

Concept Anterieure Overeenkomst inzake Spaarndamseweg 74-78 te Haarlem

Versie 4 d.d. 16 december 2021, bewerkt d.d. 16 juni 2022

Gemeente 14-3

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Drs. J. Wienen krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2022, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09114420, statutair gevestigd te Heteren, feitelijk gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur:
HUVA Holding BV, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67337562, statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2101 AM Heemstede, Overboslaan 18, welke ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur heer T.F. Hubrecht,
Hierna mede te noemen: Ontwikkelaar.

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

OVERWEGENDE DAT:

- Stichting GTSE een koopovereenkomst heeft gesloten met Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. waaruit voor Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. een onherroepelijk recht op juridische levering voortvloeit van een perceel aan de Spaarndamseweg 74-78 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie G nr. 1708 en 3279, hierna te noemen: het Plangebied (Bijlage I);
- Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. juridisch eigenaar wordt van (de) in het Plangebied gelegen gronden en opstallen/opstal na het verlenen en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het desbetreffend Bouwplan;
- De Gemeente bereid is een strook grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie G nr. 4293 gedeeltelijk in eigendom over te dragen aan de Ontwikkelaar ten behoeve van de beoogde planontwikkeling van het Plangebied (Bijlage I);
- De Ontwikkelaar het Plangebied tot (her) ontwikkeling wenst te brengen;
- De gewenste ontwikkeling deels in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- De Gemeente en de Ontwikkelaar op 2 februari 2017 en 18 september 2020 reeds voorschotovereenkomsten hebben gesloten inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- Partijen naar aanleiding van het weergegeven proces in artikel 4 van de Voorschotovereenkomst van 18 september 2020 de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en hiertoe hebben overlegd;
- Op 30 januari 2020 de Raad de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg heeft vastgesteld;

- Op 23 april 2020 de Raad met amendement de Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (“Carpet Right”) heeft vastgesteld waarbij de ontwikkelkaders voor dit Plangebied zijn vastgelegd;
- De Ontwikkelaar de (her)ontwikkeling van het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- 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 van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, de uitgebreide Wabo-procedure zal opstarten en doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal, een grondoverdracht, de aansluiting op en inrichting van de Openbare Ruimte, de overige aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, en overige zaken inzake realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte, en zij deze afspraken 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:

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 29 vrijesectorwoningen en 1.780 m² b.v.o. perifere detailhandel passend binnen de kaders van de vastgestelde Ontwikkelvisie en de vastgestelde Startnotitie. Zoals uitgewerkt in het Bouwplan (Bijlage VII).

Openbare Ruimte

De in het Plangebied gelegen gronden welke een openbare bestemming krijgen of houden en waarop en waarin voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals wordt bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening, zoals aangegeven op Bijlage I.

Ontwikkelvisie:

De Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, zoals vastgesteld door de Raad in de vergadering van 30 januari 2020.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals met rode lijn is aangegeven op de Kaart Plangebied d.d. 10-2- 2022
nr. 22014 (Bijlage I)

Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg 74-78

Het Integraal Programma van Eisen d.d. 16 december 2021 zoals opgesteld door de
Gemeente Haarlem, Afdeling Project- en Contractmanagement aan deze
Overeenkomst gehecht als Bijlage II.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering deel uitmakend van het Technisch Programma van Eisen
Spaarndams weg 74-78, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II.

Startnotitie

De startnotitie Spaarndamseweg 74-78 ("Carpet Right") zoals met amendement
door de Raad vastgesteld in de vergadering van 23 april 2020 waarbij de
ontwikkeldkaders zijn vastgelegd.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage I	Kaart Plangebied (incl. Openbare Ruimte) d.d. 25 november 2021
Bijlage II	Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg 74-78 en Protocol van oplevering Openbare Ruimte
Bijlage III	Plankostenscan d.d. 18 november 2021
Bijlage IV	Kennisgeving
Bijlage IVA	Overzicht kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen d.d. 15 december 2021
Bijlage V	Verkoopovereenkomst d.d. 16 juni 2022
Bijlage VI	Notitie SPARK parkeren Spaarndamseweg 74 /78 Haarlem d.d. 10 maart 2022
Bijlage VII	Bouwplan

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 voor een algemene regeling; met dien verstande dat regel
a gaat voor de regels b en c, en regel b gaat voor regel c.

Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming
van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie de bijlage is
opgesteld.

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.
 - Het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening;
 - De wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Kaders en Proces en Planning**

De Ontwikkelaar zal het Bouwplan en de Openbare Ruimte nader ontwikkelen in overleg met de Gemeente, en aansluitend realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde zonder dat de Ontwikkelaar jegens de gemeente is gehouden tot realisatie van het Bouwplan. De openbare ruimte wordt gerealiseerd als het Bouwplan wordt uitgevoerd.

Kaders

Voor de verdere planontwikkeling geldt dat hierbij door de Ontwikkelaar dient te worden voldaan aan alle toepasselijke wettelijke en beleidskaders, alsmede de volgende vastgestelde documenten:

- Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg 74-78 (Bijlage II)
- Ontwikkelvisie
- Startnotitie

Proces

Het stedenbouwkundig ontwerp is afgerond. Onderdeel van het ontwerp is een woontoren welke niet in het vigerend bestemmingsplan past. Daarvoor is een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) nodig van de gemeenteraad op de in te dienen omgevingsvergunningaanvraag waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo zal worden gevolgd. De Ontwikkelaar dient derhalve een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen welke is voorzien van een Ruimtelijke Onderbouwing. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) voor de activiteit planologisch strijdig gebruik en de activiteit bouwen, kan de Ontwikkelaar de bouw starten.

Planning

- Definitief maken stedenbouwkundig ontwerp: gereed
- Sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar: 3^e kwartaal 2022
- Indienen omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de activiteit planologisch strijdig gebruik: medio 2022
- Afgifte omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit planologisch strijdig gebruik / Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) van de raad: eind 2022 / begin 2023
- Start werkzaamheden na de onherroepelijke omgevingsvergunning(en): 2023
- De planning heeft een indicatief karakter.

Artikel 4 **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar en Gemeente**

1. Ontwikkelaar

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de volgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

Verplichtingen

Het dragen van alle kosten zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.

Verantwoordelijkheden:

De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de Openbare Ruimte en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is niet gehouden jegens de Gemeente tot realisatie van het Bouwplan.

Gemeente

2. Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende zorgplichten en verantwoordelijkheden:

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische afwijkingsprocedure, overeenkomstig de wettelijke termijnen, de planning en met inachtneming van de publiekrechtelijke vrijtekening (artikel 20),

De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan de Ontwikkelaar van een strook grond ten behoeve van het Plangebied, conform een door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomst (Bijlage V) welke de instemming heeft van beide Partijen.

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. Indien het Bouwplan door de Ontwikkelaar wordt gerealiseerd geschiedt dit voor eigen rekening en risico.

Ambtelijke kosten Gemeente

2. De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.

Kosten Openbare Ruimte

3. Alle kosten van aanleg, inrichting en herinrichting van de Openbare Ruimte, conform de kwaliteitseisen van het Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg 74-78 , alsmede alle kosten van aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, zoals nader uitgewerkt in artikel 9.

Planschade

4. De mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit de onherroepelijke verlening van de omgevingsvergunning en welke voor tegemoetkoming in aanmerking komt, zoals nader aangegeven (incl bepaling betaalmoment) in artikel 15.

De Gemeente verricht geen risicoanalyse; het is aan de Ontwikkelaar zelf om zonodig een risicoanalyse te laten verrichten ter bepaling van het eventuele financiële risico.

5. Kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen

Een exploitatiebijdrage verschuldigd op grond van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen, conform een berekening op basis van de in de Nota vastgestelde berekeningsmethodiek. De in de Nota aangegeven bedragen zijn op basis van prijspeil 1 januari 2020, en zullen met 2,8% enkelvoudige rente per jaar worden verhoogd. De exploitatiebijdrage voor dit Bouwplan is voor wat betreft deze kosten voortsnog bepaald op € 53.810,- op basis van prijspeil 1 januari 2020 en conform de berekening zoals aangegeven op Bijlage IVA.

