

Anterieure overeenkomst
Inzake Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat
17-45 (oneven)

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem met BBV nummer 2022/1672231 d.d. 13 december 2022;

hierna te noemen: **Gemeente**,

en

2. **O.C. Spaarne 1 V.O.F**, statutair gevestigd te Heemstede, feitelijk te Heemstede ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76235750 en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door HBB Ontwikkelgroep B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door HBB Management B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. C. van de Poll, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur en Groeneweg Projekten B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door Groeneweg Beheer B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Groeneweg in zijn hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen: **Ontwikkelaar**

Ondergetekenden sub 1, 2 tezamen worden hierna aangeduid als **Partijen**.

OVERWEGENDE:

1. O.C. Spaarne 1 V.O.F is juridisch eigenaar van een deel van de in het Plangebied gelegen opstallen en een deel van de in het Plangebied gelegen gronden;
2. Elan Wonen is juridisch eigenaar van een deel van de in het Plangebied gelegen opstallen en een deel van de in het Plangebied gelegen gronden;
3. De Gemeente is juridisch eigenaar van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden;
4. O.C. Spaarne 1 V.O.F en Elan hebben de handen in een geslagen en wensen het Plangebied tot herontwikkeling te brengen en O.C. Spaarne 1 V.O.F. treedt (met instemming van Elan) op als ontwikkelaar van het geheel en contractpartij voor de gemeente;
5. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan;
6. De Gemeente en O.C. Spaarne 1 V.O.F. (die daarbij handelde met instemming van Elan) hebben op 1 september 2020 een Voorschotovereenkomst ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
7. Partijen hebben naar aanleiding van de stukken zoals vervaardigd op grond van het gestelde in artikel 2.2 van de Voorschotovereenkomst de mogelijkheid onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hebben hiertoe overlegd;
8. O.C. Spaarne 1 V.O.F. kan het Plangebied voor haar rekening en risico realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
9. De Gemeente is ten behoeve van deze realisatie bereid het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de uitgebreide procedure tot afgifte van een omgevingsvergunning op te starten en te doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
10. Partijen hebben verder overeenstemming bereikt over onder meer de grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven)
Anterieure 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:

Algemene Verkoopvoorwaarden

Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgelegd bij collegebesluit van 17 december 2019, nummer 2019/813237.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing bestaande uit plandeel 1 aan de Schipholweg 1 en plandeel 2 aan de J.J. Hamelinkstraat 17 tot en met 45 (oneven) te Haarlem. Omvattende het Plangebied zoals weergegeven in bijlage 1, kaart van het plangebied.

Grond A

Over te dragen grond van Gemeente aan O.C. Spaarne 1 V.O.F., oppervlakte totaal 584 m2. Aangeduid met roze (ruit) arcering en letter A op tekening 2022/138-083.

Grond B

Over te dragen grond van Gemeente aan O.C. Spaarne 1 V.O.F., oppervlakte totaal 35 m2. Aangeduid met roze (ruit) arcering en letter B op tekening 2022/138-083.

Grond C

Over te dragen grond van O.C. Spaarne 1 V.O.F aan Gemeente, oppervlakte totaal 34 m2. Aangeduid met oranje (streep) arcering en letter C op tekening 2022/138-083.

Grond D

Over te dragen grond van Gemeente aan Elan, oppervlakte totaal 33 m2. Aangeduid met roze (ruit) arcering en letter D op tekening 2022/138-083.

Grond E

Over te dragen grond van Elan aan Gemeente, oppervlakte totaal 34 m2. Aangeduid met oranje (streep) arcering en letter E op tekening 2022/138-083

Openbare Ruimte

De buitenruimte die voor iedereen toegankelijk is binnen het plangebied.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op bijlage 1 (kaart van het plangebied)

Protocol van Overdracht

De wijze waarop de Gemeente, na realisatie van het Bouwplan, de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de Openbare Ruimte overneemt van de Ontwikkelaar. Zoals beschreven in bijlage 1 van het Programma van Eisen Openbare Ruimte.

Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven)
Anterieure overeenkomst

Streefplanning

Het aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen gestreefd wordt een aanvang te maken met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Het SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (mei 2021) dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2021.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 8 september 2021 versie 1 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 7.

Semi-Openbare Ruimte

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

Artikel 1a Bijlagen en Kaarten

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

Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart Plangebied, tek. nr. 20020, d.d. 11-05-2020
 - Bijlage 2: Streefplanning, d.d. 15 september 2022
 - Bijlage 3: Overzicht ambtelijke kosten, d.d. 20 april 2022
 - Bijlage 4: Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp bouwplan d.d. 01-04-2022
 - Bijlage 5: Toe te rekenen kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen
 - Bijlage 6: Planschade risicoanalyse, d.d. 27 augustus 2021 (geheime bijlage)
 - Bijlage 7: Programma van Eisen Openbare ruimte, versie 1, 8 september 2021
2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, gaat de Overeenkomst voor.
3. Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:
1. een nieuw document gaat voor een oud document;
 2. een tekening gaat voor een beschrijving;
 3. een bijzondere regeling voor een algemene regeling.
- Met dien verstande dat regel 1 gaat voor de regels 2 en 3, en regel 2 gaat voor regel 3. Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie de bijlage is opgesteld.

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 onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;

Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17-45 (oneven)
Anterieure overeenkomst

- het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art . 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening.
- 2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

Verplichtingen:

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

Verantwoordelijkheden:

1. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte en laten aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het bijgevoegde Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 7);
2. Het voor eigen rekening en risico realiseren van de ten gevolge van het Bouwplan noodzakelijke watercompensatie overeenkomstig de uitvoeringsregels van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro;
4. Het voorbereiden (aanleveren van documenten) van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning;
5. Het aanvragen van de benodigde vergunningen voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en, na het onherroepelijk worden van deze vergunningen, 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 en verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende zorgplichten en verantwoordelijkheden:

1. Het doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de indicatieve Planning en met inachtnaam van artikel 26 (vrijtekening);
2. De verkoop en levering aan O.C. Spaarne 1 V.O.F. van grond A en B, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomst grond A en B Schipholweg 1 te Haarlem De verkoop en levering aan Elan van grond D, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomst grond D J.J. Hamelinkstraat te Haarlem.
3. De aankoop van grond C en E voor een (symbolisch) bedrag van 1 euro en overeenkomstig een nog nader uit te werken aankoopovereenkomst.

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**

De Ontwikkelaar realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico. Ten laste van de Ontwikkelaar komen bovendien de volgende kosten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6;
2. De mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro, welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, zoals nader uitgewerkt in artikel 20. De Gemeente verricht geen risicoanalyse, het is aan de Ontwikkelaar zelf om een risicoanalyse te laten verrichten ter bepaling van het eventuele financiële risico;
3. De mogelijke kosten voor watercompensatie;
4. De voor het gehele Bouwplan toe te rekenen kosten Bovenwijkse netwerkvoorzieningen, zoals nader uitgewerkt in artikel 7;
5. Een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling zoals genoemd in artikel 8;
6. Alle kosten ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties met de Gemeente alsmede de vestiging van zakelijke rechten (kosten koper);
7. Partijen dragen ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, waaronder de kosten van inschakelen van externe deskundigen tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.
8. De mogelijke kosten voor en als gevolg van het verleggen van ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten als gevolg van het Bouwplan, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, zoals nader uitgewerkt in artikel 12.
9. Alle kosten voor het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied, alsmede alle kosten van aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 7), zoals nader uitgewerkt in artikel 12.
10. De Ontwikkelaar legt zelf de Openbare Ruimte aan, voor eigen rekening en risico, waarbij het tussen Partijen overeengekomen kwaliteitsniveau van de Openbare Ruimte wordt behaald.
11. De kosten voor de ondergrondse afval- en grondstoffencontainers worden apart in rekening gebracht. De vaste bijdrage per nieuwe woning bedraagt op moment van ondertekenen van deze overeenkomst EUR 385,00 (prijspeil maart 2022) (aantal nieuw te realiseren woningen of appartement minus aantal te slopen woningen of appartementen). Deze bijdrage wordt, op basis van de dan geldende bedragen, door de gemeente in rekening gebracht nadat een bouwvergunning voor de realisatie van het plan onherroepelijk is geworden.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. De ambtelijke kosten voor deze ontwikkeling worden afgerekend op basis van een vaste prijs, 'lump sum'. Deze is bepaald op € 296.885,35 (vrij van BTW, prijsspeil september 2021). Een overzicht van deze kosten is als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht.
Op grond van de Voorschotovereenkomst d.d. 1 september 2020 heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van € 97.496- Op grond van de allonge bij de voorschotovereenkomst heeft de Ontwikkelaar reeds een tweede voorschot betaald van €70.266,95. Op grond van onderlinge afspraken zoals vermeld in artikel 10.2 van deze overeenkomst, wordt een bedrag van € 94.400- door de gemeente in mindering gebracht op de ambtelijke kosten.
De betaling van de overeengekomen ambtelijke kosten geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente aan O.C. Spaarne 1 V.O.F. verzonden factuur op rekeningnummer NL 72GNBH 028.50.35.401. Facturering zal plaatsvinden vooraf per 6 maanden (half jaar) op basis van de gemaakte kosten en inschatting voor de voorliggende periode. De eerste factuur wordt verzonden na ondertekening van deze overeenkomst; voor de periode januari 2022 tot 1 juli 2023. Betaling van de facturen dient plaats te vinden binnen 30 dagen na verzending daarvan. De ambtelijke kosten zullen, op het moment van het verzenden van de facturen, worden

geïndexeerd op basis van de CBS index cao lonen. De Gemeente levert aan de Ontwikkelaar iedere 3 maanden (kwartaal) een overzicht aan van daadwerkelijk gemaakte kosten. Na realisatie van het Bouwplan en overdracht van de openbare ruimte wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar een eindfactuur verzonden voor het eventueel resterende bedrag.

2. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het als bijlage 4 bijgevoegde Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp bouwplan, de streefplanning en de volgende processtappen:
 - a. Opstellen en vaststellen startnotitie
 - b. Opstellen en vaststellen SPvE
 - c. Toets stedenbouwkundig plan, hoogbouweffectrapportage en bouwplan
 - d. Uitgebreide omgevingsvergunning
 - e. Omgevingsmanagement en toetsing ontwerp Openbare Ruimte (inrichtingsplan) en aansluiting op bestaande Openbare Ruimte.
 - f. Toezicht op kwaliteit gedurende de aanleg van de openbare ruimte en begeleiden overdracht

Het uitgangspunt is een normaal verloop van de bovengenoemde processtappen.

3. De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.
4. Indien zich bij deze processtappen onvoorziene omstandigheden voordoen zullen Partijen tijdig met elkaar in overleg treden om de extra werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten inzichtelijk te maken. Vooromschreven kosten komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Gevallen waarin daadwerkelijk gemaakte extra kosten door de Gemeente bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht zijn bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend):
 - a. een herziening van de plannen (bouwplan of ontwerp openbare ruimte) en/of
 - b. overschrijding van de doorlooptijd zoals aangehouden in de streefplanning (bijlage 2) en/of
 - c. doorlopen van een andere procedure dan de uitgebreide omgevingsvergunning;
5. Op grond van onderlinge afspraken heeft de gemeente tevens een bedrag van € 7.500,-- ex BTW in rekening gebracht bij de Ontwikkelaar ten behoeve van een onderzoek naar het te realiseren programma. Dit bedrag wordt niet in mindering gebracht op de te betalen ambtelijke kosten.

