

Concept Anterieure
overeenkomst inzake
Schalkwijkerstraat 13C

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Roduner, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2018, hierna te noemen: Gemeente,

en

2. Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V., gevestigd te Uitgeest, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67455514 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C. Heeremans in zijn hoedanigheid van algemeen directeur, hierna te noemen: Ontwikkelaar

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

- dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden, plaatselijk bekend Schalkwijkerstraat 13C, kadastraal bekend Gemeente Haarlem 01, sectie E nummer 5562;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her) ontwikkeling wenst te brengen door middel van de herontwikkeling van 4 bestaande en de nieuwbouw van 56 huurappartementen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals een fietsenstalling op eigen terrein, een aantal (elektrische deelauto) parkeerplaatsen op eigen terrein en een aantal parkeerplaatsen in de Openbare Ruimte.
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan;
- Dat Partijen op 4 september 2017 een Voorschotovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- Dat Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- Dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- Dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de procedure tot afgifte van een omgevingsvergunning waarbij conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, nummer 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het vigerende Bestemmingsplan conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde.
- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

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

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Zomerzone Zuid zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 6 juni 2010, onherroepelijk geworden op 7 augustus 2010.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten de verbouwing van 4 bestaande huurwoningen en de nieuwbouw van 56 huurappartementen, de ontwikkeling van 3 elektrische deelauto-parkeerplaatsen op het eigen binnenterrein, 1 elektrische deelauto-parkeerplaats in de Openbare Ruimte en een 8-tal bezoekersparkeerplaatsen in de Openbare Ruimte conform de tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar gemaakte afspraken, voortkomend uit een uitgevoerd parkeeronderzoek.

Openbare Ruimte

Het perceel grond grenzend aan het Plangebied welke openstaat voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom is en blijft, zoals aangegeven op Bijlage IV.

Overeenkomst

De onderhavige Overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven met rode omlijning aangegeven op tekening nr.180125, d.d. 25-1-2018 aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Planning

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

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 2-3-2018 versie 2-3-2018 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, deel uitmakend van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III.

Semi-Openbare Ruimte

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 Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage I	Kaart Plangebied nr. 180125 d.d. 18-1-2018
Bijlage II	Planning d.d. 16-12-2017
Bijlage III	Programma van Eisen d.d. 2-3-2018 versie 2-3-2018
Bijlage IV	Plankostenscan d.d. 22-2-2018
Bijlage V	Concepttekst publicatie Overeenkomst

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door (de Ontwikkelaar);
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen (Bijlage III),
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro
4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.

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

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichting:

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage II) en met inachtnaam van artikel 20.

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

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. Voor dit Bouwplan betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage IV), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte met hergebruik van bestaande materialen aangevuld met materialen conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 10).
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 15.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. Op basis van de Plankostenscan d.d. 28 augustus 2017 (Bijlage IV) wordt het totale bedrag aan ambtelijke kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid, geschat op € 29.875,-. Op grond van de Voorschotovereenkomst d.d. 4 september 2017 heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van €13.000,- excl. btw.

De betaling van het restantbedrag inclusief eventuele rentevergoedingen geschiedt binnen dertig dagen na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen dertig dagen na totstandkoming van deze Overeenkomst.

Eindafrekening vindt echter plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Na realisatie van het Bouwplan wordt door Gemeente aan de Ontwikkelaar een eindfactuur verzonden met het eventueel resterende aanvullende bedrag dat door de Ontwikkelaar betaald moet worden.

2. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Overeenkomst.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

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

Artikel 8 **Woningbouwcategorieën**

- 1, De Ontwikkelaar renoveert 4 bestaande woningen en realiseert 56 nieuwe huurwoningen, waarvan 90% in de midden huur categorie.
2. De aanvangshuurprijs van de midden huur bedraagt per 1 jan 2019 maximaal € 950,-, Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index Alle huishoudens.
3. De minimale exploitatieperiode van de midden huurwoningen bedraagt 10 jaar na ingebruikname, dit betekent dus dat de woningen gedurende die periode van 10 jaar niet mogen worden omgezet in een koopwoning.
4. Vooruitlopend op nieuw gemeentelijk beleid aangaande een Gemeentelijke verordening midden huur c.q. en daarmee een aanpassing van de Huisvestingsverordening, is voor deze woningen een huisvestingsvergunning vereist, met een inkomenscriterium van maximaal € 45.000,-
De Ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden bij het sluiten van huurovereenkomsten en huurders hier ook op te wijzen.
De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van welke claim dan ook van toekomstige huurders welke niet in aanmerking blijken te komen voor een huisvestingsvergunning.
5. Voor de overige 10% van de nieuwe woningen geldt per 1 januari 2019 een aanvangshuur van maximaal € 1000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index Alle huishoudens.

Artikel 9 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied**

1. De Ontwikkelaar stelt, in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (Bijlage III) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Voorlopig Ontwerp, definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente.
Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.
3. De Openbare Ruimte dient gereed te zijn bij oplevering van alle woningen binnen het Bouwplan en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het Protocol van Overdracht.

Artikel 10 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, deel uitmakend van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, bijgevoegd als Bijlage III.
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 Ontwikkelaar 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 11 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 12 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente.
2. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen.

De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

3. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 13 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

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

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

Artikel 14 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van de Omgevingsvergunning.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
5. Parkeren
Aan de bewoners van het Bouwplan zullen conform de aan de Omgevingsvergunning te verbinden voorwaarde geen parkeervergunningen worden verstrekt.
De Ontwikkelaar stemt hiermee in bij de aanvraag Omgevingsvergunning en verplicht zich hierbij om de toekomstige bewoners van het Bouwplan hierover tijdig en deugdelijk te informeren en dit aspect ook op te nemen in de te sluiten huurovereenkomsten

Artikel 15 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit het besluit omtrent de Omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.

2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 16 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over het Bouwplan en wel als volgt:
Informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.
Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied over het Bouwplan en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 17 **Overlegstructuur**

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.
Als contactpersonen worden benoemd:
Gemeente: procesmanager J. Koster
Ontwikkelaar: projectmanager J.J. Bloemendal
2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient overleg gevoerd te worden inzake de afstemming werkzaamheden Bouwplan met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.

Artikel 18 **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 19 **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 DROP te bereiken via de website www.officielebekendmakingen.nl volgens de als Bijlage V bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing; dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 20 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

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

Artikel 21 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.

Artikel 22 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 24 van overeenkomstige toepassing.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 23 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.
2. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

Artikel 24 **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 25 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 26 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 27 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage II deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, danwel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 28 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente
Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V
Loet 2
1911 BR Uitgeest

Artikel 29 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling
B.V.

F. Roduner

J.C. Heeremans

Datum.....

Datum:.....

CONCEPT