

Anterieure Overeenkomst
Plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8
inzake
Poort van Boerhaave, Sint Jacob



ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw _____ krachtens volmacht van de burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. _____ 2020 hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. **Stichting Sint Jacob**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41226861, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Richard Holkade 32, 2233 PZ te Haarlem en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. van Bockel in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: de Ontwikkelaar,

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

OVERWEGENDE:

- dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen op basis van haar 'Visie Wonen Zorg Ontmoeten' (**bijlage 1**);
- dat de Ontwikkelaar eigenaar is van het grootste deel van het Plangebied gelegen gronden en opstallen, zie de kaart van het Plangebied (**bijlage 2**) en de 'Conceptgrondruiltekening' (**bijlage 7**);
- dat de Gemeente eigenaar is van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden, zie de kaart van het Plangebied (**bijlage 2**) en de Conceptgrondruiltekening (**bijlage 7**);
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- dat Partijen voorschotovereenkomsten hebben ondertekend achtereenvolgens op 31-8-2017, 11-9-2019 en een allonge 04-03-2020 inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van het vaststellen van een startnotitie en het vaststellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en hiertoe hebben overlegd;
- dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken. Met dien verstande dat alleen de plandelen 1 en 2 door de Ontwikkelaar zelf worden gerealiseerd, de overige vijf delen worden in een tender op de markt gebracht op basis van een door de ARK van een positief advies voorzien structuurontwerp (SO) en beeldkwaliteitsplan, waarbij de Koper de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 zal gaan realiseren;
- dat Partijen een zorgvuldig proces hebben doorlopen om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Partijen realiseren zich dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het creëren van draagvlak voor dit plan;
- dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de procedure op te starten en te doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;

- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de eventuele grondoverdracht(en), de inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten; en
- dat Partijen de afspraken voor wat betreft de plandelen 3, 4, 5, 6 en 7 wensen vast te leggen in deze Overeenkomst, waarbij gelijktijdig een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen Partijen dat ziet op de afspraken voor wat betreft de plandelen 1 en 2 en dat – na succesvolle verkoop – alsdan deze Overeenkomst middels contractovername overgaat op de Koper; en
- de Gemeente bij voorbaat instemt met deze contractovername.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1a **Definities**

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

Bestemmingsplan

Vast te stellen nieuw bestemmingsplan waarin realisatie van het Bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied voor diverse zorg-vragende doelgroepen (gebouw 1 en 2) en door een nog te selecteren partij te realiseren (sociale) huurwoningen, kantoren, een Zorgverleners Onder Een Dak (ZOED), een kinderdagverblijf en een restaurant (gebouwen 3, 4, 5, 6 en 7 incl. de bijhorende parkeerplaatsen conform de 'Parkeermemo' en Openbare Ruimte (**bijlage 10**)). Parkeren wordt conform stedenbouwkundige randvoorwaarden en in overeenstemming met de Gemeente op eigen terrein op het maaiveld oplost.

Koper

De derde die de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 voor eigen rekening en risico zal realiseren na de transactie die middels een tender op de markt is gebracht op basis van een door de ARK van een positief advies voorzien structuurontwerp (SO) en beeldkwaliteitsplan.

Omgevingsvergunning

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

Openbare Ruimte

Het fietspad, inclusief belendende voetpaden, zal volgens afspraak gerealiseerd worden door de Ontwikkelaar. Na oplevering zal het fietspad overgedragen worden aan de Gemeente en openbaar gebied worden (**bijlage 5** en **bijlage 6**).

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de kaart 'Plangebied' (**bijlage 2**).

Planning

Het aan deze Overeenkomst gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid (**bijlage 3**).

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het aan deze Overeenkomst gehechte 'Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte' d.d. 8-9-20 zoals opgesteld door de Gemeente, afdeling Beleid en Beheer Openbare Ruimte aan deze Overeenkomst (**bijlage 8**).

Semi-openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als hofjes, tuinen, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

Artikel 1b **Bijlagen en kaarten**

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

Bijlagen:

Bijlage 1	Visie Wonen Zorg Ontmoeten
Bijlage 2	Kaart Plangebied (Masterplan) d.d. 1-9-2020
Bijlage 3	Planning d.d. 14-09-2020
Bijlage 4	Plankostenraming d.d. 3-9-2020
Bijlage 5	Demarcatietekening (t/m oplevering aan Gemeente) d.d. 1-9-2020
Bijlage 6	Demarcatietekening (vanaf oplevering aan Gemeente) d.d. 1-9-2020
Bijlage 7	Concept Grondruiltekening d.d. 23-07-2020
Bijlage 8	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 08-09-2020
Bijlage 9	Onderbouwing verkeersontsluiting d.d. 15-6-2020
Bijlage 10	Parkeermemo d.d. 22-7-2020
Bijlage 11	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 12	Toewijzingsbeleid Verzorgd Wonen d.d. 11-08-2020

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

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - de wijze waarop Partijen de plankosten onderling zullen afstemmen in lijn met de 'Plankostenraming' (**bijlage 4**).
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle met het bepaalde in lid 1 van dit artikel samenhangende tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen Ontwikkelaar**

1. Op hoofdlijnen heeft Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen bij de daadwerkelijke realisatie van het Bouwplan:
 - De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan (plandelen 3, 4, 5, 6, en 7) voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen;
 - Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte (plandeel 8) conform de kwaliteitseisen van het 'Programma van Eisen Openbare Ruimte' (bijlage 8) bij onherroepelijke omgevingsvergunning.
2. De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

1. Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:
 - De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure die benodigd is om te komen tot een onherroepelijk Bestemmingsplan, overeenkomstig de Planning (**bijlage 3**) en met in acht name van artikel 18.
2. 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. Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:
 - De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 8), zoals nader uitgewerkt in artikel 8.
 - De kosten die betrekking hebben op de aanbesteding (artikel 7) zullen tezamen met het ontwerp worden afgestemd in goed overleg met de Gemeente zoals omschreven in artikel 14 lid 2.
 - De kosten die betrekking hebben op het nemen van tijdelijke maatregelen om tot realisatie van het bouwplan te komen (artikel 10).

Artikel 6 **Exploitatieplan**

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

Artikel 7 **(Europese) Aanbesteding**

1. Alvorens een opdracht voor de uitvoering van de Openbare Ruimte wordt gegeven, zullen Partijen in onderlinge overeenstemming vaststellen of er een mogelijke gehoudenheid bestaat dat de opdracht tot ontwikkeling en uitvoering van de Openbare Ruimte (of onderdelen daarvan) met inachtneming van de EU-regelgeving, nationale wetgeving alsmede het gemeentelijk aanbestedingsbeleid op een bepaalde wijze moet worden aanbesteed, dan wel bekend moet worden gemaakt.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel is vastgesteld dat inderdaad sprake is van een gehoudenheid tot aanbesteding/bekendmaking, en zulks rechtens ook mogelijk is, zal Ontwikkelaar zo nodig krachtens een daartoe aan haar door de Gemeente te verstrekken machtiging, in overleg met de Gemeente en met inachtneming van de EU-regelgeving, nationale wetgeving alsmede het gemeentelijk aanbestedingsbeleid opdrachten tot uitvoering van de Openbare Ruimte dienovereenkomstig aanbesteden dan wel bekend maken. Alle kosten gemoeid met aanbesteding of bekendmaking (en aansluitend uitvoering) zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. Indien het bepaalde in lid 2 (doorleggen aanbestedingsplicht) rechtens niet mogelijk is zal de Gemeente zorgdragen voor aanbesteding en uitvoering Openbare ruimte, alles op kosten van de Ontwikkelaar, waarbij deze kosten voor het geven van de opdracht tot realisatie door de Ontwikkelaar moeten zijn goedgekeurd.

