

Intentieovereenkomst Scheepmakerskwartier

Fase II

Versie 7 d.d. 18 september 2014

BIJLAGEN

Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende stukken die als bijlage zijn toegevoegd:

- I. Kaart Plangebied nr. 14148 d.d. 19 mei 2014.
- II. Conceptplan LEVS Architecten d.d. 20 februari 2014.
- III. Masterplan Scheepmakerskwartier d.d. 18 juli 2011.

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Cassee, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 2014, hierna te noemen: Gemeente,

en

2. Aan het Spaarne B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59831618 statutair gevestigd te Deventer, feitelijk gevestigd te Keulenstraat 8B 7481 ET Deventer en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directie gevormd door de heer B. Gouka en M.L. Spelt, hierna te noemen: Marktpartij,

OVERWEGEN ALS VOLGT:

- Dat door de Gemeente een Masterplan Scheepmakerskwartier is vastgesteld voor het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne, aangeduid als het Scheepmakerskwartier, waarin de ambitie is uitgesproken dit te ontwikkelen tot een stedelijk gebied vooral geschikt voor woonfuncties, enige clustering van uitgaansfuncties en werkgelegenheid, maritieme functies en recreatieve en vrijetijdsfuncties;
- Dat voor een deel van het bovenomschreven gebied, aangeduid als Scheepmakerskwartier Fase I, door de Gemeente een realisatieovereenkomst is gesloten met de Principaal B.V., welke thans tot uitvoering wordt gebracht;
- Dat de Marktpartij eigenaar is geworden van de percelen/gronden gelegen aan de Harmenjansweg 67A t/m 67C, kadastraal bekend Haarlem 01 sectie E nummers 5225 en 3807, welke zijn gelegen in het Scheepmakerskwartier Fase II, hierna te noemen het Plangebied; en de intentie heeft uitgesproken het Plangebied voor haar rekening en risico te willen ontwikkelen binnen de kaders van het vastgestelde Masterplan en volgens het Conceptplan LEVS Architecten d.d. 20 februari 2014.
- Dat de overige gronden in het Plangebied in eigendom zijn bij de Gemeente en derden en deze derhalve nog verworven moeten worden door de Marktpartij en dat gelet op de grondposities en de juridische en feitelijke staat van de eigendommen binnen het Plangebied de herontwikkeling complex is;
- Dat de intentie tot herontwikkeling dus nadere uitwerking behoeft opdat door Partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien de haalbaarheid en een eventueel te sluiten Realisatieovereenkomst, tevens dienende als anterieure overeenkomst conform de Wro;
- Dat de herontwikkeling een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet Ruimtelijke Ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal betreffen en dat de Gemeente bereid is te onderzoeken of zij de herontwikkeling planologisch wenst te faciliteren en dat derhalve van de Gemeente wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;

- Dat de Gemeente derhalve een voorschot verlangt van € 25.000,- ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten welke te zijner tijd al dan niet zal worden verrekend op de wijze zoals in deze intentieovereenkomst aangegeven;
- Dat de mogelijkheid bestaat dat de Marktpartij reeds verwervingen van derden zal doen in het stadium dat Partijen nog geen Realisatieovereenkomst (tevens dienende als anterieure overeenkomst) hebben gesloten, en dat zowel het risico als de aansprakelijkheid naar aanleiding van toekomstige alsmede de reeds gedane verwervingen, volledig bij de Marktpartij ligt;
- Dat Partijen over al hetgeen hierboven is overwogen afspraken wensen te maken welke worden vastgelegd in deze intentieovereenkomst;
- dat het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem op 2014 heeft ingestemd met het sluiten van deze intentieovereenkomst.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 **Definities**

Conceptplan

Het door de Marktpartij opgestelde Conceptplan LEVS Architecten d.d. 20 februari 2014 dat als basis dient voor de nadere uitwerking, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II.

Masterplan Scheepmakerskwartier

Het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Scheepmakerskwartier d.d. 18 juli 2011, dat als basis dient voor de ontwikkeling van het Plangebied, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III.

Overeenkomst

De onderhavige intentieovereenkomst.

Plan

Het Plan als bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst.

Plangebied

Een perceel grond te Haarlem zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte kaart d.d. 19 mei 2014 nummer 14148 (Bijlage I), exclusief Tunnel, cf. handmatige aanpassing d.d. 19 september 2014, wijziging goedgekeurd door Gemeente.

Realisatieovereenkomst

De eventueel te sluiten vervolgovereenkomst tussen Gemeente en Marktpartij welke tevens dient als anterieure overeenkomst conform Wro/Bro, waarin de onderwerpen geregeld zijn zoals aangegeven in artikel 3 lid 3.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Partijen beogen met deze Overeenkomst middels nadere uitwerking van het Conceptplan een maatschappelijk, economisch en financieel haalbaar Plan door en op kosten van de Marktpartij tot stand te laten brengen, welk Plan vervolgens door de Gemeente zal worden getoetst, waarna door Partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien van een eventuele vervolgovereenkomst, zijnde een Realisatieovereenkomst.
2. Partijen zullen zich inspannen dit doel te bereiken, voorzover zulks redelijkerwijs van hen kan worden verlangd, en met inachtnaam van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die ieder van Partijen terzake hebben.

Artikel 3 **Plan**

1. Het Plan omvat het gehele Plangebied en dient te bevatten:

Een (ontwerp) stedenbouwkundig plan, schetsontwerpen voor de bebouwing, de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het openbaar gebied.
Financiële onderbouwing
Omschrijving taakverdeling partijen
Uitvoeringsproces en organisatie
Verwervings-en faseringsplan
Indicatieve planning
Uitgangspunten voor een Concept- Realisatieovereenkomst
2. Als Kader voor het tot stand te brengen Plan gelden de volgende beleidsdocumenten:
Masterplan Scheepmakerskwartier
Handboek Openbare ruimte .
3. **Financiële onderbouwing**
Middels de financiële onderbouwing dient een overzicht te worden gegeven van kosten en opbrengsten van het Plangebied, zijnde het resultaat van de grondexploitatie.

In de grondexploitatie dient in ieder geval inzicht te worden gegeven in de globaal geraamde kosten voor de volgende posten:
Verwervingskosten
Bijdrage herinrichting Harmensjansweg
Bodemsanering(sonderzoek) en grondwerk:
De eventuele aanwezigheid van belemmeringen van milieuhygiënische (bijvoorbeeld die op het gebied van de bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest), danwel andere aard, die zich tegen de uitvoering van het Plan zouden kunnen verzetten, de wijze waarop deze belemmeringen zouden kunnen worden weggenomen, en een begroting van de daaraan verbonden kosten.
Sloopkosten (opstallen, verhardingen, groen, etc.)
Bouwruijpmaken (inclusief riolering en benodigde kabels en leidingen)
Woonruijpmaken (inclusief de herinrichting van de Harmensjansweg)
Tijdelijke voorzieningen
Nazorg/herstrating
Overige kosten

BTW: onder andere aangeven van de wijze, waarop de uitvoering van het Plan in fiscaal opzicht voor de diverse betrokken partijen — zo gunstig mogelijk kan verlopen.

Voorts dient inzicht te worden gegeven in de beoogde fasering van het plan en het totale projectresultaat.

Tot slot dient een risicoparagraaf te worden overhandigd waarin risico's worden benoemd en gekwantificeerd. Tevens zal hierin moeten worden aangegeven wat de ruimte is voor het opvangen van tegenvallende resultaten.

Uitgangspunten concept-Realisatieovereenkomst

Partijen zullen zich ervoor inspannen om overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten van een concept-Realisatieovereenkomst.

In een concept-Realisatieovereenkomst worden in ieder geval de volgende onderwerpen geregeld:

Doel

Organisatie samenwerking

Planontwikkeling

Planologische procedures

Grondtransacties, waaronder overdracht gemeentelijke eigendommen en de gerealiseerde openbare ruimte

Bouw/woonrijp maken

Kostenverhaal Wro

Tijdschema

Tussentijdse beëindiging

Overlegstructuur

Inzet publiekrechtelijk instrumentarium

Diverse algemeen juridische bepalingen (wanprestatie, geschillen, planschade, kosten partijen tijdens de uitvoering van de overeenkomst etc.)

Artikel 4 **Goedkeuring plannen en afronding/einde Intentieovereenkomst**

1. Het door de Marktpartij tot stand gebrachte Plan zal door de Gemeente worden getoetst. Partijen zullen na het vervaardigen van het Plan en de toetsing door de Gemeente ieder voor zich besluiten of het Plan haalbaar is. Voor wat de Gemeente betreft wordt dit besluit vooraf ter instemming aan de Raad voorgelegd.
2. Indien de besluitvorming van Partijen zoals aangegeven in lid 1 positief is zullen Partijen ieder voor zich besluiten of wordt overgegaan tot het sluiten van een Realisatieovereenkomst. Dit besluit wordt wat de Gemeente betreft vooraf ter goedkeuring/instemming voorgelegd aan de Raad.
3. Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk 1 februari 2015 tot overeenstemming te komen over het Plan en/of de Realisatieovereenkomst zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum in onderling overleg met drie maanden verlengen. In ieder geval zal door de Gemeente worden gezien of en zo ja in welke mate alsdan het voorschot zoals aangegeven in artikel 5 aanvulling behoeft.

Artikel 5 **Kosten**

1. De Marktpartij verstrekt een voorschot aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op de Marktpartij te verhalen kosten, vooruitlopend op de mogelijk te sluiten Realisatieovereenkomst.
2. Het voorschot bedraagt € 25.000,- en is globaal gebaseerd op de begeleiding vanuit de Gemeente tot 1 februari 2015. Indien blijkt dat verdere begeleiding nodig is voorafgaand aan de Realisatieovereenkomst dient het voorschot in overleg verhoogd te worden.

Betaling van het bovengenoemde bedrag vindt als volgt plaats:

Binnen 30 werkdagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen wordt een bedrag ad € 12.500 door de Gemeente gefactureerd aan de Marktpartij, waarna deze het bedrag binnen de op de factuur gestelde termijn aan de Gemeente betaalt.

Op 1 december 2014 wordt wederom een bedrag ad € 12.500 door de Gemeente gefactureerd aan de Marktpartij, waarna deze het bedrag binnen de op de factuur gestelde termijn aan de Gemeente betaalt.

3. Alle door de Marktpartij te maken kosten in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst zijn voor eigen rekening.
4. De Marktpartij is zich ervan bewust dat op basis van de af te sluiten Realisatieovereenkomst zij aan de Gemeente een nog nader vast te stellen bedrag aan kostenverhaal dient te vergoeden conform het bepaalde in Wro en Bro.
5. De door de Marktpartij gemaakte kosten zijn nimmer terug vorderbaar op de Gemeente.

Artikel 6 **Ingang Overeenkomst**

Deze Overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 7 **Einde Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan**

De Overeenkomst eindigt in de navolgende gevallen:

1. De Overeenkomst eindigt na een negatief besluit van de Marktpartij zoals bedoeld in artikel 4 leden 1 en 2.
Het door de Marktpartij conform artikel 5 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Marktpartij en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.
2. De Overeenkomst eindigt na een negatief besluit van de Gemeente zoals bedoeld in artikel 4 leden 1 en 2.
Het door de Marktpartij conform artikel 5 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Marktpartij en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.
Indien echter de door de Gemeente tot dat moment bestede ambtelijke kosten minder bedragen dan het reeds betaalde voorschot zal dienovereenkomstige restitutie plaats vinden.

3. Deze Overeenkomst eindigt zodra een Realisatieovereenkomst wordt gesloten. Het door Marktpartij conform artikel 5 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen Marktpartij krachtens het wettelijk verplichte kostenverhaal conform Wro/Bro zoals geregeld in de Realisatieovereenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.
4. Indien Partijen er niet in slagen om uiterlijk 1 februari 2015 tot overeenstemming te komen over een Realisatieovereenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zo nodig in onderling overleg met drie maanden verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 4 lid 3.

Indien de datum niet wordt verlengd eindigt de Overeenkomst per 1 februari 2015.
Indien de datum wel wordt verlengd en er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de boven aangehaalde Realisatieovereenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken.
Het door de Marktpartij conform artikel 5 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Marktpartij en wordt niet terugbetaald of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

5. In het geval dat de Marktpartij in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
Het door de Marktpartij conform artikel 5 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan eveneens voor rekening van de Marktpartij en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.
6. Gemeente is Marktpartij bij beëindiging van deze Overeenkomst op welke grond ook generlei vergoeding verschuldigd van de door Marktpartij in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst gemaakte kosten.

Artikel 8 Overlegstructuur

Ten behoeve van de uitwerking van het Conceptplan zoals aangegeven in artikel 2 is de Gemeente bereid naar behoefte deel te nemen aan een overleg (projectgroep) waarbij planologische, stedenbouwkundige en planeconomische zaken besproken kunnen worden.

Artikel 9 Vertrouwelijkheid/Geheimhouding

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld dan wel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het vervaardigen en beoordelen van het Plan in het kader van deze Overeenkomst.

Artikel 10 Voortzettingsbeding

Ingeval de Overeenkomst rechtsgeldig is beëindigd, staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling van het Plangebied.

Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van stukken die in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst door dan wel in opdracht en voor rekening van de Marktpartij zijn gemaakt, dan zullen Partijen daarover overleg voeren en zal de Gemeente aan de Marktpartij vergoeden de kosten, die de Marktpartij in verband met het maken van die stukken heeft betaald, voorzover deze kosten aantoonbaar en redelijk zijn te achten.

Artikel 11 Europese richtlijnen

Marktpartij is zich bewust van de Europese richtlijnen voor aanbesteding en staatssteun waaraan de Gemeente zich moet houden.

Artikel 12 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 13 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 14 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Marktpartij niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na toestemming van de Gemeente en het een tot de Marktpartij behorende vennootschap betreft en een adequate zekerheid wordt verschaft.

Dit laat onverlet de aansprakelijkheid van de Marktpartij uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.

Artikel 15 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 gedurende drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten 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 16 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 de Marktpartij en/of door de Marktpartij ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
2. 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 Marktpartij en/of door de Marktpartij ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 17 Bijlagen

De bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 18 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

gemeente	Aan het Spaarne B.V.
Gemeente Haarlem	Keulenstraat 8B
Stadhuis	7481 ET Deventer
Postbus 511	
2003 BP Haarlem	

Artikel 19 **Ondertekening**

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

Datum:.....

Datum:.....

Gemeente Haarlem

Aan het Spaarne B.V.

E. Cassee

B. Gouka

M.L. Spelt