

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. E.C. Molenkamp - Schoute
Telefoon 5113568
E-mail: e.molenkamp@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2009/137907
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 4 augustus 2009

Onderwerp

Verkoop en levering grond Zuiderstraatblok

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college omdat op grond van art. 160 lid 1 e Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Ingevolge het Protocol Actieve Informatieplicht dient via een zware voorhangprocedure de raad om een zienswijze te worden gevraagd, omdat de verkoopprijs meer dan € 500.000,00 bedraagt. Echter in dit geval wordt hiervan afgezien, aangezien de raad reeds op 12 december 2001 over de prijzen heeft besloten, omdat zij destijds heeft besloten over de realisatieovereenkomst Haarlem-Raaks. In deze overeenkomst zijn in de bijlage afspraken gemaakt over de bepaling van de grondprijzen.

Verder wordt aangetekend dat de verkoopprijs nagenoeg niet afwijkt van de prijs indien de nota Grondprijzen was gehanteerd.

B&W

1. Het college besluit de grond Zuiderstraatblok aan MAB te verkopen en leveren overeenkomstig de bijgevoegde concept-koopovereenkomst en tegen de grondprijzen zoals deze is afgesproken in de bijlage behorend bij de realisatieovereenkomst Haarlem-Raaks d.d. 19 december 2001;
2. De baten van het besluit bedragen € 4.331.200,00 en komen ten gunste van de grondexploitatie Raaks;
3. MAB Development ontvangt daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling;

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Verkoop en levering grond Zuiderstraatblok (project Raaks)

Inleiding

In het project Raaks is MAB gestart met de volgende fase. De bouw van de parkeergarage is in volle gang, zodat de bouwblokken op het dek van de parkeergarage kunnen worden gerealiseerd. De bouwvergunningen voor deze werken zijn verleend. In het Zuiderstraatblok worden 50 woningen gerealiseerd, welke inmiddels zijn verkocht aan Ymere, en commerciële ruimtes ten behoeve van detailhandel en horeca. Echter ingevolge de realisatieovereenkomst Haarlem-Raaks dient eerst nog de grond aan MAB te worden overgedragen.

De grond Zuiderstraatblok overdragen aan MAB overeenkomstig bijgevoegde koopovereenkomst, waarbij de grondprijs is vastgesteld op € 4.331.200,00 exclusief BTW en exclusief overige kosten koper. De grondprijs voor de woningen bedraagt € 3.582.857,00 en voor de detailhandel/horeca ruimtes € 748.343,00.

Besluitpunten college

1. Het college besluit de grond Zuiderstraatblok aan MAB te verkopen en leveren overeenkomstig de bijgevoegde concept-koopovereenkomst en tegen de grondprijs zoals deze is afgesproken in de bijlage behorend bij de realisatieovereenkomst Haarlem-Raaks d.d. 19 december 2001;
2. De baten van het besluit bedragen € 4.331.200,00 en komen ten gunste van de grondexploitatie Raaks;
3. MAB Development ontvangt daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling;

Beoogd resultaat

Realisatie woningen en commerciële functies in het Zuiderstraatblok.

Argumenten

Voortgang en realisatie Raaksproject.

Kanttekeningen

Geen.

Uitvoering

Conform planning.

Bijlagen

Koopovereenkomst en realisatieovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders

concept ter discussie van partijen

KOOPOVEREENKOMST

inzake

Raaks Fase II

Zuiderstraatblok

Ondergetekenden:

- 1) de gemeente: **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende op het adres Brinkmanpassage 81 met postcode 2011 NZ (postbus 741, 2003 RS Haarlem), te dezen vertegenwoordigd door **[**]** krachtens schriftelijke volmacht, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente van **[**]**;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MAB Development Nederland B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK 's-Gravenhage), met nummer B.V. 250662 en ingeschreven bij de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27104024, welke vennootschap te dezen handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MAB Development Group B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende op het adres Wijnhaven 60 met postcode 2511 GA (postbus 19412, 2500 CK 's-Gravenhage), met nummer B.V. 250658 en ingeschreven bij de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27104028, te dezen vertegenwoordigd door **[**]**;

komen overeen:

Definities

Artikel 1

In deze akte wordt verstaan onder:

- 1) **Gemeente:**

Gemeente Haarlem.

2) **MAB:**

MAB Development Nederland B.V.

3) **Registergoed I:**

Het perceel grond te Haarlem aan de Zuiderstraat, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7697, groot vierentwintig aren en zesenzeventig centiaren, welk perceel:

- a) is aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en
- b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 wet bodembescherming.

