

Anterieure Overeenkomst
Plandelen 1 en 2
inzake
Poort van Boerhaave, Sint Jacob

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw _____ krachtens volmacht van de burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. _____ 2020, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. **Stichting Sint Jacob**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41226861, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Richard Holkade 32, 2233 PZ te Haarlem en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. van Bockel in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: de Ontwikkelaar.

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

OVERWEGENDE:

- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen op basis van haar 'Visie Wonen Zorg Ontmoeten' (**bijlage 1**);
- dat de Ontwikkelaar eigenaar is van het grootste deel van het Plangebied gelegen gronden en opstallen, zie de kaart van het Plangebied (**bijlage 2**) en de 'Conceptgrondruiltekening' (**bijlage 7**);
- dat de Gemeente eigenaar is van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden, zie kaart Plangebied (**bijlage 2**) en Conceptgrondruiltekening (**bijlage 7**);
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- dat Partijen voorschotovereenkomsten hebben ondertekend achtereenvolgens op 31-8-2017, 11-9-2019 en een allonge 04-03-2020 inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van het vaststellen van een startnotitie en het vaststellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en hiertoe hebben overlegd;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken. Met dien verstande dat alleen de plandelen 1 en 2 door de Ontwikkelaar zelf worden gerealiseerd, de overige vijf delen worden in een tender op de markt gebracht op basis van een door de ARK van een positief advies voorzien structuurontwerp (SO) en beeldkwaliteitsplan, waarbij Koper de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 zal gaan realiseren;
- dat Partijen een zorgvuldig proces hebben doorlopen om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Partijen realiseren zich dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het creëren van draagvlak voor dit plan;
- dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de procedure op te starten en te doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;

- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de eventuele grondoverdracht(en), de inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten;
- dat Partijen de afspraken voor wat betreft de plandelen 1 en 2 wensen vast te leggen in deze Overeenkomst, waarbij gelijktijdig een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen Partijen dat ziet op de afspraken voor wat betreft de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 en dat – na succesvolle verkoop – alsdan deze tweede anterieure overeenkomst middels contractovername overgaat op Koper; en
- de Gemeente bij voorbaat instemt met deze contractovername.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1a **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden

Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Haarlem d.d. 17 december 2019 (**bijlage 8**).

Bestemmingsplan

Vast te stellen nieuw bestemmingsplan waarin realisatie van het Bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied voor diverse zorgvragende doelgroepen (gebouw 1 en 2) en door een nog te selecteren partij te realiseren (sociale) huurwoningen, kantoren, een Zorgverleners Onder Een Dak (ZOED), een kinderdagverblijf en een restaurant (gebouwen 3, 4, 5, 6 en 7 incl. de bijhorende parkeerplaatsen conform de 'Parkeermemo' en Openbare Ruimte) (**bijlage 10**). Parkeren wordt conform stedenbouwkundige randvoorwaarden en in overeenstemming met de Gemeente op eigen terrein op het maaiveld opgelost.

Koper

De derde die de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 voor eigen rekening en risico zal realiseren na de transactie die middels een tender op de markt is gebracht op basis van een door de ARK van een positief advies voorzien structuurontwerp (SO) en beeldkwaliteitsplan.

Omgevingsvergunning

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

Openbare Ruimte

Het fietspad, inclusief belendende voetpaden, zal volgens afspraak gerealiseerd worden door de Ontwikkelaar. Na oplevering zal het fietspad overgedragen worden aan de Gemeente en openbaar gebied worden (**bijlage 5** en **bijlage 6**).

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de kaart Plangebied (**bijlage 2**).

Planning

Het aan deze Overeenkomst 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 (**bijlage 3**).

Semi-openbare Ruimte

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

Artikel 1b **Bijlagen en kaarten**

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

Bijlagen:

Bijlage 1	Visie Wonen Zorg Ontmoeten
Bijlage 2	Kaart Plangebied (Masterplan) d.d. 1-9-2020
Bijlage 3	Planning d.d. 14-09-2020
Bijlage 4	Plankostenraming d.d. 3-9-2020
Bijlage 5	Demarcatietekening (t/m oplevering aan Gemeente) d.d. 1-9-2020
Bijlage 6	Demarcatietekening (vanaf oplevering aan Gemeente) d.d. 1-9-2020
Bijlage 7	Concept Grondruiltekening d.d. 23-07-2020
Bijlage 8	Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020
Bijlage 9	Onderbouwing verkeersontsluiting d.d. 15-6-2020
Bijlage 10	Parkeermemo d.d. 22-7-2020
Bijlage 11	Concepttekst publicatie Overeenkomst

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen 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;
 - de wijze waarop Partijen de plankosten onderling zullen afstemmen in lijn met de Plankostenraming (**bijlage 4**).
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle met het bepaalde in lid 1 van dit artikel samenhangende tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen Ontwikkelaar**

1. Op hoofdlijnen heeft Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen bij de daadwerkelijke realisatie van het Bouwplan:
 - Het vergoeden van de plankosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van deze Overeenkomst en verwerkt in een Plankostenraming (**bijlage 4**);
 - Het vergoeden van de planschade ex artikel 6.1 Wro bij een onherroepelijk Bestemmingsplan;
 - De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen voor plandelen 1 en 2.
2. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

1. Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:
 - De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure die benodigd is om te komen tot een onherroepelijk Bestemmingsplan, overeenkomstig de Planning (**bijlage 3**) en met in acht name van artikel 14.
2. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen 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 op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

- De ambtelijke kosten van de Gemeente, welke per halfjaar naar rato van de werkelijk gemaakte kosten worden verrekend met de Ontwikkelaar. De in rekening te brengen kosten zijn maximaal het totaalbedrag van de Plankostenraming in **bijlage 4**.
- De planschade ex artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 12.
- De kosten die betrekking hebben op het nemen van tijdelijke maatregelen om tot realisatie van het Bouwplan (plandelen 1 en 2) te komen (artikel 7).

