

# CONCEPT KOOPOVEREENKOMST EGELANTIER HAARLEM

Gemeente Haarlem

en

<Koper>

CONCEPT – VERSIE 1, BEHOREND BIJ VERKOOPDOCUMENTATIE EGELANTIER HAAR-  
LEM

Den Haag, 12 november 2019

Leeswijzer: de geel gemarkeerde passages in dit document zijn nader in te vullen op basis van de Winnende Aanbieding.

## INHOUD

### Artikel

1.	Definities	4
2.	Doel van de Overeenkomst	6
3.	Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	6
4.	Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties	7
5.	Programma en planuitwerking	9
6.	Publiekrechtelijke medewerking	10
7.	Omgevingsrechtelijke aspecten	11
8.	Grondoverdracht	13
9.	Goederenrechtelijke aspecten	14
10.	Aanbiedingsplicht Koper	16
11.	Verkeer en vervoer en route bouwverkeer	17
12.	Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden	17
13.	Realisatie bouwplannen vastgoed	18
14.	Communicatie	18
15.	Projectorganisatie	19
16.	Planning	19
17.	Duur en beëindiging van de Overeenkomst	20
18.	Boetebedingen	21
19.	Overdracht contractpositie	21
20.	Geschillen	22
21.	Slotbepalingen	22
22.	Bijlagen	23

## ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem aan de Zijlvest 39, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Hermanus Franciscus Lourens Wals, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. <datum>, BBV nummer 2019/<xxxx>, - hierna te noemen '**de Gemeente**';  
  
en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <naam>, gevestigd te <locatie> aan de <adres>, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer <nummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar <functie> de heer/mevrouw <naam>, - hierna te noemen '**de Koper**'.

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'.

## OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente heeft in <maand> 2019 een openbare verkoopprocedure met voorselectie uitgeschreven voor de verkoop van 'de Egelantier' in Haarlem, om te komen tot de selectie van een marktpartij die het pand voor eigen rekening en risico transformeert. De verkoopprocedure is dan ook uitgeschreven met als doel het selecteren van een marktpartij, die het pand gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), alsmede de gebouwen gelegen aan de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS), de binnen patio en de tuin gelegen aan de voorzijde van de Egelantier koopt van de Gemeente en vervolgens voor eigen rekening en risico de verdere planuitwerking, ontwikkeling, realisatie en exploitatie en/of afzet van het vastgoed op zich neemt.
- B. De Gemeente heeft de aanbiedingen van de <vijf> deelnemers aan de verkoopprocedure beoordeeld aan de hand van het door haar opgestelde Verkoopdocument 'Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem' d.d. <datum>, inclusief de bijbehorende bijlagen (**bijlage 1**). De Gemeente is daarbij bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. <datum> tot de conclusie gekomen dat de Koper de hoogste score heeft gehaald op de in het Verkoopdocument genoemde criteria. De aanbieding van de Koper wordt hierna aangeduid als

- de 'Winnende Aanbieding'. De Winnende Aanbieding is als **bijlage 2** bij de Overeenkomst gevoegd.
- C. Het pand de Egelantier met ondergrond gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), alsmede de gebouwen gelegen aan de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS), de binnen patio en de tuin gelegen aan de voorzijde van de Egelantier worden hierna genoemd 'het Projectgebied' ofwel 'het Verkochte'. Het Projectgebied is weergegeven op de kaart die als **bijlage 3** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- D. Het Projectgebied is volledig in eigendom van de Gemeente. De eigendomsgrenzen zijn eveneens weergegeven op de kaart van **bijlage 3**. Het Projectgebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162.
- E. <Introductie project> De Koper is voornemens om het Projectgebied te transformeren tot <schets programma: beschrijving minimaal: de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, ten minste tien kleine stadswoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan en ...>. Deze transformatie zal hierna worden aangeduid als 'het Project'.
- F. Het Project past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan 'Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp', vastgesteld op 14 juni 2018. <indien niet passend kort de redenen voorgenomen vervolproceduure o.b.v. wijzigingsbevoegdheid invoegen>
- G. De Gemeente is als uitvloeisel van de op <datum> tussen Partijen gesloten Optieovereenkomst (**bijlage 4**) voornemens om op basis van de Winnende Aanbieding het Projectgebied te verkopen aan de Koper.
- H. Partijen wensen hun afspraken in het kader van het voorgaande schriftelijk vast te leggen in deze Overeenkomst.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### Artikel 1. Definities

Algemene Verkoopvoorwaarden	De op de Overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997 voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, behoudens voor zover deze in <b>Artikel 3 lid 3</b> niet van toepassing zijn verklaard of hiervan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden is aan de Overeenkomst gehecht ( <b>bijlage 5</b> ).
Artikel	Een artikel behorende tot deze Overeenkomst
Beoogde gebruik	Het gebruik van het Projectgebied voor de realisatie van <schets program-

