminderd het bepaalde in artikelen 2, 3, 4 en 5 van deze Overeenkomst en onverminderd het bepaalde in de koop- en ontwikkel overeenkomst die als bijlage 3 aan de onderhavige Overeenkomst is gehecht, hanteren Partijen voor de voorbereiding en realisatie van het Bouwprogramma een indicatieve Planning, welke als Bijlage 7 aan onderhavige Overeenkomst is gehecht. Ingeval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onverwijld informeren en met elkaar overleg plegen teneinde vertragingen tot een minimum te beperken.

#### Artikel 8. Overlegstructuur

De Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen binnen de werkingsduur van onderhavige Overeenkomst minimaal eenmaal per 2 maanden over de voortgang van de ontwikkeling van het Bouwprogramma.

#### Artikel 9. Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.



#### Artikel 10. Publiekrechtelijke vrijtekening

10.1. De Ontwikkelaar dient met inachtneming van de Planning voor eigen rekening en risico de procedure in gang te zetten en deze te vervolgen welke nodig is voor de verkrijging van de benodigde vergunningen.

10.2. De bestuursorganen van de Gemeente hebben bij de uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Middels deze Overeenkomst verbindt de Gemeente zich niet aan deze of gene wijze van uitoefening van deze publiekrechtelijke taken.

10.3. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

#### Artikel 11. Integriteit

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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;

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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 12. Informatie-uitwisseling

12.1. Partijen staan er tegenover elkaar voor in dat zij aan elkaar alle inlichtingen hebben verschaft die ter kennis van de andere partij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten en procedures welke de ene partij bekend zijn of uit eigen onderzoek, bijvoorbeeld door raadpleging van openbare registers en openbaar gemaakte beleidsdocumenten, bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de ene partij verlangd kan worden, door de andere partij niet hoeft te worden verstrekt.

12.2. Voor zover in deze Overeenkomst en bijlagen wordt verwezen naar onderzoeksrapporten, garandeert de Gemeente niet de juistheid en volledigheid van de in die onderzoeksrapporten vervatte informatie. De Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld kennis te nemen van de rapporten en, desgewenst, deskundig tegenonderzoek te verrichten.

Artikel 13. Overige bepalingen

13.1. De bij deze Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst.

13.2 Deze Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk in een allonge is vastgelegd. De allonges zullen bij deze Overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 14. Geschillen

Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Haarlem op ..... 2017.

De Gemeente

Ontwikkelaar

.....

.....



Definitieve versie d.d. 11 november 2016