

Anterieure overeenkomst inzake

Prins Hendrikstraat 1 Haarlem

d.d. 3 februari 2022

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. D. de Boo, in haar hoedanigheid van Manager van de afdeling Project- en Contractmanagement van de Gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2021, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en
2. De besloten vennootschap **B.V. Nederlands Monumenten Bezit**, gevestigd aan de Elswoutslaan 20 te Overveen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34064621, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap Cobraspen Groep BV, statutair gevestigd te Overveen, kantoorhoudende aan de Elswoutslaan 20 te Overveen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34058127, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer L.H. Prins in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: **de Ontwikkelaar**,

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

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is/eigenaren zijn van (de) in het Plangebied gelegen gronden en of opstallen/opstal;
- B. dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her) ontwikkeling wenst te brengen;
- C. dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast gaat het om een orde 1 (rijks-)monument.
- D. dat Partijen op 31 oktober 2018 een Voorschotovereenkomst hebben gesloten inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- E. dat Partijen naar aanleiding van de startnotitie die op 23 april 2020 door de raad is goedgekeurd 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;
- F. Dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- G. 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 vaststelling/afgifte van de omgevingsvergunning op te starten en het ontwerpbesluit en deze concept overeenkomst aan het College van B&W voor te leggen en de planologische procedure te doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;

- H. dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal en de inrichting van de Openbare Ruimte, welke afspraken zij thans in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1a 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

Het vigerend bestemmingsplan 'Oude Stad', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2014.

Omgevingsvergunning

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

Bouwplan

Het door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren hotel in het Plangebied te weten Prins Hendrikstraat 1 te Haarlem.

Openbare Ruimte

Het niet door de Ontwikkelaar te bebouwen deel van het plangebied, zijn de trottoirs aan de zijde van de Prins Hendrikstraat 1- te Haarlem.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het bij de Ontwikkelaar in eigendom zijnde perceel grond, gelegen aan Prins Hendrikstraat 1-3 te Haarlem, zoals aangeduid op de tekening die aan deze Overeenkomst is gehecht (Bijlage 1).

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 2 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen wordt gestart met de uitvoering van de verschillende activiteiten voor realisatie van het Bouwplan en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering d.d.zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 3.

Semi-Openbare Ruimte

Het niet te bebouwen delen van het Plangebied, voor bezoekers toegankelijk, dat wordt ingericht en gebruikt als hofjes, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de Ontwikkelaar, waarbij de eigenaar eigen regels kan en mag stellen voor haar bezoekers.

Voorschotovereenkomst

De door Partijen op 31 oktober 2018 getekende overeenkomst voor vergoeding van de ambtelijke kosten door de Ontwikkelaar aan de Gemeente op basis van de plankostenscan ter dekking van de wettelijk te verhalen kosten (hierna: Voorschotovereenkomst). De Voorschotovereenkomst eindigt met de ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 1b Bijlagen en Rangorde

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

Bijlage 1:	Kaart Plangebied
Bijlage 2:	Planning
Bijlage 3:	Protocol van oplevering Openbare ruimte
Bijlage 4:	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 5:	Ontwerp trottoir

2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, gaat de bijlage voor.

Rangordebepaling Bijlagen onderling

Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. Een nieuw document gaat voor een oud document;
- b. Een tekening gaat voor een beschrijving;
- c. Een bijzondere regeling gaat voor een algemene regeling; met dien verstande dat regel a gaat voor de regels b en c, en regel b gaat voor regel c.
- d. Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door namens wie de bijlage is opgesteld.

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van gemaakte afspraken over en de voorwaarden waaronder de herontwikkeling van het Plangebied tot stand komt.
2. 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.
 - Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: Wro);
 - De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen, waaronder, de ondergrondse afvalcontainers en de aanleg van een nieuw trottoir aan de Prins Hendrikstraat.

Artikel 3 Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de volgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

1. Het vergoeden van de kosten zoals hieronder aangegeven in de artikelen 5 en 6 van de Overeenkomst.
2. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
3. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen.
4. Het herstel van de kademuur dat uitgevoerd dient te zijn voor de realisatie en exploitatie van het hotel. De Ontwikkelaar vraagt hiervoor tijdig een omgevingsvergunning aan.
5. De kosten voor de verplaatsing en aanleg van de ondergrondse afvalcontainers komen voor 50% voor rekening van ieder der partijen. De kosten voor de vervanging van de verharding aan het trottoir komen voor rekening van de ontwikkelaar.
6. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen en verantwoordelijkheden te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 Verplichtingen en verantwoordelijkheden Gemeente

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende zorgplichten en verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage 2) en met inachtneming van artikel 18 (vrijtekening).
2. De Gemeente draagt zorg voor de procedure voor de aanleg van de ondergrondse afvalcontainers onder voorbehoud dat de vergunning daarvoor onherroepelijk is. De Gemeente draagt 50% van de kosten voor de verplaatsing en aanleg van de ondergrondse afvalcontainers.
3. 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

1. De Ontwikkelaar realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.
2. Ten laste van de Ontwikkelaar komen de volgende kostenposten:

Ambtelijke kosten Gemeente

De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6. Het restant van de vergoede kosten uit de Voorschotovereenkomst is voldoende om de ambtelijke kosten te dekken.

Planschade

De mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, zoals nader uitgewerkt in artikel 14. De

Gemeente verricht geen risicoanalyse. Het is aan de Ontwikkelaar zelf om een risicoanalyse te laten verrichten ter bepaling van het eventuele financiële risico dat hij draagt voor planschadevergoeding.

3. Ten laste van de Ontwikkelaar komen bovendien de volgende bovenplanse kosten:

Kosten Openbare Ruimte

Alle kosten van aanleg, inrichting en herinrichting van de Openbare Ruimte, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, alsmede alle kosten van aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, zoals nader uitgewerkt in artikel 8.

- a. De Ontwikkelaar draagt zelf zorg voor de aanleg en herinrichting van de Openbare Ruimte, voor eigen rekening en risico waarbij gewaarborgd is dat middels de gedane investering door de Ontwikkelaar het tussen Partijen overeengekomen kwaliteitsniveau van de Openbare Ruimte wordt behaald. De ontwikkelaar stemt de definitieve technische tekening af ter goedkeuring met de gemeente.

De kosten voor het herstel van de kademuur aan de Leidsevaart komen voor rekening van de Ontwikkelaar alsmede de leges en kosten voor de benodigde vergunningsaanvraag en -procedure.

De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 6 Ambtelijke kosten

1. De afspraken over vergoeding van de ambtelijke kosten door de Ontwikkelaar zijn bepaald op basis van de plankostenscan en zijn vastgelegd in de tussen Partijen getekende Voorschotovereenkomst. Het door de Ontwikkelaar vergoede voorschotbedrag aan plankosten is toereikend gebleken om de ambtelijke kosten te dekken. Verrekening op grond van de Voorschotovereenkomst bij deze Overeenkomst is niet aan de orde.
2. De diensten die nodig zijn voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.

Artikel 7 Exploitatieplan

1. 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 Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in Plangebied

1. De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente het ontwerp op voor het laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. De Ontwikkelaar doet dit op eigen kosten, zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook. Het ontwerp van de ontwikkelaar is door de Gemeente getoetst en goedgekeurd (Bijlage 5). De bestekken worden overeenkomstig het protocol van oplevering getoetst door de gemeente.
2. De Ontwikkelaar draagt eveneens voor haar rekening en risico, zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.

3. Indien de Gemeente zelf zorg dient te dragen voor aanleg/herinrichting van de Openbare Ruimte, zullen Partijen een coördinatieovereenkomst sluiten teneinde de werkzaamheden af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan die coördinatieovereenkomst binden.

Artikel 9 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 Oplevering, bijgevoegd als Bijlage 3.
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 10 Uitvoering Bouwplan

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer 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 en tijdens 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 door derden klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar hierover 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 11 Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zoals aangegeven op Bijlage 1, is voor rekening van de Gemeente.
2. Het beheer en onderhoud van (evt.) voor bezoekers toegankelijke, semi openbare, ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar. 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. Er dient ten minste een duidelijke visuele scheiding aanwezig te zijn tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van de Ontwikkelaar, daar waar de bestrating zich op gelijk niveau bevindt.

Artikel 12 Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte

1. Indien door de Ontwikkelaar vergunde overbouwingen buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied worden gerealiseerd en derhalve boven de Openbare Ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
2. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Partijen in overleg aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 13 Planologische procedure

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 18 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het planologisch besluit.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 18 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor een zorgvuldige 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 in lid 1 en 2 genoemde zorgplichten hebben het karakter van een inspanningsverbintenis, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan tot de verplichting om naar vermogen en met inachtneming van de geldende wettelijke en beleidskaders een maximale inspanning te plegen tot vaststelling van het planologisch besluit en verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen.
4. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals hiervoor aangegeven in leden 1 en 2 van dit artikel alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 3 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
5. 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 Planschade

1. 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 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 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.

2. 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.
4. De Ontwikkelaar verplicht zich binnen een maand na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 15 Communicatie Bouwplan en werkzaamheden

1. Minimaal twee weken voor indiening van de vergunningaanvraag informeert de Ontwikkelaar de directe omgeving en wijkraad over het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan en herinrichting van de Openbare Ruimte onder overlegging van een schetstekening hoe het Plangebied er na realisatie uit komt te zien.
2. De ontwikkelaar informeert de directe omgeving en wijkraad uit eigen beweging tijdig over de planning en start van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 16 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 17 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 conform de Wet elektronische publicaties (WEP) volgens de als Bijlage 6 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 – dan wel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 18 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

3. 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.
4. 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.
5. 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 19 Overdracht en inbreng van de Overeenkomst

1. Tot en met de realisatie van het gehele bouwplan inclusief de Openbare Ruimte en de kademuur 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. Bij overtreding hiervan is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van €100.000,-, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Artikel 20 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, geven Partijen uitvoering aan artikel 22 zoals hieronder vermeld.
3. 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 21 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 22 Geschillen

1. 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 23 Totstandkomingvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het College van de Gemeente. 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. De Gemeente is hierbij uitgesloten van aansprakelijkheid voor eventuele schade aan de zijde van de Ontwikkelaar.

Artikel 24 Einde van de Overeenkomst

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

Artikel 25 Planning

1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
2. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.
3. 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, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

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

Gemeente Haarlem

B.V. Nederlands Monumenten Bezit

.....
mw. D. de Boo
Afdelingsmanager Project- en Contractmanagement

.....
de heer L.H. Prins
Directeur

Plaats en datum:

Plaats en datum: