

REALISATIEOVEREENKOMST SCHEEPMAKERSKWARTIER Fase IIB

tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro

Definitieve versie d.d. 26 februari 2016

INHOUDSOPGAVE

I	Partijen, considerans	pag. 3
II	Definities, bijlagen, doel overeenkomst, taken partijen	pag. 5
III	Kosten en Zekerheidsstelling	pag. 8
IV	Realisatie	pag. 9
V	Publiekrechtelijke taken Gemeente	pag. 14
VI	Ingang en einde Overeenkomst	pag. 16
VII	Overige bepalingen	pag. 17

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.2016, reg. nr. 2016/.....
hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. De Scheepmaker B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 855628650 statutair gevestigd te Wassenaar, feitelijk gevestigd te Rijksstraatweg 667 2245 CB Wassenaar en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door AIVM Holding B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 55506178 statutair gevestigd te Wassenaar, feitelijk gevestigd te Rijksstraatweg 667, 2245 CB Wassenaar, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, welke op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer Jan Jaap van Kampen, in de functie van algemeen directeur en gezamenlijk bevoegd bestuurder, gevolmachtigd door mevrouw Laurine Mariette van Kampen-Janssen in de functie van algemeen directeur en gezamenlijk bevoegd bestuurder,
hierna te noemen: De Scheepmaker,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- A. Dat door de Gemeente in 2011 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 voor een deel van het resterend gebied van het Scheepmakerskwartier hierna aangeduid als Scheepmakerskwartier Fase IIA, een realisatieovereenkomst is gesloten met Aan het Spaarne B.V., welke binnenkort tot uitvoering wordt gebracht;
- D. Dat de Gemeente en Wibaut B.V. op 15 oktober 2015 een Intentieovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde herontwikkeling van het laatste deel van het Scheepmakerskwartier, hierna aan te duiden als Scheepmakerskwartier Fase IIB, welke past binnen bovengenoemd Masterplan;
- E. Dat de Gemeente en Wibaut B.V. naar aanleiding van de stukken zoals vervaardigd op grond van artikel 3 van de Intentieovereenkomst hebben geconstateerd dat thans over gegaan kan worden tot het opstellen van een Realisatieovereenkomst, tevens

antérieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro, voor Scheepmakerskwartier Fase IIB hierna te noemen het Plangebied;

- F. Dat de verplichtingen voor Wibaut B.V. voortvloeiend uit de Intentieovereenkomst met toestemming van de Gemeente zijn overgenomen door De Scheepmaker B.V.,
- G. dat De Scheepmaker als projectmaatschappij van Wibaut B.V. het Plangebied (Bijlage 4) voor haar rekening en risico kan en zal realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- H. 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;
- I. dat in het kader van de bovengenoemde planologische procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een antérieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- J. Dat er in het Plangebied
a. gronden in volledig eigendom van de Gemeente zijn;
b. gronden in volledig eigendom bij derden zijn en
c. gronden door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven aan een derde.
De onder b en c genoemde rechten op de gronden in het Plangebied dienen door De Scheepmaker vóór het sluiten van deze Realisatieovereenkomst in volledig juridisch eigendom te zijn verkregen;
- K. Dat de Gemeente hiertoe bij brief van 11 november 2015 met kenmerk 2015/468412 aan de derde kennis heeft gegeven van het feit dat dat zij ten aanzien van de percelen in volledig eigendom en erfpacht bij deze derde, geen gebruik maakt van haar bevoegdheid op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- L. Dat de Gemeente bij besluit van 26 januari 2016 met kenmerk 2016/006662, bij brief van 27 januari 2016 aan Wibaut B.V. medegedeeld, heeft besloten geen gebruik te maken van haar bevoegdheid op grond van de Wet voorkeursrecht Gemeenten ten aanzien van de onder K genoemde percelen grond en derhalve instemt met verkoop van die percelen aan De Scheepmaker..
- M. Dat de Gemeente verder bereid is het gemeentelijk eigendom belast met recht van erfpacht, derhalve het bloot eigendom, aan De Scheepmaker in eigendom over te dragen onder de voorwaarde dat De Scheepmaker de erfpachter is geworden, een en ander conform het in deze Overeenkomst bepaalde;
- N. dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de overdracht van gronden, 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.
- O. Dat bij besluit van 2016 het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Haarlem heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Realisatieovereenkomst, hierna te noemen 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 4gehechte kaart nr. 16009 d.d. 11 februari 2016.

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 Wibaut B.V. en de Gemeente zoals ondertekend d.d. 15 oktober 2015.

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 8

Overeenkomst

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

Plan

Het door De Scheepmaker opgestelde plan genaamd 'het plan Fase 2b Scheepmakerskwartier', Van Ommeren Architecten, d.d. 24 februari 2016.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 7 gehechte schema d.d. 4 februari 2016.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier Fase IIB d.d. 19 februari 2016 kenmerk 2015 511405, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Project:

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

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 IIB 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 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 d.d. 19 februari 2016.
 3. Plan 'het plan Fase 2b Scheepmakerskwartier', Van Ommeren Architecten d.d. 24 februari 2016.
 4. Kaart Plangebied nr. 16009 d.d. 11 februari 2016.
 5. Bijlage levering gronden Grondexploitatie SMK IIB d.d. 11 februari 2016.
 - 6a Overzicht Bodemrapporten met de daarin genoemde bijlagen d.d. 11 februari 2016.
 - 6b Verkoopovereenkomst: verkoop bloot eigendom perceel grond door Gemeente aan De Scheepmaker.

- 6c Aankoopovereenkomst: aankoop perceel grond door Gemeente van De Scheepmaker.
- 6d Verkoopovereenkomst: verkoop perceel water door gemeente aan De Scheepmaker.
- 7. Planning Scheepmakerskwartier Fase IIB; ontwikkeling Harmenjansweg d.d. 4 februari 2016.
- 8. Kaart toekomstig openbaar gebied nr. 16055 d.d. 11 februari 2016.
- 9. Bijlage Exploitatiekosten (Harmenjansweg) d.d. 11 februari 2016.
- 10. Bijlage geschatte Plankosten d.d. 18 januari 2016.
- 11. Concepttekst Publicatie d.d. 12 januari 2016.
- 12. Verklaring verkrijging openbare voorzieningen d.d. 12 januari 2016.
- 13. Zakelijke weergave inhoud Overeenkomst d.d. 12 januari 2015.
- 14. Tekst borgstelling d.d. 25 februari 2016
- 15. Kaart ter beschikking te stellen Openbare Ruimte nr. 16020 d.d. 22 januari 2016.
- 16. Participatie en Inspraakplan d.d. 12 februari 2016.

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 De Scheepmaker.
 - 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 (deels bloot eigendom en deels volledig eigendom) en het ter beschikking stellen van water en gronden in het Plangebied door de Gemeente aan De Scheepmaker .
 - e. Het regelen van de aanleg en levering van de Openbare Ruimte door De Scheepmaker aan de Gemeente conform het Plan (Bijlage 3).
- 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 De Scheepmaker voornemens is de uitvoering van het Project over te dragen aan een ontwikkelende aannemer. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker, en op grond van de borgstelling (artikel 7) tevens de partij welke borg stelt, naast deze derde hoofdelijk aansprakelijk is en blijft voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze Overeenkomst.
3. De eigen aansprakelijkheid van De Scheepmaker 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 100 % van de aanneemsom van de realisatie van de Openbare Ruimte.

III KOSTEN EN ZEKERHEIDSTELLING

Artikel 5 Kosten ten laste van De Scheepmaker

Ten laste van De Scheepmaker komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de kosten van alle benodigde werkzaamheden voor de totstandkoming van het Plan en realisatie van het Project, incl. omgevingsmanagement en inpassing in de omgeving, voor rekening van De Scheepmaker zijn, waaronder in ieder geval:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Plankosten Bijlage 10), 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 9 (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 10.
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:

Bij vooruitbetaling, op basis van facturen welke aan het begin van kwartaal door de Gemeente bij de Scheepmaker worden ingediend. Het kwartaalbedrag bedraagt 25% van het desbetreffende geschatte jaarbedrag.

Aan het eind van elk jaar wordt door de Gemeente een rapportage verstrekt van het aantal bestede ambtelijke uren in het betreffende jaar.

Aan het eind van elk jaar wordt het door de Scheepmaker voor dat jaar teveel of tekort betaalde verrekend..

Artikel 7 **Zekerheidsstelling**

De Scheepmaker draagt zorg voor een borgstelling van een derde voor de juiste en volledige nakoming van de verplichtingen welke voor De Scheepmaker voortvloeien uit deze Overeenkomst conform de voorwaarden en bepalingen zoals aangegeven in de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 14.

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 Gemeenteblad volgens de als Bijlage 11 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 13.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in 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. De Scheepmaker beoogt het Project nader uit te werken in overleg met de Gemeente, en het Project te realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde.
Voor wat betreft de nadere uitwerking dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een goede aansluiting op het bouwplan van Scheepmakerskwartier Fase IIA.

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 De Scheepmaker hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project een Planning vastgesteld, bijgevoegd als Bijlage 7.
Gemeente en De Scheepmaker zullen hun werkzaamheden ieder voor wat hun 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, informeren en zullen eventueel nadere afspraken worden gemaakt welke schriftelijk vastgesteld zullen worden.
4. De Scheepmaker 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. De Scheepmaker is voornemens met de bouw te starten in het eerste half jaar van 2017
6. Verzekering
De Scheepmaker 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 De Scheepmaker 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 gemeentelijk eigendom**

Bloot eigendom erfpacht percelen

Ten behoeve van de realisering van het Project wordt door de Gemeente verkocht en door De Scheepmaker als erfpachter in koop aangenomen het bloot eigendom van de percelen kadastraal bekend Hlm01 E 5530 en E 5602, zoals aangegeven op de Bijlage levering gronden (Bijlage 5) tegen het aldaar genoemde transactiebedrag en volgens de aan deze Overeenkomst gehechte verkoopovereenkomst (Bijlage 6b)

Na overdracht van het bloot eigendom aan De Scheepmaker als erfpachter berust het volledig juridisch eigendom van de genoemde percelen bij De Scheepmaker.

Volledig eigendom perceel water

Tevens wordt ten behoeve van realisering van het Project door de Gemeente verkocht en door De Scheepmaker in koop aangenomen het perceel water gelegen achter de Harmenjansweg nr. 83/85, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie E, nummer 7139 ged., groot 8,27 m², volgens de aan deze Overeenkomst gehechte verkoopovereenkomst (Bijlage 8d).

Notariele afwikkeling

De uitwerking van de in dit artikel en de Bijlage 5 inzake levering gronden aangegeven alsmede overige uitgangspunten is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomsten, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 6b en Bijlage 6d

Op deze verkoopovereenkomsten zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomsten (Bijlage 1)

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de verkoopovereenkomsten met de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door De Scheepmaker aan te wijzen Notariskantoor, zijnde Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen.
Notariskosten terzake van de leveringen zijn voor rekening van De Scheepmaker.

Artikel 12 **Overdracht eigendom De Scheepmaker aan Gemeente**

1. Ten behoeve van de realisering van het Project wordt door De Scheepmaker verkocht en door de Gemeente in koop aangenomen het perceel grond zoals omschreven in de Bijlage 6c aan deze Overeenkomst gehechte aankoopovereenkomst.
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. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde alsmede overige uitgangspunten is vastgelegd in een door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 6c.

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

4. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door De Scheepmaker aan te wijzen Notariskantoor, zijnde Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen. Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van De Scheepmaker.

Artikel 13 **Aanleg en Inrichting Openbare Ruimte**

1. De Scheepmaker 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, 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, speelplaats, 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”.

2. De Gemeente draagt zorg voor de herprofilering van de gehele Harmenjansweg. De Scheepmaker levert hieraan een financiële bijdrage met indexering cf. de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 9 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 Scheepmakerskwartier Fase IIA, indien er op dat moment geen omgevingsvergunning bouwen voor het Plangebied is aangevraagd, en dit ook niet binnen een termijn van zes maanden te verwachten is. De door De Scheepmaker te leveren financiële bijdrage blijft alsdan onverminderd verschuldigd.
4. Het Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp alsmede verificatiedocumenten en 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. De Scheepmaker draagt met inachtnaam van artikel 5 lid 2 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. De Scheepmaker draagt tezamen met de ontwikkelaar van Scheepmakerskwartier Fase IIA zorg voor een goede en deugdelijke aansluiting/overgang van het Plangebied op het gebied aangegeven als Scheepmakerskwartier Fase IIA. De Scheepmaker treedt hiertoe in constructief overleg met de ontwikkelaar van Fase IIA.

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, deelsluitmakend 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 De Scheepmaker 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 Scheepmaker zal invulling geven aan het consumentgericht bouwen door kopers de gelegenheid te geven om de binnenruimte van de door hen gekochte woning binnen de bouwkundige grenzen zoveel mogelijk vrij in te delen.

Daarnaast zullen zonnepanelen worden geïnstalleerd om energie op te wekken ten behoeve van de algemene ruimten in de bebouwing.

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 De Scheepmaker 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 De Scheepmaker c.q. de toekomstige eigenaren van de woningen. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker overleg te worden gevoerd met zowel de afdeling GOB ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, beschikbare wegcapaciteiten en nog mogelijke bouwactiviteiten ten aanzien van Scheepmakerskwartier Fase IIA, als met de ontwikkelaar van Fase IIA.
2. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker terstond informeren en zal De Scheepmaker terstond overgaan tot afhandeling van

deze klachten en/of schadeclaims, conform het bepaalde in artikel 29 (communicatie/omgevingsmanagement).

4. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker.

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

Indien door De Scheepmaker overbouwingen worden gerealiseerd boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte/weg binnen of buiten het Plangebied 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 De Scheepmaker aan te wijzen notaris, zijnde Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen, in opdracht en voor rekening van De Scheepmaker.

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 2009 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 De Scheepmaker voor het Plangebied, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 22. De voor het Uitwerkingsbesluit benodigde onderzoeken en toelichting zullen worden aangeleverd door De Scheepmaker.
2. De Scheepmaker 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.
3. De Gemeente zal zich inspannen om de aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht Gemeenten rustende op de gronden als genoemd in de considerans onder J, onder b en c, in te trekken.

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. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker 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. De Scheepmaker 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 De Scheepmaker 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. De Scheepmaker is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen.
De Scheepmaker 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 De Scheepmaker en/of door De Scheepmaker 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 De Scheepmaker en/of door De Scheepmaker ingeschakelde derden ontstane nadelen.

VI INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 23 Ingang en einde Overeenkomst

Bestuurlijke goedkeuring

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 (het college) en niet eerder dan nadat het college de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie Ontwikkeling niet heeft geleid tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. 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.
3. Deze overeenkomst eindigt in ieder geval indien De Scheepmaker 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.

Artikel 25 Social Return on Investment (SROI)

Doelstelling van Social return is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt dichter bij werk worden gebracht.

Het is gemeentelijk vastgesteld beleid om Social Return als contracteis toe te passen bij inkooptrajecten boven de drempelwaarde. Deze Overeenkomst valt daar op zich niet onder.

Gemeente en de Scheepmaker spreken echter af dat De Scheepmaker in overleg met het team Social Return van de Gemeente zal bezien of en op welke wijze bij de

uitvoering van deze Overeenkomst toch invulling kan worden gegeven aan Social Return.

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 De Scheepmaker. 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 De Scheepmaker 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 zonedig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.
Eventueel in dat verband nog te maken kosten voor externe advisering komen voor rekening van De Scheepmaker .
2. Inzake de aanleg van de openbare voorzieningen geeft de Gemeente een verklaring af conform Bijlage 12.

Artikel 28 Voortzettingsbeding

Indien het Project niet wordt gerealiseerd en de Overeenkomst met De Scheepmaker 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. De Scheepmaker is hoofdfverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

De Scheepmaker 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. Een en ander conform het door De Scheepmaker op te stellen plan van Aanpak Omgevingsmanagement.

De Scheepmaker draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak, conform het Participatie- en Inspraakplan, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 16.

De Scheepmaker 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.

De Scheepmaker zal hiertoe in overleg met de Gemeente een Communicatieplan opstellen met daarin afspraken over de wijze waarop door De Scheepmaker tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.
3. 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 7 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 De Scheepmaker . Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van De Scheepmaker 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 IIB de Intentieovereenkomst is beëindigd, en Partijen over en weer van de in de Intentieovereenkomst vastgelegde verplichtingen zijn gekweten, met uitzondering van het vervaardigen van de stukken zoals genoemd in artikel 3 van de Intentieovereenkomst.

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

- De Scheepmaker B.V.

Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511

Wassenaar
Rijksstraatweg 667

Artikel 37 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

De Scheepmaker B.V.

Datum.....

Datum:.....