

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Dhr. M. Noordhuis
Telefoon 5113687
E-mail: mnoordhuis@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2007/283
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 24 april 2007

Onderwerp

samenwerkingsovereenkomst Marsmanplein

Bestuurlijke context

Het Marsmanplein is een van de deelprojecten in het kader van de herstructurering Delftwijk. In 2005 is een prijsvraag uitgeschreven voor de uitbreiding/herontwikkeling van het winkelcentrum. Op 10 januari 2006 heeft het college van B&W ingestemd met de aanwijzing van Leijten en Partners uit Rotterdam als winnaar van de prijsvraag. Tevens is besloten dat onderhandelingen gevoerd gaan worden over de verdere uitwerking van het plan.

Deze samenwerkingsovereenkomst is een uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de woningcorporaties (SO/PM/2004/644, d.d. 22-12-2004).

Een van de opgaven was hierbij te komen tot een invulling van de winkelplint in het Slauerhofcomplex. Hierover is inmiddels overeenstemming bereikt tussen Préferent en Leijten en Partners.

De onderhandelingen hebben geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Leijten en Partners. In de samenwerkingsovereenkomst worden de taken en verantwoordelijkheden van de twee partijen geregeld voor het maken van het voorlopig ontwerp voor het vastgoed en de openbare ruimte.

Op 19 december 2006 heeft de Raad ingestemd met de kredietaanvraag voor de ontwerpfase van het project Marsmanplein. Met dit krediet en de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst wordt deze fase afgesloten en wordt gestart met de ontwerpfase.

In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 met de woningcorporaties zijn de verplichtingen van de gemeente reeds vastgelegd. De voor dit project benodigde grond aan- en verkopen worden in separate raadskredieten voorbereid.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst Marsmanplein
2. De burgemeester verleent wethouder M. Divendal volmacht om namens de gemeente de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie

Concept-Samenwerkingsovereenkomst Marsmanplein

De gemeente Haarlem

en

Leyten Bouwplanontwikkeling B.V.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder M. Divendal, krachtens volmacht ex art. 171 van de Gemeentewet, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d....., hierna te noemen: de gemeente,
en
2. Leyten Bouwplanontwikkeling BV, gevestigd te Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.C. Aartse, in zijn hoedanigheid van statutair directeur, hierna te noemen: Leyten.

Partijen sub 1 en sub 2, hierna gezamenlijk ook te noemen: Partijen.

in aanmerking nemende dat:

- De gemeente en een aantal woningbouwcorporaties gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om door middel van een integrale aanpak Delftwijk te herstructureren, de toekomstvisie “Delftwijk 2020” (d.d. 13 oktober 2004);
- De gemeente en de corporaties voor de uitvoering van deze visie de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 hebben gesloten;
- De gemeente als onderdeel van “Delftwijk” heeft gesloten het winkelcentrum Marsmanplein uit te breiden en te upgraden (verder: het Project)
- De Gemeente wenst dat in het Project commerciële en maatschappelijke voorzieningen, appartementen, een parkeeraccommodatie en een herinrichting van de Openbare ruimte gerealiseerd worden .
- Het projectgebied is aangewezen, gelegen rond het huidige Marsmanplein (zie bijlage 1), bestaande uit twee deelgebieden. “Deelgebied Marsmanplein” en een Gedeelte van het “Deelgebied Slauerhoffstraat”.
- Voor het Deelgebied Slauerhoffstraat tussen Gemeente en Préferent Projectontwikkeling BV (verder: Préferent) reeds een projectovereenkomst is gesloten inhoudende ondermeer dat Préferent dit zal ontwikkelen en realiseren voor woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen en deze laatste twee zal verkopen aan de geselecteerde marktpartij (i.c. Leyten) bijlage 2;
- De gemeente in het kader van het vinden van een risicodragende projectontwikkelaar voor de realisatie van het Deelgebied Marsmanplein en de afname en de exploitatie van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in een Gedeelte van het Deelgebied Slauerhoffstraat een objectieve en transparante selectieprocedure heeft georganiseerd. De gemeente heeft een zestal marktpartijen uitgenodigd een ontwikkelingsplan in te dienen; de afspraken zijn vastgelegd in de selectieovereenkomst;
- Op basis van genoemde selectieprocedure de gemeente gekozen heeft voor het door Leyten ingediende ontwikkelingsplan.
- Partijen thans een inhoudelijk, financieel en organisatorisch kader willen vastleggen om hun samenwerking bij de herontwikkeling van het winkelcentrum Marsmanplein vorm te geven.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

Algemene verkoopvoorwaarden

De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, van welke voorwaarden een exemplaar als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

Beeldkwaliteitplan

Het door de gemeenteraad op 7 december 2006 vastgestelde Beeldkwaliteitplan Delftwijk 2020.

Bouwrijpmaken

Het geschikt maken van onroerende zaken in het projectgebied voor de realisatie van de beoogde bebouwing, waaronder ook begrepen de bouw van een ondergrondse parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte. Onder het bouwrijpmaken wordt mede begrepen:

- het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc.
- het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen en van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven) alsmede het vrijmaken van zich in en op de grond bevindende resten, zoals funderingen, puin, (afvoer)leidingen en dergelijke
- de aanleg van uit oogpunt van de watertoets noodzakelijke waterpartijen
- de aanleg van riolering tot aan de perceelsgrens van de opstallen, met inbegrip van bijbehorende werken
- de aanleg van kabels en (afvoer)leidingen tot aan de perceelsgrens van de opstallen
- de aanleg van de nodige bouwweg(en) tot aan de perceelsgrens van de opstallen.

Bruikbare bouwvergunning

Een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend, dan wel waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) verzoek(en) om voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een gebouw gemeten volgens de Nederlandse norm NEN 2580.

Commercieel programma

De beschrijving van het aantal in het projectgebied te ontwikkelen en te realiseren commerciële voorzieningen met bijbehorende verdeling van vorenbedoeld aantal over typen, metrage en dergelijke zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan.

Deelgebied Marsmanplein

Het in bijlage 1 met 1 + 2 aangegeven gebied waarin gelegen zijn de te ontwikkelen commerciële functies, woningen, parkeergarage en openbare ruimte.

Gedeelte van het Deelgebied Slauerhoffstraat

Het in bijlage 1 met 3 aangegeven gebied waarin gelegen zijn de door Préferent te ontwikkelen ruimten voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen (winkelplint), welke door Leyten zullen worden geëxploiteerd.

HBB complex

De door Huib Bakker Bouw te ontwikkelen grootschalige nieuwbouw inclusief ondergronds parkeren, welke nieuwbouw is geprojecteerd in de nieuwe profilering van het Marsmanplein.

Ontwikkelingsplan

Het door Leyten, in het kader van de prijsvraag, ingediende plan ter realisatie van het project d.d. 2 december 2005 en de d.d. 29 mei 2006 verzonden reactie van de gemeente Haarlem daarop.

Openbare ruimte

De niet te bebouwen delen van het projectgebied (waaronder het winkelplein), welke openstaan voor het publiek in het algemeen die bij de gemeente in eigendom blijven of aan de gemeente in eigendom worden overgedragen, welke ruimte door Leyten zal worden aangelegd, zoals aangegeven met 1 op de aan deze overeenkomst toegevoegde bijlage 1.

Overeenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomst.

Parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage zoals door Leyten in het ontwikkelingsplan op hoofdlijnen is ontworpen, inclusief de eventuele uitbreiding van de garage onder het Slauerhoffcomplex.

Projectgebied

Het gebied waarbinnen het Project wordt ontwikkeld en gerealiseerd (zoals weergegeven in bijlage 1). De exacte plangrens zal te zijner tijd nader bepaald worden waarbij uitgangspunt is dat de oostgrens van het plangebied samenvalt met de oostwand van de nieuw te realiseren parkeergarage en dat de eventueel te realiseren vijver buiten het plangebied valt.

Planning

De tijdsplanning voor de uitvoering van ontwikkeling en realisatie van het Project, Bijlage 4.

Préferent Projectontwikkeling BV (Préferent)

De dochteronderneming van de Stichting Pré Wonen, die de ontwikkeling van het deelgebied Slauerhoffstraat ter hand neemt in het kader van de door de gemeente en de Stichting Pré Wonen aangegane Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020.

Project

De herinrichting en uitbreiding van het winkelcentrum Marsmanplein bestaande uit 1) de ontwikkeling en realisatie van het Deelgebied Marsmanplein (commerciële voorzieningen, woningen, een parkeergarage en de herinrichting van de openbare ruimte) en 2) de verwerving van de ruimte bestemd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen (Winkelplint) en de exploitatie daarvan.

Projectovereenkomst Slauerhoffstraat

De overeenkomst tussen de gemeente en Préferent Projectontwikkeling BV, d.d. 16 januari 2006 ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van het deelgebied Slauerhoffstraat, bijlage 2.

Projectorganisatie

De ten behoeve van de samenwerking opgerichte organisatie bestaande uit de nieuw in te richten projectgroep Marsmanplein, alsmede de specifiek hieraan gekoppelde stuurgroep, en de reeds bestaande stuurgroep Delftwijk.

Slauerhoffcomplex

Het appartementencomplex welke door Préferent wordt ontwikkeld als onderdeel van het gedeelte van het deelgebied Slauerhoffstraat, waarin de winkelplint wordt gerealiseerd.

Stedenbouwkundig kader

Het door de gemeenteraad op 22 december 2004 vastgestelde stedenbouwkundig kader Delftwijk 2020.

Toekomstvisie Delftwijk 2020

De door de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties gezamenlijk ontwikkelde visie ten behoeve van de herstructurering van Delftwijk middels een integrale aanpak d.d. 13 oktober 2004

Winkelplint

De commerciële en maatschappelijke functies die gesitueerd zijn op de begane grond van het gedeelte van het deelgebied Slauerhoffstraat.

Woonrijpmaken

Het definitief inrichten van het openbaar gebied in het projectgebied, omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluiting), telecom en milieutechnische voorzieningen, alles voor zover niet begrepen in het bouwrijpmaken.

Artikel 2. Doel van de samenwerking

Doelstelling van deze overeenkomst is te komen tot voorbereiding van het project binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Toekomstvisie, stedenbouwkundig kader en de projectovereenkomst Slauerhoffstraat en op basis van het door Leyten ingediende ontwikkelingsplan in het kader van de selectieprocedure Winkelcentrum Marsmanplein, aangevuld met de reactie van de gemeente op het door Leyten ingediende ontwikkelingsplan, zoals vastgelegd in bijlage 5 en de aanpassingen die eventueel ontstaan door vestiging van de supermarkt in de winkelplint van het Slauerhoffcomplex . Tevens is het een vastlegging van uitgewerkte afspraken over het programma, de planning, de financiering, de wijze van samenwerking en de wederzijdse verplichting van de Partijen. Deze overeenkomst duurt voort tot de realisatieovereenkomst door partijen zal worden gesloten.

Artikel 3. Hoofdpunten in de realisering van het project

A. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente:

1. De gemeente verkoopt de voor het project benodigde grond aan Leyten (bijlage 1).
2. De gemeente is verantwoordelijk voor de verwerving van de grond die nodig is ten behoeve van de realisering van het project op basis van het uiteindelijke definitieve ontwerp. Deze grond omvat, uitgaande van het door Leyten ingediende ontwikkelingsplan, de percelen kadastraal bekend als gemeente Schoten, sectie D, nrs: 0951 (ged.) (Stichting de Hartenkamp Groep), 804, 1025 en 1031(TNT Real Estate B.V.), 1120 (G.L. Teeuwen), 1121, 1127 en 1162 (R.N.H. de Haan), zoals is aangegeven in de bijlage 6.
3.
 - a. De gemeente verkoopt aan Leyten het appartementsrecht winkelplint. Dit wijkt af van hetgeen is overeengekomen in de projectovereenkomst Slauerhoffstraat.
 - b. De gemeente houdt Préferent aan het te leveren casco tegen kostprijs zoals is overeengekomen in de projectovereenkomst Slauerhoffstraat (bijlage 2).

4. De gemeente is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het bouwrijp maken van de voor het Project benodigde grond en indien noodzakelijk het aanvragen van de benodigde vergunning(en)inzake het bouwrijpmaken. Indien de kosten van afvoer van de grond die vrijkomt bij het ontgraven van het bouwterrein (voor o.a. de parkeergarage) wegens verontreiniging of om andere redenen, hoger zijn dan de kosten die onder standaard omstandigheden, zoals omschreven door Leyten in de prijsvraagbieding zullen worden gemaakt, zijn de meerkosten voor rekening van de gemeente.
5. De gemeente doet op korte termijn onderzoek op basis van de Flora- en Faunawet en de Habitatrictlijn evenals een bodemonderzoek en stelt de uitgebrachte rapporten ter beschikking aan Leyten.
6. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waarin het project is gelegen en voert alle noodzakelijke werkzaamheden uit welke nodig zijn ter vaststelling van het bestemmingsplan;
7. De gemeente zal ten behoeve van de openbare ruimte nog een programma van eisen (ontwerp- en beheerstechnisch) opstellen. In dit programma zal specifiek aandacht worden besteed aan de overgang tussen winkelplein en wijkpark. Dit programma van eisen dient door de ontwikkelaar als randvoorwaarde te worden gehanteerd bij de uitwerking van het maaiveldontwerp. Indien de aanleg van de openbare ruimte op basis van het programma van eisen hogere kosten tot gevolg heeft dan waar Leyten in de prijsvraag van uit is gegaan, komen deze extra kosten voor rekening van de gemeente.
8. De gemeente realiseert maximaal 7 extra parkeerplaatsen op de openbare weg, waarbij de parkeerbalans (zoals weergegeven in bijlage 7 het uitgangspunt is.

B Taken en verantwoordelijkheden Leyten:

1. Leyten zal voor eigen rekening en risico bij de herontwikkeling van het projectgebied de volgende onderdelen realiseren:
 - minimaal 1870 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van de commerciële publieksgerichte ruimte (winkels, horeca en dienstverlening) in het deelgebied Marsmanplein, waarbij het Ontwikkelingsplan uitgangspunt vormt, welk plan nog nader door partijen zal worden uitgewerkt en geoptimaliseerd;
 - in het deelgebied Marsmanplein bouwen van minimaal 30 en maximaal 40 woningen, waarbij het Ontwikkelingsplan uitgangspunt vormt, welk plan nog nader door partijen zal worden uitgewerkt en geoptimaliseerd;
2. Leyten ontwikkelt en realiseert (een deel van) de parkeergarage. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het definitieve programma. Op basis van het programma voor het deelgebied Marsmanplein en het gedeelte van het deelgebied Slauerhoffstraat dat thans uitgangspunt is, is Leyten verantwoordelijk voor de realisatie van minimaal 191 parkeerplaatsen waarbij de parkeerbalans (zoals weergegeven in bijlage 7) het uitgangspunt is.
3. Leyten legt de openbare ruimte aan op basis van het programma van eisen van de gemeente;

4. Leyten zal de commerciële ruimten in de winkelplint van Preferent afnemen en exploiteren, In de winkelplint wordt minimaal 1600 m² bvo gerealiseerd ten behoeve van de commerciële publieksgerichte ruimte (winkels, horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke voorzieningen), waarbij het Ontwikkelingsplan uitgangspunt vormt, welk plan nog nader door partijen zal worden uitgewerkt en geoptimaliseerd, waarbij met name de vestiging van een supermarkt in de winkelpint uitgangspunt is;
5. Leyten is verantwoordelijk voor de branchering van het gehele, door haar te exploiteren winkelcentrum. Het voorstel voor de branchering dient ter toetsing aan de gemeente te worden voorgelegd waarbij de gemeentelijke detailhandelsnota het uitgangspunt is en uit het voorstel blijkt dat er overleg gepleegd is met de winkeliersvereniging Marsmanplein.
6. In het kader van deze overeenkomst zal Leyten ten aanzien van het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel een voorlopig ontwerp (VO) opstellen dat tenminste voldoet aan het bepaalde in artikel 4.
7. Ten aanzien van de aanleg van de openbare ruimte zoals genoemd in lid 3 van dit artikel zal Leyten zich in het kader van deze overeenkomst beperken tot een schetsplan openbare ruimte, waarbij het programma van eisen van de gemeente in acht wordt genomen.
8. Leyten is verantwoordelijk voor het woonrijpmaken van de openbare ruimte in het Plangebied zoals met 1 is aangegeven op de aan deze overeenkomst toegevoegde bijlage 1.
9. Leyten zal van de gemeente de benodigde grond voor het project kopen en afnemen.
10. Leyten past de viswinkel en bloemenzaak, die thans gehuisvest zijn in de kiosk op het Marsmanplein in in het winkelcentrum Marsmanplein, indien de exploitanten dit wensen, waarbij deze locaties tegen een marktconforme huurprijs aan de exploitanten worden aangeboden.
11. Leyten draagt de verantwoordelijkheid voor de communicatie over het deelgebied Marsmanplein waarbij het gestelde in artikel 15 in acht wordt genomen.

C Taken en verantwoordelijkheden beide partijen:

1. Partijen zullen in overleg treden inzake de eigendom, het beheer en de exploitatie van de te ontwikkelen parkeergarage, waarbij de grondbieding Marsmanplein te Haarlem het uitgangspunt is (bijlage 5).
2. Partijen zullen gezamenlijk onderzoeken wat de meest optimale verkeersstructuur is om aan te sluiten op de parkeergarage vanuit verkeersveiligheid, commercieel oogpunt en financieel oogpunt (aantal entrees, ligging van de entrees etc.)

Artikel 4. Voorlopig ontwerp (VO) en schetsplan

1. a. Ten aanzien van het te realiseren vastgoed (zie artikel 3 B lid 1 en 2) zal het VO in ieder geval bestaan uit:
 - VO-tekeningen bouwkundig (plattegronden, overzichten, significante doorsneden, gevelaanzichten);
 - driedimensionale presentatietekeningen;
 - schriftelijke toelichting op het ontwerp (met een uiteenzetting ontwerpuitgangspunten en analyse oppervlaktegebruik- een functioneel programma;

b. Ten aanzien van het schetsplan openbare ruimte (zie artikel 3 B lid 3) zal het schetsplan in ieder geval bestaan uit:

- schetsplan-tekeningen bouwkundig (plattegronden, overzichten, significante doorsneden, gevelaanzichten);
- schriftelijke toelichting op het ontwerp (met een uiteenzetting ontwerpuitgangspunten en analyse oppervlaktegebruik);
- voorlopige staat van afwerkingen en toe te passen materialen;
- elementenramingen en budgettoets met gemotiveerde opgave van eventuele knelpunten;

2. Leyten zal het VO vastgoed en het schetsontwerp openbare ruimte ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorleggen. De gemeenteraad zal binnen ten hoogste zes weken Leyten berichten of zij haar goedkeuring verleent aan een VO en schetsplan. Indien de gemeente haar goedkeuring niet verleent, zal zij gemotiveerd de redenen opgeven aan Leyten welke aan het niet verlenen van haar goedkeuring in de weg staan. De gemeente zal bij haar goedkeuring in redelijkheid rekening houden met de belangen van Leyten.

Artikel 5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunten :

- Leyten streeft ernaar in de winkelplint een supermarkt te realiseren, aangezien voor de totale realisatie en levensvatbaarheid van het project een supermarkt op deze locatie zeer wenselijk is. Om deze supermarkt te realiseren zal Leyten in overleg met Préferent trachten tot overeenstemming te komen.
- Leyten onderzoekt of een optimalisatie van de parkeervoorziening mogelijk is door bijvoorbeeld een koppeling en/ of combinatie met de ondergrondse parkeervoorziening van het HBB complex en het parkeren ten behoeve van het Slauerhoffcomplex.
- Bij het selecteren van een tweede supermarkt heeft de gemeente Haarlem haar voorkeur uitgesproken voor een Albert Heijn supermarkt, in verband met de in de detailhandelsnota genoemde ontwikkelingen betreft Haarlem-Noord. Voorwaarde is dat Leyten en Ahold het eens worden over de huurcondities, waarbij een marktconforme huur en voorwaarden uitgangspunt is.
- Zoals geschetst in de Detailhandelsnota van de gemeente Haarlem vormt bij het invullen van vrijgekomen winkelfuncties in het consumentengebied Haarlem-Noord, de levensvatbaarheid van het winkelcentrum Marsmanplein het uitgangspunt.
- De winkelplint zal bij het ontstaan van de Vereniging van Eigenaren voor het Slauerhoffcomplex ingebracht worden als één appartementsrecht.

2. Randvoorwaarden:

- Ontwikkelingsplan van Leyten d.d. 2 december 2005;
- Programma van Eisen Winkelcentrum Marsmanplein d.d. 27 september 2005;
- Projectovereenkomst Slauerhoffstraat d.d. 16 januari 2006;
- Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 d.d. 25 september 2005;
- Stedenbouwkundig Kader Delftwijk 18 november 2004;
- Toekomstvisie Delftwijk 2020 d.d. 13 oktober 2004;
- Programma van Eisen openbare ruimte Delftwijk d.d. 2 november 2005;
- Beeldkwaliteitplan d.d. 7 december 2006;
- Het nog door de gemeente op te stellen programma van eisen ten behoeve van de openbare ruimte Marsmanplein;

Artikel 6. Projectorganisatie en overlegstructuur

1. Met het oog op de uitvoering van deze overeenkomst zal tussen Partijen een overlegstructuur worden ingericht. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande overlegstructuur voor Delftwijk. Naast de stuurgroep Delftwijk zal er tussen gemeente en Leyten een aparte overlegstructuur worden opgericht op bestuurlijk niveau, de stuurgroep Marsmanplein. Hierin heeft de verantwoordelijk wethouder, de programmamanager Delftwijk, de projectmanager Marsmanplein en de directeur van Leyten zitting. De stuurgroep Marsmanplein is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van Partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van unanimititeit waarbij de gemeente en Leyten ieder één stem hebben. De stuurgroep Marsmanplein zal, zo vaak als een van de twee partijen dat wenselijk acht, vergaderen. Plaats, datum en tijdstip van de vergadering zullen door partijen in goed onderling overleg worden bepaald.
2. De eigenlijke samenwerking tussen partijen in het kader van de uitvoering van de overeenkomst zal plaatsvinden in de projectgroep Marsmanplein. In de projectgroep vindt de verdere uitwerking en concretisering van de ontwerpen plaats. In de projectgroep hebben een (landschaps)architect, medewerkers van Leyten en de verschillende ambtelijke disciplines zitting (bijlage 8). De projectgroep wordt voorgezeten door de ambtelijk projectmanager Marsmanplein. De stuurgroep zal trachten de in de projectgroep optredende geschillen tot een oplossing te brengen.
3. Partijen zullen samenwerken en het project organiseren op de wijze als vastgelegd in de Richtlijn fysieke projecten (bijlage 9). Zij zullen de bevoegdheidsverdeling zoals bepaald in de Richtlijn respecteren en bij hun werkzaamheden de regels voor organisatie, coördinatie en zeggenschap in acht nemen.

Artikel 7. Tijdschema

De planning voor dit Project is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd. Indien overschrijding van de planning dreigt, zullen partijen in overleg treden en de planning zal slechts met toestemming van beide partijen aangepast worden. De verdragende partij spant zich in, voor zover het binnen de mogelijkheden ligt, de vertraging in te lopen.

Artikel 8. Grondtransacties

A. Grondtransacties deelgebied Marsmanplein:

1. De gemeente verkoopt de, in artikel onder 3 A lid 1 genoemde grond, aan Leyten die van de gemeente koopt ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum Marsmanplein. De Algemene verkoopvoorwaarden zullen van toepassing zijn. Wanneer de gemeente bij het opstellen van de koopovereenkomst hier gebruik van maakt, zal dit in lijn liggen met de randvoorwaarden van de prijsvraag. Bij het bepalen van de grondprijs is het door Leyten, in haar ontwikkelingsplan d.d. 2 december 2005, geformuleerde grondbod het uitgangspunt. Na afronding van het definitief ontwerp zullen de programmatische veranderingen ten opzichte van de prijsvraag als basis dienen voor een aangepaste en definitieve residuele grondwaarde. Hierbij zullen dezelfde rekenaannames worden gehanteerd als door Leyten in haar prijsvraag-aanbieding zijn toegepast. Deze residuele grondwaarde zal worden gefixeerd en door Leyten bij transport aan de gemeente worden voldaan.

2. Indien er programma-onderdelen worden toegevoegd buiten de uitgangspunten van de prijsvraag met uitzondering van een supermarkt in de winkelplint en de daarmee samenhangende wijzigingen, zal het vigerende Haarlemse grondprijnsbeleid (zoals vastgelegd in de Nota grondprijzen d.d. 21 december 2006) worden toegepast, bijlage 10.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de verwerving van de benodigde grond die eigendom is van derden, zoals genoemd in artikel 3 sub A, lid 2. De gemeente zal daartoe zonnodig het instrument van de onteigening op grond van de Onteigeningswet toepassen.
4. De juridische levering van de grond zal geschieden bij het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning door Leyten en nadat het betreffende terrein aan te merken is als bouwrijp terrein in de zin van btw, bij akte te verlijden ten overstaan van een daartoe door partijen nader aan te wijzen notaris, te wiens kantoor partijen domicilie kiezen. Een betalingsregeling en nadere uitwerking van de levering van de grond zal in een volgende fase worden opgesteld

B. Grondtransactie winkelplint:

1. De gemeente verkoopt aan Leyten die van de gemeente koopt het appartementsrecht winkelplint.
2. Indien er programma-onderdelen worden toegevoegd buiten de uitgangspunten van de prijsvraag, met uitzondering van vestiging van een supermarkt in de winkelplint en de daarmee samenhangende wijzigingen, zal het vigerende Haarlemse grondprijnsbeleid (zoals vastgelegd in de Nota grondprijzen d.d. 21 december 2006) worden toegepast, bijlage 10.

Artikel 9. Realisatie vastgoedprojecten

Leyten zal gerechtigd zijn te starten met de bouw van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen, de woningen en de parkeergarage indien zij beschikt over:

- een bruikbare bouwvergunning voor de realisatie van de betreffende koopwoningen, en/of commerciële en maatschappelijke voorzieningen en parkeergarage;
- de door de gemeente en Pre Wonen tijdig te leveren percelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie, zoals genoemd in artikel 3 sub A lid 1
- schriftelijke door kopers c.q. huurders ondertekende huur- c.q. koop/aannemingsovereenkomsten uit welk aantal blijkt dat tenminste 50% van de koopwoningen c.q. de commerciële en maatschappelijke ruimten is voorverkocht c.q. voorverhuurd, tenzij Leyten in overleg met de gemeente besluit op een eerder moment te starten.

Artikel 10. Planologische procedures

1. De gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en de vaststelling van de planologische maatregelen die vereist zijn voor de realisatie van het Project. De gemeente zal zich inspannen de planologische procedures met goed resultaat te doorlopen en zal bij deze voorbereiding de planning volgen en de nodige voortvarendheid betrachten teneinde vertragingen te voorkomen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.
2. Indien blijkt dat de planologische procedures niet met succes kunnen worden afgerond en aanpassing van het project aan hetgeen planologisch haalbaar is, niet mogelijk is, zullen Partijen met elkaar overleggen over de dan ontstane situatie.

Artikel 11. Vergunningen

Leyten draagt zorg en is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en spant zich in voor het tijdig verkrijgen van alle voor de te realiseren onderdelen van het project benodigde vergunningen en ontheffingen en draagt de daaraan verbonden kosten, met uitzondering van die vergunning(en) die benodigd is(zijn) voor het bouwrijkmaken. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk.

Artikel 12. Overdracht van rechten en verplichtingen en inbreng van het contract, exclusiviteit en concurrentie.

1. Geen van Partijen zal zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, aan derden mogen overdragen zonder de toestemming en medewerking van de andere partij, behoudens de mogelijkheden die zijn omschreven in dit artikel.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen nalaten al hetgeen nadelig is voor de realisering van het Project. Met name zullen partijen geen toezeggingen doen aan derden c.q. overeenkomsten met derden sluiten welke het Project negatief kunnen beïnvloeden.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien het betreft handelingen van de gemeente in het kader van haar normale taakuitoefening ter behartiging van het algemene belang, zoals het (doen) realiseren van woningen en bedrijfsruimten elders in de stad.

Artikel 13. Planschade

Indien de gemeente ex artikel 49 WRO dient te vergoeden, zal deze financieel worden afgehandeld zoals is afgesproken in de brief van Leyten d.d. 20 december 2006 (bijlage 11).

Artikel 14. Publiekrechtelijke taken van de gemeente

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taken. 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 Leyten en/of door de Leyten ingeschakelde derden ontstane nadelen, tenzij de gemeente daarmee onrechtmatig heeft gehandeld jegens Leyten.
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 Leyten en/of door Leyten ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 15. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening alsmede de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken en het Communicatieplan Delftwijk 2020 zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de het project, bijlage 12.

Artikel 16. 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.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, geldt het bepaalde in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek Artikel 20 lid 2 van deze overeenkomst is in dit geval niet van toepassing.

Artikel 17. Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de overeenkomst door Partijen is ondertekend.

Artikel 18 Niet nakoming en ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze overeenkomst van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken. In geval een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan de andere partij schriftelijk worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van een maand overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Partijen zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.
2. Indien het overleg niet leidt tot een oplossing, kan de andere partij deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden, onverminderd de overige rechten van die partij, zoals het recht op schadevergoeding.
3. Indien deze overeenkomst als gevolg van een toerekenbaar tekortschieten van de gemeente wordt ontbonden en/ of indien de gemeente na ontbinding van deze overeenkomst, op welke gronden dan ook, met een andere partij een samenwerkingsovereenkomst aangaat met betrekking tot de herontwikkeling van het Marsmanplein op basis van tot dan toe mede door Leyten ontwikkelde plannen, zal de Gemeente de door Leyten in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten, zoals ontwerpkosten, advieskosten en interne kosten, vergoeden. Deze kosten zijn uitsluitend de werkelijk gemaakte kosten, voor zover die aantoonbaar en redelijk zijn te achten en in geen geval het positief contractsbelang. Met het oog op deze situatie zal Leyten zich jegens de ontwerpers inspannen dat eventuele intellectuele eigendomsaanspraken zullen worden overgedragen aan de gemeente.
4. Indien deze overeenkomst als gevolg van toerekenbaar tekortschieten van Leyten wordt ontbonden, zal Leyten de door de gemeente in het kader van deze overeenkomst gemaakte kosten, zoals interne kosten, kosten van adviseurs vergoeden. Deze kosten zijn uitsluitend de werkelijk gemaakte kosten vanaf het moment van de selectie van Leyten door de gemeente, d.d. 10 januari 2006, voor zover die aantoonbaar en redelijk zijn te achten en in geen geval het positief contractsbelang.

5. Deze overeenkomst eindigt als partijen een realisatieovereenkomst hebben gesloten.
6. De gemeente heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden indien Leyten in staat van faillissement of surséance van betaling komt te verkeren.

Artikel 19 Opzegging

Deze overeenkomst kan niet eenzijdig worden opgezegd. Indien Leyten en Preferent niet tot overeenstemming komen, zullen partijen met elkaar overleggen over een voor beide partijen redelijke oplossing waarbij de ontwikkeling en realisatie van het Deelgebied Marsmanplein uitgangspunt is.

Artikel 20 Geschillen.

1. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van daaruit volgende overeenkomst overeen deze geschillen te behandelen overeenkomstig het NMI-mediation reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut dat op het moment dat het geschil ontstaat geldig is. Er is sprake van een geschil indien één der partijen daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partij. Partijen zullen na een zodanige melding eerst met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing voor het geschil kan worden gevonden.
3. Indien met betrekking tot het geschil door partijen geen overeenstemming wordt bereikt overeenkomstig het mediation reglement, of indien er sprake is van een spoedeisend belang, zal het geschil aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem worden voorgelegd.

Artikel 21. Slotbepalingen

1. De bijlagen bij deze overeenkomst vormen één geheel met de overeenkomst en zijn onlosmakelijke daarmee en met elkaar verbonden. Een referentie naar de overeenkomst omvat derhalve automatisch tevens een referentie naar deze bijlagen.
2. De overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Zij vervangt iedere vroegere schriftelijke en/of mondelinge overeenkomst tussen partijen met betrekking tot die onderwerpen. De gelding van de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde documenten blijft echter in stand.
3. De overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt; hierbij wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen partijen in en/of krachtens de overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.
4. De opschriften ("kopjes") boven de artikelen van deze overeenkomst zijn uitsluitend voor het gemak opgenomen en zullen de inhoud of de interpretatie van enig bepaling van deze overeenkomst niet beïnvloeden.
5. De inhoud van de bijlagen maakt deel uit van deze overeenkomst. Indien tussen de bijlagen en de overeenkomst dan wel tussen de bijlagen onderling een tegenstrijdigheid bestaat, zullen de inhoud en de strekking van de overeenkomst bepalend zijn voor de rechtsverhouding van partijen.
6. Derden kunnen geen rechten ontleen aan het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 22 Aard samenwerking

Partijen beogen met deze samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk geen vennootschap onder firma tot stand te brengen en zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Artikel 23 Europese aanbesteding

Partijen zullen de Europese aanbestedingsregels, indien van toepassing, respecteren.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem op

Gemeente Haarlem

Leyten Bouwplanontwikkeling BV

Bijlagen:

- Bijlage 1: Tekening plangrenzen Slauerhoffstraat-Marsmanplein, tekeningnr. 702al036 d.d. 2 april 2007;
- Bijlage 2: Projectovereenkomst Slauerhoffstraat, d.d. 16 januari 2006;
- Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004;
- Bijlage 4: Tijdsplanning, verwerkingsdatum 28 maart 2007;
- Bijlage 5: Prijsvraagontwerp Leyten inclusief grondaanbieding en reactie gemeente d.d. 29 mei 2006;
- Bijlage 6: Uit te geven grond tekeningen;
- Bijlage 7: Parkeerbalans;
- Bijlage 8: Projectgroep Marsmanplein;
- Bijlage 9: Richtlijn fysieke projecten
- Bijlage 10: Nota grondprijzen 2006, vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 2006;
- Bijlage 11: Planschadebrief Leyten d.d. 20 december 2006;
- Bijlage 12: Strategisch Communicatieplan 2007 Delftwijk 2020;

•