

**REALISATIEOVEREENKOMST
POORT VAN BOERHAAVE
DAMIATELOCATIE**

tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

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

CONCEPT

I PARTIJEN, CONSIDERANS

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Groeneveld, hoofdafdeling Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. X (nummer besluit);

hierna te noemen: de Gemeente.

en

2. naam..., statutair gevestigd en kantoorhoudende te ..., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ..., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ... in zijn/haar hoedanigheid van algemeen directeur;

hierna te noemen: de Ontwikkelaar.

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen.

OVERWEGENDE:

- A. Dat de Gemeente op 17 november 2016 de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave / Damiatelocatie heeft vastgesteld. Onderdeel van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn de Spelregels en de Spelregelkaart.
- B. Dat op basis van deze randvoorwaarden een uitgebreide Wabo-procedure, zoals bedoeld in artikel 3.10, lid 1, sub a, Wabo, gevoerd kan worden door de Koper.
- D. Dat de Gemeente een niet-openbare aanbesteding, zoals bedoeld in artikel 2.27 Aanbestedingswet, heeft gehouden voor “Gronduitgifte, Poort van Boerhaave, Damiatelocatie”. De aanbestedingsopdracht betreft de herontwikkeling van de Poort van Boerhaave/Damiatelocatie en is op hoofdlijnen als volgt te omschrijven:
- de koop van de gronden bedoeld voor het ontwerpen en realiseren van minimaal 110 nieuwbouwwoningen;
 - het toezicht op en de verantwoordelijkheid voor de realisatie van minimaal 16 CPO-woningen.
- E. Dat de Ontwikkelaar de winnaar is van de hierboven genoemde aanbestedingsprocedure en de Gemeente de opdracht aan de Ontwikkelaar heeft gegund.
- F. Dat de in het Plangebied gelegen gronden in volledig eigendom van de Gemeente zijn en dat een deel van die gronden worden verkocht en geleverd aan Ontwikkelaar.
- G. Dat de Ontwikkelaar zich heeft ingeschreven voor het realiseren van de opdracht nadat hij:
- alle bij de aanbesteding behorende stukken, inclusief alle bijlagen bij deze Overeenkomst, uitvoerig heeft bestudeerd en gelegenheid heeft gehad daarover vragen te stellen en

- uitvoerig onderzoek heeft gedaan naar de Opdracht, de Planning en de te realiseren werken.

- H. Dat Partijen in deze Realisatie-overeenkomst de rechten en verplichtingen neerleggen die gelden voor de uitvoering van het Project.
- I. Dat de rechten en verplichtingen met betrekking tot de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte worden neergelegd in de Basisovereenkomst herinrichting Openbare Ruimte (hierna: Basisovereenkomst) en dat de Basisovereenkomst is opgenomen als bijlage bij deze Overeenkomst.
- I. College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Haarlem bij besluit d.d. ... heeft besloten tot goedkeuring van het aangaan van de onderhavige Realisatieovereenkomst, hierna te noemen de 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:

Basisovereenkomst

De overeenkomst tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente waarin de rechten en verplichtingen ten behoeve van de aanleg en realisatie (herinrichting) van de Openbare Ruimte zijn vastgelegd, bijgevoegd als Bijlage H. Op de Basisovereenkomst zijn de UAV GC 2005 van toepassing.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Het ontwikkelen en realiseren van woningen door middel van zelfbouw door één of meer CPO-deelnemers. Indien meerdere CPO-deelnemers gezamenlijk optreden, is er sprake van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

CPO-woningen

De minimaal 16 te realiseren woningen, eengezinswoningen en/of appartementen, door middel van Particulier Opdrachtgeverschap of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap overeenkomstig de uitgangspunten en voorwaarden zoals omschreven in Bijlagen F en G.

Damiatelocatie

De gronden waarop het Project zal worden uitgevoerd.

Gemeente

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, partij bij de Overeenkomst.

Gemeenschappelijke Ruimten

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

GPR Gebouw Certificaat Vergunningsfase

[...]

GPR Gebouw Certificaat Opleveringsfase

[...]

Nieuwbouwwoningen

De door de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren minimaal 110 nieuwbouwwoningen waarvan minimaal 35 grondgebonden eengezinswoningen. De minimaal 16 te realiseren CPO-woningen maken onderdeel uit van de minimaal 110 te realiseren nieuwbouwwoningen.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning

De onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor de realisatie van Nieuwbouwwoningen en de Openbare Ruimte. Tegen deze vergunning staan geen rechtsmiddel(en) meer open.

Ontwikkelaar

Partij bij deze Overeenkomst en verantwoordelijk voor de uitvoering van het Project.

Openbare Ruimte

De delen van het Plangebied welke ontstaan voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom blijven, zoals aangegeven op de Plankaart (Bijlage A).

Overeenkomst

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

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage A gehechte kaart nr.17192 d.d. 10 april 2017.

Planning

Het aan deze Overeenkomst, als Bijlage C, gehechte tijdschema.

Project

De door de Ontwikkelaar te realiseren integrale herontwikkeling van de Poort van Boerhaave/Damiatelocatie. Deze herontwikkeling omvat op hoofdlijnen:

- De ontwikkeling en realisatie van minimaal 110 nieuwbouwwoningen voor eigen rekening en risico in overeenstemming met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en de Planning;
- De opdracht tot het ontwerp en het aanleggen van de Openbare Ruimte, zoals vastgelegd in de Basisovereenkomst; en
- Het toezicht op en de verantwoordelijkheid voor de realisatie van minimaal 16 CPO-woningen in overeenstemming met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en de Planning.

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

De voorwaarden voor de herontwikkeling van de Poort van Boerhaave - Damiatelocatie zoals vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem in haar

vergadering van 17 november 2016 reg.nr. 2016/330454, bestaande uit: Poort van Boerhaave – Damiate stedenbouwkundige randvoorwaarden, de spelregels en de spelregelkaart zoals bijgesloten in Bijlage B.

Toegezegde GPR-score

[...]

Verkoopovereenkomst

De overeenkomst tussen Partijen waarbij de in het Plangebied gelegen gronden aan de Ontwikkelaar worden verkocht, bijgevoegd als Bijlage D.

CONCEPT

Artikel 2 **Bijlagen**

1. De inhoud van de bijlagen maakt integraal onderdeel 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 en dus prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
2. Van de Overeenkomst maken deel uit de volgende stukken die als bijlage zijn toegevoegd:
 - A. Tekening Plangebied / nummer 17192 d.d. 10 april 2017.
 - B. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden, de Spelregels en de Spelregelkaart. Poort van Boerhaave - Damiatelocatie vastgesteld d.d. 17 november 2016.
 - C. Projectplanning d.d. PM
 - D. Verkoopovereenkomst d.d. 18 april 2017.
 - E. Concepttekst Publicatie.
 - F. Toelichting Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
 - G. Ontwikkelstrategie Zelfbouw (februari 2016).
 - H. Basisovereenkomst herinrichting Openbare Ruimte.

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 planontwikkeling en de realisatie van het Project binnen het Plangebied.
 - b. Het vastleggen van de rechten en verplichtingen van Ontwikkelaar in verband met de uitvoering van het Project.
 - c. De wijze waarop Partijen de uitvoering van het Project onderling zullen afstemmen;
 - d. Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening;
 - e. Het regelen van de verkoop en levering van grond aan de Ontwikkelaar.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken en de verplichtingen die daaruit voortvloeien.

Artikel 4 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst** N.v.t.

III **KOSTEN EN ZEKERHEIDSSTELLING**

Artikel 5 **Kosten ten laste van de ontwikkelaar**

Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, tenzij in deze Overeenkomst anders overeengekomen. Dit betekent dat de kosten van alle benodigde werkzaamheden voor de totstandkoming van het bouwplan en de realisatie van de Nieuwbouwwoningen, incl. omgevingsmanagement en inpassing in de omgeving, voor rekening van Ontwikkelaar zijn, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend de planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 20 van de Overeenkomst.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**
N.v.t.

Artikel 7 **Zekerheidsstelling**
N.v.t.

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 E bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde van de Wet Openbaarheid van Bestuur of enige opvolger van die wet 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 – dan wel informatie over de Overeenkomst kan weigeren.

IV **REALISATIE**

Artikel 10 **Uitwerking en realisatie Nieuwbouwwoningen**

1. De Ontwikkelaar werkt het ontwerp voor Nieuwbouwwoningen nader uit in nauw overleg met de Gemeente en in overeenstemming met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en de Planning.
2. Ten behoeve van de uitwerking, zoals bedoeld in lid 1, en de realisatie van de nieuwbouwwoningen dienen in elk geval, maar niet uitsluitend, de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:
 - Het ontwikkelen van de Nieuwbouwwoningen door middel van het opstellen van een voorlopig ontwerp, een definitief (bestuurlijk) ontwerp, bestekken, materiaalstaten, uitvoeringstekeningen en verificatiedocumenten voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen;
 - Het voorbereiden en/of uitvoeren van de werkzaamheden inzake het ver-/aanleggen van kabels en leidingen, rioleringen;
 - Het bouwrijp maken;
 - Het aanvragen van de voor de realisatie benodigde vergunningen waartoe in ieder geval behoort een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouwwoningen.

Vergunningen

3. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en vraagt – overeenkomstig het bepaalde in de Planning – tijdig alle voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen benodigde vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen aan, waaronder de omgevingsvergunning, en draagt de daaraan verbonden kosten conform lid 4 van de Verkoopovereenkomst (Bijlage D).
4. Onder het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt verstaan het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning die met inachtneming van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouwwoningen.
5. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen wordt gelijktijdig aangevraagd met de omgevingsvergunning voor de aanleg van de Openbare Ruimte.
6. Er is sprake van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning op het moment dat tegen de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de Nieuwbouwwoningen geen rechtsmiddelen meer open staan.

GPR-score

7. Koper heeft in de inschrijvingsfase van de aanbestedingsprocedure de volgende zaken toegelicht:
 - a. Welke ontwerp oplossingen doorslaggevend zijn voor het behalen van de GPR-scores;
 - b. Welke maatregelen worden genomen om de GPR-score te garanderen voor de GPR-thema's Energie en Gezondheid (per thema drie maatregelen);
 - c. De wijze waarop verificatie en validatie zal plaatsvinden op de 6 benoemde maatregelen voor de GPR-thema's Energie en Gezondheid.
8. Koper heeft in de inschrijvingsfase van de aanbestedingsprocedure een minimale GPR-score van [...] toegezegd. De Toegezegde GPR-score dient daadwerkelijk te worden gerealiseerd.
9. Verkoper controleert of de GPR-score van de Nieuwbouw voldoet aan de Toegezegde GPR-score op de volgende momenten:
 - a. Indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning; Koper legt een GPR Gebouw Certificaat Vergunningsfase over;
 - b. Oplevering van de Nieuwbouw; Koper legt een GPR Gebouw Certificaat Opleveringsfase over.
10. Indien op de hiervoor genoemde momenten niet het gevraagde Certificaat wordt overgelegd, verbeurt Koper een direct opeisbare boete van €300 per dag, met een maximum van € 20.000 per gevraagd Certificaat.
11. Indien uit een Certificaat, genoemd in lid 8b van deze bepaling, blijkt dat niet wordt voldaan aan de Toegezegde GPR-score, dan is Koper een direct opeisbare boete van € 200.000,- verschuldigd aan Verkoper. Dit bedrag wordt per 1/10 (eentiende) punt ten opzichte van de Toegezegde GPR-score verrekend met Koper.

Verzekering

12. De Ontwikkelaar 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

Ontwikkelaar of haar onderaannemers in het Plangebied worden uitgevoerd, en alle installaties en alle eigendommen van derden, met een verzekerde som van ten minste € 5 miljoen per gebeurtenis.

13. De Gemeente en de Ontwikkelaar zullen hun werkzaamheden, ieder voor wat hun aandeel betreft, overeenkomstig de Planning verrichten behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien één van de Partijen op de hoogte raakt van één of meerdere omstandigheden die (mogelijk) vertraging in de uitvoering veroorzaken, dan stelt hij de andere Partij daarvan zo snel als mogelijk, doch niet later dan 10 dagen, schriftelijk op de hoogte. Partijen zullen hierna zo spoedig als mogelijk, doch niet later dan 10 dagen, een overleg inplannen om afspraken te maken over de maatregelen die redelijkerwijs nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen.

Artikel 11 **Aanleg en Inrichting Openbare Ruimte**

De Gemeente draagt aan de Ontwikkelaar op het ontwerpen en aanleggen van de Openbare Ruimte, zoals aangegeven op de tekening van het Plangebied (Bijlage A). De afspraken met betrekking tot deze opdracht zijn neergelegd in de Basisovereenkomst Herinrichting Openbare Ruimte.

