

REALISATIEOVEREENKOMST SCHEEPMAKERSKWARTIER

tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro

Definitieve versie 5b d.d. 18 september 2015

INHOUDSOPGAVE

I	Partijen, considerans	pag. 3
II	Definities, bijlagen, doel overeenkomst, taken partijen	pag. 5
III	Kosten en Zekerheidsstelling	pag. 8
IV	Realisatie	pag. 10
V	Publiekrechtelijke taken Gemeente	pag. 19
VI	Ingang en einde Overeenkomst	pag. 21
VII	Overige bepalingen	pag. 23

I PARTIJEN, CONSIDERANS

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.K.N. van Spijk krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 22 september 2015, reg. nr. 2015/295616.
hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. Aan het Spaarne B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59831618 statutair gevestigd te IJmuiden, feitelijk gevestigd te IJmuiden aan de Amperestraat 11, en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directie gevormd door de heren M.S. Nieuwenweg, B. Gouka en M.L. Spelt,
hierna te noemen: AHS

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- A. Dat door de Gemeente een Masterplan Scheepmakerskwartier is vastgesteld voor het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne, aangeduid als het Scheepmakerskwartier, waarin de ambitie is uitgesproken dit te ontwikkelen tot een stedelijk gebied vooral geschikt voor woonfuncties, enige clustering van uitgaansfuncties en werkgelegenheid, maritieme functies en recreatieve en vrijetijdsfuncties;
- B. Dat voor een deel van het bovenomschreven gebied, aangeduid als Scheepmakerskwartier Fase I, door de Gemeente een realisatieovereenkomst is gesloten met de Principaal B.V., welke thans tot uitvoering wordt gebracht;
- C. dat de Gemeente en AHS op 16 oktober 2014 een Intentieovereenkomst hebben ondertekend inzake de herontwikkeling van het Scheepmakerskwartier Fase II te Haarlem welke past binnen bovengenoemd Masterplan;
- D. Dat deze Intentieovereenkomst in onderling overleg is verlengd tot 1 mei 2015;
- E. Dat Partijen na het verstrijken van 1 mei 2015 hebben geconstateerd dat over gegaan kan worden tot het opstellen van een Realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro, eea zoals vastgelegd in de brief van 9 juli 2015 met kenmerk GOB/2015/261703;
- F. dat aanvankelijk door AHS een Plan is opgesteld voor de ontwikkeling van Fase II als geheel;

- G. dat AHS heeft aangegeven dat zij een deel van de benodigde gronden in Fase II niet heeft kunnen verwerven en dat Partijen derhalve zijn overeengekomen slechts een vervolg overeenkomst te sluiten voor een deel van Fase II, nader aangeduid als Fase IIA zoals aangeduid op de bij deze Overeenkomst behorende Bijlage 4.
- H. dat AHS het Plangebied Fase IIA (Bijlage 4) voor haar rekening en risico kan en zal realiseren, welke realisatie economisch uitvoerbaar is gebleken;
- I. dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigde planologisch traject in gang te zetten en hiertoe de procedure tot vaststelling van het Uitwerkingsbesluit ex. artikel 3.6 lid 1 onder b Wet op de ruimtelijke ordening voor het Plangebied op te starten, conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- J. dat in het kader van de bovengenoemde planologische procedure Partijen 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;
- K. dat de Gemeente gronden in volle eigendom heeft in het Plangebied en deze ter beschikking zal stellen aan AHS conform het in deze Overeenkomst bepaalde;
- L. dat AHS inmiddels juridisch eigenaar is geworden van alle overige in het Plangebied gelegen gronden;
- M. dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de overdracht van twee percelen te weten water en grond, alsmede een gemeentelijke woning, de uitvoering van de bouw, de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en de zekerheidsstellingen, welke afspraken zij thans in één overeenkomst wensen vast te leggen.
- N. Dat bij besluit van 15 september 2015 het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Haarlem heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst;
- O. dat bij besluit vande directie van AHS heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

II DEFINITIES, BIJLAGEN, DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN

Artikel 1 Definities

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

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 4 gehechte kaart nr. 15311 d.d. 2 september 2015.