Artikel 7 **Bovenwijkse netwerkvoorzieningen**

1. Sinds de invoering van de Grondexploitatiewet (2008 en onderdeel van de Wro) is de Gemeente wettelijk verplicht om kosten van bovenwijkse netwerkvoorzieningen te verhalen op marktpartijen. Dit is bedoeld om marktpartijen financieel evenredig te laten bijdragen aan (infrastructurele) netwerkvoorzieningen die nodig zijn. De rekenmethodiek voor de vaststelling van de bijdrage alsmede een overzicht van netwerkvoorzieningen waarvoor die bijdrage ingezet kan worden, zijn vastgesteld in de gemeentelijke nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen.
2. De bijdragen worden gestort in de 'reserve bovenwijkse netwerkvoorzieningen'. De gemeente bepaalt zelf hoe deze reserve wordt ingezet voor de genoemde netwerkvoorzieningen. Het is niet mogelijk om de reserve voor andere doeleinden te gebruiken.
3. Er is een tarief per Haarlemse wijk vastgesteld, uitgedrukt in een bedrag per één vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) ontwikkel eenheid. Het tarief is opgebouwd uit een vast bedrag voor fietsinfrastructuur (€ 2,18) en openbaarvervoersinfrastructuur (€ 1,86) en een fluctuerend tarief per wijk voor auto-infrastructuur. Aan programma woningbouw is overeenkomstig de vastgestelde nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen een weging van 1 toegekend, aan detailhandel 1,56, aan industrie 1,98 en aan overig programma 2,57.
4. Het Plangebied is gelegen in de Slachthuisbuurt. Voor de Slachthuisbuurt geldt een totaaltarief per m² ontwikkel eenheid (m² bvo gebouw) van €10,10. Op basis daarvan en de weging is het

bedrag van de aan een ontwikkelopgave toe te rekenen kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen, overeenkomstig bijlage 5, bepaald op € 386.795,00 (vrij van BTW, prijspeil 2020). De bijdrage zal vermeerderd worden met de in de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen genoemde rente van 2,8% per jaar vanaf 1-1-2020.

5. De kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen worden door de gemeente in rekening gebracht nadat de omgevingsvergunning voor bouwen onherroepelijk is geworden. De betaling van de bijdrage geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur.

Artikel 8 **Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling**

Gebiedsconcept

1. Met het opstellen van een zogenaamd gebiedsconcept onderzoeken de Gemeente en de Ontwikkelaar de gewenste identiteit van het gebied rondom het Bouwplan en de bijpassende programmering.
2. De Gemeente treedt op als opdrachtgever voor het opstellen van het gebiedsconcept.
3. De Ontwikkelaar wenst vrijwillig € 17.500,- (ex BTW) bij te dragen aan de kosten van het opstellen van het gebiedsconcept. Op grond van eerdere (mondelijke) afspraken heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van € 7.500,- (ex BTW).
4. De factuur voor het restant wordt door de Gemeente verzonden na ondertekening van deze overeenkomst. Betaling van de facturen dient plaats te vinden binnen 30 dagen na verzending daarvan.

Artikel 9 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst vrijwillig 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 10 **Woningbouwcategorieën**

1. In het Bouwplan worden door Ontwikkelaar 243 woningen gerealiseerd conform de navolgende categorieën met bijbehorende percentages:
 - Sociale woningbouw (huur) 73 stuks/ 30%
 - Lage middeldure huur 59 stuks / 24%
 - Hoge middeldure huur 39 stuks /16%
 - Vrije sector huur of koop 72 stuks/30%

Woonsegmenten koop en huur overeenkomstig de woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025, samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis.

2. In afwijking van de woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025, geldt dat de 59 stuks lage middeldure huurwoningen niet een huur van maximaal € 1.067,76 (prijspeil 2022, overeenkomstig Haarlems beleid) maar een huur van maximaal € 1.039,85 (prijspeil 2022, overeenkomstig WBI normen) mogen hebben. Deze beperking van de huurprijs geldt in ieder geval in jaar 1 van de huur. Daarna moeten de woningen in ieder geval voldoen aan de norm voor lage middeldure huur conform Haarlems beleid (Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment september 2019).
3. De tussen Partijen geldende kaders voor de circa 73 sociale huurwoningen luiden als volgt:
 1. De verhuurder is Elan Wonen
 2. De Woonruimte verdeling verloopt via de Woonservice;
 3. Van de op te leveren sociale huurwoningen is 70% beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;

4. Van de 73 sociale huurwoningen zijn 18 zelfstandige studio's van circa 25 m2 GBO welke in het laagste sociale huursegment zullen vallen en bestemd zijn voor de doelgroep jongeren tot en met 23 jaar (en mogelijk zogeheten 'spoedzoekers' mits daarover aanvullend op deze overeenkomst afspraken worden gemaakt).
5. De woningen worden "passend" toegewezen conform de Woningwet;
6. Binnen het plan zullen circa 9 sociale huurwoningen niet worden verhuurd door Elan Wonen maar door een nog nader te bepalen partij. De verhuurder is bij voorkeur een andere toegelaten instelling cf. de Woningwet (een woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd;
7. Er geldt een verbod op uitponden en liberaliseren gedurende 25 jaar na oplevering van de woningen. Onder uitponden wordt hierbij verstaan het verkopen van een huurwoning. Onder liberaliseren wordt hierbij verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatie grens uitkomt;
8. Voor de woningen geldt een minimale afmeting van 40 m2 GBO. Met uitzondering van de 18 zelfstandige studio's van circa 25 m2 GBO.
9. Het betreft verder allen zelfstandige woningen, dat wil zeggen een woning met eigen toegang en eigen toilet, en de woningen beschikken over minimaal 1 slaapkamer.
10. Indien er sociale huurwoningen in het plan niet worden verhuurd door Elan of een andere toegelaten instelling, geldt dat éénmaal per jaar per woning de huurprijs dient te worden aangeleverd aan de Gemeente (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daartoe wordt inzicht gegeven in een deel van de huuradministratie. Hierbij wordt de regelgeving inzake de bescherming van privacy uiteraard in acht genomen. De Gemeente zal vertrouwelijk omgaan met de verstrekte gegevens.

Artikel 11 **Programma niet wonen**

1. Minimaal 2 plintlagen in het gebouw zijn gereserveerd voor niet-woonfuncties. Dit wordt als volgt nader gespecificeerd:
 - Het totaal bruto vloeroppervlak van de twee plintverdiepingen binnen de hoofdcontour van het gebouw maar
 - Het oppervlak aan niet-woonfuncties hoeft niet groter te zijn dan 15% van het totaal bruto vloeroppervlak (exclusief gebouwd parkeren) van de gehele ontwikkeling.

Het ontbreken van niet-woonfuncties in het gebouw aan de J.J. Hamelinkstraat wordt gecompenseerd door extra vierkante meters in het gebouw aan de Schipholweg 1. E.e.a. zoals verwerkt in het Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp Bouwplan (bijlage 4).

Artikel 12 **Aansluiten, herstel en herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. Als gevolg van de realisatie van het Bouwplan dient de Openbare Ruimte rondom de nieuwbouw opnieuw te worden ingericht en hersteld en tevens aangesloten op de omringende Openbare Ruimte. De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 7) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Voorlopig Ontwerp, definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Wijzigingen ten opzichte van de bestaande inrichting van de Openbare Ruimte dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.

2. Het VO Openbare Ruimte wordt door de Gemeente 6 weken ter inzage gelegd. Een door de gemeente ambtelijk goedgekeurd VO Openbare Ruimte is een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.
3. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.
4. De Ontwikkelaar doet haar uiterste best om ervoor te zorgen dat de Openbare Ruimte gereed is bij oplevering van alle woningen binnen het Bouwplan en aansluitend aan de Gemeente wordt opgeleverd volgens het Protocol van Overdracht (dat een onderdeel is van het Programma van eisen Openbare Ruimte). Indien de woningen gefaseerd worden opgeleverd, dan worden aanvullend tussen Gemeente en Ontwikkelaar schriftelijk afspraken vastgelegd over het in gebruik nemen van de openbare ruimte.