	<p>ma: beschrijving minimaal: de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, ten minste tien kleine stadswoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan en ...&gt;.</p>
Definitief Ontwerp	<p>Het Definitief Ontwerp omvat de deelproducten zoals opgenomen in Artikel 5 lid 2, die benodigd zijn voor de omgevingsvergunningaanvraag, waaronder tekeningen van het vastgoed, inzicht in de benodigde technische en bouwkundige voorzieningen, in het materiaal en de ondergrond, een tijdsplanning voor de uitvoering van (delen van) het Project door de Koper plus eventuele derden. Daarnaast wordt een inhoudelijke toelichting gegeven op het ontwerp, de verkavelingsprincipes, rooilijnen en bouwhoogten, de interne en externe ontsluitingsstructuur, parkeren, het programma en hoeveelheden.</p>
Partijen	<p>De Gemeente en de Koper.</p>
Project	<p>De transformatie van het Projectgebied, zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst en nader gespecificeerd in Artikel 5.</p>
Projectgebied	<p>Het gebied, zoals weergegeven op de als bijlage 3 bij de Overeenkomst gevoegde kaart, dat benodigd is door de Koper voor de realisatie van het Project, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162. In de Overeenkomst ook wel aangeduid als het Verkochte.</p>
Projectorganisatie	<p>De organisatie zoals bedoeld in Artikel 15.</p>
Onherroepelijke omgevingsvergunning	<p>Een omgevingsvergunning, waartegen geen bezwaar c.q. beroep meer mogelijk is.</p>
Optieovereenkomst	<p>De tussen Partijen voorafgaand aan de Overeenkomstgesloten overeenkomst (bijlage 4), waarin zij onder meer afspraken vastlegden over de reservering van het Projectgebied ten behoeve van de Koper en de toetsing van de integriteit van de Koper. De inhoud van de Optieovereenkomst komt te vervallen met het tot stand komen van deze Overeenkomst.</p>
Overeenkomst Verkochte	<p>Deze Koopovereenkomst. Het pand de Egelantier met ondergrond gelegen aan de Gasthuisvest 47, 47A (2011 EV), alsmede de gebouwen en ondergrond gelegen aan de Kleine Houtstraat 100B (2011 DR), 126RD en 126ZW (2011 DS), de binnen patio en de tuin gelegen aan de voorzijde van de Egelantier, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162 met een totale oppervlakte van circa 4.964 vierkante meter, zoals weergegeven op de verkooptekening van bijlage 3. In de Overeenkomst ook wel aangeduid als het Projectgebied.</p>
Verkoopdocument	<p>Het document van &lt;datum&gt; 2019 dat in fase 2 van de verkoopprocedure</p>

	voor de locatie Egelantier Haarlem is meegegeven aan de marktpartijen, waarin concreet wordt aangegeven wat van de marktpartijen wordt verwacht en waarop de marktpartijen hun aanbieding dienen te baseren voor het Projectgebied.
Voorlopig Ontwerp	De op basis van de Optieovereenkomst door de Koper voor het Projectgebied gemaakte globale uitwerking van het programma van eisen en wensen in een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp met schetsontwerpen en plattegronden van het vastgoed, bijgevoegd als <b>bijlage 6</b> .
Winnende Aanbieding	De aanbieding van de Koper, die door de Gemeente op basis van het door haar opgestelde Verkoopdocument voor de verkoopprocedure Egelantier Haarlem is beoordeeld met de hoogste score op de in het Verkoopdocument genoemde criteria.

## Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun verdere samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Projectgebied in exploitatie en/of afzet kan worden gebracht – waaronder in ieder geval, maar niet beperkt tot:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
  - b. de verdere ontwikkeling van de plannen voor het Projectgebied tot een Definitief Ontwerp;
  - c. de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransactie;
  - d. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente;
  - e. de realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed voor eigen rekening en risico van de Koper;
  - f. de planning van het Project,
  - g. <aanvullen indien nodig>
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de Overeenkomst.

## Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

- 3.1. Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
  - a. de Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor het Projectgebied;
  - b. de Gemeente beperkt zich tot het verkopen van de voor het Project benodigde grond met opstallen aan de Koper, het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Projectgebied en het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking.
- 3.2. Bij de uitvoering van de Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
  1. Bestemmingsplan 'Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp' d.d. 14 juni 2018 (Partijen genoegzaam bekend);
  2. Verkoopdocument 'Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem' de dato <datum> (**bijlage 1**) inclusief bijlagen en de daarbij behorende inlichtingen (Partijen genoegzaam bekend);

3. Winnende Aanbieding de dato <datum> (bijlage 2);
4. Algemene Verkoopvoorwaarden d.d. 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 (bijlage 5);
5. Het Voorlopig Ontwerp d.d. <datum> (bijlage 6);
6. <aanvullen indien nodig>

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.

- 3.3. Artikel 2.3 lid 1, eerste en tweede zin, artikel 2.3 lid 5, artikel 2.5, artikel 2.10, artikel 2.11 en hoofdstuk 3, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.4, 3.11, 3.12, 3.16 en 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op deze Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen de inhoud van de Overeenkomsten de Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleert de tekst van de Overeenkomst.
- 3.4. Het aangaan van de Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomsten eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Koper.
- 3.5. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst- en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst- en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
- 3.6. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in de Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van de Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in de Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
- 3.7. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of na te laten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

#### **Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties**

- 4.1. De door Koper in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdragen (gemeentelijk kostenverhaal conform de Wro, waaronder begrepen eventuele vergoedingen voor planschade), waaronder de kosten ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding, alsmede het wijzigen van het bestemmingsplan