Artikel 6 **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.

Artikel 7 **Uitvoering Bouwplan (plandelen 1 en 2)**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beleid en Beheer Openbare Ruimte ten

aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegecapaciteiten.

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 die aantoonbaar het gevolg is van werkzaamheden van haar aannemer(s) bij de 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 derden klachten en/of schadeclaims in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden bij de Gemeente indienen, zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke (verkeers-)maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke (verkeers-)maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 8 **Beheer Semi-openbare Ruimte**

1. Beheer en onderhoud van (eventuele) Semi-openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat in de koop-/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.
2. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-openbare Ruimte op de openbare ruimte zal waar nodig tussen Partijen overleg worden gevoerd.

Artikel 9 **Vestiging zakelijke rechten in de openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren, ondergrondse bouwwerken, leidingen of andere objecten worden gerealiseerd binnen of buiten de grenzen van het Plangebied onder de openbare weg of in de openbare ruimte, dan zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
2. Indien door de Ontwikkelaar bebouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
3. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 17 van deze Overeenkomst zorg voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, waarbij de Gemeente de verbeelding en de planregels maakt en Ontwikkelaar de toelichting.
2. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 17 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar en andere (toekomstige) eigenaren in het Plangebied ingediende aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning 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 volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan (plandelen 1 en 2) benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten

Artikel 11 **Projectspecifieke regelingen**

1. **Grondruil/grondtransactie**
 - a. Ten behoeve van het Plangebied vindt er een grondtransactie (Concept Grondruiltekening (**bijlage 7**) plaats tussen Partijen. De grondtransactie wordt middels een separate koop- en verkoopovereenkomst gesloten. De uitwerking van deze transactie valt buiten de scope van deze Overeenkomst.
 - b. De grondruil vindt, in beginsel, plaats met gesloten beurzen en als het gewijzigde Bestemmingsplan onherroepelijk is. Ondanks de gesloten beurzen dient de ruil wel onderbouwd te zijn door een taxatie waaruit blijkt dat de grondprijzen marktconform zijn. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar zal de (beoogde) grondruil ter goedkeuring moeten voorleggen aan het College Sanering Zorginstellingen (CSZ). Indien de betrokkenheid van het CSZ ertoe leidt dat de grondruil niet met gesloten beurzen kan plaatsvinden, zullen Partijen hierover in overleg treden.
 - c. Op de grondverkoop van de gemeentelijke grond zijn verkoopvoorwaarden van de Gemeente (**bijlage 8**) van toepassing.
 - d. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk en hebben de inspanningsverplichting voor een tijdige verkoop en levering van de bij de grondruil betrokken gronden. De grondruil dient in ieder geval plaats te vinden voorafgaande aan de levering van delen van het Plangebied door de Ontwikkelaar aan een opvolgend eigenaar/zakelijkgerechtigde.

2. **Ontsluiting Plangebied**

Het Plangebied wordt tweezijdig ontsloten, deels via de inrit ter hoogte van de Frederik Ruysstraat aan de Boerhaavelaan en anderzijds via de Louis Pasteurstraat conform opgave van de Gemeente verwoord in de 'Onderbouwing verkeerontsluiting' (bijlage 9).

Artikel 12 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan 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 als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
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 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 13 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar, alsmede met belanghebbenden in (de directe omgeving van) het Plangebied.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over het Bouwplan en wel als volgt:
 - Informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid; en
 - de Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied over het Bouwplan en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 14 **Overlegstructuur**

1. De Gemeente en de Ontwikkelaar richten een projectgroep op bestaande uit minimaal de projectleiders van beide partijen, aangevuld met vakspecialisten afhankelijk van de te bespreken onderwerpen.
2. De Ontwikkelaar plant de vergaderingen en verzorgt de verslaglegging.

Artikel 15 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede over de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 16 **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 de Stadskrant conform de 'Concepttekst publicatie Overeenkomst' (**bijlage 11**).
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 – dan wel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 17 **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 die 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 18 **Overdracht van de Overeenkomst**

1. 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.
2. De verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de artikelen 3, 5, 7,8, 9, 10 lid 3 en lid 4, 11 lid 1, 12, 13 en 14 van deze Overeenkomst worden hierbij ten behoeve van de Gemeente als kettingbedingen aan de Ontwikkelaar opgelegd en mitsdien

onder de verplichting van de Ontwikkelaar om bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van de plandelen 1 en 2 (daaronder begrepen de overdracht in economische zin en vestiging van zakelijke genotsrechten) deze verplichtingen alsmede het onder dit artikel bepaalde ten behoeve van de Gemeente aan haar rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen en deze te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) bij elke volgende overdracht, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000 ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of soortgelijke actie nodig zal zijn en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 19 **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. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 20 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 20 **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 21 **Ingrekestelling en verzuim**

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een redelijke termijn wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in deze overeenkomst, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een Ingrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad tot schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.
4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze Overeenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 22 **Totstandkomingsvoorbehoud (algemeen artikel van de Gemeente)**

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 23 **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 24 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld die als **bijlage 3** 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 risico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en de wederpartij hierover te informeren en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 25 **Domiciliekeuze**

Ter uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

Gemeente Haarlem
Stadhuis
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

Stichting Sint Jacob
Richard Holkade 32
2233 PZ Haarlem

** Handtekeningen volgen op een separate pagina **

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

Gemeente Haarlem

Stichting Sint Jacob

Datum:

Datum: