

**CONCEPT KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST
SLACHTHUISSTERREIN TE HAARLEM**

versie 4 d.d. 13 december 2017

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, Verkoop
Artikel 8 Verkoop
Artikel 9 Bodemverontreiniging, asbest, kabels en leidingen
Artikel 10 Fiscaliteit
Artikel 11 Maatregelen tijdens de bouw
Artikel 12 Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase
Artikel 13 Verzekering
Artikel 14 Beheer Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimte, vestiging zakelijke rechten
- IV Publiekrechtelijke taken Gemeente
Artikel 15 Planologische voorbereiding en vergunningverlening
Artikel 16 Planschade
Artikel 17 Publiekrechtelijke vrijtekening
- V Overige Bepalingen
Artikel 18 Tekortschieten in de nakoming van de Overeenkomst/ontbinding
Artikel 19 Overdracht contractpositie
Artikel 20 Communicatie en Omgevingsmanagement
Artikel 21 SROI
Artikel 22 Planning
Artikel 25 Vertrouwelijkheid/geheimhouding
Artikel 24 Integriteitsclausule
Artikel 25 Overlegstructuur
Artikel 26 Einde Optieovereenkomst en Overeenkomst
Artikel 27 Onvoorziene omstandigheden
Artikel 28 Geschillen
Artikel 29 Wijziging Overeenkomst
Artikel 30 Domiciliekeuze
Artikel 31 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. 2018/..... hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. **GESELECTEERDE PARTIJ**

.....
.....
ingeschreven in het handelsregister onder nummer.....statutair gevestigd tefeitelijk gevestigd teen 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 het bij haar in eigendom zijnde voormalig Slachthuisterrein te Haarlem wenst te her ontwikkelen door realisatie van (nieuw)bouwwoningen, voorzieningen en de aanleg van openbare ruimte, alsmede de renovatie van een deel van het vm. Slachthuisgebouw E en realisatie van een popcentrum;
- B. Dat de Gemeente hiertoe een Europese aanbesteding Niet–openbare procedure heeft gehouden;
- C. Dat de Ontwikkelaar in het kader van bovengenoemde aanbestedingsprocedure een inschrijving heeft gedaan en de Gemeente op basis van deze inschrijving bij besluit vande opdracht aan de Ontwikkelaar heeft gegund.
- D. Dat vervolgens met de Ontwikkelaar een Optieovereenkomst is gesloten en een aannemingsovereenkomst inzake de renovatie van een deel van het vm. Slachthuisgebouw E en realisatie van een popcentrum;
- E. Dat de Ontwikkelaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van zijn optierecht uit voornoemde Optieovereenkomst, inhoudende de aanvaarding van een Koop- en ontwikkelovereenkomst en de daarmee onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst inzake de aanleg van de Openbare Ruimte;

Gemeente Haarlem Afdeling Juridische Zaken mw. mr. A.M. Zut i.o.v. GOB de heer I. Dijk

- 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:

Aannemingsovereenkomst

De met deze Overeenkomst onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst met gedeeltelijk van toepassing verklaarde UAV-GC 2005, inzake de aanleg door de Ontwikkelaar van de Openbare Ruimte en de sloop van een deel van Hal E in het Plangebied.

Aannemingsovereenkomsten

De met deze Overeenkomst onlosmakelijk verbonden Aannemingsovereenkomst, alsmede de reeds na gunning gesloten aannemingsovereenkomst voor de renovatie en verbouw van een deel van Hal E ten behoeve van een popcentrum.

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 per 17 juni 2017 onherroepelijke bestemmingsplan "Slachthuisterrein" dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied en dat het kader biedt voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het bouwprogramma benodigde vergunningen. (Bijlage 8 Gunningsleidraad via link internet).

Bouwplan

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

Communicatieplan

Het door de Ontwikkelaar opgestelde plan d.d....kenmerk...., bijgevoegd als Bijlage 2.

Gemeenschappelijke Ruimten

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

Gunningsleidraad

De gunningsleidraad Europese aanbesteding Niet-openbare procedure Slachthuisterrein te Haarlem zoals gepubliceerd op Tendered d.d.....

Verkochte

De bij de Gemeente in eigendom zijnde percelen grond, deels met opstallen, waaronder het appartementsrecht ten aanzien van een deel van Hal E, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie, nummers.... geheel/gedeeltelijk zoals op de als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehechte tekening nr.....met arcering is aangeduid, welke door de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal/zullen worden overgedragen.