Gemeenschappelijke Ruimten

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

Intentieovereenkomst

De Intentieovereenkomst tussen AHS en de Gemeente zoals ondertekend d.d. 16 oktober 2014.

Masterplan

Het Masterplan Scheepmakerskwartier van 18 juli 2011 zoals vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem in haar vergadering van 13 oktober 2011 reg.nr. 2011/215932.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddel meer openstaat.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke openstaan voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom blijven of aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen, zoals aangegeven op Bijlage 9.

Overeenkomst

De onderhavige realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro.

Plan

Het door AHS opgestelde Plan d.d. 4 september 2015 bijgevoegd als Bijlage 3.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 8 gehechte schema.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier versie 4 d.d. 9 september 2015 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Project:

De door AHS voor eigen rekening en risico te realiseren integrale herontwikkeling volgens het Plan tot woningen inclusief privé buitenruimtes, parkeervoorzieningen, Openbare Ruimte, aanleg kade en voorzieningen.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering Scheepmakerskwartier zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB, deel uitmakend van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Uitwerkingsbesluit

Het besluit inzake de realisatie van Fase IIA genomen op basis van de uitwerkingsplicht ex. artikel 3.6 eerste lid onder b Wro zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Papentorenvest" in werking getreden op 13 februari 2009.

Artikel 2

Bijlagen

1. De inhoud van de bijlagen maakt deel uit van de Overeenkomst.
Indien tussen de bijlagen en de Overeenkomst een onderlinge tegenstrijdigheid bestaat, zullen de inhoud en de strekking van de Overeenkomst bepalend zijn voor de rechtsverhouding tussen Partijen.
2. Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende 15 stukken die als bijlage zijn toegevoegd:
 1. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem, d.d. 8 januari 1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.
 2. Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier versie 4 d.d. 9 september 2015
 3. Plan d.d. 4 september 2015 (versie akkoord ARK)
 4. Kaart Plangebied nr.15311 d.d. 2 september 2015.
 5. Bijlage levering gronden tbv RO SMK Fase IIA d.d. 30 augustus 2015.
 6. Uitgiftetekening gemeente Haarlem nr. 15316 d.d. 2 september 2015.
 - 6a. Aankooptekening nr. 15317 d.d. 2 september 2015.
 7. Overzicht Bodemrapporten en Asbestrapport met de daarin genoemde bijlagen.
 8. Planning Scheepmakerskwartier d.d. 28 augustus 2015.

9. Kaart over te dragen Openbare Ruimte nr. 15311 d.d. 2 september 2015
10. Bijlage Exploitatiekosten (Harmenjansweg) d.d. 28 augustus 2015.
11. Bijlage geschatte Plankosten d.d. 19 augustus 2015
12. Concepttekst Publicatie d.d. 27 augustus 2015
13. Verklaring verkrijging openbare voorzieningen d.d. 27 augustus 2015
14. Zakelijke weergave inhoud Overeenkomst d.d. 27 augustus 2015
15. Tekst garantstelling d.d. 27 augustus 2015
16. Akte Harmenjansweg 83 inzake erfdienstbaarheid E 5603
17. Kaart ter beschikking te stellen Openbare Ruimte nr. 15318 d.d. 2 september 2015.

Artikel 3 **Doel van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - a. De voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken zich zal inspannen om medewerking te verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Project binnen het Plangebied door AHS.
 - b. De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - c. Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening;
 - d. Het regelen van de levering van grond, water en opstallen in het Plangebied door de Gemeente aan AHS.
 - e. Het regelen van de aanleg en levering van de Openbare Ruimte door AHS aan de Gemeente conform het Plan.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 4 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat AHS voornemens is de uitvoering van het Project over te dragen aan een ontwikkelende aannemer. AHS kan hiertoe de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan deze aannemer overdragen na toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Uitgangspunt voor de Gemeente blijft echter dat na overdracht AHS, en op grond van de garantstelling (artikel 7) tevens de partij welke garant staat, naast deze derde hoofdelijk aansprakelijk is en blijft voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze Overeenkomst.