De exploitatiebijdrage wordt bij het indienen van de aanvragen van de omgevingsvergunning voor het Bouwplan definitief bepaald op basis van het dan geldend prijspeil en gegevens van het Bouwplan. De betaling van de bijdrage geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt deze factuur binnen 30 dagen na bovengenoemde definitieve berekening en verlening van de omgevingsvergunning.

6. Kosten grondtransacties

De door de Gemeente gemaakte kosten ten behoeve van de taxatie van de door de Gemeente te verkopen grond bedragen in totaal € 5.518,- incl. 21 % BTW. De betaling van dit bedrag geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen.

Alle overige kosten ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties en leveringsakte(n) met de Gemeente alsmede voor de vestiging van zakelijke rechten worden voldaan bij het passeren van desbetreffende notariële akte(n).

7. Kosten uitvoering Overeenkomst en inschakeling externe deskundigen

Partijen dragen ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, waaronder de kosten van inschakelen van externe deskundigen tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

8. Het naast het Plangebied gelegen complex de Pionier beschikt over een parkeergarage met inrit. Indien de inrit voor die garage aangepast dient te worden a.g.v. de werkzaamheden van de Ontwikkelaar (van de Spaarndamseweg 74-78), zijn de kosten van de betreffende aanpassingen voor rekening van Ontwikkelaar.(van de Spaarndamseweg 74-78)

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. De geschatte ambtelijke kosten zijn aangegeven in Bijlage III en zijn bepaald op basis van de plankostenscan, waarin de voorziene inzet van de daar genoemde disciplines wordt aangegeven op basis van een streefplanning Q4 2023. Verschuldigd is een resterend bedrag van € 36.566,-.

De betaling van dit bedrag geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen. Er wordt uiteindelijk afgerekend op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Een dreigend tekort vóór Q4 2023 zal door de Gemeente tijdig worden signaleerd en schriftelijk onderbouwd aan de Ontwikkelaar medegedeeld.

Aan het einde van Q4 wordt door de Gemeente een rapportage verstrekt van het aantal bestede ambtelijke uren, en wordt het teveel of tekort betaalde verrekend.

2. Indien de voorbereiding en realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte aantoonbaar leidt tot meer en/of andere inzet dan voorzien in de plankostenscan (Bijlage III) en/of meer dan gemiddelde kosten voor de Gemeente inzake de behandeling van bezwaar en - en/of (hoger) beroepschriften, alsmede verzoeken om een voorlopige voorziening, zullen deze extra kosten bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
3. De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning(en) worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.

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 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 **Woningbouw categorieën**

In het Bouwplan worden 29 vrijesectorwoningen gerealiseerd.

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

1. De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Technisch Programma van Eisen Spaarndamseweg 74-78 (Bijlage II) 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 en het aansluiten van het Plangebied op omliggende 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 voorbereiding en uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1 indien het Bouwplan wordt gerealiseerd.
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.
4. **Bankgarantie**
De Ontwikkelaar is conform gemeente beleid verplicht tot het verstrekken van een bankgarantie ter hoogte van de aanleg- en aansluitkosten Openbare ruimte. De bankgarantie wordt verstrekt aan de Gemeente voor start van de werkzaamheden. Na gemeentelijke goedkeuring van oplevering van de heringerichte Openbare ruimte en de aansluiting van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte cf. het technisch PvE wordt de bankgarantie aan de Ontwikkelaar geretourneerd.

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, bijgevoegd als Bijlage II.
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 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 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 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Indien door de Ontwikkelaar over- en/of uitbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven of

in de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

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

Artikel 13 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar**

1. Gemeente en Ontwikkelaar zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan de Ontwikkelaar verkoopt en de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt een strook grond ten behoeve van het Plangebied, conform de door de Gemeente opgestelde koopovereenkomst en door Partijen ondertekend.
De koopovereenkomst is aangehecht als Bijlage V.

Artikel 14 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 20 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van de benodigde Omgevingsvergunning.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 20 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvragen 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.

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 de benodigde planologische besluiten en het verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen

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.

Artikel 15 **Planschade**

1. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 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 ten behoeve van het Bouwplan zoals aangegeven in dit lid

2. 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)**

Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers. De Ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied. Informatieverstrekking door - de procesmanager van- de Gemeente vindt alleen op hoofdlijnen plaats en dan vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

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.
2. Partijen kunnen te allen tijde bepalen dat een gestructureerd afstemmingsoverleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden inzake:
 - a. de aanleg/inrichting van de Openbare Ruimte.
 - b. de coördinatie/afstemming werkzaamheden Bouwplan met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in de omgeving van het Plangebied.
 - c. de voortgang van de realisatie van het BouwplanHet afstemmingsoverleg bestaat uit de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van De Ontwikkelaar.

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 Wet ruimtelijke ordening en diensgevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening 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. Besluit ruimtelijke ordening geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het GVOP (Bijlage IV).
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet open overheid (Woo) 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 20 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. Alle in deze Overeenkomst genoemde verplichtingen en procedures moet de Gemeente in volle vrijheid en onder gestanddoening van haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden kunnen afhandelen en doorlopen. De Gemeente kan daarom dan ook geenszins garanderen, dat de door de Partijen beoogde bebouwing daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.
2. De hieruit voortvloeiende risico's komen geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en kunnen niet op de Gemeente worden afgewenteld. De Gemeente is dan ook nimmer aansprakelijk voor eventueel vergeefs door de Ontwikkelaar, dan wel de door hen ingeschakelde derden, gemaakte kosten van welke aard ook zoals, maar niet beperkt tot: planvoorbereiding, onderzoekskosten, ontwerpkosten, kosten van een risicoanalyse en de uitvoering van compenserende maatregelen.
3. De Gemeente is eveneens nimmer aansprakelijk indien zienswijzen, inspraakreacties, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of (hoger) beroepschriften, verzoeken om een voorlopige voorziening, andere maatregelen van derden, het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten leiden tot vertragingen in het nemen van de benodigde besluiten, vertragingen in de verlening van vergunningen, dan wel tot weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten. Voorts is de Gemeente nimmer aansprakelijk indien de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
4. De Ontwikkelaar erkent hierbij, dat het besluit tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders en erkennen, dat het college geen uitspraken kan doen over zaken die de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de raadscommissie, de gemeenteraad en hogere overheden betreffen. Het is dus de gemeenteraad, die in het kader van de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst vanuit zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen het territorium van de Gemeente, de uiteindelijke beslissing heeft en houdt omtrent de aanvaardbaarheid van de door of vanwege de Ontwikkelaars vervaardigde plannen.

5. Indien door rechtsmaatregelen van derden dan wel besluiten van de Gemeente of hogere overheden de Ontwikkelaar niet in staat is de voor realisatie van het Bouwplan benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege te verkrijgen, treden Partijen in overleg om te bezien of het Bouwplan en zo nodig de onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten zodanig kunnen worden aangepast dat de benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege wel kunnen worden verkregen.\
6. Ingeval de hiervoor in de lid 5 van het onderhavige artikel bedoelde poging om het Bouwplan en/of de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan te passen er niet toe leidt dat alsnog de benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen verkregen worden, is ieder van de Partijen bevoegd om de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende vervolgovereenkomsten geheel of gedeeltelijk tussentijds eenzijdig te beëindigen. In dat geval draagt iedere Partij zijn eigen kosten en hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen.

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

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente,
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op de verkoop- en overdracht middels een gescheiden koop-aannemingsovereenkomst van de woningen en de commerciële ruimte aan toekomstige bewoners en/of gebruikers.

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 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 23 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 **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 24 **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 25 **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 26 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente: Grote Markt 2 te Haarlem
- de Ontwikkelaar: Overboslaan 18 te Heemstede

Artikel 27 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V

Drs J. Wienen

T.F. Hubrecht

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats: