

Anterieure overeenkomst
inzake
Remise Haarlem

mw. mr. A.M. Zut, senior juridisch adviseur Afdeling Juridische Zaken, i.o.v.
ing. J. Braakman, procesmanager Afdeling B, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en
Beheer

ONDERGETEKENDEN:

1. De Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door *volgt nog na overleg*
hierna te noemen: de Gemeente,

en
- 2a. Hoorne de Remise Haarlem B.V., gevestigd te Alkmaar, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 37143879 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Heeremans in zijn hoedanigheid van directeur,
- 2b. Preferent de Remise Haarlem B.V., gevestigd te Velsbroek, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34320234 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. B.L. van Zijl in zijn/ hoedanigheid van bestuurder,
- 2c. VOF de Remise Haarlem gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34354039 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoorne de Remise Haarlem B.V., en Preferent de Remise Haarlem B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b.

Ondergetekenden sub 2a, 2b en 2c tezamen worden hierna aangeduid als VOF Remise.

Ondergetekenden sub 1 en 2a, 2b, en 2c tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

- dat VOF Remise voornemens is een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van Wet op de ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening te realiseren op het vm. Connexxionterrein gelegen aan de Leidsevaart te Haarlem, hierna te noemen het Plangebied, groot ca. 32.876 m²;
- dat VOF Remise juridisch eigenaar is van alle in het Plangebied gelegen gronden met uitzondering van één deel;
- dat VOF Remise namelijk voor één deel van het Plangebied te weten het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Haarlem II sectie S 2757 geheel (groot 1500 m²) economisch eigenaar is krachtens een koopovereenkomst welke is ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek;
- dat VOF Remise het Plangebied tot ontwikkeling wenst te brengen;
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Vigerend Bestemmingsplan;
- dat op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening de raad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

mw. mr. A.M. Zut, senior juridisch adviseur Afdeling Juridische Zaken, i.o.v.
ing. J. Braakman, procesmanager Afdeling B, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer

- dat Partijen op 20 januari 2014 ten aanzien van een deel van het Plangebied de Anterieure overeenkomst Stephensonstraat 50 te Haarlem hebben gesloten;
- dat Partijen op 23 september 2014 de Intentieovereenkomst Remise hebben gesloten;
- dat Partijen vervolgens de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de procesplanning, de uitvoering van de bouw en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

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:

Vigerend Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Pijlslaan e.o. zoals vastgesteld door de Raad d.d. 8 oktober 2003 bij besluit nr. 197/2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 april 2004 bij besluit nr. 2003/42921.

Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Remise, waarvan een ontwerp is vastgesteld d.d. *etc tzt actualiseren*

Bouwplan

De door VOF Remise voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten woningbouw, winkelvoorziening/detailhandel en evt. een NZH Museum.

Grond

Een perceel grond te Haarlem gelegen binnen het Plangebied ter grootte van ongeveer 10311 m², bestaande uit ?? groenvoorzieningen en ? verhard terrein, zoals met grijze arcering aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Kaart, welke gefaseerd aan de Gemeente wordt verkocht en in eigendom wordt overgedragen, zie Bijlage IV, met uitzondering van de reeds bij de Gemeente in eigendom zijnde delen van de Boogstraat en de Leidsevaart.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke ontstaan voor het publiek in het algemeen zoals met grijze arcering aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Kaart nr Bijlage IV .,

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals met groene lijn aangegeven op Bijlage IV.

Projectkosten de Remise

Het overzicht d.d. 2-2-2015 van de door de Gemeente te maken en door VOF Remise te vergoeden kosten zoals aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage V.

Planningen

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

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte Remise d.d. 6 maart 2012 versie 2.2 status definitief, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid Openbare Ruimte Groen en Verkeer, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken afdeling Beleid Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, zoals opgenomen in het Programma van Eisen Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III.

Artikel 1a

Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen

Bijlagen

Bijlage I	Procesplanning (Gemeente) d.d. 6 november 2014.
Bijlage II	Projectplanning (VOF Remise) d.d. 28 november 2014.
Bijlage III	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 12 februari 2015.
Bijlage IV	Kaart nr 15202 d.d. 27-5-2015.
Bijlage V	Projectkosten Remise d.d. 12-2-2015.
Bijlage VI	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 20 februari 2015.
Bijlage VII	Fiscaal advies Deloitte d.d. 2 februari 2015

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*

Ingeval van strijdigheid van een van de Bijlagen met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Ingeval van strijdigheid van de Bijlagen onderling geldt de navolgende rangordebepaling:

