

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M. Noordhuis
Telefoon 5113915 E-mail: mnoordhuis@haarlem.nl
STB/PMB Reg.nr. 2009/41007
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 10 maart 2009

Onderwerp

Projectovereenkomst H. Bosmansstraat

DOEL: Besluiten

De formele bevoegdheid tot het aangaan van de projectovereenkomst ligt bij het college. Op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht vallen Intentie-, Realisatie en Samenwerkingsovereenkomsten (ook overeenkomsten onder andere naam zoals bv projectovereenkomsten) onder de lichte voorhangprocedure ex. artikel 169 lid 4 Gemeentewet. Dit betekent dat het collegebesluit ter bespreking aan de raadscommissie wordt voorgelegd zodat de raadscommissie haar zienswijze geven kan over het voorgenomen besluit van het college.

B&W

1. Het college van B&W besluit in te stemmen met de ondertekening van de projectovereenkomst H. Bosmansstraat.
2. De burgemeester verleent wethouder J. Nieuwenburg volmacht om namens de gemeente de projectovereenkomst te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen (de woningbouwcorporaties) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Projectovereenkomst H. Bosmansstraat

Inleiding

In 2008 hebben de gemeente en de drie woningbouwcorporaties Elan wonen, Pré wonen en Ymere een samenwerkingsovereenkomst gesloten om tot uitvoering van het project Zuidstrook Slachthuisbuurt te komen.

In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken per bouwblok een projectovereenkomst te sluiten. Het project H. Bosmansstraat is het meest oostelijk bouwblok dat, binnen het project Zuidstrook Slachthuisbuurt, ontwikkeld wordt door Pré wonen.

Besluitpunten college

1. Het college van B&W besluit in te stemmen met de ondertekening van de projectovereenkomst H. Bosmansstraat.
2. De burgemeester verleent wethouder J. Nieuwenburg volmacht om namens de gemeente de projectovereenkomst te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen (de woningbouwcorporaties) ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

Het doel van de projectovereenkomst is te komen tot uitvoering van het project H. Bosmansstraat. Het project H. Bosmansstraat betreft een appartementencomplex met circa 100 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen.

Financiële paragraaf

De financiële afspraken voor de uitvoering het project Zuidstrook Slachthuisbuurt zijn vastgelegd in de Transformatieovereenkomst Haarlemse Woonwijken en in de samenwerkingsovereenkomst.

Deze overeenkomst valt binnen de kaders van deze overeenkomsten. Dit besluit heeft derhalve geen (extra) financiële consequenties.

Uitvoering

Wethouders J. Nieuwenburg zal de overeenkomst namens B&W ondertekenen

Bijlagen

- Projectovereenkomst H. Bosmansstraat

Het college van burgemeester en wethouders

Projectovereenkomst H. Bosmansstraat

(sloop & nieuwbouw blok I)

19 januari 2009

Partijen

- Préferent Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer B.L. van Zijll, hierna te noemen: "Préferent".
- De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, krachtens volmacht van de Burgemeester en wethouders, hierna te noemen "de Gemeente".

Préferent en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

Overwegende

- Dat de Gemeente en o.a. Stichting Pré Wonen op 23 april 2008 de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid (hierna te noemen "de samenwerkingsovereenkomst") hebben gesloten.
- Dat Stichting Pré Wonen in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de projectverantwoordelijke partij is voor het project H. Bosmansstraat, en als zodanig haar dochteronderneming Préferent opdracht geeft de ontwikkeling van dat project ter hand te nemen.
- Dat partijen afspraken willen vastleggen over de voorbereiding en uitvoering van het project H. Bosmansstraat.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. De doelstelling van de overeenkomst

1. Doelstelling van deze overeenkomst is te komen tot uitvoering van het project H. Bosmansstraat binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.
2. Vastlegging van uitgewerkte afspraken over het project, waaronder het programma, de planning, de financiering, de wijze van samenwerken en de wederzijdse verplichtingen van partijen.
3. Vastlegging van afspraken teneinde de uitvoeringsplanning van het project af te stemmen op die van de aangrenzende projecten, onder andere het project II en project III.

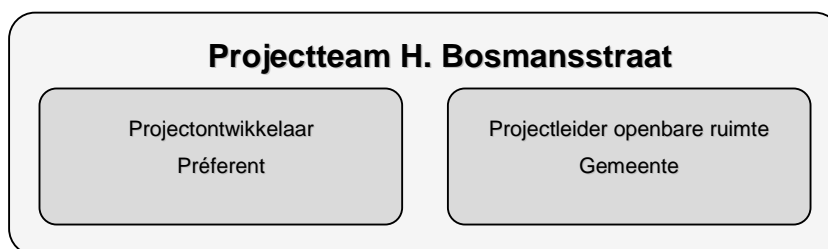
Artikel 2. Het project H. Bosmansstraat

1. Het project H. Bosmansstraat als deelgebied I. W. Pijperstraat, is beschreven in de samenwerkingsovereenkomst en het daarbij behorende stedenbouwkundig plan.
2. De samenwerkingsovereenkomst als in lid 1. benoemd bestaat, naast de overeenkomst zelf, uit een aantal onderdelen, die hieronder zijn weergegeven en als van toepassing zijnde stukken zijn opgenomen:
 - 2.1. Plangebied **(bijlage 1)**
 - 2.2. Stedenbouwkundig plan **(bijlage 2)**
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit: projectbeschrijvingen, beeld / kwaliteit, grondgebruik en eigendomsverhoudingen, ontsluiting en parkeren, grote (basis) en kleine variant.
 - 2.3. Integrale planning **(bijlage 3)**
 - 2.4. Samenstelling stuurgroep **(bijlage 4)**
 - 2.5. Overzicht deelgebieden en projecten **(bijlage 5)**
 - 2.6. Weergave programma, kosten en opbrengsten **(bijlage 6)**
3. In samenspraak tussen partijen zijn welstandscriteria opgesteld. Deze criteria zijn bestuurlijk vastgesteld. De welstandscriteria zijn van toepassing voor het gehele plangebied en daarmee ook voor het onderhavige project.
4. Het pve-openbare ruimte is na bestuurlijke vaststelling van toepassing voor het project.
5. Het onder lid 1, 2, 3 en 4 bedoelde project wordt hierna aangeduid als "H. Bosmansstraat" of als "het project".
6. Stedenbouwkundig bureau Khandekar zal als supervisor de planvorming van de individuele bouwblokken begeleiden.
7. Préferent heeft de vrijheid af te wijken van het woningbouwprogramma (qua aantallen, categorie en prijsklasse) mits de afwijking niet leidt tot wezenlijke afwijking van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteit, plangrenzen en benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein en zij de andere partijen hierover vooraf in de stuurgroep informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in bijlage 5 van de Samenwerkingsovereenkomst vermelde programma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen middels een besluit van de stuurgroep vereist.

Artikel 3. De organisatie van de samenwerking

1. Préferent wijst voor het project een projectontwikkelaar aan.
 - 1.1. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de integrale sturing en voortgangsbewaking van het project en het ontwerp en realisatie van het programma conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
 - 1.2. De projectontwikkelaar legt via de Algemene Projectleiding (APL) verantwoording af aan de stuurgroep en verricht zijn/haar werkzaamheden in nauw overleg en samenwerking met de projectleider openbare ruimte.
2. De Gemeente wijst een projectleider openbare ruimte aan die verantwoordelijk is voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte in het project.

- 2.1. De projectleider openbare ruimte legt via de APL verantwoording af aan de stuurgroep en verricht zijn/haar werkzaamheden in nauw overleg en samenwerking met de projectontwikkelaar.
- 2.2. De projectleider openbare ruimte is in het kader van het project ook verantwoordelijk voor:
 - 2.2.1. De aansturing, coördinatie en afstemming van de planvorming, voorbereiding en uitvoering van de ingrepen in de openbare ruimte in het gehele gebied Slachthuisbuurt-Zuid. De afstemming tussen de gefaseerde realisatie van de verschillende bouwprojecten en de tijdige aansluiting van de openbare ruimte is hierbij een belangrijke verantwoordelijkheid.
 - 2.2.2. De (tijdige) uitvoering van de “bovenplanse ingrepen”. Dit zijn werkzaamheden die buiten de in **bijlage 1** van de samenwerkingsovereenkomst aangegeven gebiedsgrens vallen, doch voor de realisatie van het project noodzakelijk zijn.
 - 2.2.3. De planning en voortgangsbewaking van alle toetsings- en vergunningsprocedures die de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid dient uit te voeren.
3. De projectontwikkelaar en de projectleider openbare ruimte werken in opdracht van partijen en onder regie van de projectontwikkelaar samen in het “Projectteam H. Bosmansstraat” om de doelstellingen van deze overeenkomst te realiseren.
4. De onder lid 5. vermelde medewerkers zetten zich, ieder vanuit zijn/haar eigen verantwoordelijkheid, in om de doelstellingen van deze overeenkomst te realiseren. Zij werken samen op basis van open communicatie en gerichtheid op gezamenlijke doelen en belangen. Zij kiezen een proactieve opstelling teneinde (mogelijke) knelpunten in de voortgang van het project zo vroeg mogelijk te signaleren binnen het projectteam en in goed overleg op te lossen.
5. Indien tussen de leden van het projectteam een geschil ontstaat, legt de projectontwikkelaar dit voor aan de APL. Indien interventie van de APL het geschil niet oplost, legt de meest gereede partij het geschil voor aan de stuurgroep, die binnen haar bevoegdheden een voor partijen bindende beslissing zal nemen.



Artikel 4. De planning & besluitvorming

1. Voor de uitvoering van het project is tussen partijen in de samenwerkingsovereenkomst een integrale planning opgenomen, die deel uitmaakt van deze overeenkomst, hierna te noemen “de planning”. Partijen realiseren zich dat alle activiteiten binnen het project in hoge mate samenhangen c.q. qua uitvoering van elkaar afhankelijk zijn. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de realisatie van het project volgens de planning, tijdig en volledig uit te voeren.
2. De benodigde planologische en overige procedures passen binnen de in lid 1 benoemde planning.
3. De Gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in de samenwerkingsovereenkomst beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan, mits dit niet strijdig is met artikel 4.10.
4. Om de onder lid 1 vermelde planning te realiseren zal de Gemeente zich onder meer inspannen voor de prestaties, die in artikel 5, lid 4 zijn benoemd.
5. Om de onder lid 1 vermelde planning te realiseren zal Préferent zich onder meer inspannen voor de prestaties die in artikel 5, lid 5 zijn benoemd.
6. Partijen zijn wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (vertragingen in de afgesproken planning) vroegtijdig te signaleren aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten (o.a. vertragingen) voor de afgesproken planning te vermijden, dan wel zo veel mogelijk te beperken. De verplichting tot vroegtijdige signalering geldt in het bijzonder voor de partij die conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken primair verantwoordelijk is voor de activiteit of het proces waarin zich het (mogelijke) afbreukrisico voordoet.
7. Partijen zijn verplicht tot wederzijdse rapportage in de APL t.a.v. de voortgang van hun activiteiten in het kader van de door de stuurgroep vastgestelde planning voor Slachthuisbuurt-Zuid.
8. Partijen spreken af dat deze overeenkomst, conform de samenwerkingsovereenkomst en alle daarbij behorende bijlagen en conform de overige in deze overeenkomst gemaakte afspraken zal worden uitgevoerd, waarbij de verdere besluitvorming door B&W en Gemeenteraad zich zal beperken tot de onderwerpen waarover genoemde organen conform hun wettelijke taken dienen te besluiten.
9. De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat alle onherroepelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het project verleend zullen worden. Voor zover de Gemeente zelf besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen.
10. 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 daarvoor door Préferent en (of in opdracht van Préferent werkzame rechtspersonen) ingeschakelde derden ontstane nadelen.

