

Anterieure overeenkomst

Project Stephensonstraat 38-46

Bijlagen:

- Bijlage 1: Tekening Exploitatiegebied
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE 2020)
- Bijlage 3: (voorlopig) Stedenbouwkundig ontwerp juli 2022
- Bijlage 4: Programma van Eisen Openbare Ruimte
- Bijlage 5: Planning Gemeente
- Bijlage 6: Model-koopovereenkomst
- Bijlage 7: Parkeerbalans – Rapportage Stienstra - versie juli 2022
- Bijlage 8: Planschaderisicoanalyse Stephensonstraat 38-46 Haarlem d.d. 14 april 2022 (nummer 0476213.100) van ANTEAgroup

De ondergetekenden:

De **GEMEENTE HAARLEM**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door drs. J. Wienen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna te noemen de '**Gemeente**';

En

De besloten vennootschap **Remise Ontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (1911 BR) Uitgeest aan de Loet 2, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 63327422, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Hoorne Vastgoed B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1911 BR) Uitgeest aan de Loet 2, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34089810, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Hoorne Vastgoed Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1911 BR) Uitgeest aan de Loet 2, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67453325, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders J.F. Zwanenburg en P.W.L. van der Eng, hierna te noemen de 'Initiatiefnemer';

Hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**';

nemen het volgende in aanmerking:

- a. Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het gebied, plaatselijk bekend Stephensonstraat 38-46, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, met nummer 1959, 1944, 1928 (voor bebouwing) en nummers 3129, 3090, 3229, 3232 en 3128 (voor Openbare ruimte).
- b. Initiatiefnemer en de Gemeente zijn met elkaar in overleg getreden omtrent de mogelijkheid om op de locatie Stephensonstraat 38-46 een woningbouwproject met een minimaal aantal sociale huurwoningen en commerciële plinten te definiëren, waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en de sociaal-economische aantrekkingskracht van dit stadsdeel binnen de gemeente Haarlem.
- c. Op basis van de plannen van Initiatiefnemer hebben Initiatiefnemer en de Gemeente het '**Exploitatiegebied**' gedefinieerd, zoals aangeduid op Spelregelkaart Remise Stephensonstraat, **bijlage 1**.
- d. Initiatiefnemer heeft het voornemen om binnen het Exploitatiegebied een Bouwplan te realiseren voor de bouw van circa 28 vrije sector koop-/huurappartementen met bijbehorende ondergrondse parkeervoorzieningen, circa 68 sociale huurwoningen, ca 1.650 m² BVO commerciële ruimte, horeca en detailhandel, en de aanleg en inrichting van de Openbare ruimte, waaronder het verlengde Remiseplantsoen, waarbij wordt ingestemd met de voorwaarden die de Gemeente hieraan stelt, een en ander hierna ook aangeduid als het '**Bouwplan**'.

- e. Voor dit bouwplan zijn geen eigendommen van de Gemeente benodigd.
- f. Het Exploitatiegebied is gelegen in het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. en heeft de bestemmingen Bedrijf en Verkeer met dubbelbestelling 'Waarde – Archeologie 5. Bovendien is het Parapluplan parkeernormen Haarlem van toepassing.
- g. Het Bouwplan van Initiatiefnemer past niet rechtstreeks in voornoemde bestemmingsplannen vanwege de bestemming en diverse bebouwingsregels. Om die reden is de herziening van de bestemming van het Exploitatiegebied ex (bij ondertekening van deze Overeenkomst) artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel wijziging van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Omgevingswet noodzakelijk.
- h. De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het Bouwplan en daartoe over te gaan tot het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Exploitatiegebied.
- i. Initiatiefnemer en de Gemeente dienen er onder meer voor te zorgen dat de uitvoering van het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is.
- j. De Gemeente is mede ten behoeve van de uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde (bij ondertekening van deze Overeenkomst) in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op Initiatiefnemer, en moet daartoe in beginsel een exploitatieplan vaststellen.
- k. De Gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen (Wro 6.12 lid 2), indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie ten aanzien de binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden anderszins verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent onder meer fasering of locatie-eisen, of een uitwerking van regels via een exploitatieplan niet noodzakelijk is, omdat hieromtrent anterieure c.q. vervangende afspraken zijn gemaakt.
- l. Initiatiefnemer en de Gemeente hebben overeenstemming over de benodigde voorwaarden voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, ten gevolge waarvan vaststelling van een exploitatieplan niet meer noodzakelijk is.
- m. Initiatiefnemer en de Gemeente wensen deze voorwaarden schriftelijk vast te leggen in de onderhavige anterieure grondexploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst als bedoeld in (bij ondertekening van deze Overeenkomst) artikel 6.24 Wro.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Doel

1. Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gronden in het Exploitatiegebied in exploitatie zullen worden gebracht. De Gemeente is in dit kader bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied en om de realisatie van het Bouwplan door de Initiatiefnemer planologisch mogelijk te maken. Initiatiefnemer is bereid het Exploitatiegebied Bouwrijp en Woonrijp te maken, het Bouwplan te realiseren en de door Partijen vastgestelde kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te betalen aan de Gemeente. Daarnaast zullen in de onderhavige overeenkomst de noodzakelijke grondtransacties worden vastgelegd.

2. Het ontwikkelen, realiseren en het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied door partijen geschiedt met in achtneming van de volgende randvoorwaarden, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, partijen genoegzaam bekend:
- Het onherroepelijke bestemmingsplan, dan wel omgevingsplan voor het Project.
 - Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stephensonstraat 38-46 d.d. 20 januari 2020, **bijlage 2**.
 - Het (voorlopig) Stedenbouwkundig ontwerp, **bijlage 3**.
 - Het Programma van eisen inrichting Openbare ruimte, **bijlage 4**.
 - Het Programma, zoals opgenomen in artikel 4 lid 2.
 - Het Definitief Ontwerp van Inrichtingsplan met bijbehorende cultuur- en civieltechnische bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte.
 - Het Definitief Ontwerp van het Bouwplan.
 - Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte zoals dat luidt op de datum ondertekening van deze Overeenkomst.
 - De Planning.
 - Gemeentelijk beleid:
 - Richtlijn Duurzaam Bouwen zoals dat luidt op de datum ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 2: Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Beheer: het reguliere beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de voorzieningen daarin door de Gemeente gericht op de handhaving van de gewenste kwaliteit daarvan.

Bouwplan: het door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer in het Exploitatiegebied te realiseren bouwplan, bestaande uit de op te richten bebouwing zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig ontwerp en het op basis daarvan vast te stellen en goed te keuren Definitief Ontwerp van dit Bouwplan.

Bouwrijp maken: het overeenkomstig het goedgekeurde Definitief Ontwerp Inrichtingsplan en bijbehorende bestekken geschikt maken van de grond voor bebouwing en voor de werkzaamheden Woonrijp maken. Dit betreft de gronden worden bebouwd en/of voorzien van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, waartoe obstakels of feitelijke belemmeringen die aan de realisering van de bestemmingen in de weg staan, moeten worden verwijderd. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in dat de grond in de nabijheid wordt voorzien van riolering, zoals nader uitgewerkt in artikel 5, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort zullen aanleggen ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen worden aangelegd.

Tevens wordt de grond vrij gemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, en zullen andere aanwezige opstallen worden gesloopt, bomen gerooid en wordt grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Definitief Ontwerp: een door Initiatiefnemer op te stellen definitief ontwerp van:

- a. het Bouwplan, inhoudende overeenkomstig de in de Standaardtaakbeschrijving DNR-STB onder fase Definitief ontwerp opgenomen documenten en
- b. het Inrichtingsplan,

welke beide ontwerpen aan de Gemeente worden voorgelegd ter goedkeuring. Initiatiefnemer zal dit Definitief Ontwerp laten voorafgaan door een Voorlopig Ontwerp. Het Definitief Ontwerp van het Bouwplan of Inrichtingsplan wordt niet goedgekeurd, indien dit niet beantwoordt aan een door de Gemeente ambtelijk goedgekeurd Voorlopig Ontwerp van het Bouwplan, respectievelijk Inrichtingsplan.

Exploitatiegebied: het door partijen in exploitatie te brengen gebied, zoals aangegeven op tekening Exploitatiegebied, die als **bijlage 1** deel uit maakt van de Overeenkomst.

Exploitatieplan: een met betrekking tot het Exploitatiegebied op te stellen plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Gesloten grondbalans: alle uit het Exploitatiegebied vrijkomende gronden worden (her)gebruikt binnen het Exploitatiegebied. Afvoeren en storten van gronden is slechts toegestaan voor het tijdelijk storten en opslaan ten behoeve van hergebruik in het Exploitatiegebied. Indien en voor zover gronden moeten worden afgevoerd en gestort, zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van Initiatiefnemer.

Inrichtingsplan: het door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer in het Exploitatiegebied te realiseren inrichtingsplan voor de Openbare ruimte, zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig ontwerp en in het goedgekeurde Definitief Ontwerp van dit inrichtingsplan.

Onherroepelijk: het onaantastbaar zijn en niet meer vatbaar zijn voor bezwaar of beroep van het desbetreffende bestuursbesluit

Openbare ruimte: de in het Exploitatiegebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn, zoals aangegeven op de tekening Openbare ruimte, aangegeven in Bijlage 3, die worden bestemd als openbaar gebied en die na uitvoering van het Inrichtingsplan aan de gemeente worden overgedragen.

Oplevering: de oplevering van de Openbaar ruimte als bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst.

Overeenkomst: de onderhavige anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Parkeerbalans – de parkeerbalans met kengetallen, parkeernormen en aantallen die als maatstaf zal dienen voor het Bouwplan en de planologische maatregel, zoals opgenomen in de Parkeerbalans - Rapportage Stienstra, aangehecht als **bijlage 7**.

Plangebied: het gebied waarvoor de Initiatiefnemer een bestemmingsplan/omgevingsplan zal opstellen, zoals aangegeven op bijlage 1 bij deze Overeenkomst.

Planning: de door Partijen ter uitvoering van deze Overeenkomst opgestelde Planning als bedoeld in artikel 14 die als **bijlage 5** deel uit maakt van de Overeenkomst.

Planschade: tegemoetkoming in de schade als bedoel in artikel 6.1 Wro gerelateerd aan het door de Initiatiefnemer te realiseren Bouwplan, die het gevolg is van de daartoe noodzakelijke vaststelling van een nieuw bestemmingsplan en waarvoor de Planschaderisicoanalyse Stephensonstraat 38-46 Haarlem (14 april 2022 - nummer 0476213.100) van ANTEA group (**Bijlage 8**) is opgesteld. Onder Planschade wordt eveneens verstaan nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet.

Programma van eisen Openbare ruimte: het programma van eisen dat is opgesteld voor dit Project, dat dien als minimaal referentieniveau voor de aanleg en inrichting van de Openbare ruimte, **Bijlage 4**.

Project: de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en het ontwerp en de aanleg en inrichting van de Openbare ruimte met inachtneming van het Inrichtingsplan binnen het Exploitatiegebied.

Stedenbouwkundig ontwerp: het (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp, dat is getoetst en goedgekeurd door de Gemeente en aan de Overeenkomst is gehecht als **bijlage 3**, of iedere door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde versie hiervan.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen: het stedenbouwkundig programma van eisen d.d. 20 januari 2020, **bijlage 2**.

Voorlopig Ontwerp: een door Initiatiefnemer op te stellen voorlopig ontwerp van:

- a. het Bouwplan, inhoudende overeenkomstig de in de Standaardtaakbeschrijving DNR-STB onder fase Voorlopig ontwerp opgenomen documenten, en
- b. Het Inrichtingsplan,

welke beide ontwerpen aan de Gemeente worden voorgelegd ter ambtelijke goedkeuring.

Woonrijp maken: de uitvoering van aanlegwerkzaamheden in de Openbare ruimte met inachtneming van het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan, zodanig dat deze is voorzien van definitieve straten, Voorzieningen voor openbaar parkeren, Voorziening voor afvalinzameling, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, waterpartijen, voorzieningen van verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatverlichting, Voorzieningen voor nuts (exclusief huisaansluitingen) en openbare groen, een en ander om tot een goed functionerend en duurzaam leefgebied te realiseren.

Artikel 3: Taken en verantwoordelijkheden

1. Initiatiefnemer zal met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, het (voorlopig) Stedenbouwkundig ontwerp (laten) uitwerken naar een Voorlopig en/of Ontwerp Definitief Ontwerp van het Bouwplan en Inrichtingsplan voor het Exploitatiegebied met bijbehorende rapportages en onderzoeken toelichtingen en ruimtelijke onderbouwingen, welke documenten noodzakelijk zijn voor de beoogde bestemmingsplanherziening/vaststelling van een omgevingsplan. Onderdeel van dit Voorlopig en/of Definitief Ontwerp ten behoeve van de bestemmingsplanherziening/vaststelling van het omgevingsplan is tevens een voorstel met betrekking tot de door de Initiatiefnemer te nemen (tijdelijke) maatregelen (zoals verwerving, verplaatsing of tijdelijke verhuur e.d.), die noodzakelijk zijn om de (economische) uitvoerbaarheid en de leefbaarheid van het Exploitatiegebied ten behoeve van en tijdens de realisatie van het Project zeker te stellen. Deze documenten worden ter schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd. Het Voorlopig Ontwerp wordt enkel ambtelijk getoetst. Enige toetsing of goedkeuring van ontwerpen op grond van deze Overeenkomst laat onverlet dat er nog een toetsing dient plaats te vinden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).
2. Partijen realiseren zich dat de Omgevingswet mogelijk op 1 januari 2023 - of zoveel eerder of later als de wetgever beslist - in werking treedt. Volgens het overgangsrecht, zoals dit thans luidt, mag de procedure van het bestemmingsplan worden voortgezet, wanneer voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indien voor de

inwerkingtreding van de Omgevingswet geen dan wel geen volledig voorontwerpbestemmingsplan, onderbouwd met de nodige onderzoeken, is opgesteld, zullen Partijen bezien of een bestemmingsplan nog haalbaar is of dat een omgevingsplan moet worden opgesteld.

3. De Gemeente zal met inachtneming van de op grond van artikel 3.1 goedgekeurde documenten en in overleg met Initiatiefnemer een voorontwerp-bestemmingsplan (laten) opstellen.
4. Indien de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure is gebaseerd op voorlopige ontwerpen zal Initiatiefnemer met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst conform het nog op te stellen en Onherroepelijk vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan, een Definitief Ontwerp van de op te richten bebouwing met bijbehorende voorzieningen op (laten) stellen en dit voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ter schriftelijke goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
5. Initiatiefnemer zal met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, achtereenvolgens een Voorlopig en Definitief Ontwerp van het Inrichtingsplan en bijbehorende bestekken opstellen, welke schriftelijk ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de Gemeente. Initiatiefnemer dient bij het Voorlopig Ontwerp een integraal plan voor te leggen dat voorziet in omgevingsmanagement en coördinatie van de omgevingsveiligheid, inclusief communicatie met stakeholders en opvolging van klachten. Als onderdeel hiervan gelden onder andere de bouwplaats-inrichting en de bouwlogistiek. Hiertoe dient onder meer afstemming te hebben plaats gevonden met het bereikbaarheidsoverleg via de BLVC Coördinator. De kosten hiervoor en de (eventuele) kostenconsequenties voor de werkzaamheden Bouw- en Woonrijp maken zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Deze documenten worden ter schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd. Goedkeuring De gemeente zal het plan toetsen, mag zal hiermee niet de verantwoordelijkheid voor dit integrale plan of de onderdelen daarvan naar zich toe trekken.
6. De Gemeente dient uiterlijk 6 weken na ontvangst van de stukken haar op- en aanmerkingen en/of goedkeuring te geven op de aangeleverde documenten zoals bedoeld in artikel 3.1, 3.4 en 3.5.
7. Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de ontwerpen en bestekken als bedoeld in dit artikel overeenstemmen het Onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan/omgevingsplan. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van Initiatiefnemer. Dit laat onverlet dat de Gemeente de ontwerpen en bestekken toetst aan de documenten en het gemeentelijk beleid genoemd in artikel 1.2.
8. Voor de uitvoeringsfase geldt dat Initiatiefnemer onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico zorg draagt voor de uitvoering van de voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 8 de verkoop/verhuur en realisatie van de op te richten bebouwing en voor het daarvoor volledig Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
9. Initiatiefnemer draagt eveneens onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Exploitatiegebied overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
10. De Gemeente neemt na deugdelijke Oplevering van de Woonrijp gemaakte Openbare Ruimte, zoals genoemd in het vorige lid, de Openbare ruimte voor € 1,- exclusief omzetbelasting in eigendom en Beheer over van Initiatiefnemer, een en ander zoals nader uitgewerkt in artikel 10.
11. Alle onderzoeken, documenten en rapporten die benodigd zijn om de ontwikkeling en realisatie van het onderhavige plan mogelijk te maken worden uitgevoerd en vervaardigd in opdracht van en onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer. Dit betreft onder meer de volgende documenten en onderwerpen: mobiliteitsplan en parkeerbalans (auto en fiets); externe veiligheid; wind- en bezonningstudie, geluidsbelasting, groenplan incl.