4) **Registergoed II:**

Het perceel grond te Haarlem aan de Zuiderstraat, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 7683, groot tien centiaren, welk perceel:

- a) is aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en
- b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 wet bodembescherming.

5) **Registergoed Raakshof:**

De percelen grond te Haarlem aan de Raaks, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers:

- 7696, groot drieëndertig aren en één centiare;
- 7679, groot tien centiaren;
- 7677, groot tien centiaren;
- 7676, groot elf centiaren,

welke percelen:

- a) zijn aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en
- b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming.

6) **Registergoed Raakspoort:**

De percelen grond te Haarlem aan de Zijlvest, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers:

- 7695, groot elf aren en tweeëndertig centiaren;
- 7687, groot negentien centiaren;
- 7686, groot veertien aren en tien centiaren,

welke percelen:

- a) zijn aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en
- b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming.

7) **Openbaar Gebied:**

Het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers:

- 7688, groot vierendertig aren en zevenenveertig centiaren;
- 7675, groot één are en negenentwintig centiaren; en
- 7674, groot negen centiaren,

welke percelen:

- a) zijn aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en

b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming

8) **Verkochte:**

Het Registergoed I en II, tezamen.

9) **Opstalrecht Parkeergarage:**

Het nog te vestigen zelfstandig recht van opstal op het Registergoed I en II inhoudende het recht om een Parkeergarage in eigendom te verkrijgen, te hebben en te houden in en onder het Registergoed I en II op het min één (-1), min twee (-2) en het min drie (-3) niveau inclusief de hellingbanen van en naar de verschillende niveau's:

In welke eigendom is begrepen:

- a. de afwerkklagen (pleisterwerk en dergelijke) van de hierna sub 1. hieronder bedoelde kolommen, balken en wanden;
- b. het trappenhuis alsmede het noodtrappenhuis met bijbehorende entree op de begane grond, op Registergoed I;
- c. de ventilatieschacht ten behoeve van de parkeergarage te realiseren door de opstal (thans bekend als Zuiderstraatblok), op Registergoed II;

van welke eigendom is uitgesloten:

1. de kolommen, balken en wanden van de boven de parkeergarage te realiseren opstellen (thans bekend als Zuiderstraatblok).

10) **Opstalrecht Parkeergarage Raakshof**

Het ge/te/vestig/d/e/n zelfstandig recht van opstal op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers:

- 7696, groot drieëndertig aren en één centiare;
- 7677, groot tien centiaren;
- 7679, groot tien centiaren; en
- 7676, groot elf centiaren,

welke percelen:

- a) zijn aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht; en
- b) ter zake waarvan een besluit bestaat als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming,

inhoudende het recht om een parkeergarage in eigendom te verkrijgen, te hebben en te houden in en onder de bovengenoemde percelen op het min één (-1), min twee (-2) en het min drie (-3) niveau inclusief de hellingbanen van en naar de verschillende niveau's.

11) **De Eigendom:**

De eigendom van Registergoed I en II, welke eigendom resteert na de vestiging van Opstalrecht Parkeergarage op Registergoed I en II.

12) **Grond:**

De grond als bedoeld in de definities van Registergoed I en Registergoed II.

13) **Realisatieovereenkomst:**

De realisatieovereenkomst gesloten tussen de Gemeente en MAB inzake het Project, die is ondertekend op 19 december 2001.

14) **Project:**

Het door MAB te realiseren project "Haarlem Raaks" op het Projectgebied.

- 15) **Projectgebied:**
Het gebied gelegen te Haarlem, zoals blijkt uit bijlage 4 van de Realisatieovereenkomst.
- 16) **Exploitatiegebied:**
Het deel van het Projectgebied, zoals aangeduid op de kaart van bijlage 4 van de Realisatieovereenkomst.
- 17) **Koopovereenkomst:**
De onderhavige koopovereenkomst.
- 18) **AV:**
Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4/1997.
- 19) **Tekening I:**
De tekening gemaakt door W. Grandia B.V., de dato vijf mei tweeduizend negen (5-5-2009), Projectnummer 2556, Project Haarlem Raaks samengevoegde plattegronden /begane grond welke tekening aan deze akte wordt gehecht.
- 20) **Tekening II:**
De tekening gemaakt door W. Grandia B.V., de dato vijf mei tweeduizend negen (5-5-2009), Projectnummer 2556, Project Haarlem Raaks kelder, -1 en begane grond, welke tekening aan deze akte wordt gehecht.
- 21) **Tekening III:**
De tekening gemaakt door W. Grandia B.V., de dato vijf mei tweeduizend negen (5-5-2009), Projectnummer 2556, Project Haarlem Raaks kelder, -3, en -2, welke tekening aan deze akte wordt gehecht.
- 22) **Sluitingsdatum:**
De datum waarop een partij als laatste deze akte heeft getekend.
- 23) **Leveringsdatum:**
De datum waarop de notariële akte van levering van inzake het Zuiderstraatblok wordt verleden.
- 24) **Notaris:**
Mr. M. van Groningen, notaris verbonden aan Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, zijn waarnemer of associé.
- 25) **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten.