Artikel 13 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, onderdeel van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 7).
2. De onderhoudstermijnen zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, zijn van toepassing
3. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze draagt de Ontwikkelaar haar rechten over, die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, aan de Gemeente.

Artikel 14 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de bereikbaarheid coördinator van de gemeente Haarlem ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
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. 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.
4. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
5. De kosten voor zowel aanbrengen als opheffen van noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
6. De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, tot gebruik van leidingen voor gas, water, elektriciteit, data en centrale-antenne-inrichting die noodzakelijk zijn om het bouwplan te realiseren, maar niet alleen ten behoeve van het bouwplan, zal op uitnodiging van Ontwikkelaar door de betreffende nutsbedrijven geschieden. In overleg kan de gemeente opdracht verstrekken aan de nutsbedrijven. De kosten die de nutsbedrijven in dit kader in rekening

brengen bij een of beide partijen, zijn– ook indien de Gemeente optreedt als opdrachtgever voor die werken – voor rekening van Ontwikkelaar.

7. Ontwikkelaar zal voor alle door hem uit te voeren werkzaamheden voor bebouwing en de aansluiting op en herstel van de openbare ruimte, een Construction All Risksverzekering (= CAR-verzekering) (doen) afsluiten.
8. Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente van ter uitvoering van het Project door, namens of onder verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar veroorzaakte beschadigingen van gemeentelijke eigendommen respectievelijk openbare ruimte. Indien zich een beschadiging voordoet of heeft gedaan, zal Ontwikkelaar deze beschadiging voor eigen rekening herstellen.

Artikel 15 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

1. Na oplevering van de woningen en na oplevering van de Openbare Ruimte aan de Gemeente, is het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte voor rekening van de Gemeente
2. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen of commerciële ruimten. 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. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 16 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar en vice versa**

1. Gemeente en Ontwikkelaar zullen in het kader van deze Overeenkomst over en weer een overeenkomst sluiten voor de verkoop van grond. Voor verkoop door de gemeente zijn aparte verkoopovereenkomsten grond gemaakt. De verkoop van de betreffende grond (Grond A, B en D) is onlosmakelijk verbonden aan de ondertekening van deze Anterieure Overeenkomst.
2. Deze verkopen geschieden conform de verplichting van de gemeente tot publicatie van het voornemen tot verkoop als bedoeld in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 in de casus Didam.
3. Voor aankoop van grond (grond C en grond E) door de gemeente zullen in het vervolg van deze Overeenkomst Aankoopovereenkomsten door de gemeente worden opgesteld. Deze grond wordt aan de gemeente geleverd op het moment dat het bouwproject gereed is.

Artikel 17 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten**

Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van Krans Notarissen in Haarlem, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 18 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 26 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde

vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

2. De in lid 1 genoemde zorgplichten hebben het karakter van een inspanningsverbintenis, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan tot de verplichting om naar vermogen en met inachtneming van de geldende wettelijke en beleidskaders een maximale inspanning te plegen tot vaststelling van de (planologisch besluit) en verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen. Meer in het bijzonder zal de Ontwikkelaar – ten behoeve van de uitgebreide omgevingsprocedure – het daartoe benodigde ontwerp en bijbehorende onderzoeken, rapportages en wat dies meer zij conform het bepaalde in de indicatieve Planning aan de Gemeente aanleveren.
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 19 Projectspecifieke regelingen