- (inclusief bijbehorende procedure conform de Wro) zijn verdisconteerd in de in Artikel 8 lid 2 bedoelde koopsom. De Overeenkomst kan daarmee worden gekwalificeerd als een zogeheten anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), waarmee het gemeentelijke kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd.
- 4.2. Alle (overige) kosten voor de realisatie van het Project komen volledig rekening en risico van de Koper.
- 4.3. In de koopsom als benoemd in Artikel 8 lid 2 zijn voorts in ieder geval niet begrepen:
- a. de kosten voor de Gemeente gemoeid met een eventuele bezwaarprocedure of een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan van Artikel 6. Indien dit zich voordoet, zullen deze alsdan, nadat zij de Koper hierover geïnformeerd heeft, op basis van werkelijk gemaakte kosten worden doorberekend aan de Koper;
  - b. leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Deze zal de Koper rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende vergunning;
  - c. planschade, zoals uitgewerkt in lid 4 van dit Artikel.
- 4.4.
- a. Als gevolg van de in lid 1 van dit Artikel en Artikel 6 lid 1 omschreven planologische voorbereiding kan sprake zijn van een maatregel waaruit schade kan voortvloeien in de zin van artikel 6.1 Wro.
  - b. De Koper verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade, die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de desbetreffende planologische maatregel, zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
  - c. 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.
  - d. De Gemeente zal de Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel(en) zoals aangegeven in lid 1 van dit Artikel en Artikel 6 lid 1. De Koper 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.
  - e. 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 en Artikel 6 lid 1 van de Overeenkomst bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Koper mededelen, met het verzoek voor betaling zorg te dragen. Betaling vindt plaats op basis van de door de Gemeente toegezonden factuur.
- 4.5. Ter meerdere zekerheid van de nakoming van voor de Koper uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verstrekt de Koper aan de Gemeente uiterlijk direct voortgaand aan de juridische levering van het Verkochte één van de volgende garanties:
- a. een direct opeisbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' bankgarantie zonder einddatum conform het model van bijlage 7, afgegeven door een erkende Nederlandse bank- of borginstelling ter waarde van 3% van de totale koopsom (ex-



clusief de daarover door Koper verschuldigde belasting), zijnde <bedrag>;

OF

b. een waarborgsom ter hoogte van 3% van de totale koopsom (exclusief de daarover door Koper verschuldigde belasting), zijnde <bedrag>, te deponeren bij de notaris;

EN

c. een concerngarantie van <naam partij> waarbij die partij zich hoofdelijk garant verklaart voor alle voor de Koper uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. ten behoeve van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst, waaronder – doch niet uitsluitend – de nakoming van de koop- en betalingsverplichting als bedoeld in Artikel 8 lid 1 (grondoverdracht), alsmede eventuele herstelwerkzaamheden als bedoeld in Artikel 12.

Deze garanties blijven volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze zijn afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze garanties aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Koper heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Koper vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen.

Over de voornoemde garanties wordt op geen enkele wijze rente vergoed.

## Artikel 5. Programma en planuitwerking

5.1. Ten behoeve van de planuitwerking voor het Projectgebied, voorzien Partijen op basis van de Winnende Aanbieding van bijlage 2 het volgende programma voor het Projectgebied:

a. <schets programma: beschrijving minimaal: de realisatie van een hotel voor minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak, zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, ten minste tien kleine stadswoningen met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan, minimaal 1.500 m2 van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan en ...>.

b. PM

Doel is om voornoemd programma in één fase te realiseren. In geval van significant gewijzigde marktomstandigheden treden Partijen in overleg over een eventueel alsnog in te voeren fasering.

5.2. De Koper werkt de plannen voor het voornoemde programma op basis van de Winnende Aanbieding, met inachtneming van de in de voorgaande twee Artikelen neergelegde uitgangspunten en op basis van het Voorlopig Ontwerp dat de Koper op basis van de Optieovereenkomst reeds heeft uitgewerkt, verder uit tot een integraal Definitief Ontwerp en uiteindelijk tot het niveau van bestekken. De Koper laat het Definitief Ontwerp voor eigen rekening en risico vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Het Definitief Ontwerp omvat in ieder geval de volgende deelproducten:

- a. een stedenbouwkundig plan, alsmede een toelichting hierop;
  - b. het definitieve programma, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan;
  - c. een bijbehorende transparante exploitatieopzet op basis van een open kostenbegroting;
  - d. een verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende realisatie, alsmede de nieuwe situatie na afronding van de realisatie, inclusief oplossingen voor de ontsluiting van het Projectgebied en de afwikkeling van de daarmee gepaard gaande verkeers- en vervoersstromen;
  - e. een rioleringsplan;
  - f. een waterhuishoudingplan;
  - g. een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning en fasering voor de realisatie;
  - h. de voor de wijziging van het bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing, te weten <typen onderzoeken>;
  - i. **PM.**
- 5.3. Bij de realisatie van het vastgoed binnen het Projectgebied door de Koper is de Koper gehouden aan de vigerende parkeernormen en het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid.
- 5.4. De resultaten van de planvorming zullen door Partijen binnen de Projectorganisatie worden getoetst aan de in de Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden. Zodra Partijen het binnen de Projectgroep eens zijn geworden over het Definitief Ontwerp leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de Stuurgroep. De beslissingsbevoegde personen van de Gemeente binnen de Stuurgroep beperken zich hierbij tot het binnen het publiekrechtelijke kader en de kaders en randvoorwaarden uit de verkoopprocedure, de Winnende Aanbieding en het Voorlopig Ontwerp toetsen van het Definitief Ontwerp.
- 5.5. Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet kan instemmen met het Definitief Ontwerp, dan heeft de Koper drie maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden op het Definitief Ontwerp.

## Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking

- 6.1. **Zodra het Definitief Ontwerp als bedoeld in het vorige Artikel is goedgekeurd door de genoemde beslissingsbevoegde organen, start de Koper met de planologische vertaling van deze plannen in de vorm van een wijzigingsplan EN/OF een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het Projectgebied, dat de uitvoering van de plannen planologisch mogelijk maakt.**
- 6.2. De Koper is verplicht tijdig, zo spoedig mogelijk na de instemming door alle beslissingsbevoegde organen met het Definitief Ontwerp voor het Projectgebied als bedoeld in **Artikel 5** – volledige en ontvankelijke aanvragen in te dienen voor de benodigde vergunningen ten behoeve van de uitvoering van de (bouw)plannen in het Projectgebied.
- 6.3. De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens

derden – maximaal inspinnen en bevorderen dat:

- a. voor het in lid 1 van dit Artikel bedoelde wijzigingsplan EN/OF een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een procedure conform de Wro EN/OF Wabo ter vaststelling daarvan wordt doorlopen;
- b. de in Artikel 6 lid 2 bedoelde vergunningen worden verleend;
- c. <overige publiekrechtelijke medewerking Project>.

en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de Koper voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over een wijzigingsplan en/of de aangevraagde vergunningen.

- 6.4. Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;
  - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
  - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspinnen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Koper zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

## Artikel 7. Omgevingsrechtelijke aspecten

- 7.1. De Koper is ermee bekend dat de Egelantier ofwel het 'Sint Elisabeth gasthuis complex' gelegen aan de Gasthuisvest 47 in het Projectgebied een Rijksmonument betreft en derhalve valt onder de Erfgoedwet.

- 7.2. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Projectgebied komen Partijen het navolgende overeen:

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikellid is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Projectgebied hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

- b. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Projectgebied. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport.

'Verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 (Egelantier) te Haarlem van 28 oktober 2016 met kenmerk 29102162GV (bijlage 8)'.

De Gemeente verwijst naar dit onderzoeksrapport, de brief van de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem van 3 november 2016 met kenmerk STZ/MIL/2016/493517 (bijlage 9) en de beschikking 'Vaststelling geval van ernstige bodemverontreiniging en vaststelling saneringsurgentie' op het perceel Gasthuisvest 47 (Egelantiercomplex) van 6 december 2000, Wbb-code NH/130/0154,

kenmerk 2000-33656 (**bijlage 10**) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Projectgebied.

- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport en de overige in sub b van dit lid genoemde stukken gaan Partijen ervan uit dat het noordelijke deel van het Projectgebied sterk verontreinigd is met zink. De puinhoudende ondergrond ten noorden van het Minnebroederspad is sterk verontreinigd met lood. In de boven- en ondergrond van het gehele terrein zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen met metalen, PAK en olie aangetoond. Uit het bovengenoemde onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreinigingen in het Projectgebied aanwezig zijn, die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'wonen met tuin'. Totdat het bevoegd gezag Wbb de beschikking van 6 december 2000 heeft herzien, blijven evenwel de vastgestelde gevallen van bodemverontreiniging met de daarbij opgelegde gebruiksbeperkingen van kracht.
  - d. De Gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige andere verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in de stukken als genoemd onder sub b van dit lid.
  - e. De Koper 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 Projectgebied, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Projectgebied of een deel daarvan zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Projectgebied zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
  - f. De juridische levering van de onroerende zaak vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8. Vanaf dat tijdstip draagt de Koper het risico van het Projectgebied voor zover uit de Overeenkomst niet anders voortvloeit. Vanaf het tijdstip van de juridische levering draagt de Koper het risico van het Projectgebied voor zover uit het navolgende niets anders voortvloeit.
  - g. Alle door de Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen komen volledig voor rekening en risico van de Koper.
- 7.3. Voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in het Projectgebied is in opdracht van de Gemeente een volledige asbestinventarisatie uitgevoerd door MvM Asbestinventarisatie op 5, 6 en 19 november 2015. De resultaten van deze inventarisatie zijn vastgelegd in een rapport d.d. 1 december 2015 met projectidentificatiecode: 07-D070141/15.0098 (**bijlage 11**).
- De Gemeente verwijst naar dit rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van in het Projectgebied aanwezige asbest.
- De Gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Projectgebied asbest bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

- 7.4. De Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest in het Projectgebied (vrijwaring). Deze verplichting van de Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Projectgebied of een deel hiervan zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 7.5. De Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater in het Projectgebied, vrijwaart de Koper, de Gemeente op voorhand van alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.
- 7.6. De Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van het grondwaterpeil in het Projectgebied, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge daarvan (vrijwaring). Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Projectgebied of een deel hiervan zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 7.7. De Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de bebouwing in het Projectgebied, het verkochte, dateert van rond 1871, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw vervaardigd onroerend goed. De Gemeente staat niet in voor (de kwaliteit van) de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam, etc.). (Bouwkundige) kwaliteitsgebreken leveren geen non-conformiteit op in de zin van artikel 7:17 lid 2 BW.
- 7.8. Het is de Koper slechts toegestaan in het Projectgebied van buiten het Projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.
- 7.9. De Koper is bekend met de Klic-melding en bijbehorende tekeningen kabels en leidingen met kenmerk 19O012402 van 11 februari 2019.

## Artikel 8. Grondoverdracht

- 8.1. De Gemeente verkoopt aan de Koper – die van de Gemeente koopt – het Verkochte, zoals <kleur> gearceerd aangegeven op de grondverkooptekening van **bijlage 3**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11162, momenteel in gebruik als <gebruik>, met een totale oppervlakte van in totaal circa 4.964 vierkante meter. Deze gronden zijn bestemd voor de realisatie van <omschrijving programma> voor eigen rekening en risico door de Koper.
- 8.2. De totale koopsom van het Verkochte bedraagt € <bedrag>,- kosten koper, **prijsspeil 1 januari 2020**.
- 8.3. Juridische levering van het Verkochte vindt ineens plaats, zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst, doch uiterlijk twee weken nadat voor de realisatie van het Project een (eerste) Onherroepelijke omgevingsvergunning beschikbaar is. Juridi-

- sche levering geschiedt te allen tijde onder afstanddoening van het recht tot het vorderen van ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 8.4. Betaling van de volledige koopsom voor het Verkochte vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van het Verkochte, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris ten behoeve van de Gemeente.
- 8.5. Het Verkochte wordt geleverd in de feitelijke staat en toestand waarin dit zich bevindt op het moment van sluiten van deze Overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers, dan wel anderszins kenbaar of bekend met uitzondering van erfdiensbaarheden, en met uitzondering van die betreffende bestaande functionele openbare nutsleidingen, vrij van hypotheek en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten. Voor het overige wordt het Verkochte geleverd met dien verstande dat er tussen Partijen op basis van het in Artikel 7 bepaalde vanuit wordt gegaan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de vereisten van het Beoogde gebruik van het Verkochte.
- 8.6. Direct na de juridische levering komt het Verkochte volledig voor rekening en risico van de Koper en zal de Koper het Verkochte vervolgens volledig voor eigen rekening en risico exploiteren en/of afzetten. Voorts komen vanaf dat moment alle belastingen en zakelijke- c.q. eigenaarslasten die betrekking hebben op het Verkochte voor rekening van de Koper. De zakelijke lasten voor wat betreft de onroerende zaakbelasting zullen op het moment van juridische levering worden verrekend wat betreft de lopende termijn(en).
- 8.7. De in de Overeenkomst beschreven grondlevering zal nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering, waarin de voor de (ver)koop van het Verkochte in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de Overeenkomst. De akte van transport c.q. levering zal worden verleden door notariskantoor <naam notaris(kantoor)> of diens plaatsvervanger of opvolger, gevestigd te <plaats>. De kosten van levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over het Verkochte verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen volledig voor rekening van de Koper.
- 8.8. De juiste grootte van het Verkochte als bedoeld in dit Artikel zal worden vastgesteld bij de opmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster op grond van de bij de Overeenkomst behorende tekeningen en de aanwijzingen van Partijen. Er vindt geen verrekening van over- of ondermaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontlennen.
- 8.9. De door de Koper bij het sluiten van de Optieovereenkomst betaalde exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de totale koopsom, zijnde een bedrag van € <bedrag> zonder btw, voor het exclusief beschikbaar houden van het Projectgebied voor de Koper wordt bij juridische levering van het Projectgebied verrekend met de betaling van de koopsom. Over de exclusiviteitsvergoeding wordt op geen enkele manier rente vergoed.

## Artikel 9. Goederenrechtelijke aspecten

- 9.1. De Gemeente heeft een erfdiensbaarheden onderzoek uit laten voeren naar de aanwezigheid van erfdiensbaarheden in het Projectgebied, dit onderzoek is als **bijlage 12** bijgevoegd. De Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van dit erfdiensbaarhedenonderzoek en de uitkomsten te respecteren.



- 9.2. Ter zake van het Projectgebied worden door de Gemeente zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd ter bestendiging de realisatie daarvan, welke nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten hun volledige medewerking te verlenen. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:
- a. De Koper en diens rechtsopvolgers c.q. kopers moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven gronden in het Projectgebied worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd. De Koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden;
  - b. De Koper en diens rechtsopvolgers c.q. kopers zijn verplicht <aantal> privé parkeerplaatsen per woning in het Projectgebied op privé terrein te realiseren en in stand te houden;
  - c. De Koper en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze Overeenkomst;
  - d. **Zelfbewoningsplicht koopwoningen**  
Voor de <aantal> stadswoningen voor de doelgroep starters, jongeren en ouderen geldt dat deze op basis van <beleid> een vrij op naam prijs mogen hebben van maximaal € 259.225,- (prijsspeil 1 januari 2019). De Koper legt in de akten van levering met de kopers van deze stadswoningen een zelfbewoningsplicht op conform het bepaalde in artikel 3.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden OF (indien vastgesteld bij het sluiten van de Overeenkomst) conform de laatste vastgestelde kaders conform Inzet Instrumentarium antispeculatiebeding 2019/237762 (zelfbewoningsplicht van 3 jaar);
  - e. **Maximale huurprijs en verbod op uitponden huurwoningen**  
Voor de <aantal> stadswoningen voor de doelgroep starters, jongeren en ouderen die in de huur worden aangeboden geldt dat deze op basis van de 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019' een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019) mogen hebben voor een periode van minimaal 15 jaar. De huren mogen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de CPI index alle huishoudens waarbij voor het basisjaar geldt 2015 = 100. Er geldt een verbod op uitponden van de huurwoningen gedurende een periode van 15 jaar per woning, startend vanaf de ingebruikname van de desbetreffende woning door de eerste huurder. Eénmaal per jaar wordt door de Koper per woning de (geïndexeerde) huurprijs aangeleverd aan de Gemeente, via een vastgesteld format, zodat de Gemeente de huurprijs kan toetsen;
  - f. **Vluchtweg voor musea Groot Heiligland**  
Ten laste van het Verkochte (het dienende erf) en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11159 (het heersende erf) wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van (vlucht)weg, op grond waarvan de eigenaren en gebruikers van het op het heersende erf gelegen gebouw (thans in gebruik als museum) een nooduitgang/doorgang mogen hebben vanuit hun gebouw



naar het Verkochte, via een deur uitkomende op de eerste verdieping van het trapenhuis in het westelijke deel van het Verkochte, om te vluchten naar het Groot Heiligland via de steeg/poort op de begane grond, zulks uitsluitend te gebruiken in geval van nood, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Overeenkomst gehechte tekening met nummer 2019/105-79-2 (**bijlage 13**). De eigenaars van het heersende erf zijn geen vergoeding verschuldigd voor deze erfdienstbaarheid;

g. **Brandtrap naar Egelantiertuin**

Ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11159 (het dienende erf) en ten behoeve van het Verkochte (het heersende erf) wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van (vlucht)weg, op grond waarvan de eigenaren en gebruikers van het Verkochte een noodtrap mogen hebben om vanaf het dak van het Verkochte (aan de noordzijde) via de op het dienende erf aanwezige noodtrap te kunnen vluchten naar de Egelantiertuin, zulks uitsluitend te gebruiken in geval van nood, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Overeenkomst gehechte tekening met nummer 2019/105-79-3 (**bijlage 14**). De eigenaars van het heersende erf zijn geen vergoeding verschuldigd voor deze erfdienstbaarheid;

h. De verplichtingen zoals neergelegd in artikel 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en **Artikel #, Artikel #, Artikel #, ...;**

i. **PM: overige opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen**

De voornoemde onderdelen van dit Artikellid alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende ei-gena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente conform het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Voor het overige zullen alle erfdienstbaarheden zoals die blijken uit eerdere akten van levering en de openbare registers worden gerespecteerd. Deze blijken uit het document dat als **bijlage 12** bij de Overeenkomst is gevoegd.

## **Artikel 10. Aanbiedingsplicht Koper**

- 10.1. Indien de Koper niet binnen twaalf maanden nadat hij het Verkochte geleverd heeft gekregen, is gestart met de realisatie **<omschrijven starthandeling o.b.v. Winnende Aanbieding>**, is de Koper verplicht om het Verkochte bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Een en ander geldt niet indien en voor zover sprake is van grote vertraging die het gevolg is van aantoonbare overmacht, dit is ter beoordeling aan de Gemeente.
- 10.2. De Gemeente dient vervolgens binnen twee maanden na ontvangst van deze aanbieding te beslissen of zij het Verkochte wenst (terug) te kopen van de Koper. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug)koop, dan dient de Koper het Verkochte vervolgens elke opvolgende zes maanden (zolang niet is gestart met de realisatie) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden aan de Gemeente.
- 10.3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door de Ko-

- per) te kennen geeft het Verkochte (terug) te willen kopen, dan vindt zo spoedig mogelijk juridische levering plaats tegen een nader te bepalen koopsom.
- 10.4. De in het vorige lid bedoelde koopsom wordt in overleg bepaald door één door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke deskundige en één door de Koper aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Komen deze twee onafhankelijke deskundigen niet tot een akkoord, dan wijzen zij gezamenlijk een derde onafhankelijke deskundige aan die een doorslaggevend oordeel geeft. De koopsom kan nimmer hoger zijn dan de koopsom als bedoeld in **Artikel 8 lid 2**.

#### **Artikel 11. Verkeer en vervoer en route bouwverkeer**

- 11.1. De Koper zal zich houden aan de nader door de Gemeente te bepalen route voor het bouwverkeer van en naar het Projectgebied. Zodra deze route is vastgesteld door de Gemeente, zal deze als **bijlage 15** aan de Overeenkomst worden gehecht. Uitgangspunt hierbij is dat de Koper het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Projectgebied leidt.
- 11.2. **<Regeling inzake ontsluiting en verkeersontwikkeling nieuwe situatie. Is hiervoor aanpassing van bestaande infrastructuur nodig?>**

#### **Artikel 12. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden**

- 12.1. Als gevolg van realisatiewerkzaamheden binnen het Projectgebied kunnen er schaden optreden. De Koper is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Indien de Koper van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Koper. De Koper (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Projectgebied. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schaden.
- 12.2. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde Openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van elke Fase door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Projectgebied wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart van **bijlage 16**. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document. De kosten van de nulmeting komen voor rekening van de Koper.
- 12.3. Direct na bouwkundige oplevering voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in **lid 1** bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.
- 12.4. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in **lid 2** zijn volledig voor rekening van de Koper. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Koper.
- 12.5. Onder schade als bedoeld in dit Artikel en het volgende Artikel wordt verstaan schade

aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld en die derhalve nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 1, tenzij de Koper kan aantonen dat deze schade niet door hem en/of zijn onderaannemers en/of hulppersonen is ontstaan.

### Artikel 13. Realisatie bouwplannen vastgoed

- 13.1. De Koper zal de ontwikkeling en realisatie van het Project volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren conform de definitieve plannen zoals deze daarvoor tot stand komen op basis van Artikel 5. De Koper zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 6 verkregen omgevingsvergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
- 13.2. Op <moment/datum> kan en is de Koper voornemens te starten met de realisatie van Project, een en ander conform de Planning. De Koper spant zich tot het uiterste in om het Project zo voorspoedig mogelijk uit te voeren.
- 13.3. De Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door haar gerealiseerde/getransformeerde vastgoed (vanaf de kavelgrenzen) op riolerings- en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en vergunningen.
- 13.4. De Koper is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten binnen het Projectgebied.
- 13.5. Indien de Koper ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplannen voor het Project gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient de Koper daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente. De Gemeente kan hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.
- 13.6. De Koper is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Projectgebied gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.
- 13.7. <Expliciete regeling inzake bouwplaats/werkterrein wenselijk? Bouw en werkterrein, uitgangspunt op eigen grond.>

### Artikel 14. Communicatie

- 14.1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
- 14.2. Het is de verantwoordelijkheid van de Koper om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.

- 14.3. Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

#### **Artikel 15. Projectorganisatie**

- 15.1. Ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep die het proces van de planvorming en realisatie begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en de besluitvorming door de Stuurgroep voorbereidt. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep die de strategische besluiten neemt over de planvorming en realisatie, de Planning, en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereidt.
- 15.2. De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder namens elke Partij. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 15.3. Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimitéit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep. Wanneer Partijen binnen de Stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 15.4. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep en de Projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de Projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt minimaal **eenmaal per maand** bijeen. De Stuurgroep komt bijeen op verzoek van de Projectgroep.
- 15.5. De rol van de Gemeente binnen de Projectorganisatie beperkt zich tot het overdragen van het Verkochte, het binnen haar publiekrechtelijke kader en de kaders uit de verkoopprocedure toetsen van de plannen voor het Projectgebied en het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking aan het Project.

#### **Artikel 16. Planning**

- 16.1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van de Overeenkomst aan de als **bijlage 17** aan de Overeenkomst gehechte Planning. Het betreft een indicatieve planning, waarbij de Koper zich inspant om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planvorming conform **Artikel 5** zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.
- 16.2. Slechts de Stuurgroep kan besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.
- 16.3. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

## Artikel 17. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 17.1. De Overeenkomst komt niet eerder tot stand, dan nádat door of namens het college van burgemeester en wethouders tot de verkoop is besloten. Het college kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan commissie Ontwikkeling en eventueel de gemeenteraad. Het besluit van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Overeenkomst. De Overeenkomst duurt in beginsel totdat de realisatie van alle bouwplannen in het Projectgebied is afgerond en Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan. Eén en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.
- 17.2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens 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 Burgerlijk Wetboek.
- 17.3. Indien het college, na ondertekening van de Overeenkomst door Partijen, anders dan door toedoen van de Koper niet tot verkoop besluit, zal de exclusiviteitsvergoeding als bedoeld in Artikel 8 lid 9 worden terugbetaald
- 17.4. De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- de beslissingsbevoegde organen van Partijen niet uiterlijk op <datum> en <datum> hebben ingestemd met respectievelijk het Definitief Ontwerp als bedoeld in Artikel 5; en/of
  - de Koper er niet in slaagt om binnen drie maanden nadat één of meer van de beslissingsbevoegde organen van Partijen goedkeuring heeft/ hebben onthouden aan het Definitief Ontwerp tot zodanig aanpassingen van de plannen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen van Partijen kan plaatsvinden, een en ander zoals bedoeld in Artikel 5 lid 4 van deze Overeenkomst; en/of
  - het bestemmingsplan voor het Projectgebied niet uiterlijk op <datum> gewijzigd is vastgesteld dan wel niet uiterlijk op <datum> onherroepelijk is geworden; en/of
  - niet uiterlijk <aantal> maanden nadat het bestemmingsplan voor het Projectgebied is vastgesteld OF twaalf maanden na ondertekening van de Overeenkomst een omgevingsvergunning is aangevraagd door de Koper; en/of
  - de Koper niet uiterlijk binnen twaalf maanden nadat een Onherroepelijke omgevingsvergunning beschikbaar is, is gestart met de realisatieactiviteiten <omschrijven starthandeling o.b.v. Winnende Aanbieding> voor het Project; en/of
  - de Koper surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten; en/of
  - PM
- De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding.
- 17.5. Een (gedeeltelijke) tussentijdse ontbinding conform het in lid 4 van dit Artikel bepaalde, laat onverlet het recht voor de Gemeente om een vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te eisen. Indien één van de in lid 4 van dit Artikel bepaalde ontbindingsmoge-

- lijkheden van toepassing is, vervalt de in Artikel 8 lid 9 van de Overeenkomst bedoelde exclusiviteitsvergoeding volledig aan de Gemeente en kan de Gemeente de uit Artikel 4 lid 5 garantie inroepen ter eerste dekking van de vergoeding van kosten en schaden.
- 17.6. Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van de Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig om niet toe aan de Gemeente.
- 17.7. In geval van tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst op grond van Artikel 17 lid 4 sub d, e en f vervallen alle door de Koper verstrekte zekerheden/garanties volledig aan de Gemeente ter eerste dekking van haar kosten, schaden en verbeurde boetes.
- 17.8. In geval van tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst, nadat het Verkochte aan de Koper is geleverd, is de Koper verplicht om de reeds door de Gemeente aan hem geleverde gronden terug te verkopen aan de Gemeente (ongedaanmaking). De Gemeente zal het Verkochte van Koper terugkopen, waarbij geldt dat de door de Gemeente voor het Verkochte te betalen koopsom wordt bepaald door een onafhankelijke deskundige. Deze koopsom kan nimmer hoger zijn dan de koopsom die de Koper aan de Gemeente heeft betaald voor het Verkochte.

#### Artikel 18. Boetebedingen

- 18.1. Ter bestendiging van de nakoming van de uit de Overeenkomst voor de Koper voortvloeiende verplichtingen, komen Partijen de volgende boetebedingen overeen:
- indien de Overeenkomst door de Gemeente wordt ontbonden op grond van het in Artikel 17 lid 4 bepaalde verbeurt de Koper een boete ter hoogte van € 50.000,- aan de Gemeente;
  - In geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van de verplichtingen als bedoeld in Artikel 19 (overdracht contractpositie) verbeurt de Koper een boete ter hoogte van € 100.000,- aan de Gemeente.
  - PM
- 18.2. De in het vorige lid overeengekomen boetebedingen laten onverlet het recht van de Gemeente om kosten- en/of schadevergoeding te vorderen van de Koper wegens wanprestatie en laten onverlet het recht van de Gemeente om gehele dan wel gedeeltelijke nakoming dan wel ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.
- 18.3. De Koper verbeurt de in lid 1 bedoelde boetes aan de Gemeente, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien hij na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van twee weken, in verzuim blijft de betreffende verplichting (behoorlijk) na te komen.

#### Artikel 19. Overdracht contractpositie

Het is de Koper niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen (meer dan 50%) over/in de Koper wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden in-



dien de Koper haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

## Artikel 20. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement Noord-Holland, Rechtbank Haarlem.

## Artikel 21. Slotbepalingen

- 21.1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 21.2. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 21.3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van de Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 21.4. Op alle in de Overeenkomstgenoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 21.5. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 21.6. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder de Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 21.7. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 21.8. **In geval van meerdere wederpartijen:**  
Ieder der Kopers is hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen als Koper uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. Een en ander met dien verstande dat zij elkaar bij deze een onherroepelijke, onvoorwaardelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 21.9. Alle bedragen die de Koper aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening <rekeningnummer> ten name van de gemeente <naam> onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
- 21.10. De Koper verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van de Overeenkomsten zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten de Overeenkomst hem voldoende bekend is.



## Artikel 22. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij de Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Verkoopdocument, Verkoopprocedure met voorselectie, fase 2, Egelantier Haarlem d.d. <datum>;
2. Winnende Aanbieding d.d. <datum>;
3. Uitgiftetekening met nummer 2019/105-79-1 d.d. 11 maart 2019;
4. Optieovereenkomst d.d. <datum>;
5. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997 voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004;
6. Voorlopig Ontwerp d.d. <datum>;
7. Model bankgarantie d.d. <datum>;
8. Verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 (Egelantier) d.d. 28 oktober 2016 met kenmerk 29102162GV;
9. Brief van de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem d.d. 3 november 2016 met kenmerk STZ/MIL/2016/493517;
10. Bodemverontreiniging en vaststelling saneringsurgentie' d.d. 6 december 2000, Wbb-code NH/130/0154, kenmerk 2000-33656;
11. Asbestinventarisatierapport d.d. 1 december 2015;
12. Erfdienstbaarhedenonderzoek d.d. 18 juli 2017;
13. Tekening erfdienstbaarheid musea met nummer 2019/105-79-2 d.d. 11 maart 2019;
14. Tekening erfdienstbaarheid brandtrap met nummer 2019/105-79-3 d.d. 11 maart 2019;
15. Route bouwverkeer (later bij te voegen);
16. Kaart nulmeting d.d. <datum>;
17. Planning d.d. <datum>.

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te <locatie> d.d. <datum>.

Gemeente,  
namens deze,

Koper,  
namens deze,

drs. H.F.L. Wals

<naam>