Artikel 12 **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

1. De Ontwikkelaar zal minimaal 16 woningen in CPO laten realiseren overeenkomstig de uitgangspunten en voorwaarden zoals neergelegd in Bijlage F en G bij de Overeenkomst.
2. De Ontwikkelaar houdt toezicht op en is verantwoordelijk voor de tijdige realisatie van de CPO-woningen in overeenstemming met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en de Planning.

Artikel 13 **Overdracht gemeentelijk eigendom**

Verkoop grond

1. Ten behoeve van de realisering van de Nieuwbouwwoningen en de realisering van CPO-woningen wordt door de Gemeente verkocht en door de Ontwikkelaar in koop aangenomen:

Diverse percelen grond, plaatselijk bekend als gelegen Floris van Adrichemlaan 1, (voormalig Damiatelocatie), kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 920, 923, 1677 (allen gedeeltelijk), groot circa 8.324 m², zoals op tekening nummer 17192 d.d. 10 april 2017 (Bijlage A) met grijze vlakken is aangegeven.

Notariële afwikkeling

2. De verkochte gronden zullen worden geleverd binnen één week nadat er sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning.
3. De uitwerking van de in dit artikel aangegeven alsmede overige uitgangspunten inzake de grondverkoop, is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage D. Op deze Verkoopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, zoals aangegeven in de Verkoopovereenkomst.

4. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de verkoopovereenkomst met de van toepassing verklaarde 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 de Ontwikkelaar aan te wijzen Notariskantoor. De notariskosten ter zake van de leveringen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 15 **Beheer Gemeenschappelijke Ruimten**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte komt direct na datum van oplevering van de Openbare Ruimte voor rekening van de Gemeente.
2. Beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Ruimten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar c.q. de toekomstige eigenaren van de te realiseren woningen. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Ruimten op behoorlijke wijze wordt geregeld.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Gemeenschappelijke Ruimten op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 16 **Maatregelen tijdens de bouw/realisatieperiode**

1. Tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden en de beschikbare wegcapaciteit.
2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan het zoveel mogelijk beperken 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 ten gevolge van bouwwerkzaamheden uitgevoerd in het kader van het Project, zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims, conform het bepaalde in artikel 29 (communicatie/omgevingsmanagement) van deze Overeenkomst.
4. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met maatregelen noodzakelijk voor de uitvoering van bouwactiviteiten.
5. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voor zover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

V PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

Artikel 18 **Planologische voorbereiding**

1. Het definitieve ontwerp voor de Nieuwbouwwoningen op te stellen door de Ontwikkelaar dient te passen binnen de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort

van Boerhaave / Damiatelocatie. Dit geldt ook voor het definitieve ontwerp van de CPO-woningen.

2. De Ontwikkelaar start zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst doch niet later dan 8 maanden na dit moment een Wabo-procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat vóór die datum een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Nieuwbouwwoningen wordt ingediend. Een en ander met inachtneming van de Planning en het bepaalde in artikel 22 van de Overeenkomst.

Artikel 19 **Planschade**

1. Als gevolg van de in artikel 10, lid 3, van deze Overeenkomst bedoelde planologische besluiten kan schade voortvloeien in de zin van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. De Ontwikkelaar 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 maatregelen waartoe wordt besloten 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 Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar zal door de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.4.a., lid 2, 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 Ontwikkelaar mededelen met het verzoek zo spoedig mogelijk voor betaling zorg te dragen. Betaling vindt plaats op basis van de door de Gemeente toegezonden factuur.

Artikel 20 **Omgevingsvergunning**

1. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente ertoe om tijdig, doch niet later dan 8 maanden na inwerkingtreding van deze Overeenkomst, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van de Nieuwbouwwoningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoud van de daartoe benodigde documenten en draagt er zorg voor dat de documenten juist en volledig zijn en dat de aanvragen in overeenstemming zijn met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.
2. De Gemeente zal zich inspannen om alle aanvragen met de nodige voortvarendheid te behandelen voor zover de Gemeente het bevoegde bestuursorgaan is om over de betrokken aanvraag te beslissen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.

Artikel 21 **Publiekrechtelijke vrijtekening**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
2. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
3. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van andere bestuursorganen voor zover deze toestemming voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

VI INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 22 **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 het niet-ondersteunen van het voorgenomen besluit. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutioneel 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. De Overeenkomst eindigt in ieder geval indien de Gemeente en de Ontwikkelaar, 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 Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is, schriftelijk te ontbinden indien niet uiterlijk 8 maanden na inwerkingtreding van deze Overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouwwoningen is ingediend door de Ontwikkelaar.

2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd te zijn schriftelijk te ontbinden indien drie maanden na de levering van de eigendom van de grond op de Damiatelocatie, zoals bedoeld in artikel 13, lid 2, van de Overeenkomst, niet is gestart met de realisatie van de beoogde bouwwerkzaamheden op de Damiatelocatie. In dat geval is de Ontwikkelaar verplicht de grond op de Damiatelocatie te koop aan te bieden aan de Gemeente. Indien de Gemeente besluit de eigendom van de grond terug te kopen, wordt de prijs voor de grond bepaald door een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige, met dien verstande dat de koopprijs nimmer hoger kan zijn dan 80% van de koopsom die de Gemeente van de Ontwikkelaar heeft ontvangen voor de eigendom van de grond op de Damiatelocatie. Op deze koopsom zal in plaats van een vergoeding van kosten, schade en rente, behoudens vrijstelling, door de Gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van Gemeente kan worden gevorderd.
3. In het geval aan de Ontwikkelaar een (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, is de Gemeente vanaf die datum gerechtigd de Overeenkomst onmiddellijk eenzijdig te beëindigen, zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is.
4. In het geval het faillissement van de Ontwikkelaar wordt aangevraagd, is de Gemeente vanaf die datum gerechtigd de Overeenkomst onmiddellijk eenzijdig te beëindigen, zonder dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is.
5. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente om van de Ontwikkelaar nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen en kosten- en/of schadevergoeding te vorderen als gevolg van enige tekortkoming door de Ontwikkelaar. 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 On Investment (hierna Social Return) is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt dicht 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 onder. Partijen spreken af dat de Ontwikkelaar in overleg met het team Social Return van de Gemeente zal bezien op welke wijze bij de uitvoering van deze Overeenkomst invulling kan worden gegeven aan Social Return zoals is vastgelegd in het gemeentelijk beleid. Social Return geldt uitsluitend op de inrichtingskosten van de Openbare Ruimte.

VII **OVERIGE BEPALINGEN**

Artikel 26 **Overlegstructuur/Projectorganisatie**

1. Partijen zullen, met inachtneming van de Planning, elkaar op de hoogte houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk 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:
 - de coördinatie/afstemming werkzaamheden ter uitvoering van het Project met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.
 - de voortgang van het Project.
3. Het afstemmingsoverleg bestaat uit de volgende deelnemers: de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van de Ontwikkelaar.

Artikel 27 **Fiscale aspecten / eindcontrole Overeenkomst**

De percelen grond kwalificeren als btw-bouwterrein conform artikel 11 lid 4 van de Wet O.B. 1968. De levering is derhalve belast met 21% btw.

Artikel 28 **Voortzettingbeding**

Indien het Project niet wordt gerealiseerd en de Overeenkomst met de Ontwikkelaar 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 Project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdvantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

De Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar op te stellen plan van aanpak omgevingsmanagement.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak, conform het gemeentelijk participatie- en inspraakplan.

De Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar stelt hiertoe in overleg met de Gemeente een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar 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 c.q. ondersteuning door de Ontwikkelaar vindt op hoofdlijnen plaats overeenkomstig het gemeentelijk beleid.

Artikel 30 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is een Planning opgesteld welke deel uitmaakt van deze Overeenkomst (Bijlage D).

Artikel 31 **Vertrouwelijkheid/Geheimhouding**

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld dan wel 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 de Gemeente en de Ontwikkelaar. Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar 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**

Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder de geschillen die slechts door een der Partijen als geschil wordt beschouwd, naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 34 **Wijziging Overeenkomst**

1. De 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 35 **Domiciliekeuze**

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente
Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511

De Ontwikkelaar
NAW gegevens

Artikel 36 **Ondertekening**

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

De Gemeente

De Ontwikkelaar

Naam, plaats en datum

Naam, plaats en datum