

Anterieure overeenkomst

Blauwe Wetering
Richard Holkade 10

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens een op * ondertekende volmacht van de Burgemeester van Haarlem die bij het verstrekken van de volmacht handelde ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem van2018;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: **Gemeente**;

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Veduta Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Overveen, feitelijk gevestigd te 2050 AE Overveen, Elswoutlaan 20, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 34106636, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Veduta Holding B.V., statutair gevestigd te Overveen en feitelijk gevestigd op voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 33226582, i, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Cobraspen Beheer B.V., statutair gevestigd te Overveen en feitelijk gevestigd op voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 33137565, welke laatstgenoemde vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer L*.H*. Prins, geboren te * op *;
- voornoemde vennootschap Veduta Vastgoed B.V.
hierna te noemen: **Ontwikkelaar**,

ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen hierna ook te noemen: **Partijen**;

OVERWEGENDE:

- dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van (de) in het Plangebied gelegen gronden en opstal(len);
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her) ontwikkeling wenst te brengen;
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan Slachthuisterrein;
- dat Partijen op 18 augustus 2016 een Voorschotovereenkomst (soms ook aangeduid als intentieovereenkomst) hebben gesloten ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van de resultaten van het nader onderzoek zoals aangegeven in artikel 2 van de Voorschotovereenkomst 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 coördinatie regeling ex. artikel 3.30 Wet op de ruimtelijke ordening procedure toe zal passen ten behoeve van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan;
- 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 in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
- dat Partijen daarnaast overeenstemming hebben bereikt over de koop- respectievelijk verkoop van twee strookjes grond, welke afspraken worden vastgelegd in een tussen Partijen te sluiten koopovereenkomst en een verkoopovereenkomst. Voor de koopovereenkomst zie bijlage 8; voor de verkoopovereenkomst zie bijlage 9.

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:

Algemene Verkoopvoorwaarden

Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197 (voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004).

Bestemmingsplan

Vast te stellen bestemmingsplan: Blauwe Wetering.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren transformatie respectievelijk sloop en nieuwbouw van het bestaande kantoorpand en nieuwbouw van totaal maximaal 430 woningen en appartementen in het koopsegment (behalve 20 sociale huur/zorgwoningen) met diverse gemeenschappelijke voorzieningen, alsmede een aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm binnen het Plangebied grotendeels half verdiept en op eigen terrein.

Omgevingsvergunning

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

Openbare Ruimte

Het buiten de grens van het Plangebied gelegen deel van de openbare ruimte.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op tekeningnummer 15029_103 (bijlage 2) binnen de rode lijnen.

Planning/processchema

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 3 gehechte schema met doorlooptijden en balkenplanning 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.

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 eigenaren binnen het Plangebied.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Blauwe Wetering (26 februari 2018) die zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2018.

Intentie overeenkomst (ook voorschotovereenkomst genaamd)

De tussen Partijen gesloten overeenkomst kostenverhaal d.d. 18 augustus 2016 welke overeenkomst door middel van een plankostenoverzicht is aangevuld op 10 april 2017, op 4 december 2017 en op 28 december 2018.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Verkoopvoorwaarden 8 januari 1997
Bijlage 2	Kaart Plangebied nummer 15029_103 d.d. 12 maart 2019
Bijlage 3	Planning/processchema d.d. 18 maart 2019
Bijlage 4	Plankostenscan d.d. 4 januari 2019
Bijlage 5	Stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 29 november 2018
Bijlage 6	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 15 maart 2019
Bijlage 7	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 8	Verkoopovereenkomst d.d. 9 april 2019
Bijlage 9	Aankoopovereenkomst d.d. 9 april 2019
Bijlage 10	Tekening aan- en verkoop grond d.d. 19-03-2019, nummer 2019/105-81-1

Kaarten

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
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 onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - de in het kader van het Project uit te voeren grondtransactie;
 - 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 aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 6).
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro conform het bepaalde in artikel 15 van deze Overeenkomst.
4. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en, na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning, het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan indien en voor zover de Ontwikkelaar, geheel naar eigen inzicht, het Bouwplan haalbaar acht.

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 inspanningsverplichtingen:

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan, overeenkomstig de Planning (Bijlage 3) en met inachtneming van de artikelen 13 en 20 van deze Overeenkomst.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen 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 Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage 4), zoals nader uitgewerkt in artikel 6 van deze Overeenkomst.
2. De kosten van het aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte en bestaande openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 9 van deze Overeenkomst).
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 15 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. Op basis van de Plankostenscan d.d. 4 januari 2019 (Bijlage 4) wordt het totale bedrag aan ambtelijke kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van deze Overeenkomst geschat op € 136.876,-

Op grond van de Voorschotovereenkomst d.d. 18 augustus 2016 heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van € 12.513,- excl. btw. Dit bedrag is drie keer aangevuld namelijk: op 10 april 2017 met een bedrag van € 15.125,-, op 4 december met een bedrag van € 18.150,- en op 28 december 2018 met een bedrag van € 29.310,50-. Dit is een totaal van € 75.098,50 excl. btw. Aan het eind van 2019 zal een factuur worden verstuurd voor de plankosten van het jaar 2019. Voor het restantbedrag zal medio 2020 een factuur worden verstuurd. De eindafrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Na realisatie van het Bouwplan wordt door de Gemeente aan de Ontwikkelaar een eindfactuur verzonden voor het eventueel resterende bedrag.

Betaling van de facturen dient plaats te vinden binnen 30 dagen na verzending daarvan.

2. De plankosten zijn gebaseerd op de volgende processtappen:
 - Opstellen startnotitie.
 - Procedure stedenbouwkundige randvoorwaarden en het stedenbouwkundig Plan.
 - Opstellen Bestemmingsplan.
 - Procedure Bestemmingsplan.
 - Omgevingsmanagement en toetsing aansluiting op Openbare Ruimte en bestaande Openbare Ruimte.

Het uitgangspunt is een normaal verloop van de bovengenoemde processtappen. Indien zich bij deze processtappen onvoorziene omstandigheden voordoen zoals een herziening van de plannen en/of een bezwaren- c.q. beroepsprocedure, welke niet gedekt worden door leges, zullen Partijen tijdig met elkaar in overleg treden om de extra werkzaamheden en daarmee gemoeide kosten inzichtelijk te maken. Uitgangspunt is dat deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.

3. 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 **Woningbouw categorieën**

Het woningprogramma “starterskoop” van de ontwikkelaar biedt de mogelijkheid om flexibiliteit toe te passen in de uitwerking. Dit betekent dat de bandbreedte van aantal woningen zich begeeft tussen de 430 en 380 woningen inclusief 20 sociale- danwel zorgwoningen.. De volgende verdeling vormt de basis van het plan:

- 103 woningen 40-49 m2 GBO
- 160 woningen 50-59 m2 GBO
- 109 woningen 60-69 m2 GBO
- 23 woningen 70-85 m2 GBO

In de uiteindelijke uitwerking, kan met het aantal woningen (binnen de genoemde bandbreedte) nog geschoven worden al naar gelang de vraag vanuit de markt. De doelstelling is om marktconforme starterswoningen te bouwen en starters zijn er op verschillende vlakken.

Naast de bouw van starterskoopwoningen is afgesproken met de ontwikkelaar dat ook 20 zorg- of sociale huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met een woningbouwcorporatie.

De ontwikkelaar zal zich ervoor inspannen om woningzoekenden, die woonachtig zijn in de gemeente Haarlem, gedurende 14 dagen na start van de verkoop van koopwoningen voorrang te verlenen bij de inschrijving voor deze woningen.

Artikel 9 **Aansluiting Plangebied op Openbare Ruimte**

De Ontwikkelaar zal de gronden in het Plangebied voor eigen rekening en risico aansluiten op de openbare ruimte, een en ander conform artikel 3 lid 2 en artikel 5 lid 2 van deze Overeenkomst.

Artikel 10 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en beleid Openbare Ruimte, 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 tengevolge van bouwwerkzaamheden in het kader van onderhavig Bouwplan 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, na voorafgaande goedkeuring door Ontwikkelaar voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 11 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

Beheer en onderhoud van (evt) 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 koopovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

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

Artikel 12 **Verkoop- en aankoop van grond**

Gemeente en de ontwikkelaar zullen in het kader van deze overeenkomst een verkoop respectievelijk aankoopovereenkomst sluiten inzake twee kleine perceeltjes grond (Bijlage 10). De verkoop- respectievelijk aankoop zal plaatsvinden met gesloten beurzen. Vooromschreven verkoop- respectievelijk aankoopovereenkomst is aangehecht als Bijlage 8 en 9. De juridische levering zal in huidige staat en na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Bouwplan plaatsvinden via notariskantoor * te Haarlem.

Artikel 13 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor het toetsen en in procedure brengen van een bestemmingsplan voor het Plangebied, ten einde de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor een zo spoedig mogelijke behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning(en) 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. Meer in het bijzonder zal de Ontwikkelaar – ten behoeve van de bestemmingswijziging – het daartoe benodigde ontwerp en bijbehorende onderzoeken en wat dies meer zij conform het bepaalde in de Planning aan de Gemeente aanleveren.
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.

Artikel 14 **Projectspecifieke regelingen**

Het is de Ontwikkelaar bekend dat het Plangebied grenst aan het voormalige Slachthuisterrein. Dit terrein zal in de nabije toekomst worden her ontwikkeld. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig afstemming te zoeken. Dit geldt ook voor de grond die Ontwikkelaar in het kader van vooromschreven verkoopovereenkomst in eigendom krijgt geleverd

Artikel 15 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan 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. Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In de fase waarin het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan is gemaakt, bestond de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van het Plangebied.
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 uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen, die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, middels de in lid 2 benoemde aanspreekpunten.
2. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:
Ontwikkelaar: de heer Marc du Pon (projectontwikkelaar bij Cobraspen);
Gemeente: mevrouw Bianca Verburg (procesmanager).

Artikel 18 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door een schriftelijk vastgelegde en door Partijen ondertekende overeenkomst.
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 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 7 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 volledig 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 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**

Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.

De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

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 3 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 Haarlem
Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Veduta Vastgoed B.V.
Elswoutlaan 20, 2050 AE te Overveen,

Artikel 29 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Veduta Vastgoed B.V.

Datum.....

Datum:.....