- | | | |
|----|-------------|--|
| 1. | Bijlage I | Procesplanning (Gemeente) d.d. 6 november 2014. |
| 2. | Bijlage II | Projectplanning (VOF Remise) d.d. 28 november 2014. |
| 3. | Bijlage III | Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 12 februari 2015. |
| 4. | Bijlage IV | Kaart nr. 15202 d.d. 27-05-2015. |
| 5. | Bijlage V | Projectkosten Remise d.d. 12 februari 2015. |

- | | |
|----------------|---|
| 6. Bijlage VII | Fiscaal advies Deloitte d.d. 2 februari 2015 |
| 7. Bijlage VI | Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 20 februari 2015. |

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 VOF Remise;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen VOF Remise**

Op hoofdlijnen heeft VOF Remise de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en (her) inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage III).
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro, cf. artikel 15 van deze Overeenkomst.
4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunning(en).
5. VOF Remise is verantwoordelijk voor de gefaseerde verkoop en levering aan de Gemeente van de Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Kaart nr. 15202 (Bijlage IV)

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

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:

1. De Gemeente draagt zorg voor het tijdig voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage I) en met inachtnaam van artikel 21 van de Overeenkomst.
2. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

mw. mr. A.M. Zut, senior juridisch adviseur Afdeling Juridische Zaken, i.o.v.
ing. J. Braakman, procesmanager Afdeling B, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer

Artikel 5 **De kosten ten laste van VOF Remise**

1. VOF Remise vergoedt alle kosten die de Gemeente in het kader van het Bouwplan moet maken, zoals nader aangeduid op het aan deze Overeenkomst als Bijlage V gehechte overzicht Projectkosten Remise.
2. VOF Remise vergoedt de planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 15 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 **Betaling/en zekerheidsstelling betaling**

1. Op grond van de Intentieovereenkomst Remise heeft VOF een bedrag ad € 561.996,21 voldaan ten behoeve van de dekking van de gemaakte ambtelijke kosten over de periode december 2007 t/m december 2014. De ingeschatte ambtelijke kosten t/m vaststelling Bestemmingsplan bedragen € 20.910,00@@,- en zullen op basis van werkelijk gemaakte uren in rekening worden gebracht.

VOF Remise dient de verschuldigde bedragen aan de Gemeente over te maken op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem, nummer 28 50 35 428, onder vermelding van "Plankosten Remiseterrein", binnen dertig dagen na factuurdatum.

2. Betaling van de planschade geschiedt op de wijze zoals bepaald in artikel 15 lid 3 van de Overeenkomst.
- 3.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

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

Artikel 7A **Woningbouwcategorieen nieuw ingevoegd**

In het Bouwplan dient totaal 30 % sociale woningbouw gerealiseerd te worden.
Dit percentage wordt als volgt gerealiseerd:
Circa 150 eengezinswoningen in een prijscategorie vanaf circa € 325.000,-- VON;
Circa 28 appartementen boven de winkels in blok 7 in een prijscategorie < € 210.000,- VON (sociale koop);
Circa 30 appartementen in blok 6 in een prijscategorie < € 170.000,-- VON (sociale koop);

Het bovenstaande programma voorziet in 28% sociaal. De resterende 2% (circa 4 woningen bij een gelijk blijvend aantal woningen van circa 208) wordt bij de definitieve uitwerking ingevuld.

Artikel 8 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. VOF Remise stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage III) 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 Openbare Ruimte te worden getoetst door de Gemeente. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. VOF Remise 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.
3. De Openbare Ruimte dient gereed te zijn bij oplevering van alle woningen binnen de desbetreffende fase van Plangebied en aansluitend per fase aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van Oplevering Openbare Ruimte.

Artikel 9 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door VOF Remise zal gefaseerd geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Oplevering Openbare Ruimte, welke deel uitmaakt van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, zie Bijlage III.
2. Vanaf de datum van de juridische levering als genoemd in artikel 13 van deze Overeenkomst, zijn de werken als genoemd in lid 1 geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze cedeert VOF Remise haar rechten 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, alsdan aan de Gemeente.

Artikel 10 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand aan en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door VOF Remise overleg te worden gevoerd met de hoofdafdeling GOB ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegecapaciteiten.
2. VOF Remise 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. VOF Remise 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 VOF Remise te worden hersteld.

Indien (achteraf) door VOF Remise duidelijk aantoonbaar is gemaakt dat de schade niet tengevolge van de bouwwerkzaamheden is toegebracht, vergoedt de Gemeente de door VOF Remise gemaakte herstelkosten aan VOF Remise.

4. Indien er per abuis klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente VOF Remise terstond informeren en zal VOF Remise terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims. Het bovenstaande laat de handhavingstaak van de Gemeente onverlet.
5. VOF Remise zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. VOF Remise draagt zelf zorg voor het nemen van noodzakelijke tijdelijke maatregelen tengevolge van het Bouwplan, alles op kosten van VOF Remise.

Artikel 11 **Beheer Openbare Ruimte**

Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte, zoals aangegeven met grijze arcering op Kaart volgt nog (Bijlage IV) zijn vanaf de juridische eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente.

Artikel 12 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

Indien door VOF Remise 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 buiten het Plangebied, zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van de projectsecretaris van VOF Remise, in opdracht en voor rekening van VOF Remise.

Artikel 13 **Grondoverdracht VOF Remise aan Gemeente**

1. Gemeente en VOF Remise zullen in het kader van deze Overeenkomst koop overeenkomsten sluiten, waarbij VOF Remise aan de Gemeente verkoopt en de Gemeente van VOF Remise koopt het recht op de desbetreffende fase van de Grond, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Kaart nr. 15202. De goederenrechtelijke uitwerking zal nader worden bepaald, VOF Remise draagt zorg voor het (laten) opstellen van de betreffende koopovereenkomsten en akten.
2. De koopprijs voor de Grond wordt vastgesteld op € 1,- per fase, exclusief kosten koper, waarbij alle notariskosten en andere kosten verschuldigd terzake van de levering voor rekening van VOF Remise komen.
3. De juridische levering van de desbetreffende fase van de Grond zal uiterlijk plaatsvinden binnen 1 week na oplevering volgens het Protocol van Oplevering Openbare Ruimte, doch in ieder geval pas na oplevering van alle woningen binnen die desbetreffende fase, met dien verstande dat uiteindelijk de desbetreffende fase binnen

mw. mr. A.M. Zut, senior juridisch adviseur Afdeling Juridische Zaken, i.o.v.
ing. J. Braakman, procesmanager Afdeling B, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer

twee jaar na ingebruikname geleverd dient te zijn, ongeacht of alle woningen in die fase zijn opgeleverd.

Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte zal de Gemeente de volledige koopsom volgens lid 2 aan VOF Remise hebben voldaan.

VOF Remise verplicht zich tot het verschaffen van de Grond in volle eigendom, en vrij van overige zakelijke en persoonlijke rechten voorzover het bestaan daarvan bij VOF Remise in redelijkheid bekend kan zijn en voorts onder de bedingen die bij eigendomsoverdracht van onroerend goed bij de Gemeente gebruikelijk zijn.

4. **Staat van overdracht**

Na aanleg volgens Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage III) en na oplevering volgens Protocol van Oplevering Openbare Ruimte alsmede aantoonbaar milieutechnisch geschikt voor de bestemming.

5. De overdracht in eigendom van de Grond zal plaats vinden ten overstaan van de project notaris van VOF Remise.

6. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de Grond moet worden gewijzigd, verplichten VOF Remise en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.

Artikel 14 **Planologische Procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 van deze Overeenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.

2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door of namens Vof Remise ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door of namens Vof Remise voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

VOF Remise is ermee bekend dat voor toetsing aan de parkeernorm het Bouwplan als één geheel wordt beschouwd. VOF Remise wenst het Bouwplan gefaseerd te realiseren. Dit kan, mits er rekening wordt gehouden met het feit dat aanvragen omgevingsvergunning inzake o.a. de bouw/aanleg van parkeerplaatsen als eerste ingediend dienen te zijn.

3. VOF Remise zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en in alle redelijkheid en billijkheid de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.

4. VOF Remise is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle overige voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. VOF Remise is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 15 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de Omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door VOF Remise.
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 VOF Remise zo snel als mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning, het bedrag schriftelijk aan VOF Remise mededelen.
VOF Remise verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 16 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

Partijen streven binnen de grenzen van het redelijke naar een voor beide Partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst en verlenen naar redelijkheid en billijkheid medewerking aan fiscale optimalisatie.

Partijen volgen hierbij in principe het advies van de heer P. van Peperstraten van Deloitte, zoals op 2 februari 2015 uitgebracht aan Partijen, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VII.

Artikel 17 **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 zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
Informatieverstrekking door Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

VOF Remise is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van:
Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop en verhuur van de te realiseren bebouwing.
Het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 18 **Overlegstructuur**

mw. mr. A.M. Zut, senior juridisch adviseur Afdeling Juridische Zaken, i.o.v.
ing. J. Braakman, procesmanager Afdeling B, hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, middels de in lid 3 benoemde aanspreekpunten.
2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd overleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
 - a. de aanleg van de Openbare Ruimte.
 - b. de coördinatie/afstemming werkzaamheden Bouwplan met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.
 - c. de voortgang van het Project: dit bestuurlijk overleg bestaat uit de bestuurlijk opdrachtgever, (op afroep), de ambtelijk opdrachtgever, vertegenwoordigers van VOF Remise, en de ambtelijk opdrachtnemer.
3. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:
VOF Remise: de heren M. van Baar en P. Bruinhard.
Gemeente: J. Braakman

Artikel 19 **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 20 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het GVOP, (Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties) bereikbaar via www.officielebekendmakingen.nl volgens de als Bijlage VI bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. De Wet Openbaarheid van Bestuur is van toepassing.

Artikel 21 **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 VOF Remise en/of door VOF Remise ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor VOF Remise en/of door VOF Remise ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 22 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het VOF Remise niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na schriftelijke toestemming van de Gemeente en behoudens de mogelijkheden die zijn omschreven in dit artikel.
2. De individuele leden van VOF Remise zijn voor de uitwerking van deze Overeenkomst de contracterende partij, ongeacht welke vorm haar leden voor hun samenwerking mochten kiezen.
De uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten respectievelijk verplichtingen komen toe aan respectievelijk rusten op ieder van de leden van VOF Remise afzonderlijk en voor het geheel.
3. Het staat (de leden van) VOF Remise vrij bevoegdheden en/of rechten over te dragen aan VOF Remise gelieerde vennootschappen, (moeder,- dochter,- of zustervennootschappen waarin de overdragende partij direct of indirect een overwegend belang heeft), door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:152 van het Burgerlijk Wetboek, mits de leden van VOF Remise zich daarbij jegens de Gemeente hoofdelijk verbinden voor de juiste nakoming van deze Overeenkomst.
4. Partijen zijn bevoegd de bevoegdheden en/of rechten, welke uit de Overeenkomst voor haar voortvloeien of daaraan worden ontleend, in te brengen in een samenwerkingsverband c.q. juridische entiteit waarin zij persoonlijk deelnemen.

Artikel 23 **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 binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, op een zodanige wijze dat de beoogde doelstelling nog zoveel mogelijk bereikt kan worden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 25 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 24 **Niet nakoming en Ontbinding**

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. 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.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Voor wat betreft faillissement of surseance van betaling geldt hierbij het volgende: Ingeval één van de drie ondergetekenden zoals aangeduid onder 2a, 2b en 2c, in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren, zullen de beide overgebleven ondergetekenden de verplichtingen van VOF Remise uit deze Overeenkomst nakomen.

Ingeval twee van de drie ondergetekenden zoals aangeduid met 2a, 2b en 2c, in staat van faillissement of surseance van betaling komen te verkeren, zal de overgebleven ondergetekende de verplichtingen van VOF Remise uit deze Overeenkomst nakomen. Ingeval vervolgens de laatst overgebleven ondergetekende zoals aangeduid onder 2a, 2b en 2c in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren is VOF Remise in verzuim.

Artikel 25 **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 26 **Ingang en einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide Partijen. Deze Overeenkomst eindigt indien VOF Remise en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 27 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst zijn tussen Partijen Planningen opgesteld welke als Bijlagen I en II deel uitmaken van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planningen te volgen.

Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken planningen) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planningen te vermijden, danwel zoveel mogelijk te beperken. Voor de Projectplanning in Bijlage II geldt voorts dat 70% voorverkoop dient te zijn bereikt alvorens met een realisatiefase gestart dient te worden. Zolang dit voorverkooppercentage niet is bereikt zal er voor wat betreft het niet halen van de Projectplanning geen sprake zijn van verzuim.

Artikel 28 **Deponering Overeenkomst**

Partijen geven een getekend exemplaar van de Overeenkomst inclusief alle Bijlagen in bewaring bij de projectnotaris van VOF Remise. Eventueel hieraan verbonden kosten zijn voor VOF Remise.

Artikel 29 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente
- Hoorne de Remise Haarlem B.V.
- Preferent de Remise Haarlem B.V.
- VOF de Remise Haarlem B.V.

Artikel 30 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

- Hoorne de Remise Haarlem B.V.

Datum:

Datum:

2 juli 2015

- Preferent de Remise Haarlem B.V.

Datum:

- VOF de Remise Haarlem B.V.

Datum:

2 juli 2015