Openbare Ruimte

Het niet te bebouwen deel van het Plangebied welke openstaat voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom is en blijft, danwel aan de Gemeente in eigendom wordt overgedragen.

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.

Project:

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

Plangebied

Het gebied zoalsaangegeven 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 bijlage ... 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 Communicatieplan

Bijlage 3 Financieel Overzicht

Bijlage 4 Planning

Bijlage 5 Uitgiftetekening d.d.....kenmerk.....

Bijlage 6 Verklaring aanleg openbare voorzieningen

Bijlage 7 Gebruiksovereenkomst Oorkondelaan 3 (vm. kinderdagverlijf)

2. Rangorde bepaling:

Ingeval van strijdigheid van de Overeenkomst met de aanbestedingsdocumenten (de Gunningsleidraad met alle bijlagen met uitzondering van de bijlagen 14 en 15, en alle door de Ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving zoals aangegeven in de Gunningsleidraad), prevaleren de aanbestedingsdocumenten.

Ingeval van strijdigheid van de Overeenkomst met een van de bij deze Overeenkomst behorende genoemde aanvullende Bijlagen 1 tot en met 6, prevaleert de Overeenkomst.

II DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN

Artikel 3 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - a. De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken optreedt als ondersteunende overheid inzake de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar.
 - b. De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - c. Het regelen van de levering van het Verkochte en het ter beschikking stellen van gronden en opstallen te weten een deel van Hal E in het Plangebied door de Gemeente aan De Ontwikkelaar.
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 van het Plangebied. Partijen onderkennen de samenhang van alle aan het Project verbonden aspecten zoals, maar niet beperkt tot, de stedenbouwkundige, de ruimtelijke en de financiële aspecten en alle tussen Partijen gesloten overeenkomsten.
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 en de Aannemingsovereenkomsten 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 Plangebied heeft de Gemeente de volgende taken en verantwoordelijkheden

- a. De Gemeente is opdrachtgever voor de aanleg van de Openbare Ruimte en de renovatie van een deel van Hal E en realisatie van een popcentrum, overeenkomstig het bepaalde in de hiertoe opgestelde Aannemingsovereenkomsten.
- b. De Gemeente treedt op als leverancier van het Verkochte.
- c. Eventuele taken inzake het verleggen van kabels en leidingen zoals aangeven in artikel 9 lid 3 van deze Overeenkomst.
- d. De Gemeente treedt op als ondersteunende overheid.

De hierboven aangegeven taak onder a wordt nader uitgewerkt in de Aannemingsovereenkomsten.

De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden sub b t/m d worden in het vervolg van de Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 6 Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

1. Binnen het Plangebied heeft de Ontwikkelaar de volgende taken en verantwoordelijkheden:
 - a. De Ontwikkelaar is opdrachtnemer voor de aanleg van de Openbare Ruimte plus sloop van het achterdeel van Hal E, en de renovatie van een deel van Hal E en realisatie van een popcentrum, overeenkomstig het bepaalde in de hiertoe opgestelde Aannemingsovereenkomsten.
 - b. De Ontwikkelaar draagt geheel voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Bouwplan op het Verkochte, 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 (nieuw) bouw en de ondergrondse (nieuw) bouw.
 - Concrete coördinatie van en aanleggen en verleggen van kabels en leidingen, met inachtnaam van het gestelde in het Programma van Eisen Openbare Ruimte Slachthuisterrein en artikel 9 van deze Overeenkomst (Bijlage...Gunningsleidraad).
 - Verplaatsing van de zich binnen het Plangebied bevindende trafo's;
 - 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, benodigde acties inzake asbestverwijdering, inclusief voorbereiding (actualisatieonderzoeken) en nazorg.
 - Het realiseren van de benodigde parkeervoorziening(en) conform de Omgevingsvergunning.
- c. 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 met inachtnaam van de Aannemingsovereenkomsten inzake het Bouwplan conform de Planning.
 - En verder alle thans niet voorziene en/of genoemde taken welke benodigd zijn voor realisatie van het Bouwplan.

De hierboven aangegeven taak onder a wordt nader uitgewerkt in de Aannemingsovereenkomsten.

De hierboven aangegeven taken en verantwoordelijkheden b en c 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/caparkeerplaatsen
in/op.....waarvanbewonersplaatsen
en.....openbare parkeerplaatsen.

2. Sociale Woningbouw

- a. Binnen het Bouwplan dient minimaal 10 % doch maximaal 30% aan sociale huurwoningen te worden gerealiseerd.
- b. De woonruimte verdeling verloopt via Woonservice waarbij 70% van op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.
- c. De maximale kale aanvangshuur van de sociale huurwoningen bedraagt € 710 met dien verstande dat minimaal 70% van de betreffende woningen worden verhuurd tot de aftoppingsgrens.
- d. De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling of zal zich als zodanig gedragen. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is zijn de huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI,maandcijfer)
- e. Onverminderd het bepaalde onder d geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 15 jaar (=minimale exploitatieperiode).
- f. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50m2 en beschikt over 2 slaapkamers (voorkomen van kleine hokken).
- g. Eénmaal per 5 jaar voeren Partijen overleg om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor dient door de Ontwikkelaar adequaat inzicht te worden verschaft in de huuradministratie.

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

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

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

III REALISATIE BOUWPLAN, VERKOOP

Artikel 8 Verkoop en levering

1. De Gemeente zal aan de Ontwikkelaar in eigendom overdragen het Verkochte . De gronden en opstallen die bestemd zijn voor Openbare Ruimte en het deel van Hal E ten behoeve van de realisatie van een popcentrum worden cf. de Aannemingsovereenkomsten aan de Ontwikkelaar ter beschikking gesteld voor de uitvoering van werkzaamheden.
2. De levering in eigendom van het Verkochte en de ter beschikkingstelling van de overige gronden en opstallen waaronder het deel van Hal E ten behoeve van een popcentrum vinden plaats op de daarvoor in de Planning genoemde tijdstippen, waarbij in ieder geval geldt dat binnen een week na ontvangst van de ondertekende Overeenkomst door de Gemeente de juridische levering van het Verkochte plaats vindt 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 het Verkochte (vóór de levering), danwel de ter beschikking te stellen gronden en opstallen in het Plangebied, dit doet krachtens aan haar verstrekte opdracht van de Gemeente cf. Aannemingsovereenkomst(en) of derden. Geen van de werkzaamheden die in deze Overeenkomst of de Aannemingsovereenkomsten zijn beschreven, zijn aan te merken als economische verkrijging in de zin van het belastingrecht.
4. De levering in eigendom van het Verkochte vindt plaats tegen het in Bijlage 3 genoemde bedrag, welke wordt voldaan op het moment van juridische levering. De 10% aanbetaling volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
5. Voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte draagt de Ontwikkelaar op zijn kosten zorg voor de splitsing van Hal E in appartementsrechten, zodanig dat het appartementsrecht popcentrum in eigendom blijft van de Gemeente en het appartementsrecht ten aanzien van het resterend deel van Hal E in eigendom wordt overgedragen aan de Ontwikkelaar.
6. Het Verkochte (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, asbest en kabels en leidingen en onder de van toepassing verklaarde de Algemene Verkoopvoorwaarden,
 - met inachtnaam van het in artikel 10 gestelde ten aanzien van de fiscaliteit,
 - met inachtnaam van het feit dat een deel van het Verkochte is bebouwd met het door de Ontwikkelaar te slopen achterdeel van Hal E,

- met inachtnaam van de aanwezigheid van funderingsresten,
- en voorts onder de overige gebruikelijke notariële voorwaarden.

- onder gestanddoening van de volgende huur/gebruiksovereenkomsten:
.....
.....

7. Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze Overeenkomst zijn van toepassing De hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage 6_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 en lid 5
2.5
2.18

Ten aanzien van hoofdstuk 3

Van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 3.2
Artikel 3.3
Artikel 3.11
Artikel 3.12

Artikel 3.16 en 3.17 , kettingbeding en kwalitatieve verplichting.

Met dien verstande dat het bepaalde artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing is op artikel 7 lid 2 van de Overeenkomst en artikel 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Het bepaalde in artikel 3.17 is van toepassing op artikel 9 van deze Overeenkomst.

8. Ingebruikname van het Verkochte

Voorafgaande aan de ingebruikname van het Verkochte:

1. Dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de Afdeling Data, Informatie en Analyse. 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.