1. Het is de Ontwikkelaar bekend dat het Plangebied grenst aan een locatie voor het realiseren van een mobiliteitshub. Als gevolg van de toekomstige realisatie van de mobiliteitshub zal ook de Schipholweg in de nabije toekomst worden heringericht (circa 5 jaar). Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar en Gemeente om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken.
2. Het is de Ontwikkelaar bekend dat het Plangebied grenst aan de geplande ontwikkelingen van Elan Wonen (blok 6 t/m 8) (aan de J.J. Hamelinkstraat). De ontwikkeling van Elan Wonen is thans in uitvoering. Het terrein van Dreef Beheer (op de hoek van de J.J. Hamelinkstraat en Schalkwijkerstraat) zal in de nabije toekomst worden herontwikkeld (binnen 1 tot 2 jaar). Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken.
3. Het is de Ontwikkelaar bekend dat in de ondergrond, binnen het Plangebied, meerdere nutsvoorzieningen, ondergrondse kabels&leidingen, aanwezig zijn. De kabels&leidingen moeten mogelijk (deels) worden verplaatst als gevolg van de ontwikkeling. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken met de eigenaren en beheerders van de kabels&leidingen. Vanwege andere gemeentelijke belangen in het gebied (zoals met name de onder 1 genoemde mobiliteitshub) behoudt de gemeente zich het recht voor om niet in te stemmen met verplaatsingsvoorstellen die de Ontwikkelaar of de netbeheerders doen. De intentie van de gemeente is uitdrukkelijk om hier wel samen uit te komen en in overleg te treden met Ontwikkelaar en nutsbedrijven.
4. Het is de Ontwikkelaar bekend dat binnen het Plangebied meerdere bovengrondse nutskasten aanwezig zijn. Deze nutskasten moeten mogelijk worden verplaatst als gevolg van de ontwikkeling. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken met de eigenaren en beheerders van

de nutskasten. Overeenkomstig het gestelde in het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) mogen nutskasten niet in de openbare ruimte gerealiseerd worden maar inpandig, binnen het bouwblok. Dit geldt in het bijzonder ook voor nutskasten op de grond die Ontwikkelaar in het kader van vooromschreven verkoopovereenkomst in eigendom krijgt geleverd.

5. Het is de Ontwikkelaar bekend dat binnen het Plangebied enkele bomen staan op het eigen terrein en in de openbare ruimte welke moeten worden geveld als gevolg van de ontwikkeling. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig de noodzakelijke vergunningen aan te vragen. Voor de te vellen bomen (waarvoor een omgevingsvergunning voor vellen vereist is) geldt een vervangingsplicht. Ontwikkelaar dient deze bomen elders in het plangebied te vervangen door inheemse soorten. De boomsoort wordt per locatie bepaald en afgestemd op de karakteristieken van de omgeving. De minimale plantmaat van de te herplanten bomen bedraagt 20-25 cm (stamomtrek gemeten op 1 meter hoogte).
6. Het is de ontwikkelaar bekend dat voldaan moet worden aan de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Onder andere, maar niet uitsluitend, moet de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico voldoen aan de regels met betrekking tot watercompensatie.
7. In een door de Ontwikkelaar op te stellen BLVC plan leggen gemeente en Ontwikkelaar afspraken vast over het in gebruik nemen van openbare ruimte gedurende de bouwperiode.

Artikel 20 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke 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 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.
4. De hoogte van de totale planschade is geschat op maar niet beperkt tot het bedrag/de bedragen die genoemd zijn in (geheime) bijlage 6.
5. Op de planschaderisico analyse (bijlage 6) wordt geheimhouding opgelegd.

Artikel 21 **Afspraken met Elan Wonen**

Tussen Elan Wonen en Ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van sociale huurwoningen door Ontwikkelaar op grond die in eigendom is van Elan Wonen. Deze woningen worden door Ontwikkelaar turn-key opgeleverd aan Elan Wonen. Hiermee wordt de opgave van 30% sociale huur, zoals omschreven in artikel 10, grotendeels ingevuld. De overige sociale huurwoningen bouwt en exploiteert Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico op haar eigen perceel. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het vastgoed en de herinrichting van de openbare ruimte binnen het bouwplan. Ook waar het grond in eigendom van Elan Wonen betreft.

Artikel 22 **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 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. In de fase waarin de startnotitie en SPvE werden gemaakt bestond de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van het Plangebied.
Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied over het Bouwplan, het ontwerp en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden. Door de Ontwikkelaar is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt dat al grotendeels is uitgevoerd.
3. De Ontwikkelaar draagt zorg voor een vaste contactpersoon die gedurende de periode van realisatie bereikbaar is voor de gemeente en tijdens werkdagen aanwezig is op de bouwplaats.

Artikel 23 **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: mevrouw Maaïke Uttien (projectontwikkelaar bij HBB Groep, namens OC Spaarne 1 V.O.F.);
Gemeente: mevrouw Wendy Dieben (procesmanager) en/of de heer Lars Blokker (procesmanager).

Artikel 24 **Wijziging Overeenkomst**

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

Artikel 25 **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 hiervan kennis in het DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) te bereiken via de website www.officielebekendmakingen.nl.
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 26 **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 zover 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 27 **Overdracht en inbreng 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. Deze toestemming zal door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden onthouden.
2. De verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de artikelen 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 en 20 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.

Artikel 28 **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 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 30 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 29 Niet nakoming, Ontbinding en boetes

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.
2. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
4. Boetebepalingen artikel 10:
 - Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub 2 (toewijzing Woonservice) geldt een boete van € 25.000,- per overtreding per woning;
 - Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub 3 (70% beschikbaar houden voor huishoudens met recht op huurtoeslag) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning;
 - Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub 5 (passende toewijzing) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning;
 - Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub 6 (indexering conform Rijksbeleid) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning;
 - Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub 7 (verbod liberaliseren) geldt een boete van 25.000,- per jaar per woning;
 - Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub 7 (verbod uitponden) geldt een boete van € 350.000,- per woning;
 - Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub 8 (minimale maatvoering) geldt een boete van € 25.000,- per m² GBO;
 - Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub 10 (aanlevering huurprijs) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning.
5. Boetebepaling artikel 11:

Op niet nakoming van het bepaalde in artikel 11 lid 1 (minimale oppervlakte niet-woonprogramma) geldt een boete van maximaal € 500.000,- naar rato van afwijking op basis van m²;
6. Boetebepaling artikel 13:

Op niet volledig nakomen van het bepaalde in artikel 13 lid 1 (tijdstip en wijze van oplevering) geldt een boete van € 1.500,- per dag;
7. Boetebepaling artikel 19:
 - Op het niet of niet volledig nakomen van het bepaalde in artikel 19 lid 4 (nutskosten) geldt een boete van € 500.000,-;
 - Op het niet of niet volledig nakomen van het bepaalde in artikel 19 lid 5 (herplantplicht bomen) geldt een boete van € 3.500,- per boom;
 - Op het niet of niet volledig nakomen van het bepaalde in artikel 19 lid 6 (watercompensatie) geldt een boete van € 500,- per m² niet aangelegd open water, met een minimum van € 10.000,-
8. Boetebepaling artikel 27:

Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 27 lid 2 geldt een boete van € 250.000,-;
9. De boetes zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de CBS index consumentenprijzen.
10. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel mogelijk trachten door overleg vooraf boetes te voorkomen.
11. Boetes zijn opeisbaar, ten behoeve van de Gemeente en zonder dat enige ingebrekestelling of soortgelijke actie nodig zal zijn. Eén en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen/aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 30 **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 31 **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 32 **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. Zodra aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst is voldaan, zullen de Gemeente en de Ontwikkelaar de beëindiging van de Overeenkomst vastleggen in een nader op te stellen document.

Artikel 33 **Streefplanning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Streefplanning 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, danwel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 34 **Domiciliekeuze**

Ter uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente
de Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

de Ontwikkelaar
OC Spaarne 1 V.O.F.

Nijverheidsweg 41
2102 LK Heemstede

Artikel 35 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

De Ontwikkelaar

Datum.....

Datum:.....

CONCEPT