3. De eigen aansprakelijkheid van AHS inzake de realisatie van de Openbare Ruimte kan zonodig vervangen worden door een bankgarantie van de ontwikkelende aannemer ten behoeve van de Gemeente, ter hoogte van 50 % van de aanneemsom van de realisatie van de Openbare Ruimte.

III KOSTEN EN ZEKERHEIDSSTELLING

Artikel 5 Kosten ten laste van AHS

Ten laste van AHS komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat alle benodigde werkzaamheden voor de totstandkoming van het Plan, incl. omgevingsmanagement en inpassing in de omgeving, voor rekening en risico van AHS zijn, waaronder de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Plankosten Bijlage 11), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten van het realiseren, aanleggen en inrichten van de Openbare Ruimte conform het geparticipeerde en vastgestelde definitieve ontwerp (inrichtingsplan) en conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2) zoals nader uitgewerkt in artikel 13.
3. Een bijdrage aan de herinrichting van de Harmenjansweg zoals aangegeven op Bijlage 10 (Exploitatiekosten), zoals nader uitgewerkt in artikel 13 leden 2 en 3.
4. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 20.

Artikel 6 Ambtelijke kosten

1. De geschatte jaarlijkse ambtelijke kosten zijn weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 11(Plankosten).
Er zal worden afgerekend op basis van daadwerkelijk bestede uren.

Betalingsschema

2. Betaling van de lid 1 van dit artikel aangegeven kosten vindt als volgt plaats:
Voor wat betreft het lopend jaar 2015: Binnen 30 dagen na ondertekening van de Overeenkomst op basis van een factuur welke door de Gemeente bij AHS wordt ingediend.
Voor wat betreft de jaren 2016 en 2017: Bij vooruitbetaling, op basis van facturen welke aan het begin van elk jaar door de Gemeente bij AHS worden ingediend.
3. Aan het eind van elk kwartaal wordt door de Gemeente een rapportage verstrekt van het aantal bestede ambtelijke uren in het betreffende kwartaal.
Aan het eind van elk jaar wordt het door AHS voor dat jaar teveel of tekort betaalde verrekend.

Artikel 7 **Zekerheidsstelling**

AHS draagt zorg voor een garantstelling van een derde voor de juiste en volledige nakoming van de verplichtingen welke voor AHS voortvloeien uit deze Overeenkomst conform de voorwaarden en bepalingen zoals aangegeven in de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 15.

Artikel 8 **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 9 **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 volgens de als Bijlage 12. bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
Een zakelijke weergave van de inhoud van de Overeenkomst wordt ter inzage gelegd. Deze zakelijke weergave is bijgevoegd als Bijlage 14.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in artikel 55 van de Gemeentewet juncto artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de aldaar aangegeven weigeringsgronden indien deze zich voordoen, eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

IV REALISATIE

Artikel 10 Uitwerking en realisatie Project

1. AHS verplicht zich het Project nader uit te werken in overleg met de Gemeente, en het Project te realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde.
Onder realisatie van het Project wordt begrepen het voor eigen rekening en risico verrichten van alle werken in het Plangebied, waarvan de volgende worden genoemd zonder dat de opsomming uitputtend is:
 - het ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van de nieuwbouw
 - het voorbereiden en/of uitvoeren van de werkzaamheden inzake het verleggen van kabels en leidingen, rioleringen,
 - sloop opstellen
 - het bouw- en woonrijp maken
 - de sanering van bodemverontreiniging in het Plangebied;
 - het ontwerpen, aanleggen en inrichten van de Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimten; waaronder het aanleggen van kades en aanlegplaatsen;
 - Het aanvragen van alle voor de realisatie benodigde vergunningen.
2. Gemeente en AHS hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project een Planning vastgesteld, bijgevoegd als Bijlage 8.
Gemeente en AHS zullen hun werkzaamheden ieder voor wat haar aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten voorzover dit in hun vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij terzake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen.
3. Bij volgens Partijen noodzakelijk geachte aanpassingen en/of afwijkingen van het Plan en/of de Planning zullen zij elkaar zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval in het reguliere afstemmingsoverleg informeren en zullen eventueel nadere afspraken worden gemaakt welke schriftelijk vastgesteld zullen worden.
In dit kader wijst de Gemeente AHS nadrukkelijk op de bestaande erfdienstbaarheid ten laste van het perceel Hlm01 E 5603 (Bijlage 16). Deze erfdienstbaarheid dient gerespecteerd te worden. Dit kan evt. leiden tot een aangepaste inrichting van de betreffende strook.
4. AHS draagt zorg voor het tijdig aanvragen en is verantwoordelijk voor de verkrijging van alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen en draagt de daaraan verbonden kosten.

Start bouw

5. AHS start met de bouw zodra sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning en 70% van de woningen in het Plangebied is verkocht.

6. Verzekering
AHS verplicht haar aannemers in verband met de realisatie zorg te dragen voor het afsluiten van een CAR verzekering ter verzekering van het gehele werk in het Plangebied, waaronder wordt verstaan alle werkzaamheden die in opdracht van de AHS of haar rechtstopvolger(s) in het Plangebied worden uitgevoerd, en alle installaties en alle eigendommen van derden, met een verzekerde som van tenminste € 5 miljoen per gebeurtenis.

Artikel 11 **Overdracht gemeentelijke eigendommen**

1. Perceel water

Ten behoeve van de realisering van het Project wordt door de Gemeente verkocht en door AHS in koop aangenomen het perceel water zoals aangegeven op de Bijlage levering gronden (Bijlage 5) tegen de aldaar genoemde koopsom, verhoging, indexering, rente e.d.

Bovengenoemd perceel is met arcering aangegeven op de als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehechte uitgiftetekening.

2. Tijdstip betaling en levering

Betaling van de totale koopsom, de door AHS eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde vindt plaats bij de juridische levering.

De juridische levering van de onder lid 1 van dit artikel genoemd perceel vindt plaats zodra sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning doch uiterlijk 31 december 2016.

Staat van overdracht

Het perceel water wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst.

Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het perceel komen AHS en de Gemeente het navolgende overeen.

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

b. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport.
- Actualiserend en nader bodemonderzoek Harmenjansweg 85 t/m 93 in Haarlem, door Oranjewoud, projectnr. 237849, 26 januari 2011.

Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De Gemeente verwijst naar dit – Bijlage 7 - onderzoeksrapport en de brief van de gemeente Haarlem, bureau Bodem met kenmerk STZ/MIL/2015/246982 van 30 juni 2015 voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide Partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de venige ondergrond met een matige bijmenging aan puin matige verontreinigingen met koper en lood bevat en lichte verontreinigingen met kwik, zink en PAK. In de zwak puinhoudende zandige ondergrond, waar zintuiglijk een olie-water reactie is waargenomen, is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen.
Er is met dit onderzoek geen asbest aangetroffen in de bodem op deze locatie.

d. AHS zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van AHS geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

e. De eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de Gemeente indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de Gemeente AHS verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

f. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van AHS niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door AHS aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door AHS gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de Gemeente vergoed.

Indien AHS bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Gemeente.

g. Behoudens omstandigheden genoemd in lid f komen de eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst voor rekening van AHS indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

3.

Woning

Door de Gemeente wordt bovendien verkocht en door AHS wordt in koop aangenomen de woning Harmenjansweg 69 te Haarlem zoals aangegeven op de Bijlage levering gronden (Bijlage 5) tegen de aldaar genoemde koopsom, verhoging, indexering, rente e.d.

Bovengenoemd perceel is met arcering aangegeven op de als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehechte uitgiftetekening; de woning maakt geen deel uit van het Plangebied.

Tijdstip betaling en levering

Betaling van de totale koopsom, de door AHS eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde vindt plaats bij de juridische levering.

De juridische levering van de woning vindt plaats zodra sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning doch uiterlijk 31 december 2016.

Staat van overdracht

De woning wordt geleverd in lege en ontruimde staat, vrij van huur- en gebruiksovereenkomsten.

Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen Gemeente en AHS het navolgende overeen.

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

b. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging nabij de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport.

- Nulsituatie-onderzoek Harmenjansweg 67 Haarlem, door NBM Milieu BV, kenmerk 020 53, rapport van 6 maart 2001.

Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Gemeente verwijst naar dit – Bijlage 7 - onderzoeksrapport en de brief van de gemeente Haarlem, bureau bodem met kenmerk STZ/MIL/2015/246835 en datum 30 juni 2015 voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de bovenste meter sterke verontreinigingen met koper en lood en lichte verontreinigingen met kwik, zink, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn een matige verontreiniging met koper en een lichte verontreiniging met lood aangetroffen.

De grond is niet analytisch onderzocht op asbest.

d. AHS zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van AHS geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

e. De eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de Gemeente indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de Gemeente AHS verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

f. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst, indien alsdan de rechtsvordering van AHS niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door AHS aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door AHS gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de Gemeente vergoed.

Indien AHS bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Gemeente.

g. Behoudens omstandigheden genoemd in lid f komen de eventuele door AHS gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst voor rekening van AHS indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Asbest

De woning is in opdracht van de Gemeente onderzocht op de aanwezigheid van asbest, rapport van 8 september 2015 versie 1 Status Definitief Projektcode 07-D070141/15.0092 (bijlage 7) De volgens dit rapport direct te treffen maatregelen worden in opdracht en voor rekening en risico van de Gemeente uitgevoerd.

4. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde uitgangspunten wordt vastgelegd in door de Gemeente op te stellen verkoopovereenkomst(en).
Op deze verkoopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, voorzover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken (Bijlage1).

Voor wat betreft het perceel water:

Hoofdstuk II is integraal van toepassing muv:

2.3 leden 3 en 4, 2.5, 2.10, 2.11, 2.12, 2.18

Van hoofdstuk III zijn alleen van toepassing: 3.11, 3.12/ 3.16 , 3.17 en 3.18.

Voor wat betreft de woning:

Hoofdstuk II is integraal van toepassing muv:

2.3 leden 3 en 4, 2.5, 2.10, 2.11, 2.12, 2.18

Van hoofdstuk III zijn alleen van toepassing: 3.11, 3.12/ 3.16 , 3.17 en 3.18.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de koopovereenkomst en Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

5. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door AHS aan te wijzen Notariskantoor. Notariskosten terzake van beide leveringen zijn voor rekening van AHS.

Artikel 12 Overdracht eigendom AHS aan Gemeente

1. Ten behoeve van de realisering van het Project wordt door AHS verkocht en door de Gemeente in koop aangenomen het perceel grond zoals gearceerd aangegeven op de als Bijlage 6a aan deze Overeenkomst gehechte aankooptekening.
2. Tijdstip betaling en levering
Betaling van de koopsom ad €1,- , de door de Gemeente verschuldigde overdrachtsbelasting, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde vindt plaats bij de juridische levering.

De juridische levering van de onder lid 1 van dit artikel genoemd perceel vindt plaats binnen een maand na oplevering zoals genoemd in artikel 14.

3. Staat van overdracht

De Gemeente gaat er op grond van het rapport Actualiserend, verkennend en aanvullend bodemonderzoek Harmenjansweg 67 te Haarlem van De Ruiter Boringen en Bemalingen bv met kenmerk SWA/CVE/BB120284.3740745 van 28 februari 2012 vanuit dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met olie. De Gemeente neemt de grond slechts over op het moment dat het geval van ernstige bodemverontreiniging met olie volledig is gesaneerd, zodat voor de Gemeente geen nazorgverplichting bestaat en zij geen schade ondervindt als gevolg van de olieverontreiniging op het over te nemen perceel of op andere percelen waarop deze olieverontreiniging zich bevindt.