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 daarvoor door Préferent (of in opdracht van Préferent werkzame rechtspersonen) ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 5. De specifieke verantwoordelijkheden en verplichtingen

1. De onderscheiden verantwoordelijkheden, taken en verplichtingen van partijen t.a.v. het project zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. In aanvulling daarop leggen partijen in dit artikel enkele nadere afspraken vast.
2. T.b.v. een zorgvuldig ontwerptraject en voorbereiding van grondtransacties zullen partijen onder leiding van de APL voor het gehele plangebied een kaart laten opstellen, waarin alle van toepassing zijnde grenzen exact worden opgenomen. Op deze kaart zal onder andere de plangrens worden weergegeven, dit is tevens de grens van het gebied waar deze overeenkomst van toepassing is, de vastgoedgrens, de grens van de openbare ruimte en de weergave van de te transporteren gronden.
3. De Gemeente stelt een voorlopig ontwerp openbare ruimte op, wat na tijdige vaststelling (in ieder geval voor het vaststellen van het definitief ontwerp voor het vastgoed) in de stuurgroep van toepassing is voor de uitvoering van het project.
4. De Gemeente is in het bijzonder verantwoordelijk voor het tijdig verzorgen van:
 - 4.1. Het beschikbaar stellen en leveren aan Préferent van geschikte en bouwrijpe grond welke thans de bestemming openbare ruimte heeft, maar in het project voor woningbouw gebruikt gaat worden, conform de daarover in de samenwerkingsovereenkomst en de onderhavige overeenkomst vastgelegde afspraken. Onder geschikte grond wordt verstaan: grond, waarvan door middel van verkennend bodemonderzoek de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analysesresultaten aan het bouwstoffenbesluit / besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie wonen met tuin. Onder een bouwrijp perceel wordt verstaan het uit te geven perceel, vrij van alle kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig, waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.
 - 4.2. Het (ver)leggen van alle kabels & leidingen en het hoofdriool, zoals voor de exploitatie van de nieuwe woningen noodzakelijk (inclusief de coördinatie van de uitvoering van de eigen verantwoordelijkheid van de nutsbedrijven).

- 4.3. Het verzorgen van alle vrijstellingen en overige noodzakelijke goedkeuringen, die vereist zijn voor de realisatie van het project in de nabijheid van de hoge druk gasleiding in de Prins Bernhardlaan.
 - 4.4. De gemeente zal zich maximaal inspannen voor het tijdig verkrijgen en verlenen van alle noodzakelijke vergunningen en vrijstellingen met betrekking tot: bomenkap, inritvergunning, watervoorziening, fijnstof, geluidsnormering, flora & fauna, archeologie en bodemgesteldheid.
 - 4.5. Inspraak en participatie, conform de gemeentelijke verordening.
 - 4.6. Planologische procedures (inclusief bestemmingsplan).
 - 4.7. Verlenen van alle vereiste vergunningen.
 - 4.8. Verkeersmaatregelen (aan- en afrijroutes tijdens de bouw).
 - 4.9. Ontwerp en realisatie openbare ruimte.
 - 4.10. Uitvoering van de noodzakelijke bovenplanse ingrepen (als bedoeld in artikel 3 lid 2.2.2.). Hierbij is inbegrepen de inspanningsverplichting voor de aanwijzing van een hergebruiklocatie voor af te voeren gronden binnen de gemeentegrenzen.
 - 4.11. Tijdige gemeentelijke besluitvorming welke vereist is voor de realisatie van alle ingrepen voor het project.
5. Préferent is in het bijzonder verantwoordelijk voor het tijdig verzorgen van:
- 5.1. De communicatie en participatie met de huurders.
 - 5.2. De uitplaatsing van de bewoners.
 - 5.3. Over de benodigde wisselwoningen voor de huidige huurders zullen nadere afspraken gemaakt worden. Tevens zullen de sociale projectplannen op elkaar worden afgestemd.
 - 5.4. De sloop van de bestaande woningen.
 - 5.5. De planontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw.
 - 5.6. De verkoop of exploitatie van de nieuwe woningen.
 - 5.7. Het beschikbaar stellen en leveren aan de Gemeente van geschikte en bouwrijpe grond welke thans de bestemming wonen heeft, maar in het project voor openbare ruimte gebruikt gaat worden, conform de daarover in de samenwerkingsovereenkomst en de onderhavige overeenkomst vastgelegde afspraken. Onder geschikte grond wordt verstaan: grond, waarvan door middel van verkennend bodemonderzoek de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan het bouwstoffenbesluit / besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie openbare ruimte. Onder een bouwrijp perceel wordt verstaan het uit te geven perceel, vrij van alle kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig, waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.

5.8. De nakoming van de afspraken volgens het Algemeen Sociaal Plan (ASP) dat tussen corporaties, Gemeente en huurderorganisaties is vastgelegd.

5.9. Om te waarborgen dat de beeldkwaliteit van het project aansluit op de uitgangspunten van de projectbeschrijvingen, zal Préferent de te selecteren architect afstemmen met de supervisor.

Artikel 6. De informatievoorziening & communicatie

1. Conform de samenwerkingsovereenkomst zijn de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening en de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken, voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van het project.
2. Ter aanvulling hierop spreken partijen af dat de projectontwikkelaar verantwoordelijk is voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan (in samenhang met het communicatieplan voor heel Slachthuisbuurt-Zuid) ter ondersteuning van voorbereiding en realisatie van het project. De kosten daarvan zijn voor rekening van Préferent.

Artikel 7. De financiën & uitwerking verplichtingen

1. Ter bepaling van de kosten woonomgeving, welke ten laste komen van de gemeentelijke grondexploitatie, gaan partijen uit van de in de transformatieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde afspraken.
2. De in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde afspraken over de wederzijdse financiële inzet en verantwoordelijkheid, zijn volledig van toepassing op de ontwikkeling en realisatie van dit project, met inachtneming van de volgende specifieke afspraken:
 - 2.1. De projectontwikkelaar en de projectleider openbare ruimte stellen met betrekking tot de hoogte van de over en weer op te leveren gronden tijdig afspraken vast.
 - 2.2. Alle grondtransacties zullen in nauw overleg met een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande “begeleidingsgroep grondtransacties” worden voorbereid en uitgevoerd.
 - 2.3. De projectontwikkelaar en de projectleider openbare ruimte zullen in overleg in de directe omgeving van het project een gronddepot aanwijzen.

Artikel 8. De overige afspraken

1. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenis tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de gewone rechter.
2. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd in de stuurgroep en door partijen is ondertekend.

Het in de samenwerkingsovereenkomst in artikel 11 vastgelegde m.b.t. tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is tevens van toepassing op deze overeenkomst.

3. Eventuele geschillen binnen het projectteam worden door de meest gerede partij voorgelegd aan de APL. Indien deze niet tot een oplossing komt, legt de projectverantwoordelijke partij het geschil voor aan de stuurgroep, die binnen haar bevoegdheden een voor partijen bindende beslissing neemt.

Aldus overeengekomen te Haarlem op ___ - ___ - 2008.

Préferent Projectontwikkeling B.V.

De heer B.L. van Zijll.
Directeur bestuurder.

Gemeente Haarlem

De heer J. Nieuwenburg.
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en
Volkshuisvesting.
