

Definitieve versie Anterieure Overeenkomst Verspronckweg 148-150 (versie 8 d.d. 30 november)

Definitieve versie Anterieure
overeenkomst inzake
Verspronckweg 148-150

Versie 8 d.d. 30 november 2018

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de **F. Roduner** krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2018, hierna te noemen: Gemeente,

en

2. COD Verspronckweg Haarlem B.V., gevestigd te Michelangelostraat 67 1077 BW te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 66029023, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.W. Bos en de heer E.R. Otten, beiden in hun hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: Ontwikkelaar,

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

OVERWEGENDE:

- dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van het Plangebied;
- dat de Gemeente juridisch eigenaar is van de Openbare Ruimte;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen door middel van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan;
- dat het Bouwplan in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals (NL.IMRO.0392.BP6120006-va01) en de in dit Bestemmingsplan opgenomen bepalingen voor het Plangebied;
- dat Partijen op 10 januari 2017 de Voorschotovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van de uitkomst van het onderzoek zoals aangegeven in artikel 2 van de Voorschotovereenkomst de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat de Ontwikkelaar het Bouwplan in het Plangebied voor haar rekening en risico wenst te realiseren welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- dat de Gemeente ten behoeve van de realisatie daarvan bereid is zich in te spannen (i) een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) vast te stellen voor het Plangebied en (ii) naar aanleiding van de betreffende aanvraag een omgevingsvergunning voor het Bouwplan aan de Ontwikkelaar te verlenen, een en ander conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde; en
- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de aansluiting van het Plangebied op de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen in deze Overeenkomst.

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:

Bestemmingsplan

Het vigerend Bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals (NL.IMRO.0392.BP6120006-va01), zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 14 juli 2016, onherroepelijk geworden op 25 augustus 2016.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico in het Plangebied te realiseren bebouwing te weten 176 huurappartementen waaronder 25 in het middensegment huur en een aantal parkeerplaatsen cf. de geldende parkeernorm, parkeerplaatsen, waarvan 16 gereserveerd voor deelauto's.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Openbare Ruimte

Een gedeelte van de stoep en een aantal parkeerplaatsen aan de zijde van de Brakenburgstraat zoals met oranje aangegeven tussen de blauwe en rode lijn op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart, alsmede het buiten de grens van het Plangebied gelegen deel van de - nader te bepalen- in -en uitrit van de Parkeergarage.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het perceel grond met schoolgebouwen en tuin, drie woningen met bovenwoningen ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2023 DV Haarlem, Brakenburghstraat 2, 2 rood, 4 en 6 en 2023 BP Haarlem, Verspronckweg 148 en 150, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, nummer 4157, gelegen binnen de blauwe lijn, doch exclusief het met geel aangeduide gedeelte zijnde het Transformatorstation. Het Plangebied omvat tevens een gedeelte van de stoep en een aantal parkeerplaatsen zoals met oranje aangegeven tussen de rode en blauwe lijn, dit alles aangegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als **Bijlage 2** gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Programma van Eisen Openbare Ruimte Verspronckweg 148-150

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 29 oktober 2018 versie 1.0 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3**.

Transformatorstation

Het perceel grond met het daarop gelegen transformatorstation, plaatselijk bekend 2023 DE Haarlem, Meester Cornelisstraat 75, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, nummer 4156, aangeduid met geel alsmede nummer "75" op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehecht kaart.

Voorschotovereenkomst

De tussen Partijen gesloten voorschotovereenkomst kostenverhaal Verspronckweg 148-150 d.d. 22 december 2016, welke overeenkomst door middel van een plankostenoverzicht VO is aangevuld op 12 april 2018.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart Plangebied d.d. 6 november 2018
Bijlage 2	Planning/Processchema d.d. 1 november 2018
Bijlage 3	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 29 oktober 2018
Bijlage 4	Plankostenplan d.d. 19 september 2018
Bijlage 5	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 14 november 2018
Bijlage 6	Participatie- en Inspraakplan d.d. 6 november 2018

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen; en
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex art. 6.1 en 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen Ontwikkelaar**

De Ontwikkelaar heeft de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.

2. Het voor eigen rekening en risico laten aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (**Bijlage 3**).
3. Het vergoeden van eventuele planschade ex artikel 6.1 Wro conform het bepaalde in artikel 15 van deze Overeenkomst.
4. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en, na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning, het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan indien en voor zover de Ontwikkelaar, geheel naar eigen inzicht, het Bouwplan haalbaar acht.

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

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende inspanningsverplichting:

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, overeenkomstig de Planning (**Bijlage 2**) en met inachtneming van artikel 20 van deze Overeenkomst.

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

Artikel 5 **Kosten ten laste van de Ontwikkelaar**

Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor het Bouwplan betreft het uitsluitend de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (**Bijlage 4**), zoals nader uitgewerkt in artikel 6 van deze Overeenkomst.
2. De kosten van het aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 9 van deze Overeenkomst).
3. De planschade ex artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 15 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. Op basis van de Plankostenscan d.d. 19 september 2018 (**Bijlage 4**) wordt het totale bedrag aan ambtelijke kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van deze Overeenkomst geschat op € 80.500,-. De Gemeente zal zich ervoor inspannen om deze schatting niet te overschrijden. Op grond van de Voorschotovereenkomst heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van € 28.875,- excl. btw (december 2016) en € 15.125,- excl. btw (mei 2018).

Betaling van het restantbedrag ad € 36.500,- excl. 21 % btw geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen.

Eindafrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten . Na realisatie van het Bouwplan wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar een eindfactuur verzonden voor het eventueel resterende bedrag.

2. De plankosten zijn gebaseerd op de volgende processtappen:
 - a. Startnotitie
 - b. Stedenbouwkundig Plan
 - c. Ontwerp Bestemmingsplan
 - d. Bestemmingsplan
 - e. Omgevingsmanagement en toetsing aansluiting op Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte.

Uitgangspunt is een normaal verloop van de bovengenoemde processtappen. Indien zich bij deze processtappen onvoorziene omstandigheden voordoen zoals een herziening van de plannen en/of een bezwaren- cq. beroepsprocedure, welke niet gedekt worden door leges, zullen Partijen tijdig met elkaar in overleg treden om de extra werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten inzichtelijk te maken.

3. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Overeenkomst.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

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

Artikel 8 **Woningbouw categorieën**

Blijkens artikel 8 van de leveringsakte ter zake de verkrijging van het Plangebied door de Ontwikkelaar, heeft de Gemeente in een brief van 11 mei 2016 gewezen op de volgende contractuele verplichting, welke volgens de Gemeente is opgenomen in het Bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals en door de Ontwikkelaar bij de verdere planontwikkeling ten aanzien van het Plangebied mee zal moeten worden genomen:

“In de herontwikkeling nieuwbouw of oudbouw dienen tenminste 25 starterswoningen te worden gerealiseerd van tenminste 70 m2 BVO met een maximale VON prijs van € 190.000,- incl. BTW (prijspeil 1-1-2006; indexcijfer 112,9) te indexeren op startdatum verkoop woningen met het consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens.”

In afwijking van het hierboven gestelde zijn Partijen overeen gekomen dat er 25 woningen in het middensegment huur worden gerealiseerd en onder de volgende voorwaarden:

1. Onder middensegment huur wordt verstaan huurprijzen van meer dan € 710,68 tot maximaal € 950 (prijspeil 1 januari 2018 te indexeren tot oplevering van het Bouwplan op basis van de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, vermeerderd met 3 procentpunten) .
2. Jaarlijks kan de betreffende eigenaar de huurprijs indexeren volgens consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens vermeerderd met 3 procentpunten
3. De woningen dienen voor een termijn van minimaal 15 jaar te worden verhuurd in het middensegment.
4. De Ontwikkelaar zorgt er voor dat de huurders van de 25 starterswoningen bij de eerste verhuur voorrang krijgen indien zij daarvoor een corporatiewoning (= gereguleerde huurwoning) verlaten. Het contact met corporaties en/of Woonservice ter zake loopt via de Gemeente en de Gemeente zal ervoor zorgdragen dat deze corporaties en/of Woonservice tijdig potentiële huurders van de starterswoningen aanleveren bij de Ontwikkelaar. Indien een aanbieding aan een huurder niet leidt tot verhuur binnen 1 maand na de datum van de aanbieding, staat het de Ontwikkelaar vrij om de betreffende woning(en) aan derden aan te bieden die géén corporatiewoning verlaten.

Kettingbeding

5. a. De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in het onderhavige artikel 8 leden 1 t/m 4 bij de juridische levering van (een gedeelte van) het al dan niet reeds herontwikkelde Plangebied, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in het onderhavige artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 9 **Aansluiting Plangebied op Openbare Ruimte**

De Ontwikkelaar zal de gronden in het Plangebied voor eigen rekening en risico aansluiten op de Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte, een en ander conform artikel 3 lid 2 en artikel 5 lid 2 van deze Overeenkomst.

Artikel 10 **Uitvoering Bouwplan**

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 en beschikbare wegcapaciteiten.

Schoollocaties, woonzorgcomplexen en soortgelijke functies dienen zoveel als mogelijk vermeden te worden in de aan- en afvoerroutes.

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 ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
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 komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 11 **Beheer Openbare Ruimte**

Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente.

Artikel 12 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten en wijziging Plangebied c.q. grondoverdracht**

1. 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.

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.
2. De vestiging van de zakelijke rechten zoals omschreven in lid 1 vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Het Plangebied omvat tevens een gedeelte van de stoep en parkeerplaatsen aan de Brakenburghstraat, zijnde Openbare Ruimte. Het betreffende gedeelte van het Plangebied is gelegen tussen de rode en blauwe lijn (exclusief het Transformatorstation) op de als **Bijlage 1** aangehechte kaart. Na (her)inrichting van de Openbare Ruimte zal deze conform het Protocol van Overdracht zoals opgenomen in het Programma van Eisen Openbare ruimte Verspronckweg 148-150 feitelijk en juridisch overgedragen worden.

De overdracht vindt plaats om niet, de kosten van levering zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De afspraken zullen worden vastgelegd in een aankoopovereenkomst

Artikel 13 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van een (postzegel) bestemmingsplan voor het Plangebied, ten einde de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. De Ontwikkelaar levert hierbij de toelichting aan conform een door de Gemeente beschikbaar te stellen format.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) Omgevingsvergunning(en) voor het Bouwplan, alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2, alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4, alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de redelijke instructies en verzoeken van de Gemeente opvolgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 14 **Projectspecifieke regelingen**

Grenzend aan het Plangebied bevindt zich het Transformatorstation. Het Transformatorstation is thans eigendom van Stichting Dunamare Onderwijsgroep en wordt gebruikt door KPN B.V.

De Gemeente heeft geen rol bij eventuele verplaatsing van dit Transformatorstation. Indien de Ontwikkelaar over wenst te gaan tot verplaatsing dient zij dit in overleg met de gebruiker te bewerkstelligen en wel voor eigen rekening en risico.

Artikel 15 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het postzegel bestemmingsplan voor het Plangebied en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 16 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goed en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaren en gebruikers. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel zoals uitgewerkt in het Participatie- en Inspraakplan d.d. 20 februari 2017 (**Bijlage 6**).

Artikel 17 **Overlegstructuur**

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden 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, middels de in lid 2 benoemde aanspreekpunten.
2. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:
Ontwikkelaar: de heer Ferdi Koornneef (projectontwikkelaar bij COD)
Gemeente: mevrouw Bianca Verburg - Hooijschuur (procesmanager)

Artikel 18 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door een schriftelijk vastgelegde en door Partijen ondertekende overeenkomst.
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 zijn overeengekomen.

Artikel 19 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.

2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het DROP te bereiken via de website www.officielebekendmakingen.nl volgens de als **Bijlage 5** bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over - de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 20 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor 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 voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 21 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

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.
Het vorenstaande laat onverlet het recht van de Ontwikkelaar om het Plangebied in eigendom over te dragen aan koper(s) van één of meer van de in het Plangebied te realiseren woningen en/of parkeerplaatsen. Hiervoor is geen toestemming van de Gemeente vereist.

Artikel 22 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 24 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 23 **Niet nakoming en ontbinding**

Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig kalenderdagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.

De wederpartij kan binnen vijftien kalenderdagen nadien de in verzuim zijnde partij te kennen geven dat ontbinding en schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met schadevergoeding wordt gevorderd.

Artikel 24 **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 25 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen Overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen Overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 26 **Einde van de Overeenkomst**

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

Artikel 27 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als **Bijlage 2** deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 28 **Domiciliekeuze**

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

COD Verspronckweg Haarlem B.V.
Michelangelostraat 67
1077 BW Amsterdam

Artikel 29 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

COD Verspronckweg Haarlem B.V.

F. Roduner

G.W. Bos

E.R. Otten

Datum.....

Datum.....