Op het moment dat er bij de ontwikkeling van dit perceel grond worden toegepast, dan moet dit voldoen aan de kwaliteitseisen die de Gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 8 zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'.

Het perceel wordt overgedragen in gesaneerde staat conform het bovenstaande en ingericht conform het Programma van Eisen.

4. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde uitgangspunten wordt vastgelegd in een door AHS op te stellen verkoopovereenkomst.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de verkoopovereenkomst hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

5. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door AHS aan te wijzen Notariskantoor. Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van Gemeente.

Artikel 13 **Aanleg en Inrichting Openbare Ruimte**

1. AHS stelt in overleg met en ter goedkeuring door de Gemeente en volgens het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2) een Voorlopig Ontwerp, een Definitief Ontwerp, bestekken en verificatiedocumenten op voor het op haar kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte en het inrichten van de Openbare Ruimte zoals de aanwinning van land t.b.v. de kade, de aanleg van de kade inclusief de kademuren en aanlegvoorzieningen, de aanleg van wegen, rioleringen, trottoirs, bestrating, plantsoenen, straatmeubilair, verlichting, bebording, beplanting, alle hiertoe noodzakelijke sanering van water en/of bodem alsmede het treffen van andere noodzakelijke openbare voorzieningen, alsmede de bij een en ander behorende bestekken en tekeningen.

De Gemeente stelt hiertoe de bij haar in eigendom zijnde en blijvende Openbare Ruimte "ter beschikking", conform Bijlage 17.

2. De Gemeente draagt zorg voor de herprofilering van de gehele Harmenjansweg. AHS levert hieraan een financiële bijdrage met indexering cf. de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 10 inzake Exploitatiekosten.

3. De herprofilering vindt plaats direct nadat Fase II in zijn geheel is opgeleverd, doch uiterlijk binnen een jaar na oplevering van het Plangebied, dus Fase IIA, indien er op dat moment geen omgevingsvergunning bouwen voor Fase IIB is aangevraagd, en dit ook niet binnen een termijn van zes maanden te verwachten is.
4. Het Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2) te worden getoetst door de Gemeente.
Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden
5. AHS 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.
Met de bouw/aanleg van de Openbare Ruimte mag pas dan gestart worden nadat de Gemeente heeft geconstateerd dat het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte is uitgevoerd volgens het door de Gemeente goedgekeurde bestek en tekeningen.
6. AHS draagt tezamen met de ontwikkelaar van Fase IIB zorg voor een goede en deugdelijke aansluiting/overgang van het Plangebied op het gebied bestemd als Fase IIB. AHS treedt hiertoe in constructief overleg met de ontwikkelaar van Fase IIB.
Indien bij realisering van het Plangebied geen sprake is van concrete planontwikkeling van Fase IIB, dient AHS zorg te dragen voor een deugdelijke afscheiding ten genoegen van/ter beoordeling van de Gemeente.

Artikel 14 **Oplevering van civieltechnische werken Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, deulitmakend van het Programma van Eisen, bijgevoegd als Bijlage 2, en dient plaats te vinden binnen uiterlijk zes maanden na oplevering van de woningen in het Plangebied.
2. 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 cedeert AHS 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, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.

Artikel 15 **Consumentgericht bouwen**

De intentie van AHS is om de kopers van de woningen in Fase IIA, binnen vast te stellen kaders, ruimte te geven voor individuele wensen.
De kadewoningen en eengezinswoningen zullen vooraf bepaalde volume- en gevelopties krijgen waaruit de kopers kunnen kiezen. Voor de kadewoningen zullen tevens enkele indelingsvarianten aangeboden worden en zal meer ruimte zijn voor individuele wensen.
De keuzevrijheid voor de appartementen is beperkt tot indelingsaanpassingen en binnenaafwerking.