9. Gebruiksovereenkomst vm. Kinderdagverblijf Oorkondelaan 3

Het is de Ontwikkelaar bekend dat een deel van het Verkochte, te weten het vm. Kinderdagverblijf aan de Oorkondelaan 3, in bruikleen is gegeven aan Stichting Patronaat. Een kopie van deze gebruiksovereenkomst is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 7.

Indien op het moment van levering van het Verkochte het te realiseren popcentrum nog niet gereed is danwel nog niet door de toekomstig huurder kan worden betrokken, geldt dat dit deel van het Verkochte wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende gebruiksovereenkomst.

Deze gebruiksovereenkomst zal pas door de Ontwikkelaar worden opgezegd na overleg met de Gemeente en voor het eerst per de datum dat de toekomstig huurder het gerealiseerde popcentrum kan betrekken.

Artikel 9 Bodemverontreiniging/Asbest/Kabels en Leidingen

Bodemverontreiniging

1. Omtrent de bodemverontreiniging in het Verkochte komen Partijen het navolgende overeen:

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte 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 zijn onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in:

-Verifierend bodemonderzoek Oorkondelaan 3 te Haarlem, kenmerk 29101415 van 18 februari 2014 (Bijlage... bij de Gunningsleidraad).

Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De Gemeente verwijst naar dit onderzoeksrapport 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 het Verkochte.

De conclusies van dit onderzoek zijn weergegeven in de brief van 18 februari 2014 met als kenmerk STZ/MIL/ME/2014/68418.

- *Er is nog een onderzoek, gegevens nog niet verkregen, hier invoegen*

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapporten gaan Partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de boven- en ondergrond licht is verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK.

Op en in de bodem is geen asbest aangetoond. Voor de evt. aanwezigheid van asbest in de opstallen wordt verwezen naar lid 2 van dit artikel.

In het grondwater komen lichte verontreinigingen met kwik, xylenen en naftaleen voor. Er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen die een beperking vormen voor het huidige gebruik van dit perceel 'bedrijventerrein' en ook niet voor 'wonen met tuin'.

d. De Gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

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 het Verkochte, 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 het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De eventuele door de 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 aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Gemeente de Ontwikkelaar verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, 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 het Verkochte 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 deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door de 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 Overeenkomst, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten

tijde van de ondertekening van de Overeenkomst, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door de 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 g komen de eventuele door de 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 leveringsakte voor rekening van de Ontwikkelaar indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

2. Asbest opstallen

a. In opdracht van de Gemeente zijn de hierna genoemde asbestinventarisaties verricht:

MvM Asbestinventarisatie vm. slachthuisterrein Oorkondelaan 1-3,
Projectidentificatiecode 07-D070141/15.0016, d.d. 22 april 2015 status definitief.
MvM Asbestinventarisatie vm. kinderdagverblijf Oorkondelaan 1,
Projectidentificatiecode 07-D070141/15.0113, d.d. 26 oktober 2015 status definitief.

b. Daarnaast beschikt de Gemeente over de hierna genoemde asbestvrijverklaringen:

Asbestvrijverklaring Amos Projectnummer 153.0619-1 d.d. 20 april 2015;
Asbestvrijverklaring Amos Projectnummer 153.0627-1 d.d. 23 april 2015;
Asbestvrijverklaring Amos Projectnummer 153.0628-2 d.d. 24 april 2015;
Asbestvrijverklaring Amos Projectnummer 153.0628-1 d.d. 24 april 2015;

c. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van bovengenoemde inventarisaties en verklaringen (Bijlage... Gunningsleidraad).

De Gemeente verwijst naar deze inventarisaties en verklaringen voor de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van asbest in de over te dragen opstallen.

d. De Ontwikkelaar neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake.

e. De Ontwikkelaar zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, 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 het Verkochte zullen verkrijgen hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte opstallen zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

3. Kabels en leidingen

Omtrent de aanwezigheid van kabels en leidingen in het Plangebied is de Gemeente het volgende bekend:

Vermelding uitkomst onderzoek door proefsleuven

Voor wat betreft de bestaande K&L in het Plangebied geldt het volgende:

1. K&L in eigendom en beheer van de Gemeente
Binnen het Plangebied bevinden zich K&L die in eigendom en beheer zijn van de Gemeente. Het betreft riolering en drainage. Wanneer deze K&L verwijderd of verlegd dienen te worden t.b.v. herontwikkeling, dan dient dit te geschieden door de Ontwikkelaar op zijn kosten. K&L die niet meer in gebruik zijn dienen verwijderd te worden.
2. K&L in eigendom en beheer van nutsbedrijven
Binnen het Plangebied bevinden zich K&L die in eigendom en beheer zijn van nutsbedrijven. Het betreft zowel de K&L als ook de bijbehorende transformatoren, stations, kasten en gebouwen. K&L die niet meer in gebruik zijn dienen verwijderd te worden. Wanneer deze K&L verwijderd of verlegd dienen te worden t.b.v. de herontwikkeling, dan dienen deze verwijderd of verlegd te worden door de eigenaren van de K&L. De Gemeente is opdrachtgever van deze verleggingen en de Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de coördinatie. Wanneer de grond (nog) eigendom is van de Gemeente zijn de kosten voor verleggingen in beginsel voor de K&L eigenaren, maar kunnen zij bij de Gemeente mogelijk aanspraak maken op een nadeelcompensatie. Wanneer de grond eigendom is van de ontwikkelaar, dan zullen de K&L eigenaren de kosten doorberekenen aan de ontwikkelaar.

Aandachtspunten:

Binnen het Plangebied bevinden zich naast kleine kastjes de volgende grote in pandige voorzieningen.

- KPN verdeelstation aan de westzijde langs de Pladellastraat. Deze dient behouden te blijven.

- Liander elektra trafogebouw aan de westzijde. Deze bevindt zich binnen het uitgeefbaar bouwvlak en binnen de bestemming 'wonen'. Wanneer de Ontwikkelaar dit gedeelte wil bebouwen en wil kopen, wat vrijwel zeker is, dan zal de trafo moeten worden verplaatst.
- Liander elektra trafogebouw aan de westzijde. Deze bevindt zich binnen bestemming 'verkeer' en ter plaatse mogelijke toegangsweg naar nieuwbouw aan de westzijde. De huidige locatie past mogelijk niet binnen het plan van de Ontwikkelaar en zal dan moeten worden verplaatst.
- Liander elektra trafogebouw aan de noordzijde. Deze bevindt zich in het pand Slachthuisstraat 3K en het betreft een uitgeefbaar pand. De Ontwikkelaar zal de trafo willen verplaatsen.

De betreffende voorzieningen zijn aangeduid op de aan deze Overeenkomst gehechte kaart nr....d.d....

3. Huisaansluitingen van particulieren.

Binnen het Plangebied kan het zijn dat er K&L aanwezig zijn die in eigendom en beheer zijn van particulieren. Het betreft huisaansluitingen die dienen voor de aansluiting van de bestaande aanwezig bebouwing op de nutsvoorzieningen. Wanneer deze verlegd dienen te worden t.b.v. de herontwikkeling, dan dient te geschieden door de Ontwikkelaar op zijn kosten.

4. Weeskabels en weesleidingen (gebruikt en ongebruikt)

Binnen het Plangebied bevinden zich K&L waarvan niet duidelijk is wie de eigenaar of beheerder is. Hiervan kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- a. K&L die in gebruik zijn en blijven. Wanneer verlegging noodzakelijk is t.b.v. de herontwikkeling, dan dient te geschieden door de Ontwikkelaar op zijn kosten.
- b. K&L die in gebruik zijn, maar na de herontwikkeling niet meer. Deze dienen verwijderd te worden door de Ontwikkelaar op zijn kosten.
- c. K&L die in de huidige en nieuwe situatie niet meer in gebruik zijn. Deze dienen verwijderd te worden door de Ontwikkelaar op zijn kosten.

4. Monumentenstatus

De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte voor wat betreft:

Aanduiding adres.....

Is aangewezen als beschermd monument in de zin van...

Artikel 10 Fiscaliteit

- 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 6.

Artikel 11 Maatregelen tijdens de bouw

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte van de Gemeente, ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, en beschikbare wegcapaciteiten.
Het bepaalde in paragraaf 2.8 van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage... Gunningsleidraad) is hier met name van belang.

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.

Specifieke aandacht wordt hierbij gevraagd voor de tijdelijke gebruiker van het vm. Kinderdagverblijf aan de Oorkondelaan 3.

Deze gebruiker, tevens de toekomstig huurder van de te realiseren popcentrum, dient als gevolg van de bouwwerkzaamheden en alle werkzaamheden die daarmee samenhangen niet belemmerd te worden in de toegang tot en het gebruik van de betreffende ruimte.

Tevens dient rekening te worden gehouden met de toegang tot en het gebruik van een aantal aan derden in erfpacht uitgegeven percelen aan de rand van het Plangebied.

Verder is het de Ontwikkelaar bekend dat naast het Plangebied de zg. Blauwe Wetering wordt ontwikkeld. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden.

Tenslotte is het de Ontwikkelaar bekend dat de zuidwestzijde van het Plangebied grenst aan de eigendomsgrens van Liander, op welk eigendom een trafostation is gevestigd.

De Ontwikkelaar houdt bij de ontwikkelingen en uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening met de geldende regelgeving die gesteld wordt aan bebouwing en Openbare Ruimte rondom deze trafo. Tevens dient de Ontwikkelaar zorg te dragen dat de trafo voldoende bereikbaar is en blijft voor Liander.

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 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 12 Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase

1. Onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst(en) inzake de aanleg van de Openbare Ruimte en de verbouw van Hal E inzake de realisatie van het popcentrum, is de Gemeente gerechtigd zich op de hoogte te laten houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden van het Bouwplan 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 inzake het Bouwplan en verschaft zij verder aan de Gemeente alle gevraagde informatie over de voortgang ervan, wederom onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomsten.

Artikel 13 Verzekering

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

Artikel 14 Beheer Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimte na realisatie
Bouwplan, vestiging zakelijke rechten

1. Het beheer van de gerealiseerde Openbare Ruimte is en blijft voor rekening van de Gemeente. Voor wat betreft een door 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.
4. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg 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 Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. Indien door de Ontwikkelaar 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 Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar..
6. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de uit te geven gronden moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering. Voorzover aldus grondstroken aan de Gemeente worden overgedragen welke zijn bestemd als Openbare Ruimte geschiedt dit tegen een koopprijs van € 1,- waarbij alle aan de overdracht verbonden kosten voor rekening van de Ontwikkelaar zijn.
Verder dient i.v.m. de eventuele locatie van ondergrondse parkeergarages in de Openbare Ruimte door en op kosten van de Ontwikkelaar zorg gedragen te worden voor de benodigde splitsingen danwel vestiging van zakelijke rechten.

IV PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

Artikel 15 Planologische voorbereiding/vergunningverlening

1. Het bestemmingsplan “Slachthuisterrein” is per 17 juni 2017 onherroepelijk. De Gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en vaststelling van de 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 genoemde 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 16 Planschade

1. Als gevolg van de in bovenstaand artikel 15 van deze Overeenkomst omschreven planologische voorbereiding kan eventueel 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/is 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 15 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 15 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 17 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 18 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 19 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 20 Communicatie en Omgevingsmanagement inzake het Project

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 Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied. 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 Plangebied 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 21 SROI Project

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 hebben in de Aannemingsovereenkomsten vastgelegd dat en hoe de Ontwikkelaar in overleg met het team Social Return van de Gemeente zal bezien op welke wijze bij de uitvoering van de Aannemingsovereenkomsten invulling kan worden gegeven aan de contracteis van Social Return.

Artikel 22 Planning

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

Artikel 23 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 24 Integriteitsclausule

De Gemeente Haarlem heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de Optieovereenkomst.

Door ondertekening van de Overeenkomst, (hierna in dit artikel te noemen: overeenkomst), verklaart de Ontwikkelaar (hierna in dit artikel te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

- 1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-bestuur/2017/13-juli/17:00/Vaststellen-Beleidsregel-Integriteit-en-Overeenkomsten-BIO-en-Beleidslijn-gemeente-Haarlem-voor-vastgoedtransacties-in-het-kader-van-de-Wet-Bibob/> Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
 - a) het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - b) het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;
 - c) het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.
- 3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
 - direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over contractpartij zeggenschap hebben;
 - aan contractpartij vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;

- 4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 6 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 8 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal Contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.
- 9 De gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.
- 10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 11 De gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de contractpartij en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
 - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;

- Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
 - Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
 - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
 - Contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
 - ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.
- 12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.
- 13 Indien de gemeente de overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van(nog te bepalen), zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
Contractpartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 25 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 Plangebied.

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 26 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 27 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 30 van deze Overeenkomst.

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 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 30 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente

- de Ontwikkelaar

Gemeente Haarlem
Stadhuis

Artikel 31 Ondertekening

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

Gemeente Haarlem

De Ontwikkelaar

Datum.....

Datum.....