

Raadsstuk

Onderwerp: Anterieure Overeenkomst Bouwplan Houtplein

Reg.nummer: 2010/70245

1. Inleiding

De provincie Noord-Holland gaat haar huisvesting aan het Houtplein en de Dreef ingrijpend verbouwen. Op dit moment werken de provincieambtenaren verspreid over de stad in gebouwen die niet meer voldoen. Het nieuwe huisvestingsplan van de provincie gaat uit van centralisatie van de provinciale ambtenaren op het Houtplein en de Dreef in vernieuwde gebouwen.

Voor de provinciale gebouwen aan zowel het Houtplein als de Dreef is de planvorming vergevorderd. Voor het Houtplein heeft men reeds een bouwvergunning ingediend. Voor de Dreef is het definitief ontwerp bijna gereed.

Voor beide locaties bleek in een eerder stadium dat de plannen strijdig zijn met het huidige bestemmingsplan. De provincie heeft de gemeente verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplannen. De gemeente is bereid hieraan mee te werken.

Om mee te gaan in de provinciale tijdsplanning inzake de nieuwe huisvesting zal de gemeente twee bestemmingsplannen gaan maken. Één bestemmingsplan “Houtplein -Wagenmakerslaan” voor het bouwplan Houtplein, en één bestemmingsplan “Frederikspark” voor het bouwplan Dreef waarin het bestemmingsplan “Houtplein -Wagenmakerslaan” uiteindelijk in opgenomen wordt.

Het bestemmingsplan “Houtplein-Wagenmakerslaan” is reeds in procedure. De zienswijzentermijn is verstreken en het bestemmingsplan zal ter vaststelling worden voorgelegd aan het gemeentebestuur. Echter op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor het bestemmingsplan “Houtplein-Wagenmakerslaan” is met de provincie overeengekomen het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst te gaan regelen. In deze nota wordt de anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een krediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de anterieure overeenkomst. De kosten worden afgedekt uit de met de provincie Noord-Holland te sluiten anterieure overeenkomst.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het opstellen van het bestemmingsplan “Houtplein- Wagenmakerslaan” en met de uitvoering van het “Bouwplan Houtplein”, teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

4. Argumenten

Ambtelijke kosten bestemmings- en bouwplan

In de overeenkomst is het bedrag opgenomen dat nodig is om het bestemmingsplan te herzien. Tevens is in de overeenkomst een bedrag opgenomen voor de ambtelijke begeleiding van het bouwplan Houtplein. Dit bedrag is afgestemd met de afdelingen Ruimtelijk Beleid en Projectmanagement. Ook zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot planschade. De provincie heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

Kosten bouwplan

Om het provinciale bouwplan op het Houtplein te kunnen realiseren heeft de provincie afspraken moeten maken met de gemeente als private eigenaar van de garage Houtplein. De provincie heeft de gemeente verzocht aanpassingen in de garage te mogen maken waardoor het gebruik en exploitatie van de garage deels wijzigt. De provincie zal de gemeente hiervoor financieel compenseren.

Openbare ruimte Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef

Omdat de provinciale bouwplannen grote impact hebben voor het gebied Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef zijn de gemeente en provincie overeengekomen gezamenlijk een inrichtingsplan openbare ruimte voor dit gebied op te stellen. Partijen zullen de ambtelijke kosten alsmede kosten voor door partij(en) ingeschakelde (externe) adviseurs en/of ontwerpers voor eigen rekening nemen. Over de uitvoering en de daarmee samenhangende kosten zal te zijner tijd onderbouwing plaatsvinden en ter besluitvorming worden voorgelegd.

5. Kanttekeningen

De ambtelijke kosten bestemmings- en bouwplan zijn begroot op basis van een regulier projectverloop. Procedurele- en uitvoeringsvertragingen zijn niet meegenomen.

Vanwege het bouwplan Houtplein zal de brandweer een check doen omtrent de veiligheid van de garage Houtplein. Alle brandweereisen welke bouwgerelateerd (bouwvergunning) zijn zullen qua uitvoering en kosten worden meegenomen in het bouwplan provincie. Echter ‘algemene’, niet bouwgerelateerde brandweereisen, zijn voor de gebouweigenaar, zijnde de gemeente. Op dit moment is het niet te voorzien of de brandweer extra eisen zal gaan stellen.

6. Uitvoering

De zakelijk inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant. De provincie legt de inhoud van de overeenkomst voor aan Gedeputeerde Staten. De provincie tekent de overeenkomst vóór de commissiebehandeling van 22 april 2010 waarna het bestemmingsplan “Houtplein-Wagenmakerslaan” kan worden vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage A: Anterieure overeenkomst “Bouwplan Houtplein”

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. een krediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de anterieure overeenkomst. De kosten worden afgedekt uit de met de provincie Noord-Holland te sluiten anterieure overeenkomst.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Overeenkomst inzake Bouwplan Houtplein



Haarlem



Provincie
Noord-Holland

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Haarlem d.d. 6 april 2010, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Provincie Noord-Holland, krachtens het Vertegenwoordigingsbesluit Provincie en Commissaris van de Koningin Noord-Holland 2008-2 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. L.M. Driessen-Jansen, gedeputeerde en handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland 20 april 2010, hierna te noemen: de Provincie

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

IN AANMERKING NEMENDE :

1. dat de Provincie voornemens is haar kantoorpand aan het Houtplein 33 ingrijpend te verbouwen cq. te renoveren;
2. dat dit kantoorpand alsmede de eronder gelegen parkeergarage Houtplein eigendom is van de Vereniging van Eigenaars Houtplein als gevolg waarvan tussen de gerechtigden/deelgenoten in deze vereniging, te weten de Provincie en de Gemeente, privaatrechtelijke afspraken dienen te worden gemaakt inzake wijziging van de appartementensplitsing en opheffing erfdienstbaarheden welke vervolgens notarieel dienen te worden vastgelegd/verwerkt;
3. dat de Gemeente de verbouwing zal faciliteren in het Bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan waarvan het Ontwerp tot 8 februari j.l. ter inzage heeft gelegen en dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure 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;
4. dat Partijen over de twee bovengenoemde aspecten sub 2 en 3 overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming als volgt in één document wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.

2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Houtplein-Wagenmakerslaan, waarvan het Ontwerp ter inzage heeft gelegen tot 8 februari j.l. (*deze tekst later actualiseren*)

Bouwplan

De door de Provincie te realiseren ver- en bebouwing in het Plangebied (Bijlage I) conform het Definitief Ontwerp d.d. 18 december 2009 van Kraaijvanger & Urbis én het Ontwerp Nieuwe entree parkeergarage d.d. 17 maart 2010 van Kraaijvanger & Urbis inhoudende:

- vernieuwing van de gevels van het complex;
- strippen en opnieuw indelen van het gehele kantorencomplex;
- realisatie van een nieuwe 2-laagse bebouwing op de binnenplaats (entree en vergadercentrum);
- verplaatsing van de publieke voetgangerstoegang tot de parkeergarage;
- versterking van de kolommen in de parkeergarage.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op kaart nr 10058 aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage II 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 zullen moeten zijn voltooid.

Artikel 1a **Bijlagen**

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

Bijlagen

Bijlage I	Kaart nr 10058 d.d. 4 maart 2010 inzake Plangebied Houtplein
Bijlage II	Planning d.d. 19 maart 2010 2-09 S
Bijlage III	VTU raming Houtplein d.d. 19 maart 2010
Bijlage IV	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage V	Kaart nr 10059 d.d. 5 maart 2010 inzake Plangebied inrichtingsplan openbare ruimte

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

Doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken inzake de realisatie van het Bouwplan, te weten de planologische medewerking van de Gemeente aan het Bouwplan, afspraken over de gevolgen ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars Houtplein, het kostenverhaal conform artikel 6.24 lid 1 Wro en de toekomstige herinrichting van de openbare ruimte buiten het Plangebied.

Artikel 3 **Indeling Overeenkomst**

De overeenkomst is als volgt ingedeeld:

I	Realisatie Bouwplan	artikel 4 t/m 6	pag. 4
II	Planologische medewerking en kostenverhaal	artikel 7 t/m 12	pag. 8
III	Openbare ruimte buiten Plangebied	artikel 13	pag. 10
IV	Algemene Bepalingen	artikel 14 t/m 24	pag. 11

Onderdeel I **Realisatie Bouwplan**

Artikel 4 **Vereniging van Eigenaars**

1. Het complex Houtplein 33 te Haarlem is eigendom van de Vereniging Van Eigenaars Houtplein.
Bij akte van 27 oktober 1988 (Hypotheek 4, deel 9312, nummer 13) is het complex gesplitst in twee appartementsrechten:
 - a. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie K, complexaanduiding 3130 A-1, omvattende de bevoegdheid tot de ondergrondse parkeergarage op 2 lagen met hellingbaan en verdere toebehoren, hierna te noemen het “Appartement Parkeren”. Dit appartement is eigendom van de Gemeente.
 - b. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie K, complexaanduiding 3130 A-2, omvattende de bevoegdheid tot de winkels en kantoorruimten op de begane grond en de bovenbouw met verdere toebehoren, hierna te noemen het “Appartement Winkels/Kantoren”.
Dit Appartementsrecht Winkels/Kantoren sectie K 3130 A-2, is bij akte van 20 december 1996 (Hypotheek 4, deel 13939, nummer 16) nog ondergesplitst, in kort samengevat: een Appartement Winkels, sectie K 3130 A-3 en een Appartement Kantoren, sectie K 3130 A-4. Beide appartementen zijn eigendom van de Provincie.
2. Bij de in lid 1 genoemde splitsingsakte van 27 oktober 1988 hoort een splitsingstekening, waarop de gemeenschappelijke en privé-gedeelten van het complex staan aangegeven. Daarnaast is bij de bedoelde splitsing een reglement van splitsing vastgesteld.
3. **Instemming**
 - a. Partijen stellen vast, gelet op de inhoud van de in lid 1 en 2 genoemde stukken, dat voor de realisatie van een aantal onderdelen van het Bouwplan instemming van de Gemeente is vereist middels een besluit van de vergadering van eigenaars.
Het betreft alle wijzigingen aan gemeenschappelijke gedeelten of een gemeenschappelijke zaak waaronder in ieder geval:

1. vernieuwing van de gevels, met uitzondering van de zich daarin bevindende ramen, raamkozijnen en deuren;
 2. versterking van de kolommen in de parkeergarage
- b. De Gemeente verklaart hiertoe haar akkoord te verlenen op de verbouwingsplannen middels in te stemmen met een besluit buiten vergadering.
- Medewerking
4. a. Partijen stellen vast, gelet op de inhoud van de in lid 1 en 2 genoemde stukken, dat voor de realisatie van een aantal onderdelen van het Bouwplan een besluit van de algemene vergadering van eigenaars en dus medewerking van de Gemeente is vereist. Het betreft alle wijzigingen waardoor nadeel wordt toegebracht aan een privégedeelte van de Gemeente alsmede alle wijzigingen waardoor de omvang van de in de hoofdsplitsing betrokken privé- gedeelten wordt gewijzigd, waaronder in ieder geval:
1. de nieuwbouw op de binnenplaats;
 2. de uitbreiding en wijzigingen van de publieke voetgangersentree tot de parkeergarage.
- b. De Gemeente verklaart de vereiste medewerking te zullen verlenen middels de medewerking aan de noodzakelijke wijziging van de oorspronkelijke splitsingakte d.d. 27 oktober 1988, de opheffing van de akte van ondersplitsing d.d 20 december 1996 , en wijziging of opheffing van gevestigde erfdiensbaarheden, met inachtnaam van het in deze Overeenkomst bepaalde.
De hiertoe benodigde notariële akte(n), de bijbehorende nieuwe splitsingstekening alsmede een nieuw reglement van splitsing zullen worden opgesteld door Pels Rijcken & Drooglever Fortuijn Advocaten en Notarissen..
5. Kosten
Alle kosten gemoeid met de vernieuwing en de verbouwing, ook die ten aanzien van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening van de Provincie.
Alle kosten gemoeid met de splitsing en wijziging of opheffing van gevestigde erfdiensbaarheden zijn voor rekening van de Provincie.

Artikel 5 **Eisen Parkeergarage**

1. Als gevolg van het Bouwplan zullen er in de parkeergarage Houtplein wijzigingen optreden in de tijdelijke en uiteindelijke situatie. De Gemeente stelt eisen aan deze wijzigingen. De Provincie houdt rekening met deze eisen gedurende de bouwwerkzaamheden en bij de bouw van de definitief te wijzigen onderdelen van/in de parkeergarage Houtplein. Daar waar toestemming van de Gemeente is vereist zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. **Eisen waarmee de Provincie tijdens de bouw rekening dient te houden:**
 - a. tijdelijke aanpassingen, route wijzigingen, afsluitingen (van parkeerplaatsen), in de parkeergarage en dergelijke kunnen alleen plaats vinden met toestemming van de Gemeente;
 - b. in de garage Houtplein zit de centrale, bemande, post van Parkeerbeheer gemeente Haarlem. Vanuit deze centrale post wordt er 24 uur per dag toezicht gehouden op alle gemeentelijke garages. Het functioneren van deze centrale post mag niet worden belemmerd door de bouwwerkzaamheden. De bereikbaarheid van deze centrale post evenals de aanwezige communicatie- en stroomvoorzieningen zijn een speciaal punt van zorg;

- c. de garage moet tijdens de bouw zo min mogelijk in haar gebruik belemmerd worden;
 - d. de garage moet altijd bereikbaar zijn voor in- en uitgaand gemotoriseerd verkeer;
 - e. de garage moet altijd twee bruikbare publieke voetgangers in- en uitgangen hebben waarvan één ontsluit aan het Houtplein;
 - f. looproutes naar de tijdelijke dan wel nieuwe uitgang(en) worden goed aangegeven;
 - g. in de garage moet altijd een bruikbare duidelijk aangegeven rijroute, t.b.v. in- en uitgaand verkeer, aanwezig zijn;
 - h. tijdens de bouwwerkzaamheden dient de veiligheid van de bezoekers van de garage altijd prioriteit te zijn;
 - i. Schade aan de garage als gevolg van de bouw dient zoveel mogelijk te worden voorkomen;
 - j. verantwoordelijkheid inzake de waterdichtheid van de garage dient vastgelegd te worden, met vooraf een opnamestaat en een nulmeting;
 - k. Voorkomen dient te worden dat door sloopprommel of bouwvuil er meer parkeerplaatsen in beslag worden genomen dan afgesproken. De Provincie draagt zorg voor het maken van expliciete afspraken t.a.v. dit punt met haar aannemer(s).
3. **Uitgangspunt is het Bouwplan volgens het definitief Ontwerp van 18 december 2009. Ten aanzien van de nadere uitvoering van het Definitief Ontwerp wenst de Gemeente op een aantal punten inspraak te hebben dan wel haar toestemming te verlenen.**
Het betreft de hieronder vermelde punten:
- a. wijzigingen in de garage zullen conform de huidige normregels worden uitgevoerd. Indien de bestaande situatie dit niet toelaat dan geldt er dat wijzigingen niet kleiner mogen zijn dan in de garage bestaande/vergelijkbare situaties;
 - b. Provincie doet een voorstel voor de nieuwe voetgangers in- en uitgang Houtplein, Gemeente toetst dit voorstel ter finale goedkeuring;
 - c. route in de garage naar de nieuwe voetgangers in- en uitgang Houtplein zal worden voorzien van een lichtlijnen verwijssysteem;
 - d. om overlast in het trappenhuis van de voetgangers in- en uitgang Houtplein te beperken dient er op beide in- en uitgangen een toegangssysteem aangebracht te worden voor de dag en de nacht;
4. De Provincie is slechts gerechtigd tot afwijking van het definitief ontwerp ten aanzien van de parkeergarage als het gaat om noodzakelijke wijzigingen in het ontwerp op punten van praktische of bouwtechnische aard die geen financiële of juridische consequenties hebben voor de Gemeente en waarbij niet wordt afgeweken van de functionele en kwalitatieve eisen die in het definitief ontwerp zijn vastgelegd.
5. Uitgangspunt voor Partijen is dat het aantal parkeerplaatsen gelijk blijft.
Door de realisering van het Bouwplan zal echter mogelijk een aantal parkeerplaatsen verdwijnen. De Provincie dient de Gemeente hiertoe financieel te compenseren en wel als volgt:
- a. De Provincie koopt van de Gemeente een nader te bepalen aantal vervallen (circa 17) parkeerplaatsen en levert een gelijk aantal gebruiksrechten, recht gevende op het gebruik van een parkeerplaats, in. De Gemeente huurt 66 parkeerplaatsen, van de 345 plaatsen waarvoor de Provincie gebruiksrecht heeft, van de Provincie. De daarop betrekking hebbende huurovereenkomst wordt in die zin gewijzigd.
De Provincie betaalt de Gemeente per “niet afsluitbare” vervallen parkeerplaats € 35.000,- en ontvangt van de Gemeente een vergoeding per evenredig ingeleverd gebruiksrecht een bedrag van € 7.600,- zijnde de contante waarde van het huidige

gebruiksrecht vermeerderd met de door de eigenaren van de “Stoeterij” jaarlijks te betalen servicekosten tegen 2% inflatie en een rente vergoeding van 5% gedurende 40 jaar. Met als resultaat dat de gemeente Haarlem per parkeerplaats een bedrag ontvangt van € 27.400,-.

Het bovenstaande wordt vastgelegd in de nog op te stellen akte van splitsing. Betaling van de vergoeding van de parkeerplaatsen vindt uiterlijk plaats bij aanvang sloop/nieuwbouw of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk nader overeenkomen., de door de Provincie te ontvangen vergoeding per parkeerplaats wordt daarbij verrekend.

- b. Er zal geen vergoeding betaald worden voor de gesaldeerde m2 welke niet leiden tot het verloren gaan van een parkeerplaats; voorwaarde is wel dat Gemeente en Provincie in overleg treden teneinde een goed bruikbare nieuwe entree Houtplein te ontwerpen/realiseren.
- 6. De Provincie zal tevens aan de Gemeente vergoeden alle kosten die gepaard gaan met het aanbrengen en wijzigen van de infrastructuur, als gevolg van het Bouwplan, zoals: belijning, aanpassen verlichting, bewijzing, verplaatsing betaal- en uitgifte automaten, verleggen publieke voetgangers in- en uitgang en alle overige kosten welke gepaard gaan met deze aanpassingen.
- 7. De Provincie compenseert de Gemeente voor het exploitatieverlies veroorzaakt door de bouwactiviteiten.
De Provincie betaalt de Gemeente hiertoe een bedrag van € 100.000,-, op jaarbasis, vanaf het moment van het fysiek plaatsen van hekken, tot het moment dat deze hekken alsmede steigers zijn weggenomen.
De betaling vindt plaats op maandbasis middels door de Gemeente toe te zenden facturen. Aan het begin van elk lopend jaar wordt een factuur toegezonden voor het betreffend aantal maanden van dat jaar. In het laatste jaar zal zo nodig per maand worden gefactureerd.

Artikel 6 **Vergunningen**

- 1. De Provincie is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
De Provincie is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
- 2. De eventueel benodigde aanpassingen aan de gebruiksvergunning voor de parkeergarage, als direct gevolg van de realisering van het Bouwplan zijn voor rekening van de Provincie.
Uitgangspunt hierbij is de nulmeting van de huidige staat van de parkeergarage ten opzichte van de van toepassing zijnde regelgeving en NEN-normen.

Onderdeel II **Planologische Medewerking en Kostenverhaal**

Artikel 7 **Bestemmingsplanprocedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 18 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen, in verdere procedure brengen en vaststellen van het Bestemmingsplan, alsmede het voeren van de daaropvolgende gerechtelijke procedures.
2. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 18 van deze Overeenkomst, zorg voor de behandeling van de door de Provincie ingediende aanvr(a)g(en) bouwvergunning alsmede overige aanvragen door de Provincie voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

Artikel 8 **Kostenverhaal**

De kosten welke door de Gemeente in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Wro op de Provincie worden verhaald bestaan uit:

1. Vergoeding door de Provincie van de ambtelijke kosten gemoeid met het begeleiden van het Bestemmingsplan, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage III gehechte “Globale VTU raming Houtplein d.d. 28 januari 2010”, waarbij wordt uitgegaan van een looptijd van drie jaar.
2. Vergoeding door de Provincie van de planschade ex. artikel 6.1 Wro conform het bepaalde in het hiernavolgend artikel 10.

Artikel 9 **Betaling**

Middels het ondertekenen van deze Overeenkomst hebben Partijen de kosten voor 2009, 2010 en 2011 vastgesteld conform het bepaalde in Bijlage III.

De Provincie verplicht zich tot betaling van:

- 30 % van het totaalbedrag, ter dekking van de kosten voor 2009 en 2010, binnen 14 werkdagen na ondertekening van deze Overeenkomst;
- 40 % van het totaalbedrag bij de afgifte van de bouwvergunning;
- de resterende 30 % van het totaalbedrag, ter dekking van de kosten voor 2011 en verder, uiterlijk 31 januari 2011.

Voor elk van de bovengenoemde betaalmomenten wordt gebruik gemaakt van een door de Gemeente toegezonden factuur.

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 en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Provincie.

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 7 november 2008.
De Gemeente zal de Provincie schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
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 bedrag schriftelijk aan de Provincie mededelen.
De Provincie verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 11 **Anterieure overeenkomst**

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 12 **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 volgens de als Bijlage IV bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

Onderdeel III Openbare ruimte buiten het Plangebied.

Artikel 13

1. Gemeente gaat voor het gebied Houtplein-Dreef-Hout een gebiedsvisie opstellen. Binnen de contouren van deze gebiedsvisie bevindt zich een kerngebied, te weten Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef zie Bijlage V, waarvan Partijen vinden dat de huidige ruimtelijke kwaliteit verbetering behoeft en dat gezien de ver c.q. nieuwbouwplannen van de Provincie de functionaliteit en aanzicht van dit gebied dient te worden herzien. Partijen zullen voor dit gebied een nieuw inrichtingsplan Openbare Ruimte (OR) opstellen.
2. Het inrichtingsplan OR zal worden uitgewerkt in de volgende stappen:
 - Schetsontwerp (SO)
 - Voorlopig Ontwerp (VO)
 - Definitief Ontwerp (DO) + Begroting
3. De kosten welke worden gemaakt ten behoeve van dit inrichtingsplan OR zijn voor ieders eigen rekening. De kosten van de door Partijen ingeschakelde (externe) adviseurs en/of ontwerpers zijn voor eigen rekening van die partij.
4. Ten behoeve van het inrichtingsplan OR zal een projectgroep in het leven worden geroepen. De projectgroep inrichtingsplan OR bestaat uit:
 - Projectmanager (gemeente)
 - Projectmanager (provincie)
 - Accountmanager Openbare Ruimte Groen en Verkeer (gemeente)
 - Stedenbouwkundige (gemeente)
 - Landschapsarchitect (provincie)
 - Ontwerper openbare ruimte (Gemeente)
5. Partijen zullen in een later stadium, na gezamenlijke vaststelling van DO + Begroting, afspraken maken over de uitvoering van de herinrichting alsmede het dragen van de daarmee gemoeide kosten. Gelet op het feit dat de verbouwingen van de provinciale eigendommen aan het Houtplein en in een later stadium aan de Dreef mede aanleiding zijn tot de herinrichting, erkennen Partijen de gezamenlijke verantwoordelijkheid de herinrichting van het kerngebied daadwerkelijk te realiseren.

Onderdeel IV Algemene Bepalingen

Artikel 14 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 met belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied.
2. Partijen zijn elk voor een deel 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 de Provincie de omwonenden en overige belanghebbenden op de hoogte te brengen en te houden van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 15 Overlegstructuur

1. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, middels de in lid 3 van dit artikel benoemde aanspreekpunten.
2. Partijen kunnen ten allen tijde bepalen dat een gestructureerd overleg dient te worden opgezet. In ieder geval dient gestructureerd overleg gevoerd te worden bij de start van de uitvoering van het Bouwplan, zoals nader uitgewerkt in artikel 16.
3. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:
Provincie: L.J.A.M. van Griensven.
Gemeente: Projectmanager PMB

Artikel 16 Uitvoering Bouwplan

1. Voorafgaand aan en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Provincie overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Provincie 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 Provincie is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan indien de kosten door de Gemeente niet op een derde verhaald kunnen worden.. De schade dient alsdan op eerste aanzegging van de Gemeente voor rekening van de Provincie te worden hersteld.

Artikel 17 **Wijziging Overeenkomst**

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

Artikel 18 **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 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 Provincie en/of door de Provincie 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.

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 Provincie en/of door de Provincie ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 19 **Onvoorziene Omstandigheden**

- . Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet kan worden verlangd. Partijen zullen alsdan bezien voor wiens rekening de gevolgen van de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zo nodig deze overeenkomst daaraan aanpassen.

Artikel 20 **Geschillen**

Verschillen van mening tussen Partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Mocht één van de Partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan wordt deze aanhangig gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement Haarlem.

Artikel 21 **Ingang en einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide partijen.
Deze Overeenkomst eindigt indien de Provincie en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 22 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen ter zake een Planning opgesteld welke als Bijlage II deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

Artikel 23 **Domiciliekeuze**

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente
Grote Markt 2
2011 RD Haarlem

- de Provincie
Houtplein 33
2012 DE Haarlem

Artikel 24 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

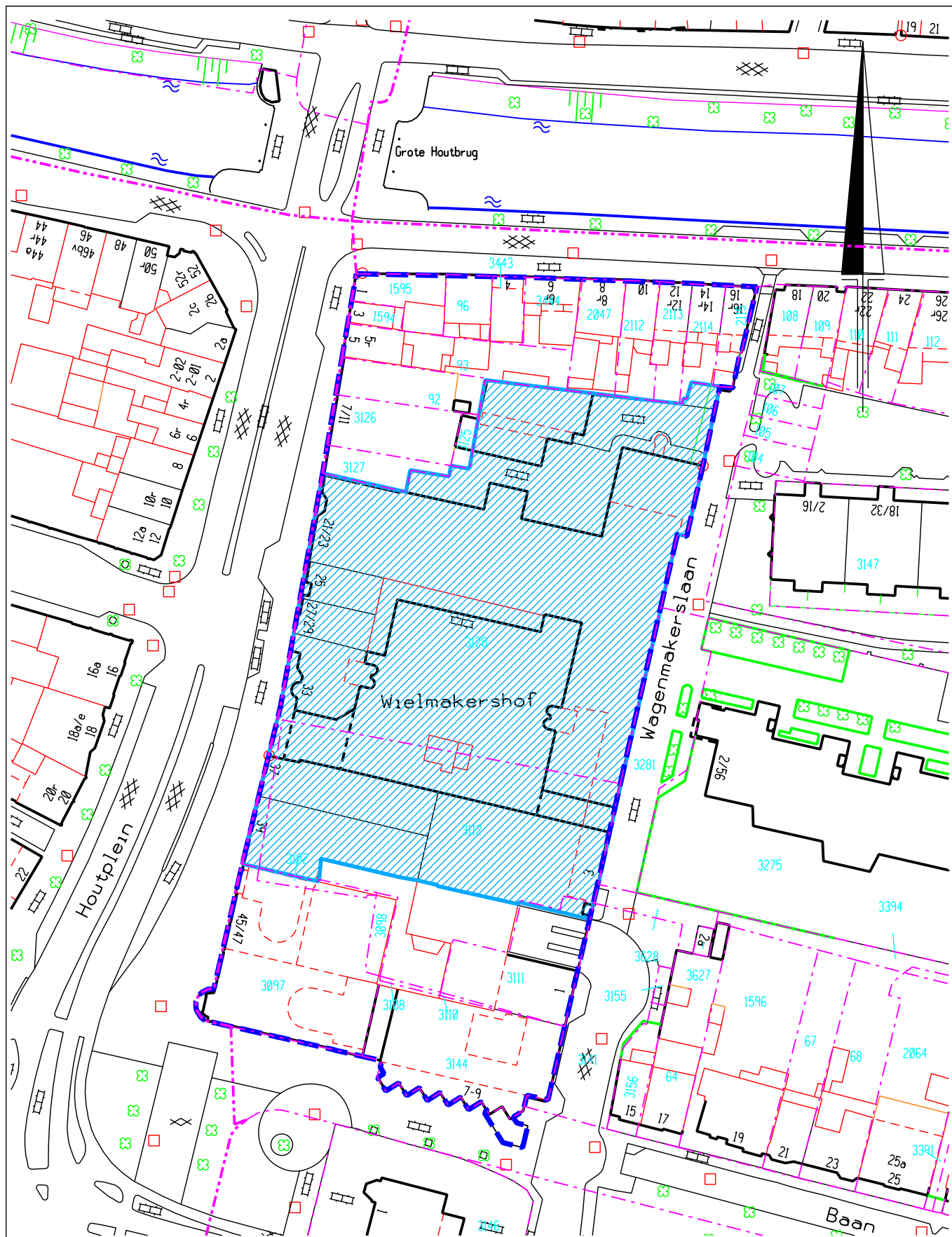
Provincie Noord-Holland

Dhr. J. Nieuwenburg

Mevr. L.M. Driessen-Jansen

Datum-.....-.....

Datum:-.....-.....



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties

Plattegrond Plangebied Houtplein

- Plangrens Bestemmingsplan Houtplein
- Plangebied te realiseren
ver- en bebouwing Provincie

KAD.GEM.: Hlm 01

SECTIE: K

SCHAAL: 1 : 1000

DATUM: 04-03-2010

OPDR.NR.: 10038

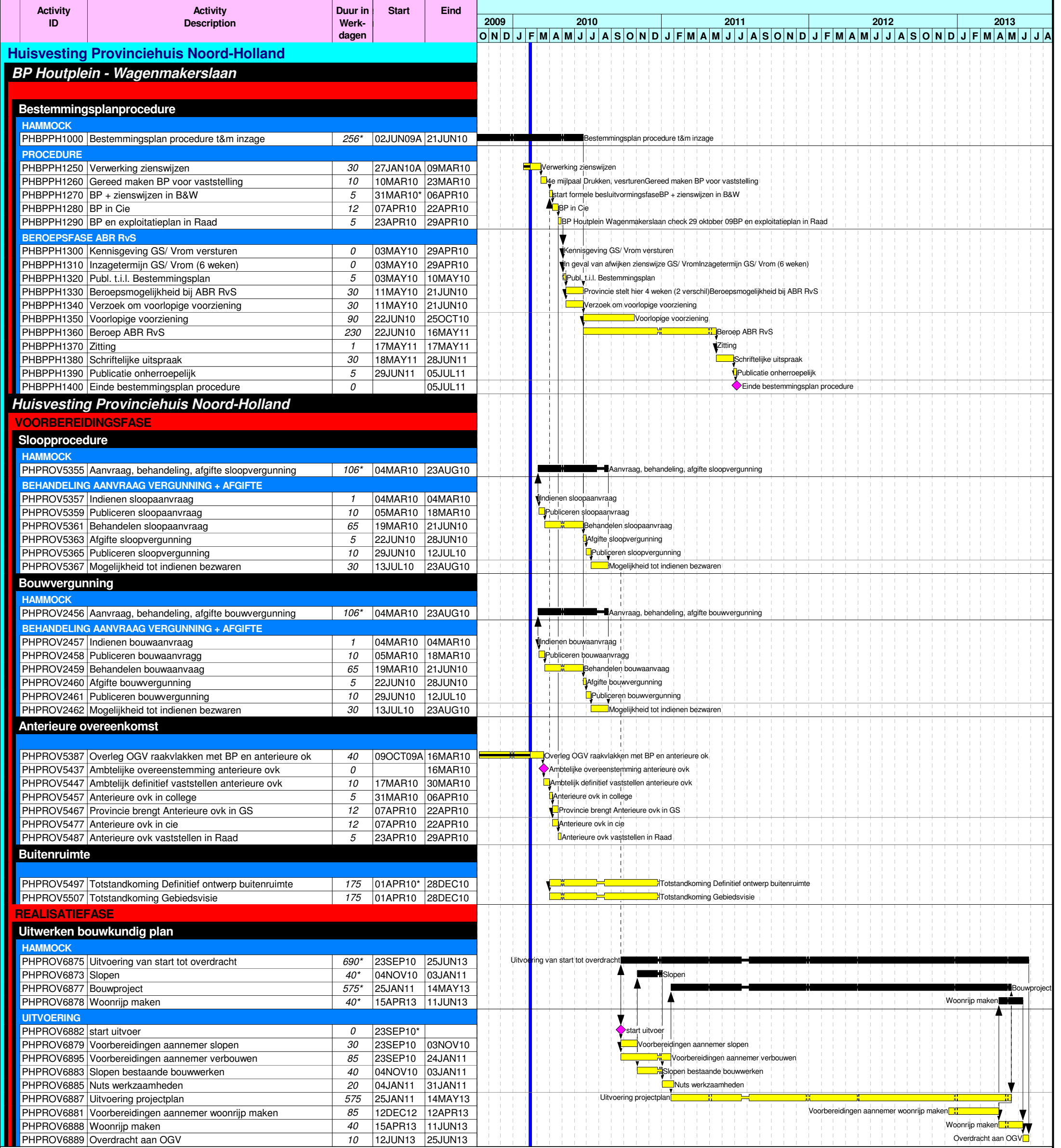
TEK.NR.: 10058

GET.: L.N.

Middelen &
Services



Haarlem



VTU raming Houtplein

Behorende bij anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie Houtplein

Uitgangspunten

looptijd project 3 jaar

tarieven vrom tenzij anders vermeld

uren vrom tenzij anders vermeld

Product/activiteit	Afdeling	Historisch tm 18-2-2010	Urenindicatie	Tarief	Bedrag	
VERWERVING						
verwerving	Stadszaken/Vastgoed		100	120	€	12.000
Onteigenen onroerende zaken				120	€	-
advocaatkosten					€	-
STEDEBOUW	Stadsbedrijven/				€	-
	Stedebouw & Ontwerp			120	€	-
Masterplan			0		€	-
Beeldkwaliteitsplan				120	€	-
Stedebouwkundig plan (visie)			?	120	€	-
OPENBARE RUIMTE					€	-
Opstellen PvE	Wijkzaken/Openbare		0 gem	120	€	-
Toetsen inrichtingsplan ed	Ruimte, Groen		0 gem	120	€	-
	Verkeer				€	-
					€	-
RUIMTELIJKE ORDENING					€	-
Opstellen bestemmingsplan	Stadszaken/Ruimtelijke		250	100	€	25.000
	Plannen				€	-
					€	-
CIVIELE EN CULTUUR- TECHNIEK	Stadsbedrijven/Ingenieursbureau			101	€	-
Planvoorbereiding	Wijkzaken/Openbare Ruimte,			101	€	-
Vorbereiding en toezicht	Groen en Verkeer			101	€	-
	Stadszaken/Milieu			101	€	-
					€	-
LANDMETEN/VASTGOED- INFORMATIE					€	-
					€	-
Kaartmateriaal	Middelen & Services/			91	€	-
	Ontwikkeling, Controle en				€	-
	Relatiebeheer				€	-
					€	-
JURIDISCHE ZAKEN					€	-
Anterieure overeenkomst	Middelen & Services/Juridische		100	125	€	12.500
	Zaken				€	-
					€	-
COMMUNICATIE					€	-
Omgevingsmanagement	Middelen & Services/		0	101	€	-
	Communicatie				€	-
					€	-
GRONDUITGIFTE					€	-
Gronduitgiftecontracten	Stadszaken/Vastgoed			122	€	-
					€	-
					€	-
MANAGEMENT					€	-
Projectmanagement	Stadsbedrijven/	€ 30.000	360	139	€	80.040
		acc.man.prov.nieuwb. Dreef/Hpl 811281				
Projectmanagementassistent	Projectmanagement Bureau		180	91	€	16.380
					€	-
					€	-
PLANECONOMIE					€	-
Planeconoom	Stadszaken/Vastgoed		40	122	€	4.880
						Opstellen overeenkomst
ONDERZOEKEN						

Komt in mededelingenblad onder kopje bestemmingsplannen

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel

Burgemeester en wethouders delen mee dat zij op (datum) een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente.....sectie nummers .

De overeenkomst betreft(korte omschrijving bouwplan)

Met ingang vanligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage in (lokatie/openingstijden.)

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

Haarlem,

Burgemeester en Wethouders van Haarlem,
namens hen,

Hoofd (nader te bepalen)

BIJLAGE B

Datum 6 april 2010

Onderwerp volmacht ondertekening overeenkomst

De heer

J. Nieuwenburg,

wethouder ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Haarlem

wordt hierbij gemachtigd, om ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2009(nr. WZ/GM 226100) de anterieure overeenkomst tussen de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem inzake het bouwplan Houtplein te ondertekenen.

de burgemeester van Haarlem,

Mr. B.B. Schneiders