Artikel 8 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte**

1. Onderdeel van het Plangebied is de realisatie van een openbare noord-zuid fietsverbinding. De Gemeente zal eigenaar worden van deze openbare fietsverbinding, inclusief belendende voetpaden (Openbare Ruimte), zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 6**.
2. Op basis van het raadsbesluit BBV-nr: 2016/601470 is er maximaal € 450.000 beschikbaar voor de realisatie van de fietsverbinding. De kosten voor de aanleg van de noord-zuid fietsverbinding komen, tot genoemd maximum, ten laste van de Gemeente. Indien de kosten het maximale budget overschrijden treden Partijen in overleg om kostenbesparingen door te voeren waarbij als uitgangspunt geldt dat het fietspad gerealiseerd wordt. De ontwikkelaar overlegt voorafgaand aan de aanleg van de fietsverbinding een begroting van de kosten inclusief een betalingsvoorstel. Na instemming van de Gemeente kan tot aanleg worden overgegaan.
3. De Ontwikkelaar stelt met in acht name van artikel 7, in overleg met de Gemeente en volgens het 'Programma van Eisen Openbare Ruimte' (**bijlage 8**) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte. Het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het 'Programma van Eisen Openbare Ruimte' te worden getoetst door de Gemeente. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. De Ontwikkelaar zal de Openbare Ruimte realiseren, inrichten en aanleggen conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (**bijlage 8**), en deze overdragen aan de Gemeente op een nader te bepalen tijdstip.
5. De kosten die betrekking hebben op de aanbesteding (artikel 7) zullen tezamen met het ontwerp worden afgestemd in goed overleg met de Gemeente.

Artikel 9 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De Openbare Ruimte dient uiterlijk gereed te zijn bij oplevering van de laatste woning binnen het Bouwplan (plandelen 3, 4, 5, 6 en 7) en aansluitend aan de Gemeente te worden opgeleverd volgens het protocol van overdracht, zoals opgenomen in het 'Programma van Eisen Openbare Ruimte' (**bijlage 8**).
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.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250 per werkdag die verstrijkt zonder dat de verplichting is nagekomen onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 10 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling Beleid en Beheer 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 die aantoonbaar het gevolg is van werkzaamheden van haar aannemer(s) bij de 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 derden klachten en/of schadeclaims in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden bij de Gemeente indienen, zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke (verkeers-)maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke (verkeers-)maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

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

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven met de grijze aanduiding op de 'Demarcatietekening' (na oplevering aan Gemeente) in **bijlage 6**. Voor wat betreft de door Ontwikkelaar in eigendom over te dragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

2. Beheer en onderhoud van (eventuele) Semi-openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat in de koop-/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig tussen Partijen overleg worden gevoerd.

Artikel 12 **Vestiging zakelijke rechten in de openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, over-bouwingen, objecten**

1. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren, ondergrondse bouwwerken, leidingen of andere objecten worden gerealiseerd binnen of buiten de grenzen van het Plangebied onder de openbare weg of in de openbare ruimte, dan zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
2. Indien door de Ontwikkelaar bebouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
3. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 13 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 19 van deze Overeenkomst zorg voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, waarbij de Gemeente de verbeelding en de planregels maakt en Ontwikkelaar de toelichting.
2. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 19 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar en andere (toekomstige) eigenaren in het Plangebied ingediende aanvr(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de redelijke 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 (plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8) benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 14 **Projectspecifieke regelingen**

1. **Woningbouwcategorieën**

- a. In de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 worden van de zorgwoningen minimaal 40% van de zorgwoningen (Verzorgd Wonen) in de sociale huur gerealiseerd. Het resterende deel van de zorgwoningen is bestemd voor het middeldurehuursegment. De woningen voor het beschermd wonen (intensieve zorg vanuit de Wet langdurige zorg) vallen buiten de woningbouwcategorieën.
- b. De Ontwikkelaar is verplicht de in a. genoemde sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen te realiseren en minimaal 15 jaar, gerekend na eerste ingebruikname van de huurwoningen, in stand te houden
- c. De kale aanvangshuur van de woningen (sociale huur en middeldure huur) bedraagt maximaal € 737,14 (prijspeil 1 januari 2020) voor de sociale huurwoningen en € 737,14 tot maximaal € 1.372,- per maand (prijspeil 1 januari 2020) voor de middeldure huurwoningen.
- d. De per woning gehanteerde servicekosten zijn marktconform.
- e. De Ontwikkelaar wijst de woningen toe conform het toewijzingsbeleid in de notitie 'Toewijzingsbeleid Verzorgd Wonen' d.d. 11-08-2020, (bijlage 12).
- f. Gedurende de in b. genoemde periode biedt Ontwikkelaar de Gemeente op diens verzoek kosteloos inzage in de actuele en verleden gehanteerde huurprijzen en lopende huurovereenkomsten.
- g. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel 14 lid 1 verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000 onverminderd het recht van Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

2. **Ontsluiting Plangebied**

Het Plangebied wordt tweezijdig ontsloten, deels via de inrit ter hoogte van de Frederik Ruysstraat aan de Boerhaavelaan en anderzijds via de Louis Pasteurstraat conform opgave van de Gemeente verwoord in de 'Onderbouwing verkeerontsluiting' (**bijlage 9**).

Artikel 15 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

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

Artikel 16 **Overlegstructuur**

1. De Gemeente en de Ontwikkelaar richten een projectgroep op bestaande uit minimaal de projectleiders van beide partijen, aangevuld met vakspecialisten afhankelijk van de te bespreken onderwerpen.
2. De Ontwikkelaar plant de vergaderingen en verzorgt de verslaglegging.

Artikel 17 **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede over 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 18 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant conform de 'Concepttekst publicatie Overeenkomst' (**bijlage 11**).
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet openbaarheid van bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in – dan wel informatie over – de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 19 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

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

Artikel 20 **Overdracht en verplichte contractovername**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zal de Ontwikkelaar middels een tender de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 overdragen aan een door de Ontwikkelaar zelf te contracteren Koper. Koper zal de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 vervolgens voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan, bij de juridische levering van de grond uit het Plangebied (plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8) ongewijzigd aan Koper worden overgedragen middels contractovername (art. 6:159 BW). De Gemeente stemt hierbij expliciet bij voorbaat in met deze contractovername.
2. De verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de artikelen 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 lid 3 en lid 4, 14 lid 1, 15 en 16 van deze Overeenkomst worden hierbij ten behoeve van de Gemeente als kettingbedingen aan de Ontwikkelaar opgelegd en mitsdien onder de verplichting van de Ontwikkelaar om bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van de plandelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8 (daaronder begrepen de overdracht in economische zin en vestiging van zakelijke genotsrechten) deze verplichtingen alsmede het onder dit artikel bepaalde ten behoeve van de Gemeente aan zijn/haar rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen en deze te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) bij elke volgende overdracht, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,00 ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of soortgelijke actie nodig zal zijn en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 21 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 22 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 22 **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 23 **Ingrekestelling en verzuim**

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een redelijke termijn wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.

2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in deze overeenkomst, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een Ingebrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingebrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad tot schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.
4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze Overeenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 24 **Totstandkomingsvoorbehoud (algemeen artikel van de Gemeente)**

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 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld die als **bijlage 3** deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke risico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en de wederpartij hierover te informeren en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 27 **Domiciliekeuze**

Ter uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

Gemeente Haarlem
Stadhuis
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

Stichting Sint Jacob
Richard Holkade 32
2233 PZ Haarlem

** Handtekeningen volgen op een separate pagina **

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

Gemeente Haarlem

Stichting Sint Jacob

Datum:

Datum: