

Raadsstuk

Onderwerp: Masterplan en Realisatieovereenkomst Raamsingel / Tempeliersstraat
Reg.nummer: WZ/GM 2010/18267

1. Inleiding

De Aldi supermarkt en Snookercentrum aan de Tempeliersstraat 35 hebben een eindig huurcontract en zullen binnen afzienbare tijd sluiten. Daarnaast heeft de voormalige Coffeeshop aan de Raamsingel 16a t/m c enkele jaren geleden zijn bedrijfsactiviteit beëindigd op deze locatie. Ontwikkelaar HBB Ontwikkeling B.V. te Heemstede heeft deze 2 locaties in Haarlem verworven.

Door het verdwijnen van de supermarkt vervalt het grootste deel van de parkeerbehoefte op het naastgelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein is in eigendom van de Gemeente Haarlem. Hiermee ontstaat een nieuwe situatie die kansen biedt voor de stad.

Recent heeft Sportschool Kenamju in een brief aan het College verzocht om een alternatieve locatie voor de sportschool in de binnenstad. Het College heeft daarop toegezegd een poging te doen daarin te faciliteren. Deze locatie lijkt daarvoor een oplossing te bieden.

De ontwikkelaar HBB onderzoekt momenteel samen met de gemeente de mogelijkheid om deze locaties te ontwikkelen met een andere bestemming, namelijk woningbouw, sport en mogelijk een kleine kantoorfunctie. Hierin is inmiddels in het door de Gemeente Haarlem ter visie gelegde Ontwerp Bestemmingsplan Koninginnebuurt voorzien.

De ontwikkelaar wil in goede samenwerking met gemeente het gebied herontwikkelen en heeft daartoe een Masterplan ontwikkeld, dat is bijgevoegd. In zijn oplossing is ontwikkeling op het huidige parkeerterrein inbegrepen. Het Masterplan is besproken met de gemeente en direct betrokkenen en belanghebbenden. Direct omwonenden van het plan zijn afgelopen jaren op de hoogte gebracht door de bestemmingsplanprocedure Koninginnebuurt en diverse informatie avonden. De bestemmingsplanprocedure is nog niet afgerond, dus de gebruikelijke informatiemomenten zullen de komende tijd volgen. Daarnaast zal de ontwikkelaar de omwonenden op de hoogte houden van de vordering van de plannen. Op basis van de beoogde ontwikkeling is een realisatieovereenkomst opgesteld, die tevens als bijlage is bijgevoegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de samenwerking tussen de Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde bouwplan middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening(Wro).
2. In te stemmen met de verkoop van grond op het gemeentelijk deel van het plangebied voor €928.638,-, tenzij het bouwprogramma wijzigt.

3. De opbrengst door deze verkoop ten goede te laten komen van de reserve Vastgoed.
4. In te stemmen met de procedure om het gemeentelijk deel van het plangebied vrij van erfdienstbaarheden te kunnen leveren.

3. Beoogd resultaat

Door het tekenen van de overeenkomst verplichten Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. elkaar tot intensieve samenwerking om invulling te geven aan de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Op hoofdlijnen betekent dit een samenwerking met HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Hierin bevinden zich ongeveer 40 appartementen, ongeveer 1000m² sportfaciliteiten en ondergrondse parkeervoorzieningen voor het gehele bouwplan.

Door het tekenen van de overeenkomst wordt tevens een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro 6.24 lid 1 gesloten. Deze overeenkomst verzekert het noodzakelijk kostenverhaal ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan Koninginnenbuurt.

4. Argumenten

Sport

Sportschool Kenamju heeft in een brief aan het College verzocht om een alternatieve locatie voor de sportschool in de binnenstad. Om topsport binnen Haarlem te kunnen behouden is een vernieuwde locatie nodig. Het College heeft daarop toegezegd een poging te doen daarin te faciliteren. Door het uitwerken van dit voorstel lijkt deze locatie daarvoor een oplossing te bieden. Hier is de mogelijkheid om een geschikte locatie voor sport, welke voldoet aan het wensenpakket van Kenamju, te realiseren.

Milieu

De bodem en het grondwater onder het parkeerterrein is sterk vervuild. Uiteindelijk zal deze vervuiling aangepakt moeten worden. Hiervoor is een ingewikkelde en kostbare sanering noodzakelijk. Een ontwikkeling op deze locatie biedt hiertoe een aanleiding tot uitvoering en tevens kans tot financiering.

Programma

Door het uitwerken van dit voorstel ontstaat de mogelijkheid om langs de Raamsingel en de Tempeliersstraat in totaal 43 kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren met een woonoppervlak van 80 tot 140m². Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een gevarieerde woningbehoefte in de binnenstad en doelstellingen zoals deze geformuleerd staan in o.a. de Woonvisie 2006-2010 en de nota Grondbeleid.

De karakteristieken van de bestaande bebouwing aan Tempeliersstraat en Raamsingel zijn onderling nogal verschillend. In het voorliggende nieuwbouwvoorstel is zorgvuldig onderzocht hoe de nieuwbouw qua verschijningsvorm zo goed mogelijk met de nabijgelegen panden zou harmoniëren. Ook al is de nieuwbouw aan de kant van de Raamsingel aan de hoge kant, toch lijkt het bouwvoorstel voor wat betreft dit aspect beslist geslaagd.

Parkeren

Voor alle functies binnen het plan van HBB Groep wordt grotendeels ondergronds binnen het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte. De te realiseren parkeerplaatsen langs de Raamsingel en de Tempeliersstraat in het nieuwe plan zijn meegenomen in de toetsing aan de parkeernorm.

Het huidige parkeerterrein dat zal worden bebouwd omvat circa 55 parkeerplaatsen. Deze behoren, als betaald parkeerterrein, tot het parkeeraanbod voor de binnenstad. Met het bebouwen van dit terrein verdwijnen deze plaatsen uit het binnenstad-aanbod.

Doordat de Aldi en het Snookercentrum als functies verdwijnen, verdwijnt daarmee ook een deel van de parkeerbehoefte. Gebaseerd op tellingen en de parkeernormen resteren 25 parkeerplekken die niet zijn toe te rekenen aan verdwijnende functies.

Doordat deze plaatsen verdwijnen, dienen zo'n 25 automobilisten een andere parkeergelegenheid vinden. De Houtplein garage kan hiervoor worden gebruikt. Op termijn zullen de plaatsen worden gecompenseerd door de nieuw te bouwen parkeergarage centrum-zuid, waarmee ook het parkeeraanbod voor de binnenstad weer toeneemt.

Financiële paragraaf

In het kader van de Wro artikel 6.24 is hier sprake van een anterieure overeenkomst waarin kostenverhaal in de op te stellen realisatieovereenkomst is geregeld. De opbrengst door deze overeenkomst, netto € 928.638,--, wordt geactiveerd ten behoeve van de reserve Vastgoed(hoofdstuk III). Dit bedrag is tot stand gekomen door een residuele waardebeoordeling van het te ontwikkelen programma. Aangezien beide partijen de helft van het oppervlak van het totale plangebied in de ontwikkeling inbrengen, is tussen partijen afgesproken de grondwaarde van het totale programma te bepalen en te halveren ter bepaling van de waarde van het gemeentelijk deel.

5. Kanttekeningen

Onderhandse uitgifte

“Gemeentelijk beleid is: Openbare verkoop, tenzij.”

Door het aangaan van deze realisatie/anterieure overeenkomst zal te zijner tijd de grond worden uitgegeven voor een bedrag welke volgt uit de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Voor deze uitgifte is geen openbare aanbestedingsprocedure is gevolgd. Door een openbare aanbesteding te houden op deze locatie is het risico van versnippering reëel, aangezien 50% van het beoogde plangebied geen eigendom is van de Gemeente. Door het aangaan van een onderhandse realisatieovereenkomst heeft de Gemeente Haarlem een goede grip op het te behalen resultaat(programma).

Een marktconforme en transparante anterieure overeenkomst biedt hier een uitweg.

Om het risico, dat achteraf door een partij betoogd zou kunnen worden dat op een andere wijze had moeten worden aanbesteed, te verkleinen, dient de overeenkomst te worden gesloten met inachtnaam van in ieder geval de volgende uitgangspunten:

1. Uitgifte tegen marktconforme prijs;
2. Gemeente draagt geen financieel risico;
3. Gemeente stelt tav de ontwikkeling geen eisen die verder gaan dan de gebruikelijke publiekrechtelijke eisen;
4. Gemeente wordt geen eigenaar van enig deel van het commercieel goed;
5. Openbare voorzieningen worden door gemeente aangelegd cf gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Ten aanzien van punt 5: In de overeenkomst wordt bepaald dat HBB Ontwikkeling B.V. voor eigen rekening en risico het gehele plangebied (dus inclusief het haarlemse deel) bouwrijp maakt en de openbare voorzieningen aanlegt. Dit is verwerkt in de verkoopprijs van de grond.

Ontwerp

Een aantal jaren terug is voor deze locatie een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Vastgesteld is dat het nieuwbouwvoorstel in meerdere opzichten daaraan voldoet. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is dat niet te verifiëren omdat de diverse hoogten niet in de planpresentatie zijn af te lezen. In dit verband wordt er op gewezen dat er in gemeentelijke- en in provinciale kring niet eensluidend wordt gedacht over de op deze plek te hanteren bouwhoogte. De nu in het bouwvoorstel getekende bouwhoogten achten wij aanvaardbaar. De provincie heeft eerder, in het kader van de behandeling van het bestemmingsplan Koninginnebuurt uitgesproken uit te willen gaan van meer beperkte hoogten, overigens zonder een exacte maat te noemen.

Ondanks enige reserve met betrekking tot de voorgestelde bouwhoogte aan de kant van de Raamsingel, is hier een nieuwbouwvoorstel aan de orde dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt overwegend positief wordt beoordeeld en het dus waard is gebouwd te worden.

Bomen

Door het uitvoeren van het bouwplan is het noodzakelijk om 6 bomen welke zich binnen het plangebied bevinden te kappen. Een uitgevoerde Boom-Effect-Analyse heeft onder andere uitgewezen dat verplanten van deze bomen geen optie is. Om dit plan mogelijk te maken zal het college een vergunning moeten verlenen voor het kappen van deze bomen. Er zullen door de Gemeente Haarlem nieuwe bomen geplant worden in de directe omgeving van het plan. Deze zullen bekostigd worden door de nieuwe ontwikkeling.

Servituut

De eigenaar van de onroerende zaak de Raamsingel 16 te Haarlem beroept zich op een in het begin van de vorige eeuw gevestigde erfdiensbaarheid van uitzicht en beperkte bebouwing ten laste van de over te dragen grond. Het bestaan van deze erfdiensbaarheid staat de uitvoering van de bouwplannen van HBB in de weg en vormt dus een risico binnen het traject. De grond kan op dit moment nog niet vrij van erfdiensbaarheden worden geleverd. De erfdiensbaarheden zal derhalve, zonodig door middel van juridische procedure, moeten worden opgeheven of gewijzigd. De uitkomst hiervan is op voorhand echter nog niet zeker zodat het risico dienaangaande is afgedekt door middel van een ontbindende voorwaarde in artikel 25 van de anterieure overeenkomst.

Kort gezegd houdt deze ontbindende voorwaarde in dat de gemeente zich zal inspannen al het redelijke en mogelijke te doen om het probleem van de erfdienstbaarheid (in juridische opzicht) op te lossen uiterlijk voor 1 januari 2011 en indien dit niet lukt, kan de gemeente de overeenkomst ontbinden, zonder dat de gemeente gehouden is schade of enig ander nadeel aan HBB te vergoeden.

6. Uitvoering

Nadat dit besluit genomen is zal door de Raad een verkoopbesluit genomen moeten worden over dit betreffende perceel. Verwacht wordt dat dit medio 2012 zal plaatsvinden aangezien in 2012 ook de daadwerkelijke levering van het haarlemse deel van het plangebied wordt verwacht. De exacte prijs wordt vastgesteld op basis van het definitieve programma.

7. Bijlagen

- Realisatieovereenkomst Tempeliersstraat/Raamsingel, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (versie 9 d.d. 26 januari 2010)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met de samenwerking tussen de Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde bouwplan middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening(Wro);
2. In te stemmen met de verkoop van grond op het gemeentelijk deel van het plangebied voor €928.638,-, tenzij het bouwprogramma wijzigt
3. De opbrengst door deze verkoop ten goede te laten komen van de reserve Vastgoed;
4. In te stemmen met de procedure om het gemeentelijk deel van het plangebied vrij van erfdiensbaarheden te kunnen leveren.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Realisatieovereenkomst inzake Bouwplan Tempeliersstraat/Raamsingel

Tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24
lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, in zijn hoedanigheid van Wethouder in de Gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 16 februari 2010, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. HBB Ontwikkeling B.V. , gevestigd te Heemstede ingeschreven in het handelsregister onder nummer 343.22.007 en ten deze (krachtens de statuten) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.C. van de Poll, in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: HBB

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- dat HBB eigenaar is van een locatie te Haarlem, te weten Raamsingel 16a t/m 16c kadastraal bekend als sectie I nummer 3433, en HBB Vastgoed B.V. eigenaar is van de aangrenzende locatie Tempeliersstraat 35, kadastraal bekend als sectie I nummer 2113 en door Braaksma en Roos architecten een ontwerp voor een bouwplan heeft laten ontwikkelen welke zij wenst te realiseren;
- dat het gebied waarvoor het bouwplan is ontwikkeld zich ook uitstrekt over het bij de Gemeente in eigendom behorende parkeerterrein aan de Tempeliersstraat, kadastraal bekend als sectie I nummer 2112 en de Gemeente bereid is dit eigendom gedeeltelijk aan HBB over te dragen;
- dat de Gemeente bereid is deze ontwikkeling te faciliteren in het vast te stellen bestemmingsplan Koninginnebuurt (eerste partiele herziening), welke inmiddels in procedure is gebracht;
- dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

Artikel 1 **Definities**

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

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage I aan deze Overeenkomst is gehecht.

Bestemmingsplan

Het vast te stellen Bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening waarvan het Ontwerp ter inzage heeft gelegen van 17 juli 2009 tot 27 augustus 2009.

Bouwplan

De door HBB voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten 43 woningen, inclusief parkeervoorzieningen en 1000 m² ten behoeve van sportfaciliteiten, inclusief parkeervoorzieningen volgens het ontwerp van Braaksma en Roos, december 2009, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II.

Grond

Een perceel grond te Haarlem, gelegen aan de Tempeliersstraat/Raamsingel ter grootte van ongeveer 1330 m², deel uitmakende van het kadastrale perceel HLM01 2112 G0000, welke aan HBB in de huidige staat wordt verkocht en in eigendom overgedragen, zoals indicatief op de aan deze Overeenkomst als Bijlage III gehechte tekening.

Onherroepelijke Bouwvergunning

Een bouwvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer open staan.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke openstaan voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom blijven en/of aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen, zoals met aanduiding OR is aangegeven op Bijlage III.

Oplevering

De dag waarop bij bouwtoezicht wordt gemeld dat de werkzaamheden waarop de bouwvergunning betrekking heeft zijn beëindigd.

Overeenkomst

De onderhavige realisatieovereenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op Bijlage III.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage IV 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.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte inzake Tempeliersstraat d.d. 12 november 2009 versie 1.0 status definitief zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid Openbare Ruimte Groen en Verkeer aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage V.

Protocol van Overdracht Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering inzake Tempeliersstraat d.d. 12 november 2009, zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken afdeling Beleid Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VI.

2. Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- I Algemene Verkoopvoorwaarden
- II Bouwplan; Braaksma en Roos architecten d.d. december 2009
- III Kaart Plangebied; 01A & 01B van HBB Ontwikkeling, d.d. 12-11-2009
- IV Planning; HBB Ontwikkeling, d.d. 12-11-2009
- V Programma van Eisen Openbare Ruimte, d.d. 12 november 2009
- VI Protocol van Overdracht Openbare Ruimte, d.d. 12 november 2009
- VII Bodemrapporten:

200153 versie 01	Verkennd bodem, asbest- en verhardingsonderzoek etc.	Oranjewoud	16-12-2009
T2639-01-002	Aanvullend nader onderzoek VOCl in grondwater omgeving	DHV	07-2003
T2639-01-001	Resultaten grondwatermonsters	DHV	16-07-2003
37607	Nader onderzoek (rapportage fase 2) Raamsingel tus.14-16	Grontmij	10-09-2002
T5002.007sb.rap.	Nader bodemonderzoek eerste fase Raamsingel tus. 14-16	Wareco	28-05-2001
07634	Verk. Bodemond. Tempelierstr. 35-37 Raamsingel 14-16	Grontmij	28-04-2000
ME.99.06.0814	Verkennd onderzoek Raamsingel tussen 14-16	Gew. Milieubur.	16-06-1999
- VIII Concept tekst publicatie
- IX Toelichting ISV subsidie VOCL verontreiniging grondwater

Rangordebepaling bijlagen

3. De bijlagen bij deze Overeenkomst zoals genoemd in artikel 1 lid 2 vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
- Indien onverhoopt sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de aldaar genoemde documenten zullen Partijen overleg plegen teneinde te bepalen welk document alsdan prevaleert.
- Indien onverhoopt sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van enig van de in lid 2 genoemde documenten en het overige in deze Overeenkomst bepaalde, prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Doel van deze Overeenkomst is de herontwikkeling van het Plangebied en het regelen van het daarmee gemoeide kostenverhaal door de Gemeente.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen HBB**

Op hoofdlijnen heeft HBB de volgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente conform de kostensoortenlijst ex. artikel 6.24 Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening), waaronder o.a. de planschade, zoals in deze overeenkomst is vastgelegd.
2. HBB is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico ontwerpen en realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage V).
3. HBB is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en dient hiertoe de benodigde vergunningen aan te vragen.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt

Artikel 4 **Verplichtingen Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente krachtens deze Overeenkomst de volgende verplichtingen:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan overeenkomstig de Planning (Bijlage IV) en met inachtnaam van artikel 22.
2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan HBB van de Grond, zoals globaal aangegeven op de aan deze Overeenkomst gevoegde kaart van het plangebied (Bijlage III) en definitief wordt bepaald op moment van leveren.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **Realisatie**

1. HBB verplicht zich jegens de Gemeente om het Bouwplan en de Openbare Ruimte te realiseren, voor eigen rekening en risico.
2. HBB is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig indienen van de bouwaanvraag en alle overige aanvragen voor de realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte benodigde vergunningen, waaronder in ieder geval: bouwvergunning, grondwateronttrekkingvergunning, lozingsvergunning, ontgrondingvergunning, en kapvergunning.

HBB is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

3. HBB verplicht zich te starten met de uitvoering van het Bouwplan (start bouw) binnen twee maanden na het verkrijgen van de grond.
4. Op HBB rust de resultaatsverplichting uiterlijk 2 maanden na Oplevering van het Bouwplan de Openbare Ruimte gerealiseerd en opgeleverd te hebben aan de Gemeente conform artikel 7.

Artikel 6 **Inrichting Openbare Ruimte**

1. HBB draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het opstellen van een ontwerp en bestek en tekeningen voor de inrichting van de Openbare Ruimte in het Plangebied. Het ontwerp en de bestek en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente en worden getoetst aan het Programma van Eisen Openbare Ruimte Tempeliersstraat, aan deze Overeenkomst gevoegd als Bijlage V.
2. HBB draagt voor eigen rekening en frisco zorg voor de uitvoering van de werken als bedoel in lid 1.

Artikel 7 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door HBB zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, bijgevoegd als Bijlage VI.
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

Artikel 8 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze overeenkomst, zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan.
2. HBB dient binnen 4 maanden na ondertekening van deze overeenkomst en nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, de voor het Bouwplan benodigde bouwvergunning(en) aan te vragen.
3. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze overeenkomst, zorg voor de zorgvuldige en spoedige behandeling van de door HBB in te dienen bouwaanvraag en overige aanvragen voor vergunning, voor zover het vergunningen betreft die door de Gemeente verleend dienen te worden.

Artikel 9 **Kostenverhaal**

HBB dient alle kosten te vergoeden die de Gemeente in het kader van de realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte dient te maken en die als onderdeel van de kostensoortenlijst conform artikel 6.24 Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening) door de Gemeente op HBB verhaalbaar zijn, één en ander zoals in deze overeenkomst is vastgelegd..

De kosten ten behoeve van het Bouw en Woonrijp maken (inclusief de milieukundige activiteiten) zijn in overleg met HBB bepaald, gefixeerd en verwerkt in de grondprijs van het gemeentelijke deel van het plangebied; afwijkingen zullen niet worden verrekend.

Alle te verhalen kosten (met uitzondering van de planschade) zijn bepaald en zullen worden gedekt uit de grondopbrengst.

Voor wat betreft de planschade geldt het bepaalde in artikel 10.

Partijen hebben middels deze Overeenkomst aldus geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie jegens HBB verzekerd is.

Artikel 10 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, voor 50% gedragen wordt door HBB.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden op 7 november 2008.

De Gemeente zal HBB schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

Conform het bepaalde in artikel 6.4 Bro wordt HBB als belanghebbende aangemerkt bij het besluit van Burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het voor rekening van HBB komend bedrag schriftelijk aan HBB mededelen.

HBB verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 11 **Verkoop en levering Grond**

1. Gemeente en HBB zullen in het kader van de Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente verkoopt en HBB de Grond koopt.

2. De koopsom voor de Grond bedraagt in totaal € 928.638,-- excl. kosten koper. (ZEGGE: negenhonderdachtentwintigduizend en zeshonderdachtendertig euro)
3. De Gemeente levert de voor het Plan benodigde grond in huidige staat. Partijen streven naar een in fiscaal opzicht zo gunstig mogelijke levering van de grond door de gemeente, bij voorkeur in de sfeer van de overdrachtsbelasting. Het risico van de samenloop overdrachtsbelasting/omzetbelasting komt uitdrukkelijk voor rekening van HBB.
4. Betaling van de totale koopsom door HBB, inclusief kosten koper en eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde vindt plaats bij de levering, zoals aangegeven in lid 9 van dit artikel.
5. De koopsom is gebaseerd op de laatst bekende bouwstudie van Braaksma en Roos d.d. december 2009, zoals is bijgevoegd in bijlage II. Indien binnen het Plangebied het Bouwplan(programma in m2) wordt geïntensiveerd, danwel geëxtensiverd met meer dan 5% ten opzichte van het bouwplan zoals in bijlage II is bijgevoegd, vindt een verrekening plaats met HBB op het moment van verstrekking van een onherroepelijke bouwvergunning met de volgende eenheidsprijzen:
 - woningen: € 300,--/m2 gbo
 - sportvoorziening: € 240,--/m2 gbo
 Deze eenheidsprijzen zijn 50% van de grondprijs per m2 aangezien beide partijen 50% eigendom hebben binnen het Plangebied.
6. Op de koop en verkoop van de Grond zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (Bijlage I), te weten Hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van de artikelen 2.3 en artikel 2.11, alsmede Hoofdstuk 3, met uitzondering van de artikelen 3.4, 3.5,3.7 en 3.8.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst.
7. HBB verplicht zich om na realisatie van het Bouwplan, Sportcentrum stichting Kenamju te huisvesten binnen de 1000m2 welke ingevolge het Bouwplan bestemd zijn voor sportfaciliteiten. HBB zal hiertoe met Kenamju de nodige contract(en) sluiten. Indien dit niet mogelijk blijkt zal de Gemeente dit beschouwen als in- danwel extensivering van het Bouwplan en een nieuwe grondprijs voor deze m2's bepalen.
8. De Gemeente draagt zorg voor het opstellen van de koopovereenkomst met inachtnaam van het in deze Overeenkomst bepaalde. De verwerking van de koopovereenkomst tot notariële akte wordt opgedragen aan notariskantoor Krans Helmig Stuijt te Haarlem.
9. **Levering**
De levering van de Grond vindt uiterlijk plaats binnen 1 jaar na het verkrijgen van de onherroepelijke Bouwvergunning.
10. **Staat van Overdracht**
De Grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van juridische eigendomsoverdracht, vrij van huur en overige gebruiksrechten en overigens conform het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden(Bijlage 1) en het hiernavolgend artikel inzake de bodemgesteldheid.

11. Met ingang van de dag van levering dient het verkochte door en op kosten van HBB deugdelijk afgescheiden c.q. beveiligd te zijn, met inachtnaam van de rechten van omwonenden. De te nemen maatregelen dienen vooraf door de Gemeente te worden goedgekeurd.

Artikel 12 **Gesteldheid Grond(water)**

1. Het is partijen bekend dat in het plangebied Tempeliersstraat/Raamsingel op Raamsingel 14 en 16 bodemonderzoeken zijn verricht. De rapporten zijn aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VII.
2. De Gemeente verklaart dat, naast de verontreinigingen die worden genoemd in de bodemrapportages in bijlage VII van deze Overeenkomst, geen andere bodemverontreinigingen bij de gemeente bekend zijn.
3. Mocht HBB of haar rechtvolgers een saneringsbevel krijgen om de VOCL-verontreiniging in het diepe grondwater voor het door de Gemeente verkochte perceel te saneren, dan neemt de Gemeente de aansprakelijkheid en de kosten hiervoor van HBB over.
4. HBB verklaart zich nadrukkelijk bekend met de in lid 1 van dit artikel genoemde documenten en verklaart tevens dat de inhoud en consequenties ervan haar, waarover eveneens nadere afspraken gemaakt zijn, voldoende duidelijk zijn.
5. HBB neemt met uitzondering van de in artikel 3 genoemde VOCL-verontreiniging voor het overige het gehele risico van aansprakelijkheid voor de bodemverontreiniging in het verkochte over van de Gemeente in zowel het kader van de Wet bodembescherming als in het kader van het burgerlijk wetboek.
6. HBB zal toestemming verlenen om werkzaamheden ten behoeve van de monitoring/sanering van de grondwaterverontreiniging op het terrein van HBB te laten plaatsvinden door of namens de gemeente Haarlem.
7. Als bij de herinrichting een kelder wordt aangebracht, moeten de damwandplanken, benodigd voor het realiseren van de bouwkuip voor deze kelder, na het realiseren van de kelder, in elk geval haaks op de stromingsrichting van het grondwater worden verwijderd. Dit om de natuurlijke stroming van het grondwater en de afbraak van de grondwaterverontreiniging niet te belemmeren. Dit houdt in dat de damwanden evenwijdig aan Tempeliersstraat en Raamsingel zullen worden verwijderd.
8. De betonconstructie van de keldervloeren en -wanden moet dampdicht zijn.

Extra kosten in verband met de aanwezigheid van grondwaterverontreiniging

9. Maximaal 50% van de werkelijke en door een accountantsverklaring aantoonbaar gemaakte meerkosten in het gehele plangebied als gevolg van de aanwezigheid van grondwaterverontreiniging kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage in het kader van de Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Een nadere uitwerking van van de ISV subsidie regeling is opgenomen als bijlage IX van deze overeenkomst.

Artikel 13 **Planning**

Bij de uitvoering van het in deze Overeenkomst bepaalde zullen partijen de Planning aanhouden welke als Bijlage IV aan deze overeenkomst is gehecht. Indien door één der partijen essentieel van de planning wordt afgeweken zal door beide Partijen nader overleg moeten plaatsvinden om gezamenlijk een nieuwe planning vast te stellen.

Artikel 14 **Verkeersmaatregelen voor en tijdens de bouw**

1. Voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden dient er door HBB een verkeersplan en bouwplaatsinrichtingstekening te worden opgesteld welke ter goedkeuring aan de Gemeente worden aangeboden. Een en ander conform de bepalingen in de bouwvergunning.
2. HBB zal haar (onder)aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen tijdens de realisatieperiode volledig mee te werken aan de maatregelen en belemmeringen en de beperking van de overlast als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 15 **Overige Aandachtspunten Realisatiefase; verzekering**

1. HBB is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen rondom het Plangebied toegebracht door uitvoering van het Bouwplan.
2. HBB verplicht zijn aannemers in verband met de realisatie zorg te dragen voor het afsluiten van een CAR verzekering ter verzekering van het gehele werk, waaronder wordt verstaan alle bouwwerkzaamheden die in opdracht van HBB in het Plangebied worden uitgevoerd.

Artikel 16 **Vestiging zakelijke rechten in openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

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

Artikel 17 **Kosten**

Partijen zullen de kosten van hun eigen activiteiten ter uitvoering van deze overeenkomst zelf dragen, tenzij partijen in een concreet geval anders overeenkomen.

Artikel 18 **Beheer**

Het beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente vanaf het moment zoals genoemd in artikel 7 lid 2.

Artikel 19 **Communicatie/Publieksvoorlichting**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de ontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
Informatieverstrekking door Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar publiekrechtelijke taken. Het is de nadrukkelijke verantwoordelijkheid van HBB de omwonenden van het Plangebied op de hoogte te brengen en te houden van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
Het is tevens de nadrukkelijke verantwoordelijkheid van HBB de omwonenden op de hoogte te brengen en te houden van de treffen verkeersmaatregelen en belemmeringen zoals aangegeven in artikel 14.

Artikel 20 **Overdracht rechten en verplichtingen**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het HBB niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 21 **Wijziging van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 22 **Niet nakoming en ontbinding**

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

De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:

- a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
- b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 23 **Publiekrechtelijke taken en verplichtingen**

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

Artikel 24 **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 op de kortst mogelijke termijn met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen een maand na aanvang van het overleg een voor beide partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
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 25 **Ontbindende voorwaarde**

De eigenaar van de onroerende zaak staande en gelegen aan de Raamsingel nummer 16 te Haarlem, hierna: Schröder, beroept zich thans op een ten dienste van zijn perceel en ten laste van de Grond gevestigde erfdienstbaarheid van uitzicht en beperkte bebouwing. Deze erfdienstbaarheid belemmert de uitvoering van het Bouwplan.

De Gemeente stelt zich, op basis van de thans bekende gegevens, op het standpunt dat deze erfdienstbaarheid (deels) te niet is gegaan doordat de vordering tot opheffing van de met de erfdienstbaarheid strijdige toestand is verjaard en voorts dat deze erfdienstbaarheid, indien en voor zover nog bestaand, op vordering van de Gemeente door de rechter zal kunnen worden opgeheven dan wel gewijzigd. De gemeente zal zich inspannen zo spoedig mogelijk met Schröder een regeling te treffen, voor zover die regeling in redelijkheid van haar verwacht kan worden. Indien een regeling niet tot de mogelijkheden behoort, zal de gemeente zich inspannen middels een

bodemprocedure bij de rechtbank de erfdiensbaarheid op te heffen dan wel te wijzigen in die zin dat deze geen belemmering meer vormt voor de uitvoering van het Bouwplan.

De Gemeente zal zich inspannen al het redelijke en mogelijke te doen om het probleem ten aanzien van vorenomschreven erfdiensbaarheid op te lossen. De gemeente heeft echter tot 1 januari 2011 het recht deze overeenkomst te ontbinden indien op dat moment de erfdiensbaarheid nog aan uitvoering van het Bouwplan in de weg staat of daarover onduidelijkheid bestaat. Deze termijn kan alleen met schriftelijke instemming van beide partijen worden verlengd.

De Gemeente zal HBB nauwgezet op de hoogte houden van de voortgang van deze procedure met als doel HBB in de gelegenheid te stellen te voorkomen onnodige financiële risico's te lopen door financiële verplichtingen aan te gaan danwel onnodige kosten te maken.

Wanneer deze erfdiensbaarheid na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan niet is opgeheven komt artikel 8 lid 2 van deze overeenkomst te vervallen. De in dit artikel genoemde fatale termijn zal in dat geval in werking treden nadat de erfdiensbaarheid is opgeheven.

Ingeval de Gemeente de ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel inroept is zij op geen enkele wijze gehouden tot het vergoeden van enig nadeel en/of schade die HBB en/of aan haar gelieerde derden zal of zullen lijden als gevolg van het ontbinden van de Overeenkomst en/of als gevolg van het niet gerealiseerd kunnen worden van het Project.

Artikel 26 **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 27 **Ingang en einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide Partijen, onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de gemeenteraad van Haarlem. Deze overeenkomst eindigt hetzij indien HBB en de Gemeente, naar het oordeel van beide partijen, de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, hetzij na ontbinding op grond van artikel 22 of artikel 25.

Artikel 28 **Publicatie**

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 volgens de als Bijlage VIII bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

Artikel 29 **Domiciliekeuze**

Ter zake van deze overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente

HBB Ontwikkeling B.V.

Gemeente Haarlem
Stadhuis, Grote Markt
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Nijverheidsweg 39
Postbus 499
2100 AL Heemstede

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

Datum: 16 februari 2010

Datum: 16 februari 2010

Gemeente Haarlem

HBB Ontwikkeling B.V.