Artikel 16 **Beheer Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimten**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zijn en blijven voor rekening van de Gemeente. Voor wat betreft het door AHS conform artikel 12 overgedragen perceel geldt dit vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht.
2. Beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Ruimten zijn voor rekening van AHS c.q. de toekomstige eigenaren van de woningen. AHS 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 Gemeenschappelijke Ruimten op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 17 **Maatregelen tijdens de bouw/realisatieperiode**

1. Tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door AHS overleg te worden gevoerd met de afdeling GOB ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden en beschikbare wegcapaciteiten. In dit kader wijst de Gemeente AHS nadrukkelijk op de bestaande erfdienstbaarheid ten laste van het perceel Hlm01 E 5603 (Bijlage 16). Deze erfdienstbaarheid dient gerespecteerd te worden.
2. AHS 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. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden alsmede werkzaamheden aan/in de Openbare Ruimte zal de Gemeente AHS terstond informeren en zal AHS terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims, conform het bepaalde in artikel 29 (omgevingsmanagement).
4. AHS zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
5. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voorzover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van AHS.

Artikel 18 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij overbouwingen.**

Indien door AHS overbouwingen worden gerealiseerd boven de openbare ruimte/weg zal/zullen in overleg met de Gemeente om niet de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door AHS aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van AHS.

V PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

Artikel 19 Planologische voorbereiding

1. Bij besluit van 11 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het bestemmingsplan “Papentorenvest” goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 13 februari jl. in werking getreden.
In het bestemmingsplan is voor het Plangebied een uitwerkingsplicht ex. artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen.
De Gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en vaststelling van het Uitwerkingsbesluit welke vereist zijn is voor de realisatie van het Project, conform en nauwkeurig afgestemd op de door de Gemeente goedgekeurde plannen van AHS voor het Plangebied, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel .. en artikel 22. De voor het Uitwerkingsbesluit benodigde onderzoeken en toelichting zullen worden aangeleverd door AHS.
2. AHS zal de Gemeente bij de in lid 1 omschreven planologische voorbereiding en vaststelling waar nodig alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.

Artikel 20 Planschade

1. Als gevolg van de in artikel 19 van deze Overeenkomst omschreven planologische maatregel kan schade voortvloeien in de zin van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. AHS verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
3. 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.
4. De Gemeente zal AHS schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel(en) zoals aangegeven in artikel 19 van deze Overeenkomst. AHS zal door de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.4.a. Wro als belanghebbende worden aangemerkt bij het besluit op een aanvraag om tegemoetkoming in schade.
5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in artikel 19 van deze Overeenkomst bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan AHS mededelen, met het verzoek voor betaling zorg te dragen. Betaling vindt plaats op basis van de door de Gemeente toegezonden factuur.

Artikel 21 **Vergunningverlening**

1. AHS is verantwoordelijk voor en dragen het risico van het tijdig indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen. AHS is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
2. De Gemeente zal zich inspannen om alle aanvragen met de nodige voortvarendheid te behandelen voorzover deze vergunningverlening in handen van de Gemeente is, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in artikel 22.

Artikel 22 **Publiekrechtelijke vrijtekening**

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 AHS en/of door AHS 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 AHS en/of door AHS ingeschakelde derden ontstane nadelen.

VI INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 23 Ingang en einde Overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag na ondertekening daarvan door Partijen.
2. Deze overeenkomst eindigt in ieder geval indien AHS en de Gemeente, naar het oordeel van Partijen, de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, en na algehele ontbinding op grond van artikel 24.

Artikel 24 Niet nakoming/Ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing, voorzover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken. Ingeval de ene partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan de andere partij schriftelijk worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van drie maanden overleggen omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht genomen te worden indien bijzondere omstandigheden dit vergen.
2. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc, wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze Overeenkomst.
3. Ontbindende voorwaarde
Deze Overeenkomst wordt voor wat betreft de realisering van het Project gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het planologisch kader ter zake van het Plan niet onherroepelijk wordt gewijzigd dusdanig dat de beoogde ontwikkeling en realisatie van het Plan mogelijk wordt.
Ontbinding als hierboven bedoeld (lid 3 van dit artikel) vindt plaats bij deurwaardersexploit.

Artikel 25 Gevolgen ontbinding

In het geval van een ontbinding als bedoeld in artikel 24 sluiten Partijen een schriftelijke afwikkelingsovereenkomst. In deze afwikkelingsovereenkomst treffen Partijen tenminste een regeling voor:

- a. De teruglevering van gronden;
- b. De vaststelling in hoeverre Partijen aan hun verplichtingen hebben voldaan;
- c. De financiële afwikkeling;
- d. De duur van de afwikkelingsovereenkomst;
- e. De mate waarin Partijen over en weer finaal gekweten zijn.

Uitgangspunt voor de te sluiten afwikkelingsovereenkomst is dat geen verrekening in de zin van terugbetaling plaats vindt van de door de Gemeente werkelijk gemaakte ambtelijke kosten tot en met de looptijd van deze Overeenkomst .

Uitgangspunt is ook dat de in deze Overeenkomst geregelde verkoop van de woning Harmenjansweg 69, welke geen deel uitmaakt van het Plangebied en niet benodigd is voor de realisering van het Project, niet wordt ontbonden, als deze (realisatie) Overeenkomst wordt ontbonden na 31 december 2016.

De levering van de woning zal alsdan plaats vinden binnen twee maanden na het sluiten van de afwikkelingsovereenkomst.

VII OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 26 Overlegstructuur/Projectorganisatie

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.
2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
 - a. de aanleg/inrichting 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:Het afstemmingsoverleg bestaat dan uit de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van AHS. De bestuurlijk opdrachtgever van de Gemeente neemt slechts deel op afroep.

De met het overleg gemoeide ambtelijke kosten worden overeenkomstig artikel 5 en 6 bij AHS in rekening gebracht.

Artikel 27 Fiscale aspecten/eindcontrole Overeenkomst

1. Partijen streven gezamenlijk naar een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zonodig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.
Eventueel in dat verband nog te maken kosten voor externe advisering komen voor gezamenlijke rekening, derhalve ieder voor 50%.
2. Inzake de aanleg van de openbare voorzieningen geeft de Gemeente een verklaring af conform Bijlage 13.

Artikel 28 Voortzettingsbeding

Indien het Project niet wordt gerealiseerd en de Overeenkomst met AHS rechtsgeldig is beëindigd, staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de gemeentelijke eigendommen in het Plangebied.

Artikel 29 Communicatie

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. AHS is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

AHS draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten.
AHS draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak.
AHS draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
3. AHS stelt hiertoe in overleg met de Gemeente een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop door AHS tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.
4. De informatieverstrekking cq ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 30 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een planning opgesteld welke als Bijlage 8 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Artikel 31 **Vertrouwelijkheid/Geheimhouding**

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld danwel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.

Artikel 32 **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 gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en AHS. Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van AHS en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.
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 33 **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 34 **Einde Intentieovereenkomst**

In artikel 7 lid 3 van de Intentieovereenkomst is bepaald dat de Intentieovereenkomst eindigt zodra een realisatieovereenkomst wordt gesloten.

Enkel voorover rechtens nog nodig komen Partijen overeen dat met het sluiten van deze Overeenkomst inzake Fase IIA de Intentieovereenkomst voor wat betreft de gehele Fase II is beëindigd, en Partijen over en weer van de in de Intentieovereenkomst vastgelegde verplichtingen zijn gekweten, met uitzondering van het in deze Overeenkomst bepaalde inzake het Plan.

Artikel 35 **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 36 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente

Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511

- Aan het Spaarne B.V.

Ampèrestraat 11
IJmuiden

Artikel 37 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Aan het Spaarne B.V.

J. van Spijk

M.S. Nieuwenweg

B. Gouka

M.L. Spelt

Datum:.....

Datum:.....