

# Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Dhr. A.W.P. Jansen
Telefoon 5113661
E-mail: a.jansen@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2007 / 99
Te kopiëren: bijlage A
B & W-vergadering van 27-2-2007

## Onderwerp

Scheepmakerskwartier: intentieovereenkomst ontwikkelaar

### Bestuurlijke context

Projectontwikkelaar de Principaal is, in het kader van de planontwikkeling Scheepmakerskwartier, na een door de gemeente uitgeschreven prijsvraag, geselecteerd (B&W nota SO / BD / 2006 / 17, januari 2006).

In oktober 2006 (B&W nota SO / BD / 2006 / 620) is het project Scheepmakerskwartier van start gegaan en heeft de gemeenteraad een voorbereidingkrediet verstrekt om een haalbaarheidsfase uit te voeren.

Tegelijkertijd is door de raad een motie aangenomen om te bezien of het plan voor het gebied aangepast zou kunnen worden en aangevuld met nautisch / recreatieve kwaliteiten. De planontwikkeling dient daarmee te worden heroverwogen.

Rond de zomer 2007 besluit het college over een aangepast (master)plan dat voor goedkeuring aangeboden aan de raad wordt aangeboden. Daarmee kan ook de haalbaarheidsfase worden afgerond.

Met de intentieovereenkomst (bijlage a) spreekt de gemeente onder voorwaarden de intentie uit om met de Principaal de verdere planontwikkeling en te zijner tijd de daadwerkelijke uitvoering, ter hand te nemen.

### Commissieparagraaf

Het project Scheepmakerskwartier is politiek relevant en de raad heeft aangegeven de ontwikkelingen te willen volgen.

---

### B&W-besluit:

1. Het college stemt ten behoeve van het project Scheepmakerskwartier in met de intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar de Principaal;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Communicatie; de betrokkenen worden over dit besluit geïnformeerd;
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

# Intentieovereenkomst Scheepmakerskwartier

Bijlagen:

BIJLAGEN

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

In ieder geval:

- I. Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2007 (goedkeuring overeenkomst)
- II. Kaart nr.....
- III. Stukken selectie
- IV Stedenbouwkundig Programma van Eisen Scheepmakerskwartier versie 3 oktober 2005 Sector SO/bureau Ruimtelijk Ontwerp
- V Handboek Openbare Ruimte Spoorzone Oost maart 2003
- VI Visie Scheepmakerskwartier december 2005 van de Principaal i.s.m. Prast Hooft Architecten

De bijlagen III t/m VI zijn reeds bij partijen in bezit, en derhalve niet extra bij deze overeenkomst gevoegd.

#### ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. van Velzen, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 27 februari 2007, hierna te noemen: Gemeente,

en

2. De Principaal BV gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33.289.989 en ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Gelder, in zijn hoedanigheid van Algemeen Directeur, hierna te noemen: Principaal

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

#### OVERWEGEN ALS VOLGT:

- Dat de gemeente op 19 november 2003 het Masterplan Spoorzone heeft vastgesteld waarvan deel uitmaakt het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne en 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 hiertoe bij raadsbesluit van 18 december 2002 een vervroegde vestiging ex. artikel 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten aanzien van het gebied is gevestigd, en aansluitend bij raadsbesluit van 20 april 2005 een tijdelijke vestiging ex. artikel 6 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- Dat de gemeente drie Ontwikkelaars heeft gevraagd hun visie te geven op dit gebied;
- Dat bij besluit van 24 januari 2006 de gemeente heeft gekozen voor de visie van de Principaal;
- Dat deze visie echter nadere uitwerking c.q. wijziging behoeft, en dat de Principaal hiertoe in de gelegenheid wordt gesteld middels het vervaardigen van een meer uitgewerkt Ontwikkelingsplan hetwelk door de gemeente zal worden getoetst waarna door partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling van het gebied, en dat partijen hiertoe afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- Dat gelet op de grondposities binnen het gebied de herontwikkeling complex is, doch beide partijen de intentie hebben dat het gebied geheel en volledig volgens het Ontwikkelingsplan

wordt ontwikkeld, welk plan het gehele Plangebied betreft en het programma dat volgens het Stedenbouwkundig Programma d.d. 3 oktober 2005 gerealiseerd gaat worden.