daken, tekening verkaveling, bebouwing, matenplan, programma (waaronder type woningen/prijs, metrage commerciële ruimte, plattegronden woningen, toegankelijkheid, dwarsdoorsneden maaiveld.

12. De Gemeente zal met inachtneming van haar publieke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden, zorgen voor de uitvoering van de benodigde ruimtelijke orderingsprocedures door het bevoegde gezag, en zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk te komen tot een Onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan.
13. Initiatiefnemer verplicht zich om onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico tijdig, zorg te dragen voor alle voor de realisatie van het op te richten vastgoed benodigde volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings-)vergunningen, vrijstellingen, toestemmingen en ontheffingen.

Artikel 4: Programma / woningbouwcategorieën

1. Initiatiefnemer zal volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het volgende programma met bijbehorende woningbouwcategorieën bouwen of doen bouwen, overeenkomstig het alsdan vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan, het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en de door de Gemeente af te geven omgevingsvergunning.
2. Initiatiefnemer zal zich inspannen om de sociale woningen in het Project te verkopen aan toegelaten instelling. Indien Initiatiefnemer met een toegelaten instelling over de verwerving geen overeenstemming kan bereiken, treedt Initiatiefnemer met de gemeente in overleg over het selecteren van andere kandidaten voor eventuele verwerving van (gedeelten van het contingent) sociale woningen.
3. Onverlet het bepaalde in artikel 20 bestaat het op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer middels het Bouwplan te realiseren programma met bijbehorende woningbouwcategorieën uit:
 - circa 28 vrije sector koop-/huurappartementen
 - circa 68 sociale huurwoningen
 - circa 1.650 m2 BVO commerciële ruimte, horeca en detailhandel
 - met ondergrondse parkeervoorzieningen met ca. 92 parkeerplaatsen.
 - bijbehorende Openbare ruimte.

De ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning zal gedurende bestemmingsplanprocedure worden voorbereid door Partijen en direct na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan, zo mogelijk eerder, worden ingediend door de Initiatiefnemer. Met de realisatie van de Bouwplan zal de Initiatiefnemer aanvangen op een in samenspraak met de gemeente te bepalen tijdstip, dat gelet op de complexiteit van de realisatie van het Bouwplan en de voor de planning van belang zijnde feiten en (markt)omstandigheden in redelijkheid zal worden bepaald. Partijen spannen zich in om zo snel als redelijkerwijs mogelijk is na onherroepelijkheid van de afgegeven Omgevingsvergunning te starten met realisatie.

De verschillende programmaonderdelen naast de woningen (inclusief terreininrichting en aanleg Openbare ruimte) zullen door Initiatiefnemer uiterlijk half jaar na Oplevering van de woningen gereed zijn gemaakt. Partijen stellen vast dat de bouw van het volledige Project noodzakelijk is om de vastgelegde stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen.

4. De in het Exploitatiegebied te realiseren woningen dienen te voldoen aan het politiekeurmerk (zowel woningen als woonomgeving), tenzij er voldoende steekhoudende argumenten zijn hiervan af te wijken.
5. Partijen voorzien de volgende energetische oplossingen binnen het Exploitatiegebied, waarbij aansluiting kan worden gevonden bij de beoogde herontwikkeling van het naast gelegen gebied: 'Ontwikkelzone Zuidwest'.

Artikel 5: Bouw- en Woonrijp maken

1. Initiatiefnemer verplicht zich onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico de Openbare ruimte volledig Bouw- en Woonrijp te maken overeenkomstig het daartoe door Initiatiefnemer vervaardigde en door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp van het Inrichtingsplan met bijbehorende cultuur- en civieltechnische bestekken en tekeningen, gebaseerd op het Programma van eisen Openbare ruimte.
Initiatiefnemer beroept zich ter zake op zelfrealisatie. De Gemeente verstrekt daarbij separaat – voor zover rechtens mogelijk – aan Initiatiefnemer een schriftelijke volmacht om namens haar en met inachtneming van de geldende Europese en nationale wet- en regelgeving omtrent aanbestedingen, alsmede met inachtneming van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor aanbesteding van aanbestedingsplichtige werken en diensten.
Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente volledig voor eventuele aanspraken van derden als gevolg van het niet voldoen aan de Europese regelgeving c.q. de Nederlandse implementatie daarvan in het kader van realisatie van het Project.
2. Indien de desbetreffende werkzaamheden worden uitgevoerd op gronden die zijn geleverd aan de Gemeente of die reeds in eigendom waren van de Gemeente, verleent de Gemeente hierbij voor zover van toepassing toestemming aan de Initiatiefnemer de werken op, in of aan haar gronden te verrichten.
3. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort tot de verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer en eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer, ook na goedkeuring daarvan door de Gemeente. Indien in het Inrichtingsplan en daarop gebaseerde bestekken werkzaamheden ontbreken c.q. niet zijn opgenomen, dan dient Initiatiefnemer deze na constatering daarvan alsnog te realiseren en ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
4. Initiatiefnemer mag niet eerder met het Bouwrijp maken starten, dan nadat alle benodigde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken door de Gemeente zijn goedgekeurd. Hiertoe zal de Gemeente desbetreffende documenten zo snel mogelijk na ontvangst toetsen. Initiatiefnemer zal starten met Bouwrijp maken conform de Planning, doch niet eerder dan na goedkeuring van alle benodigde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken en na verlening van de daartoe eventueel benodigde vergunningen en vrijstellingen.
5. De door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen zullen door Partijen worden gewaarmerkt en na goedkeuring geacht onderdeel uit te maken van deze Overeenkomst.
6. Met betrekking tot de riolering zijn partijen overeengekomen dat de Initiatiefnemer zorg zal dragen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen – voor zover nodig – ook ten aanzien van Openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied.
7. De aanleg van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, kabel en internet) zal Initiatiefnemer laten verrichten door de nutsbedrijven. Initiatiefnemer zal de uitvoering van de werkzaamheden door nutsbedrijven coördineren. Indien Initiatiefnemer bij de coördinatie tekortschiet, komen de daaruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening. Alvorens vorenbedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder de Openbare ruimte.
8. Alle kosten die de nutsbedrijven en de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9. In alle gevallen waarin de werkzaamheden voor het Bouw- en Woonrijp maken betrekking hebben op gebieden die later in eigendom en beheer worden overgenomen door de Gemeente, zal de Gemeente de kwaliteitscontrole uitoefenen, als aangegeven in artikel 6 van deze Overeenkomst.
10. Het Bouwrijp en Woonrijp maken van de inrichting van de Openbare ruimte door de Initiatiefnemer vindt plaats met inachtneming van het volgende:
 - de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een aannemer die gecertificeerd is door een relevante brancheorganisatie;
 - alvorens de werkzaamheden worden opgedragen dient de keuze voor de desbetreffende aannemer ter schriftelijke goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd;
 - de Gemeente zal toezicht houden op de uitvoering van de werkzaamheden en kwaliteitscontroles daarop uitvoeren met inachtneming van artikel 6;
 - noodzakelijke afzettingen en omleidingen ten behoeve van het verkeer worden verzorgd door de Initiatiefnemer na goedkeuring door de Gemeente;
 - een onderhoudstermijn van een (1) jaar voor de zogenaamde grijze c.q. civieltechnische werkzaamheden en een onderhoudstermijn van twee (2) jaar voor de groene c.q. cultuurtechnische werkzaamheden te rekenen vanaf de Oplevering van de Openbare ruimte door Initiatiefnemer aan de Gemeente;
11. Initiatiefnemer dient er zorg voor te dragen dat beloopbare en berijdbare paden en wegen aanwezig zijn om de opgeleverde woningen en/of omliggende woningen, winkels, bedrijven te kunnen bereiken zonder dat er sprake is van verkeersonveilige situaties of van water- en/of modder- en/of stofoverlast e.d.
12. Het afvoeren en storten van eventuele overtollige grond uit het Exploitatiegebied is de verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer en komt voor eigen rekening en risico.
13. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichting van de Initiatiefnemer tot Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte zoals die voortvloeit uit dit artikel, zal de Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente een recht van eerste hypotheek aanbieden op nader door Initiatiefnemer aan te wijzen onroerende zaken in het Exploitatiegebied. Verzuimt Initiatiefnemer een zaak voor hypothecaire inschrijving aan te wijzen, dan is de gemeente gerechtigd tot aanwijzing over te gaan. De bedoelde hypothecaire inschrijving zal dienen ter dekking van de door de gemeente verlangde zekerheid ten bedrage van EUR 110.000.-- (zegge: honderdtienduizend EURO) inclusief de kosten van eventuele executie en tenuitvoerlegging. De hypothecaire inschrijving vindt plaats op eerste verzoek van de gemeente. De hypothecaire inschrijving zal op eerste verzoek van Initiatiefnemer worden doorgehaald na het verstrijken van de periode van 12 maanden na Oplevering van de Openbaar ruimte als bedoeld in artikel 6 lid 8 van deze, of zoveel eerder als Initiatiefnemer door een bankgarantie of anderszins, voor tenminste de omvang van de Onderhoudstermijn, deugdelijke vervangende zekerheid voor de hypothecaire zekerheid aan de gemeente aanbiedt.
14. In plaats van de aangeboden zekerheid, kan Initiatiefnemer er voor kiezen om ter hoogte van het verzekerde bedrag als bedoeld in het vorige lid een waarborgsom over te maken aan de Gemeente, onder vermelding van "Waarborgsom Bouw- en woonrijp maken Stephensonstraat".

Artikel 6: Toezicht, kwaliteitscontrole, Oplevering Openbare ruimte

1. Voor zover de werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 plaats vinden in de Openbare ruimte c.q. de desbetreffende werken in beheer worden genomen door de Gemeente, zal de Gemeente toezicht houden op de werkzaamheden en/of kwaliteitscontroles uitvoeren. Initiatiefnemer staat toe en garandeert, dat de door of vanwege de Gemeente met het toezicht en controle belaste

personen met de daartoe nodige werktuigen en materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein zullen hebben. Bedoelde personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften en daarmee verband houdende nadere instructies van de Initiatiefnemer.

2. Voor de duur van de uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 wijst de Gemeente de personen aan die zijn belast met het toezicht en de kwaliteitscontroles. De Gemeente meldt zulks zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Initiatiefnemer. De kosten van het toezicht en de kwaliteitscontroles zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn begrepen in de in artikel 12 bedoelde bijdrage.
3. Toezicht en kwaliteitscontrole door de Gemeente vindt plaats aan de hand van het goedgekeurde Inrichtingsplan en de goedgekeurde bestekken en tekeningen als bedoeld in artikel 5, alsmede het overigens bepaalde in artikel 5.
4. Het toezicht en de kwaliteitscontrole door de Gemeente laten onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk en ontslaan de Initiatiefnemer in géén geval van diens verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.
5. Eventueel geconstateerde uitvoeringsafwijkingen ten opzichte van het Inrichtingsplan en de bestekken en tekeningen meldt de Gemeente zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer dient deze afwijkingen binnen de door de Gemeente gestelde redelijke termijn alsnog in overeenstemming te brengen met het Inrichtingsplan en de bestekken en tekeningen. Als de Initiatiefnemer afwijkingen niet binnen de gestelde termijn en na een schriftelijke ingebrekestelling dienaangaande heeft hersteld en aldus ter zake in gebreke is, heeft de Gemeente het recht het herstel uit te laten voeren door een derde voor rekening van de Initiatiefnemer, de eventuele door de Initiatiefnemer gestelde zekerheden als bedoeld in artikel 5 uit te winnen en/of de desbetreffende werken niet te aanvaarden als bedoeld in lid 8 van dit artikel.
6. Zodra de wegen, straten, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, enz. feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van de Wegenverkeerswet en het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In verband daarmee zal de Initiatiefnemer – na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente – voor zijn rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. Voor het geval de Initiatiefnemer zulks nalaat, vrijwaart de Initiatiefnemer de Gemeente reeds nu voor alsdan voor alle schade en kosten, hoe dan ook genaamd, die daaruit voortvloeien. Op basis van het Inrichtingsplan draagt de Gemeente, waar nodig, tijdig zorg voor het nemen van een Verkeersbesluit inzake de plaatsing van verkeersborden.
7. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken en schade en kosten, hoe dan ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de Gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als eigenaar van de ondergrond (voor zover van toepassing) en beheerder van de weg, gedurende de periode van realisatie tot de Oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente.
8. De Gemeente neemt het beheer van de Openbare ruimte over, nadat deze zijn opgeleverd aan de Gemeente na keuring en aanvaarding door de Gemeente. Indien de Initiatiefnemer daarom verzoekt, vindt voor de keuring een vooropname plaats. Initiatiefnemer garandeert gedurende een periode van 12 maanden dat de Openbare ruimte geen gebreken vertoont en geschikt blijft voor het beoogde gebruik.
9. Na de onder het vorige lid bedoelde aanvaarding Oplevering door de Gemeente treden de respectievelijke onderhoudstermijnen voor de werken in werking. Ten aanzien van de

onderhoudstermijnen is het bepaalde in § 27 van de UAV-GC 2005 van toepassing. Tevens is de Initiatiefnemer verplicht eventuele schade aan de Openbare ruimte te herstellen voor zover deze zijn ontstaan door het toelaten van bouwverkeer. Na afloop van de onderhoudstermijn vindt zo nodig opnieuw keuring en aanvaarding plaats overeenkomstig § 24 UAV-GC 2005.

Artikel 7: Bestemmingsplan/omgevingsplan

1. Als leidraad voor het door Initiatiefnemer op te stellen voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - Handboek Ruimtelijke Plannen;
 - Randvoorwaarden/uitgangspunten zoals opgenomen in artikel 1;
 - Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden;
 - Begrenzing Bestemmingsplangebied, welke begrenzing gelijk is aan die van het Exploitatiegebied;
 - De toelichting dient in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:
 - a. Analyse bestaande beleidskaders;
 - b. Analyse plangebied zowel ruimtelijk als functioneel, waaronder verkeer en parkeren;
 - c. Milieu hygiënische aspecten zoals duurzaamheid, geluid, bedrijven, geur-, stikstof, bodem en luchtkwaliteit, flora- en fauna, externe veiligheid en waterhuishouding;
 - d. Archeologie en cultuurhistorie;
 - e. Doelstellingen bestemmingsplan;
 - f. Beschrijving van de bestemmingen;
 - g. Economische uitvoerbaarheid.
2. Initiatiefnemer zal onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan doen vervaardigen om dit vervolgens ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente, met inachtneming van het bepaalde in de onderhavige Overeenkomst. Hieronder wordt begrepen het onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer zorg dragen voor alle daarvoor benodigde onderzoeken.
3. Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde gemotiveerd goedkeuring aan het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan onthoudt, is Initiatiefnemer gehouden in overleg met de Gemeente te komen tot plaanpassing. De plaanpassing tot aan de goedkeuring van het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan door het college, is volledig de verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
4. De Gemeente heeft, tot het moment dat het college het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan goedkeurt, slechts een toetsende rol.
5. In onderling overleg zullen partijen nadere afspraken maken over informatie-uitwisseling en tussentijdse toetsmomenten. Daartoe wijzen de Gemeente en Initiatiefnemer beiden een projectleider aan, die het aanspreekpunt zijn gedurende het proces om te komen tot een voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan. De projectleiders kunnen zich in het overleg zo nodig bij laten staan door deskundige personen, die door ieder der partijen afzonderlijk aangewezen kunnen worden. De kosten van deze projectbegeleiding van de zijde van de Gemeente zijn begrepen in de in artikel 13 overeengekomen kostenvergoeding.
6. Zodra het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan de goedkeuring heeft van het college van burgemeester en wethouders, zal het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan door Initiatiefnemer digitaal beschikbaar worden gesteld aan de Gemeente, waarna dit in procedure

wordt gebracht. De Gemeente zal met inachtneming van haar publieke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden, zorgen voor het voeren van de benodigde ruimtelijke orderingsprocedures en zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk te komen tot een Onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan.

7. Indien en voor zover, na goedkeuring door het college van het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan, als gevolg van onthouden goedkeuring door hogere overheden, inspraak of overige oorzaken die aan de orde komen in de planologische procedure, planaanpassing nodig is, treden partijen met elkaar in overleg. De Gemeente is in dit kader niet gehouden tot enigerlei vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten van Initiatiefnemer.
8. Alle benodigde planaanpassingen die het gevolg zijn van zienswijzen dan wel ingediende beroepen, zijn de verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer en komen eveneens voor rekening en risico van Initiatiefnemer. De Gemeente zal de Nota van zienswijzen en eventuele voorgenomen planaanpassingen afstemmen met de Initiatiefnemer
9. de Initiatiefnemer draagt de tegemoetkomingen in de schade aan derden als bedoeld in artikel 6.1 Wro, een en ander zoals verwoord in artikel 11.
10. de Initiatiefnemer draagt de tegemoetkomingen in de schade aan derden als bedoeld in artikel 6.1 Wro, een en ander zoals verwoord in artikel 12, of zoals bepaald in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet.

Artikel 8: Uitvoering voorzieningen parkeren

1. Ten aanzien van de in het Exploitatiegebied door Initiatiefnemer te realiseren parkeervoorzieningen is de Parkeerbalans (Bijlage 3) leidend, onverminderd het bepaalde in artikel 19 lid 4, d. De Parkeerbalans bevat op hoofdlijnen de volgende afspraken:
 - a. Parkeren door alle bezoekers van voorzieningen in het Exploitatiegebied (commerciële ruimten en overige functies in het Bouwplan), alsmede gebruikers, huurders en bezoekers van de in het Exploitatiegebied te realiseren sociale huurwoningen wordt opgevangen in het Openbaar gebied (geen toegewezen parkeerplaatsen, geen parkeervergunningen).
 - b. Initiatiefnemer gaat met de verhuurder van de sociale woningen in overleg over eventuele specifiek toe te wijzen beperkt aantal zwerfplekken voor specifieke doelgroepen in de ondergrondse parkeergarage.
 - c. Betaald parkeren is publiekelijk mogelijk in de ondergrondse parkeergarage (onderdeel van het Bouwplan)
 - d. Gebruikers van de vrije sector woningen kunnen voor parkeren gebruik maken van de in de Parkeerbalans gedefinieerde zwerfplekken in de ondergrondse parkeergarage (onderdeel van het Bouwplan)
2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan zal gebaseerd zijn op de Parkeerbalans. De Parkeerbalans zal in overleg met de Gemeente worden betrokken bij de grotere gebiedsontwikkeling 'OZZW', aan Partijen genoegzaam bekend. De Parkeerbalans zal, voor zover mogelijk, onderdeel zijn van de nieuwe parkeerbalans voor het onderhavige Exploitatiegebied en voornoemd aangrenzende gebied dat in ontwikkeling wordt genomen, zodanig dat de tijdelijke parkeerplaatsen kunnen komen te vervallen. Deze procesafpraak zal worden verwerkt in de desbetreffende te sluiten anterieure overeenkomst voor het in exploitatie brengen van het aangrenzende gebied. Voor de OZZW wordt afwijkend mobiliteitsbeleid verwacht, waarbij tevens wordt afgeweken van de parkeernorm die voor het Bouwplan geldt. De nieuwe parkeerbalans zal hierop zijn gebaseerd en vervolgens in de planvorming en zo mogelijk in de hierop gebaseerde

vergunningverlening voor zowel het aangrenzende gebied als voor het Bouwplan worden opgenomen.

3. Partijen zijn overeengekomen dat de parkeerplaatsen voor de 28 vrije sector woningen overeenkomstig de Parkeerbalans worden gerealiseerd als zwervplekken in de ondergrondse parkeergarage. Dit zal door Initiatiefnemer nader worden vastgelegd in een notariële akte, een oprichtingsakte voor een beheersvereniging of in een vergelijkbare notariële akte, waarin de rechten van toekomstige eigenaar of eigenaren van vrije sector appartementen op een met het gebruik daarvan verbonden zwervplek in de parkeergarage worden vastgelegd op een zodanige wijze dat deze parkeervoorzieningen duurzaam voor deze woningen verzekerd is. Initiatiefnemer zal de desbetreffende akte(n) in concept ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

Artikel 9: Verkoop woningen en bouw kavels

1. Voor de kavels in het Exploitatiegebied die als gevolg van het Inrichtingsplan worden/zijn voorzien van voor openbare doeleinden bestemde zaken (zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen), zal in de door Initiatiefnemer met kopers/eindgebruikers te sluiten koopovereenkomst en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten zullen de volgende bedingen ten behoeve van de Gemeente woordelijk worden opgenomen en door de Initiatiefnemer namens de Gemeente worden aanvaard:
 - a. **GedooGPLicht**

Koper moet gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven het verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten; omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd; koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden.
 - b. **Ketting- en boetebeding**

Het bepaalde onder a alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding van het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Haarlem, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente Haarlem een direct opeisbare boete van € 10.000,- per overtreding, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kosten van verhaal.
2. Initiatiefnemer zal in de verkoopdocumentatie zorgvuldig melding maken van de ontwikkelingen die zullen worden gerealiseerd op de gronden gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Exploitatiegebied en daarbij zoveel mogelijk bezwaren van de toekomstige eigenaren en bewoners van het Bouwplan voorkomen.

Artikel 10: Grondtransacties

Verkoop en levering Openbare ruimte door Initiatiefnemer aan Gemeente

1. Initiatiefnemer verkoopt aan de Gemeente de bij haar in eigendom zijnde gronden binnen het Exploitatiegebied, die niet voor uitgifte beschikbaar zijn en bestemd zijn voor de toekomstige Openbare ruimte - zijnde delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S,

- nummers 3129, 3090, 3229, 3232 en 3128, zoals indicatief aangegeven op de tekening die als bijlage 3 uit maakt van deze Overeenkomst.
2. De door de Gemeente aan de Initiatiefnemer ter zake de overdracht van de gronden te betalen koopprijs bedraagt **€ 1,00 (zegge: één Euro)** te vermeerderen met 21% omzetbelasting. Alle kosten en belastingen, waaronder tevens te verstaan eventuele na- en strafheffingen, die betrekking hebben op de overdracht zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
 3. Het notarieel transport vindt plaats bij een door verkoper te kiezen notaris nadat Initiatiefnemer het Exploitatiegebied Woonrijp heeft gemaakt. Levering vindt plaats onder de gebruikelijke algemene en bijzondere voorwaarden, waaronder:
 - a. Levering geschiedt binnen 4 weken na Oplevering van de Openbare ruimte, voor zover van toepassing zodanig dat sprake is van een 'gebouw' in de zin van artikel 11 lid 1 onder a nummer 1 van de Wet op de omzetbelasting.
 - b. Levering geschiedt as is, where is, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van bekende erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten - behoudens die betreffende bestaande functionele openbare nutsleidingen - en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht en andere gebruiksrechten.
 - c. De juiste grootte van de overgedragen gronden zal worden vastgesteld bij de (ambtshalve) opmeting door de landmeter van het kadaster op grond van bijlage 3 en de aanwijzingen van Partijen; over- of ondermaat geeft Partijen geen recht op verrekening.
 - d. Bij levering doen partijen afstand van het recht tot het vorderen van ontbinding.
 - e. De eigenaarslasten met betrekking tot de gronden zijn vanaf de datum van levering voor rekening van de Gemeente, ongeacht op wiens naam de aanslag daarvan staat.
 - f. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het notarieel honorarium en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Als (achteraf) op welke wijze dan ook blijkt dat deze verkoop niet onder de condities zoals genoemd in dit artikel kan of had kunnen plaats vinden, zullen alle daaruit voortvloeiende (na)heffingen, kosten en belastingen voor rekening van Initiatiefnemer komen.
 - g. Partijen streven naar een voor beide partijen meest gunstige fiscale constructie ten aanzien van de overdracht. De Initiatiefnemer zal voordat de betreffende grondoverdrachten aan de orde zijn, aan de Gemeente een voorstel doen tot fiscale optimalisatie, welke optimalisatie zo nodig in de akte van levering zal worden verwerkt. Voorts streven Partijen ernaar om de BTW voor de aanleg van Openbare ruimte zoveel mogelijk te compenseren via het BTW Compensatiefonds, zo nodig door nadere afspraken te maken op deze Overeenkomst. De Gemeente zal medewerking verlenen aan het ontgaan of compenseren van belastingen, mits de wet- en regelgeving zorgvuldig wordt gevolgd en de Gemeente als gevolg van deze medewerking niet in een nadeligere positie komt te verkeren.
 4. Partijen zullen de voorwaarden voor koop nader uitwerken aan de hand van de model-koopovereenkomst (**bijlage 6**) die daarbij als leidraad zal dienen.
 5. Partijen hebben over en weer informatie gedeeld over de beoogde verwerving door Initiatiefnemer van de kadastrale percelen S1928 gedeeltelijk (Stephensonstraat 42, 44 en 46) en het in verband daarmee door de eigenaren ingediende verzoek om ontheffing ex art. 10 lid 6 Wet Voorkeursrecht gemeenten. De Gemeente is zich bewust van de noodzaak en het belang van de beoogde verwerving voor de uitvoering van het Bouwplan, en zal waar mogelijk bevorderen dat de gevraagde ontheffing door het College met inachtneming van de daaraan te stellen voorwaarden wordt verleend.

Artikel 11: Milieu

1. Initiatiefnemer zal voor zijn rekening en risico de noodzakelijke milieukundige onderzoeken doen uitvoeren en eventuele sanering doen plaatsvinden voor zover dat noodzakelijk is op het in zijn eigendom berustende deel van het Exploitatiegebied. Initiatiefnemer draagt zorg voor de voor afgifte van de omgevingsvergunningen benodigde milieukundige rapporten.
2. Het is de Initiatiefnemer slechts toegestaan om onder de aan te leggen Openbare ruimte van elders aangevoerde grond te verwerken, indien deze grond voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij aangevoerde grond behorend milieukundig onderzoek.
3. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het Exploitatiegebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied en/of veroorzaakt is door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer werkende personen of bedrijven, worden door Initiatiefnemer ongedaan gemaakt c.q. door haar aan de Gemeente vergoed.
4. De door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van artikel 9 over te dragen grond dient te voldoen aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een, in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerd, recent milieukundig onderzoek, dat wil voor wat betreft de Openbare ruimte zeggen een rapport dat dateert van na het Bouw- en Woonrijp maken, welk onderzoek volgens de daartoe gestelde voornorm is verricht en uitgewerkt. Het milieukundig bodemonderzoek dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning bouwen wordt opgesteld, zal daartoe volstaan voor zover uit dit onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor de bestemming wonen.

Artikel 12: Planschade

1. De Gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door Initiatiefnemer is gevraagd en nader door de Gemeente is en wordt vormgegeven in procedure brengen, onder de voorwaarde dat Initiatiefnemer zich bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro of 15.1 Omgevingswet aan de Gemeente te compenseren.
2. De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in de Planschade, die voortvloeit uit de planopname in het bestemmingsplan/omgevingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008.
3. Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de Planschade vermeerderd met de wettelijke rente, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planopname in het bestemmingsplan/omgevingsplan, zoals deze naar aanleiding van het door Initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van Planschade Initiatiefnemer schriftelijk informeren. Ter uitvoering van het in lid 3 bepaalde, verplicht Initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere schriftelijke mededeling aan de Gemeente over te maken na de verzending van de mededeling door storting op een aan te geven bankrekening ten name van de gemeente Haarlem.
5. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichting van Initiatiefnemer tot compensatie van Planschade aan de Gemeente, zal Initiatiefnemer een recht van eerste

hypotheek aanbieden op nader door Initiatiefnemer en de gemeente aan te wijzen onroerende zaken in het Exploitatiegebied. De bedoelde hypothecaire inschrijving zal dienen ter dekking van de door de gemeente verlangde zekerheid ten bedrage van EUR 30.000.-- (zegge: dertigduizend euro) vermeerderd met een opslag van 8% voor de kosten van eventuele executie en tenuitvoerlegging. De hypothecaire inschrijving vindt plaats op eerste verzoek van de gemeente, maximaal 4 weken voor de beoogde vaststelling van het schadeveroorzakende besluit. De hypothecaire inschrijving zal op eerste verzoek van Initiatiefnemer worden doorgehaald na verloop van de periode van 5 jaren na inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit, of zoveel eerder als Initiatiefnemer door een bankgarantie of anderszins, voor tenminste de omvang van de hypothecaire inschrijving, deugdelijke vervangende zekerheid voor de hypothecaire zekerheid aan de gemeente aanbiedt.

6. In plaats van de aangeboden zekerheid, kan Initiatiefnemer er voor kiezen om ter hoogte van het geraamde bedrag aan planschade als bedoeld in het vorige lid een waarborgsom over te maken aan de Gemeente, onder vermelding van "Waarborgsom planschade Stephensonstraat".
7. Het bepaalde in lid 5 en 6 vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde planopname in het bestemmingsplan/omgevingsplan niet wordt verleend, respectievelijk niet in werking zal treden. Deze bepalingen vervallen tevens daags na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6.1 lid 5 Wro doch niet voordat onherroepelijk is beschikt op eventueel te dezer zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. In beide gevallen zal de Gemeente de zekerheid, bankgarantie respectievelijk de waarborgsom (of het resterende gedeelte daarvan) binnen 2 weken na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van Initiatiefnemer doorhalen, retourneren respectievelijk terugbetalen aan Initiatiefnemer.

Artikel 13: Bijdrage kosten grondexploitatie Initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer is bereid - aanvullend op het bedrag ter hoogte € 36.000,-, welk bedrag Initiatiefnemer reeds heeft voldaan uit hoofde van de tussen partijen bekende voorschotovereenkomst d.d. 23 juli 2019 - een bijdrage te leveren aan de kosten die Gemeente moet maken in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en verplicht zich daartoe te betalen aan de Gemeente de resterende bijdrage van €164.000.-- euro (zegge: honderd en vierenzestigduizend EURO) een en ander zoals staat weergegeven in het financiële overzicht dat als **bijlage 8** is opgenomen bij deze Overeenkomst. De Initiatiefnemer betaalt derhalve in totaal € 200.000,- aan plankosten. Ingeval van onvoorziene omstandigheden treden Partijen in overleg over de plankosten.
2. Initiatiefnemer verplicht zich het in lid 1 bedoelde bedrag als volgt te voldoen:
 - a. 37,5% binnen 6 weken na wederzijdse ondertekening van deze Overeenkomst
 - b. 37,5% binnen 4 weken na vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan
 - c. 25% binnen 4 weken na Oplevering van de Openbare ruimte.Betaling vindt plaats door het verschuldigde over te maken aan de Gemeente op het door haar aan te geven rekeningnummer onder vermelding van "bijdrage exploitatiekosten Stephensonstraat". Initiatiefnemer is gerechtigd de verschuldigde bedragen in één keer aan de Gemeente te voldoen.
3. Indien het behandelen van de zienswijzen/beroepsgronden of bij dientengevolge noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan/omgevingsplan redelijkerwijs noodzakelijk is expertise in te huren, zal de gemeente hieromtrent overleg voeren met Exploitant. Exploitant zal de redelijke kosten van de Gemeente voor deze inhuur aan de Gemeente vergoeden.
4. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting, omdat deze betrekking heeft op uitvoering van

een publieke taak. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzetbelasting belaste prestatie betreft, zal de omzetbelasting door Initiatiefnemer op eerste aanzegging van de Gemeente alsnog worden voldaan.

5. Partijen komen overeen dat bij overschrijding van uiterste termijnen voor betaling de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd is, zonder verdere aanmaning of ingebrekestelling.
6. De door de Initiatiefnemer aan de Gemeente te betalen bijdrage als bedoeld in dit artikel is niet voor matiging en/of verrekening vatbaar.
7. De verschuldigde leges inzake de voor het bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen en/of goedkeuringen zijn niet begrepen in de bijdrage als bedoeld in dit artikel. Hetzelfde geldt voor de kosten voor de aansluiting op het gemeenteriool.
8. De Initiatiefnemer behoeft geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen te betalen.

Artikel 14: Exploitatieplan

Met betrekking tot de uitvoering van de in deze Overeenkomst genoemde planvorming, inclusief toetsing en toezing, alsook de in deze Overeenkomst genoemde aanlegwerkzaamheden zal geen aanvullend kostenverhaal op basis van een eventueel nog vast te stellen Exploitatieplan ten laste van de betreffende onroerende zaak plaatsvinden. Eventuele tegenstrijdigheden met betrekking tot het bestemmingsplan/omgevingsplan (en eventueel exploitatieplan) geven partijen geen enkel recht op een verrekening.

Artikel 15: Planning

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de ingevolge deze Overeenkomst uit te voeren werkzaamheden hebben partijen een Planning vastgesteld, die als bijlage 5 bij deze Overeenkomst is gevoegd.
2. De Planning vormt een vast agendapunt in de overleggroep. Indien en voor zover een van beide partijen constateert dat vertraging dreigt op te treden zal zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden alsnog overeenkomstig de Planning te waarborgen. Indien en voor zover blijkt dat dit niet mogelijk is, zullen partijen zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen 1 maand met elkaar overleggen en in die genoemde termijn de Planning aanpassen en de consequenties daarvan in beeld brengen en toedelen. De overeengekomen aanpassing van de Planning met bijbehorende consequenties worden schriftelijk vastgelegd in een verslag en deze schriftelijke afspraken worden geacht in aanvulling te gelden op de oorspronkelijk overeengekomen Planning.

Artikel 16: Overlegstructuur, directie en toezicht

1. Voor de begeleiding van de planuitvoering en de coördinatie tussen Partijen zal een overleggroep onder leiding van Initiatiefnemer worden ingesteld. In de overleggroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente, de Initiatiefnemer en de aannemer(s) die het project uitvoeren. De overleggroep heeft de zorg voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en het zodanig handhaven van de Planning dat vertragingen worden voorkomen. De overleggroep vergadert met een in onderleg overleg vast te stellen frequentie.
2. Het staat de Initiatiefnemer vrij de projectcoördinatie namens haar door derden te laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de overleggroep.
3. Directievoering over de aanlegwerkzaamheden, hieronder in dit kader ook begrepen het ontwerpen en voorbereidingen daarvan, geschiedt door en voor rekening en risico van

Initiatiefnemer. De directievoerder zal in de overleggroep periodiek een toelichting geven op de aard, omvang en voortgang van de aanlegwerkzaamheden.

4. De Gemeente wordt op eerste verzoek in staat gesteld om toezicht uit te oefenen op de door Initiatiefnemer verrichte en te verrichten werkzaamheden. Initiatiefnemer zal hier steeds de benodigde informatie voor beschikbaar stellen.

Artikel 17: Aansprakelijkheid

Initiatiefnemer is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade van derden wegens het tot stand brengen van het in deze Overeenkomst opgenomen programma. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor de hiervoor bedoelde schade van derden.

Artikel 18: Hoofdelijkheid

Indien de Initiatiefnemer meerdere partijen betreft, zijn deze partijen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de onderhavige overeenkomst voortvloeien.

Artikel 19: Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

1. De Gemeente is bereid de realisatie van het Bouwplan planologisch mogelijk te maken en zal zich inspannen daartoe een bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedure te starten. De Gemeente zal bevorderen dat voornoemde planologische procedure zoveel mogelijk binnen de Planning kan worden afgerond, onverlet latend het bepaalde in artikel 7 (bestemmingsplan/omgevingsplan).
2. Initiatiefnemer zal uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de Planning volledige en ontvankelijke aanvragen om benodigde vergunningen bij het college van Burgemeester en Wethouders indienen, opdat deze vergunningen tijdig kunnen worden verleend. De ontvankelijke aanvragen dienen gebaseerd te zijn op de overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst tot stand gekomen ontwerpen en tekeningen en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
3. Initiatiefnemer draagt zorg voor de voor afgifte van omgevingsvergunningen benodigde milieukundige rapporten.
4. De Gemeente behoudt – hetgeen door Initiatiefnemer wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.
5. Indien bij de in dit artikel bedoelde procedures vertragingen optreden ten gevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen partijen met elkaar in overleg treden ter voorkoming en beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen alsdan bezien of zij overeenstemming kunnen bereiken omtrent aanpassing van de Planning en/of zij, zoveel als mogelijk binnen de in onderhavige Overeenkomst overeengekomen financiële afspraken, overeenstemming kunnen bereiken omtrent de aanpassing van het Bouwplan c.q. de ontwerpen daarvoor.
6. Het bepaalde in de Overeenkomst laat onverlet de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun. Het naleven

van deze verplichtingen door de Gemeente levert in geen geval een toerekenbare tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente voortvloeiend uit deze Overeenkomst.

7. De Gemeente is jegens Initiatiefnemer nimmer aansprakelijk voor schade ten gevolge van ingrijpen van hogere overheidsorganen (waaronder de Europese Commissie) en schorsing en/of vernietiging van besluiten ten behoeve van het Project.

Artikel 20: Duur, algemene boete en (tussentijdse) beëindiging

1. De Overeenkomst treedt in werking na wederzijdse ondertekening door partijen.
2. De Overeenkomst zal door partijen als beëindigd worden beschouwd, indien partijen aan al hun hieruit voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.
3. De Overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een der Partijen tussentijds worden ontbonden indien zijn wederpartij(en) een of meer krachtens deze Overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde redelijke termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming dermate ernstig is dat deze de beëindiging van deze Overeenkomst rechtvaardigt.
4. Indien Initiatiefnemer in verzuim is terzake nakoming van deze Overeenkomst is de Gemeente bevoegd een boete op te leggen ter hoogte van 500,- EU per dag of dagdeel, dat dit verzuim voortduurt en door Initiatiefnemer niet ten genoegen van de Gemeente is opgeheven. Dit laat onverlet het recht van de Gemeente om schade te vorderen.
5. De Overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist, tussentijds worden ontbonden, indien de Initiatiefnemer surseance van betaling is verleend, haar faillissement is aangevraagd, door haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
6. Bij ontbinding van de Overeenkomst uit welke hoofde ook draagt Initiatiefnemer op eerste verzoek van de Gemeente de bestekken en tekeningen die voor de aanleg van de Openbare ruimte zijn gemaakt over aan de Gemeente tegen vergoeding van de hiermee gemoeide redelijke kosten.
7. Bij ontbinding van de Overeenkomst heeft Initiatiefnemer geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de betaalde exploitatiebijdrage, tenzij deze ontbinding gegrond is op een ernstige toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Gemeente.
8. Indien de aan deze Overeenkomst gehechte Planning ten aanzien van de te verrichten ontwerpwerkzaamheden of de werkzaamheden betreffende de vervaardiging van het voorontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan, met meer dan twaalf (12) maanden wordt overschreden is ieder van Partijen bevoegd deze Overeenkomst per aangetekende brief te op te zeggen. In dat geval wordt 50% van de door Initiatiefnemer betaalde exploitatiebijdrage door de Gemeente gerestitueerd. Partijen dragen voor het overige ieder hun eigen kosten.
9. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening, uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk definitief niet in werking zal treden en ook niet in gewijzigde vorm en/of ander programma mogelijk blijkt. In dat geval vindt geen restitutie plaats van de door Initiatiefnemer betaalde exploitatiebijdrage voor door de Gemeente op dat moment verrichte werkzaamheden.

Artikel 21: Wijziging omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, zullen Partijen met elkaar in overleg treden teneinde op een voor partijen minst bezwarende wijze te komen tot aanpassing/aanvulling van de Overeenkomst, op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder der partijen en het doel dat partijen voor ogen hebben met deze Overeenkomst, in redelijkheid een resultaat wordt bereikt in de lijn en met inachtneming van de systematiek die ten grondslag ligt aan de afspraken uit de Overeenkomst. Als gewijzigde omstandigheid wordt tenminste verstaan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor zover deze wet materieel afwijkt van het huidig wettelijk kader. Na inwerkintreding zal Initiatiefnemer medewerking verlenen aan aanpassing van de Planning, te doorlopen procedures, te vervaardigen documenten en te nemen besluiten, voor zover rechtens noodzakelijk.

Artikel 22: Geschillen

1. Op Overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. In geval een partij meent dat er een geschil is, of indien een van de partijen tekort schiet in de nakoming van een of meerdere van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst, dan wel indien een van de Partijen onvoldoende medewerking verleent aan de realisering van de doelstellingen van deze Overeenkomst, zullen Partijen met elkaar in overleg treden. Zij zullen trachten om tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen, ook al worden zij slechts door een der Partijen als zodanig aangemerkt – nadat een oplossing in der minne niet mogelijk is gebleken – worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 23: Overdracht contractpositie

1. Initiatiefnemer is, behoudens ingeval van voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, niet gerechtigd - hetzij voor het gehele Exploitatiegebied, hetzij voor een gedeelte daarvan - haar rechten of verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende Overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Aan de door haar te verlenen goedkeuring kan de Gemeente die voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger overgegangene verplichtingen. De gemeente zal die goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbeurt Initiatiefnemer een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 100.000,- en is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst na voorafgaande ingebrekestelling per aangetekende brief te ontbinden zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht een schadevergoeding te eisen van de Initiatiefnemer.

Artikel 24: Vaststelling

Partijen zijn van mening dat ter voorkoming van onzekerheid of geschil, vaststelling van wat tussen

hen rechtens geldt, gewenst is. Partijen wensen daartoe, op grond van het bepaalde in artikel 7:900 BW, iedere onzekerheid van de rechtsgeldigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst uit te sluiten; zulks om eventuele geschillen in de toekomst te voorkomen. Partijen komen in dit kader overeen dat:

- a. Indien de Gemeente, op grond van een rechtelijke uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt bevolen om:
 1. een opdracht die onderwerp is van deze Overeenkomst respectievelijk van ter uitvoering van deze Overeenkomst gesloten overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk aan te besteden, en/of
 2. de verplichtingen uit deze Overeenkomst respectievelijk van ter uitvoering van deze Overeenkomst gesloten overeenkomsten geheel of gedeeltelijk op te zeggen en/of (buitenrechtelijk) te ontbinden en/of te beëindigen, dan zal het de Gemeente vrijstaan om de verplichtingen uit deze Overeenkomst c.q. uit ter uitvoering van deze Overeenkomst gesloten overeenkomsten geheel of gedeeltelijk op te zeggen en/of (buitenrechtelijk) te ontbinden en/of te beëindigen. Indien dit aan de orde is gaan partijen in overleg om tot een oplossing te komen die voor partijen de (financiële) schade zoveel als mogelijk beperkt.
- b. In alle van de onder sub a bedoelde gevallen vloeit er voor de Gemeente jegens Initiatiefnemer geen enkele schadeplichtigheid voort. Initiatiefnemer doet in dit kader hierbij uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.

In het geval de onder sub a beschreven situatie zich voordoet, blijft – met in achtneming van de rechtelijke uitspraak en de hierboven gestelde voorwaarden – de Overeenkomst alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten overeenkomsten, zoveel mogelijk ongewijzigd in stand.

Artikel 25: Externe communicatie

1. Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze Overeenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen partijen onderling is besproken en afgestemd. Communicatie- en marketing(uitingen) vanuit de Initiatiefnemer in het kader van de verkoop en/of verhuur van de woningen en commerciële in het exploitatiegebied behoeft niet vooraf onderling te worden besproken en afgestemd met de Gemeente.
2. Het voorafgaande laat onverlet de taken van de Gemeente op het gebied van informatie en communicatie inzake haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.
3. Partijen zijn ermee bekend dat het college op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht is kennis te geven van de Overeenkomst. De verplichte kennisgeving is bedoeld om degenen, die geen partij zijn bij de overeenkomst, te informeren over het feit dat er een Overeenkomst is gesloten. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening dat het college binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage dient te leggen.

Artikel 26: Bekendheid met de inhoud van deze Overeenkomst

Initiatiefnemer verklaart dat hij voordat hij deze Overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van deze Overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Artikel 27: Slotbepalingen

1. De considerans vormt onderdeel van deze Overeenkomst.
2. De bestuurder van Initiatiefnemer, Hoorne Vastgoed Holding B.V., staat ervoor in dat Initiatiefnemer deze Overeenkomst nakomt en zal bij verzuim van Initiatiefnemer de Overeenkomst op eerste verzoek van de Gemeente dit verzuim (doen) opheffen en hiertoe zo nodig de Overeenkomst zelf nakomen.
3. Daar waar bijlagen van deze Overeenkomst afwijken van de inhoud van deze Overeenkomst, gaat hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen vóór hetgeen is opgenomen in de bijlage.
4. Deze Overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen. Met ondertekening komen alle eerdere afspraken tussen Partijen te vervallen.
5. Deze Overeenkomst is deelbaar. Bij nietigheid en vernietiging van één van de verbintenissen uit deze Overeenkomst blijft de rest van de overeenkomst in stand. Zo nodig treden Partijen met elkaar in overleg, teneinde vervangende afspraken te maken, waarmee de bedoelingen met deze Overeenkomst zoveel mogelijk worden benaderd.
6. De volgende geparafeerde bijlagen vormen met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel:
 - Bijlage 1: Tekening Exploitatiegebied
 - Bijlage 2: Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE 2020)
 - Bijlage 3: (voorlopig) Stedenbouwkundig ontwerp juli 2022
 - Bijlage 4: Programma van Eisen Openbare Ruimte
 - Bijlage 5: Planning Gemeente
 - Bijlage 6: Model-koopovereenkomst
 - Bijlage 7: Parkeerbalans - Rapportage Stienstra – versie juli 2022
 - Bijlage 8: Planschaderisicoanalyse Stephensonstraat 38-46 Haarlem (14 april 2022 - nummer 0476213.100) van ANTEA group

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Haarlem op _____,

Gemeente

Initiatiefnemer

Drs. J. Wienen, burgemeester

J.F. Zwanenburg

P.W.L. van der Eng