Het Ontwikkelingsplan kan gefaseerd worden gerealiseerd conform een door De Principaal op te stellen planning;

- Dat de mogelijkheid bestaat dat de Principaal reeds verwervingen zal doen in het stadium dat partijen nog geen overeenkomst hebben gesloten, en dat zowel het risico als de aansprakelijkheid naar aanleiding van deze verwervingen, volledig bij de Principaal liggen;
- Dat in het kader van de te sluiten overeenkomsten onderling grond geleverd en eventueel weer teruggeleverd zal worden, wat in nadere overeenkomsten verder zal worden gedefinieerd.
- dat het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem op 27 februari 2007 heeft ingestemd met het sluiten van deze intentieovereenkomst (Bijlage I)

#### EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

#### Artikel 1

#### Definities

##### Project:

De herontwikkeling van het Plangebied tot woningen inclusief privé buitenruimtes, parkeervoorzieningen, openbare ruimte en bedrijfsruimtes oa ten behoeve van horeca en waterrecreatie, inclusief het aanbrengen van een functionele relatie tussen het Plangebied en het Spaarne in de vorm van kades en aanlegplaatsen ten behoeve van waterrecreatie.

##### Plangebied

Een perceel grond te Haarlem etc., (incl Brug, incl. Dantuma) zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kaart d.d.....nummer.....(Bijlage II)

##### Exploitatiegebied

Excl. Dantuma, incl Brug

##### 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 of aan gemeente in eigendom worden overgedragen.

##### Ontwikkelingsplan

Het Plan als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.

#### Artikel 2

#### Doel van de overeenkomst

1. Partijen beogen met deze overeenkomst een Ontwikkelingsplan door de Principaal 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 verdere voortzetting van het Project.
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**                      **Ontwikkelingsplan**

1.     Het Ontwikkelingsplan 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- Samenwerkingsovereenkomst
  
2.     Als Uitgangspunt basis voor het tot stand te brengen Ontwikkelingsplan gelden:  
De volgende beleidsdocumenten:  
Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010  
Structuurplan Haarlem 2005  
Masterplan Spoorzone 2005  
Stedenbouwkundig Programma van Eisen Scheepmakerskwartier 3 oktober 2005 (Bijlage IV)  
Sector SO/bureau Ruimtelijk Ontwerp  
Bestemmingsplan Papentorenvest  
Handboek Openbare Ruimte Spoorzone Oost maart 2003 (Bijlage V)  
Visie Scheepmakerskwartier december 2005 van de Principaal i.s.m.  
Prast Hooft Architecten (Bijlage VI)

3.     **Financiële onderbouwing**  
Middels de financiële onderbouwing dient een overzicht te worden gegeven van kosten en opbrengsten van het Exploitatiegebied, zijnde het resultaat van de grondexploitatie.

In de grondexploitatie dient in ieder geval inzicht te worden gegeven in de geraamde kosten voor de volgende posten:

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 Project 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.)

Bouwrijpmaken (inclusief riolering en benodigde kabels en leidingen)

Woonrijpmaken (inclusief de herinrichting van de Harmenjansweg)

Tijdelijke voorzieningen

Nazorg/herstrating

Overige kosten (o.a fietsbrug)

BTW:

Onder andere aangeven van de wijze, waarop de uitvoering van het Project 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-samenwerkingsovereenkomst

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

In een concept-samenwerkingsovereenkomst 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

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 Principaal tot stand gebrachte Ontwikkelingsplan zal door de Gemeente worden getoetst.  
Partijen zullen na het vervaardigen van het Ontwikkelingsplan en de toetsing ieder voor zich besluiten of het Project wordt voortgezet en de voorlopige ontwerpen zullen worden afgerond. Voor wat de gemeente betreft wordt dit besluit vooraf ter instemming aan de Raad voorgelegd.
2. Indien de besluitvorming van partijen positief is en het Ontwikkelingsplan nog verder wordt uitgewerkt zullen partijen ieder voor zich besluiten of wordt overgegaan tot het sluiten van een vervolgovereenkomst. 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 juni 2007 tot overeenstemming te komen over het Ontwikkelingsplan en/of na het besluit om over te gaan tot samenwerking, over de concept-samenwerkingsovereenkomst, zullen partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zonodig in onderling overleg met drie maanden verlengen.

Indien er na afloop van de verlengde termijn geen positieve overeenstemming is over het Ontwikkelingsplan of de Concept-samenwerkingsovereenkomst heeft elke partij het recht om deze intentieovereenkomst door schriftelijke aangetekende opzegging te beëindigen.

#### **Artikel 5**                      **Verwerving en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten**

1. Indien gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst de eigenaar van of de beperkt zakelijk gerechtigde op een onroerende zaak in het Plangebied, hierna te noemen de aanbieder, tot vervreemding wenst over te gaan en hiertoe ingevolge artikel 10 en 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten de gemeente in gelegenheid stelt tot aankoop wordt de Principaal terstond geïnformeerd.
2. Binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 11 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten bedoelde opgave dient de Gemeente aan de aanbieder bekend te maken of zij tot aankoop wenst over te gaan tegen een nader overeen te komen prijs. De Gemeente zal de aanbieder berichten dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan.

#### **Artikel 6**                      **Duur en einde Intentieovereenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door partijen is ondertekend.
2. In het geval dat de Principaal 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
3. De overeenkomst eindigt na een negatief besluit van een of beide partijen zoals bedoeld in artikel 4 leden 1 en 2.
4. De overeenkomst eindigt na opzegging zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.
5. Het in de leden 2 t/m 4 bepaalde laat de tussentijdse beëindigingsmogelijkheden ingevolge het Burgerlijk Wetboek onverlet.
6. De overeenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst wordt gesloten.
7. Partijen zijn elkaar bij beëindiging van deze overeenkomst generlei vergoeding verschuldigd van de in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten.



## **Artikel 7 Overlegstructuur/Projektorganisatie/Communicatie**

Basisprincipe tijdens intentieovereenkomst:

- Stuurgroep: Gemeente: Projectwethouder, Programmamanager Spoorzone, Projectmanager Scheepmakerskwartier  
Principaal: Dir. Principaal, projectleider Principaal
- Kerngroep : Projectmanager gemeente – Projectleider principaal
- Eventueel werkgroepen (bijv. stedenbouw & architectuur, verwervingen & financiering & contractvorming, openbare ruimte & brug & milieu, planologie & procedures, uitvoering.
- Principaal stuurt organisatie aan.
- Klankbordgroep.

## **Artikel 8 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 van het Ontwikkelingsplan in het kader van deze overeenkomst.

## **Artikel 9 Kosten**

Alle kosten, die partijen maken in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, komen voor hun eigen rekening.

## **Artikel 10 Voortzettingsbeding**

Ingeval de overeenkomst rechtsgeldig is beëindigd, dan staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling van het Project en het Project vervolgens ook door derden te laten uitvoeren.

Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van stukken die in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst in opdracht van de Principaal zijn gemaakt, dan zullen partijen daarover overleg voeren en zal de Gemeente aan de Principaal vergoeden de kosten, die de Principaal in verband met het maken van die stukken heeft betaald, voorzover deze kosten aantoonbaar en redelijk zijn te achten.

## **Artikel 11 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 12 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 13 Overdracht rechten en verplichtingen**

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

Dit laat onverlet de aansprakelijkheid van de Principaal uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente.

## **Artikel 14 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 15 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 Principaal en/of door Principaal 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 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 Principaal en/of door Principaal ingeschakelde derden ontstane nadelen.

### **Artikel 16 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 17 Domiciliekeuze**

Terzake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

de gemeente	Principaal
Gemeente Haarlem	De Principaal
Stadhuis	Postbus 2643
Postbus 511	1000 CP Amsterdam
2003 BP Haarlem	

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

ter uitvoering van het collegebesluit van .....

Namens de gemeente Haarlem

Namens De Principaal

.