Considerans

Artikel 2

- 2.1 De Gemeente en MAB hebben blijkens de Realisatieovereenkomst afspraken gemaakt ten aanzien van de wijze waarop MAB het Project realiseert.
- 2.2 De Gemeente heeft blijkens artikel 15.1. van de Realisatieovereenkomst aan MAB de opdracht verleend om binnen het Projectgebied voor en in opdracht van de Gemeente een ondergrondse openbare parkeergarage te realiseren.
- 2.3 In verband hiermee is door de Gemeente de oude bovengrondse parkeergarage aan de Raaks 20, hierna te noemen de Raaksgarage, destijds kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 6567, gesloopt.

- 2.4** De Gemeente is eigenaar van het Verkochte en het Openbaar Gebied.
- 2.5** Blijkens de Realisatieovereenkomst zijn de Gemeente en MAB overeengekomen dat de Gemeente het Verkochte in eigendom zal overdragen aan MAB.

Verkoop en koop

Artikel 3

- 3.1** Ter gedeeltelijke uitvoering van de Realisatieovereenkomst en in het kader van het in artikel 2 vermelde verkoopt de Gemeente bij dezen het Verkochte aan MAB, die bij deze het Verkochte van de Gemeente koopt, zulks onder voorbehoud door de Gemeente van het Opstalrecht Parkeergarage.
- 3.2** Op de Leveringsdatum zal door de Gemeente aan MAB worden geleverd en door MAB worden aanvaard het Verkochte, zulks onder voorbehoud van het Opstalrecht Parkeergarage.

AV

Artikel 4

- 4.1** Op deze Koopovereenkomst is de Realisatieovereenkomst van toepassing.
- 4.2** Op deze Koopovereenkomst zijn eveneens van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 en de artikel 3.12, 3.14 en 3.15 van hoofdstuk 3 van de AV, met uitzondering van de artikelen 2.5 en 2.18.
- 4.3** Voor zover bepalingen in deze Koopovereenkomst strijdig zijn met het bepaalde in de Realisatieovereenkomst of de AV, prevaleren de bepalingen van de Koopovereenkomst.

Levering

Artikel 5

- 5.1** De notariële akte "akte van levering en vestiging opstalrecht parkeergarage" zal worden ondertekend bij de Notaris uiterlijk op [**] 2009 of zoveel eerder of later als de Gemeente en MAB overeenkomen.
- 5.2** De Gemeente en MAB instrueren de Notaris na het ondertekenen van in lid 1 van dit artikel bedoelde akte een afschrift daarvan te doen inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.
- 5.3** Blijkens een door de Gemeente en MAB ondertekende overeenkomst met de titel "Constatering terbeschikkingstelling tevens inhoudende optie tot belaste verhuur betreffende grond aan de Zuiderstraat/Raaks te Haarlem bestemd voor de bouw van een deel van het Project" heeft de overdracht van het feitelijke bezit aan MAB van onder andere het Verkochte en het Openbaar Gebied plaatsgevonden op één oktober 2008.

Koopprijs, kosten, belastingen

Artikel 6

- 6.1** De prijs van het Verkochte wordt vastgesteld conform de methodiek als vastgesteld in de Realisatieovereenkomst. De Gemeente en MAB kennen aan het Verkochte een totaalwaarde toe van vier miljoen driehonderd

100
104
éénendertigduizend éénhonderd vierennegentig euro (EUR 4.331.~~104~~¹⁰⁰,-) exclusief omzetbelasting, welke aldus is opgebouwd:

- a) voor zevenhonderdachtenveertigduizend driehonderdzevenendertig euro (EUR 748.~~337~~³⁴³,-) uit commerciële ruimten; en
- b) voor driemiljoen vijfhonderdtweëntachtigduizend achthonderdzevenenvijftig euro (EUR 3.582.857,-) uit woningen.

6.2 Alle kosten ter zake van de koop en de levering zijn voor rekening van MAB.

6.3 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van MAB. De Gemeente garandeert MAB dat de Gemeente ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is en dat het Verkochte op de in lid 3 van artikel 5 bedoelde datum een goed is als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte dat eveneens zal zijn op de Leveringsdatum.

Hierdoor is ter zake van de terbeschikkingstelling als bedoeld in lid 3 van artikel 5 (levering voor de omzetbelasting) omzetbelasting verschuldigd. De verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van MAB.

Het Verkochte is op de in lid 3 van artikel 5 bedoelde datum niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Het Verkochte zal op de Leveringsdatum niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt.

[Opmerking:

Artikel 6 zal nog wijzigen op grond van de nog door Gemeente en MAB overeen te komen afspraken omtrent de verschillende betaalmomenten van de koopprijs]

Betaling

Artikel 7

7.1 MAB zal uit hoofde van artikel 6 van deze Koopovereenkomst en artikel 2.6. van de AV:

- a) aan de Gemeente voldoen omzetbelasting te berekenen over de waarde als vermeld in de tweede zin van lid 1 van artikel 6 na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan MAB uit te reiken factuur ter gelegenheid van de ter beschikking stelling als bedoeld in artikel 5 lid 3;
- b) vóór het ondertekenen van de notariële akte als bedoeld in lid 1 van artikel 5 op de bankrekening voor derdengelden van de Notaris storten het bedrag als bedoeld in de tweede zin van lid 1 van artikel 6 en de daarover verschuldigde omzetbelasting met valuta Leveringsdatum of een datum daarvoor.

7.2 De Gemeente heeft jegens de Notaris eerst recht op uitbetaling van de gelden als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel en de Notaris zal eerst betalingen aan of namens de Gemeente verrichten, zodra na onderzoek daartoe in de registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door de Notaris vaststaat dat de Gemeente heeft voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 9, onder 1.

- 7.3** Het is de Gemeente bekend dat tussen de Leveringsdatum en het uitvoeren van betalingen aan of namens de Gemeente in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Bepalingen ter zake van het Opstalrecht Parkeergarage

Artikel 8

- 8.1** Het Opstalrecht Parkeergarage zal worden verleend en aanvaard onder de volgende bepalingen:

Vergoeding

1. De tegenprestatie voor de verlening van het Opstalrecht Parkeergarage is begrepen bij de totale koopprijs als bedoeld in artikel 6.
2. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is aan de eigenaar van De Eigendom geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd, anders dan de koopprijs als bedoeld in artikel 6.

Duur

3. Het Opstalrecht Parkeergarage is eeuwigdurend.
4. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage en de eigenaar van De Eigendom kunnen het Opstalrecht Parkeergarage niet opzeggen.

Bestemming en gebruik

5. Het Opstalrecht Parkeergarage is bestemd om te worden gebruikt voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage, welke als zodanig dient te worden gebruikt.

Geen toestemming nodig voor splitsing in appartementsrechten

6. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage kan zonder toestemming van de eigenaar van De Eigendom het Opstalrecht Parkeergarage splitsen in appartementsrechten.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

7. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht de Parkeergarage goed te onderhouden en waar nodig tijdig te herstellen en te vernieuwen.

Lasten en belastingen

8. Alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Opstalrecht Parkeergarage zijn voor rekening van de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage.

Leidingen in de Parkeergarage

9. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage is verplicht te dulden dat in de garage ten behoeve van op De Eigendom te realiseren opstallen leidingen met daarbij behorende voorzieningen en overige werken, van het gas, de elektriciteit, het water, de telefoon, de geluids-, beeld- en datavoorziening, de riolering en de afvoer van hemelwater worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd.

Belangen van andere partij

10. De gerechtigde van het Opstalrecht Parkeergarage dient bij de uitoefening van haar rechten de belangen van de eigenaar van De Eigendom in acht te nemen.

De eigenaar/eigenaren van De Eigendom dient/dienen bij de uitoefening van haar/hun rechten de belangen van de gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage in acht te nemen.

Verzekeringen

11. De gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage dient de garage adequaat te verzekeren.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 9

9.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van:

- 1) hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan; en
- 2) kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en kettingbedingen, voor zover deze niet blijken uit deze akte.

9.2 MAB is ermee bekend dat ter zake de kadastrale registratie het volgende is aangetekend:

- 1) een beschikking de dato zestien mei negentienhonderdzevenennegentig op grond van de Wet bodembescherming van het Hoofd bureau Bodemsanering beleid en beoordeling Haarlem namens Gedeputeerde staten, welke: in de kadastrale registratie is aangetekend onder "Mil nr.527";
- 2) een beschikking de dato vierentwintig januari negentienhonderdzevenennegentig op grond van de Wet bodembescherming van het Hoofd bureau Bodemsanering Haarlem namens Gedeputeerde staten, welke: in de kadastrale registratie is aangetekend onder "Mil nr.449"; en
- 3) een beschikking de dato achttien maart tweeduidenddrie op grond van de Wet bodembescherming van het Hoofd afdeling milieu Haarlem namens het college van burgemeester en wethouders, welke: in de kadastrale registratie is aangetekend onder "Mil nr.2912"
- 4) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht.

De Gemeente zal ervoor zorg dragen dat de aantekening bij het Kadaster ter zake zo spoedig mogelijk zal zijn verwijderd.

9.3 Verkoper en Koper verwijzen te dezen naar de akte van levering van mr M. van Groningen, notaris te Amsterdam, houdende vestiging recht van opstal, erfdiensbaarheden en vestiging kwalitatieve verplichting inzake de Drossestraat 14 te Haarlem, welke akte is gepasseerd op acht oktober tweeduizend zeven voor een waarnemer van voornoemde notaris van welke akte een afschrift is ingeschreven op negen oktober tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 53244 en nummer 27 van de openbare registers voor onroerende zaken en rechten. Terzake deze akte merken Verkoper en Koper op dat het in die akte gedefinieerde begrip "Opstalrecht" geen betrekking heeft op het Verkochte en de verlening en aanvaarding van de in die akte gevestigde en aanvaardde erfdiensbaarheden evenmin.

Garanties van de Gemeente/Staat van het Verkochte

Artikel 10

De Gemeente garandeert MAB, onverlet het overigens in deze akte bepaalde, het volgende:

- 1) Inzake het Verkochte is op de Sluitingsdatum geen huurkoopovereenkomst gesloten en zal door de Gemeente tot en met Leveringsdatum geen huurkoopovereenkomst worden gesloten.
- 2) het Verkochte is op de Sluitingsdatum niet opgenomen in een leefmilieuverordening of een stadsvernieuwingsplan.
- 3) Inzake het Verkochte bestaan, voor zover de Gemeente bekend is, op de Sluitingsdatum geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, behoudens de beschikkingen als bedoeld in artikel 11, lid 1, anders dan:
 - a) de rangschikking als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de monumentenwet 1988 op het Verkochte; en
 - b) een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming op het Verkochte.
- 4) Voor zover zich in casu quo op het Verkochte op de Sluitingsdatum bebouwing dan wel fundering(sresten) bevinden, wordt deze voor rekening en risico van de Gemeente (ondergronds) gesloopt. Stuit MAB tijdens de voorbereiding of uitvoering van de realisatie van de garage op niet verwijderde obstakels (inclusief eventuele asbestverontreinigingen), dan dient MAB de Gemeente daarvan onverwijld in kennis te stellen en – in geval van schade – gelijktijdig zo nauwkeurig mogelijk opgave te doen van die schade. De Gemeente vergoedt MAB al die schade die in redelijkheid direct en onvermijdelijk het gevolg is van de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde obstakels, zulks onverminderd de verplichting voor de Gemeente dergelijke obstakels (inclusief eventuele asbestverontreinigingen) voor haar rekening te (doen) verwijderen.

Bodemverontreiniging/Ondergrondse tanks

Artikel 11

- 11.1** De Gemeente garandeert MAB dat inzake de Grond of een gedeelte daarvan door het bevoegd gezag niet zijn gegeven:
 - a. beschikkingen als bedoeld in de artikelen 29, lid 1, en 37, lid 1, Wet bodembescherming;
 - b. bevelen als bedoeld in de artikelen 30, 43, 44 en 49 Wet bodembescherming,anders dan de beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 24 januari 1997 en de beschikking van Burgemeester en Wethouders van Haarlem van 18 maart 2003.
- 11.2** De Gemeente garandeert MAB dat in de Grond niet een of meerdere ondergrondse tanks aanwezig zijn.

Baten en (zakelijke) lasten. Risico

Artikel 12

- 12.1** Vanaf de datum van overdracht van het bezit van het Verkochte zijn de baten daarvan voor rekening van MAB.
- 12.2** Vanaf de overdracht van het bezit van het Verkochte is het voor risico van MAB.
- 12.3** Vanaf Leveringsdatum zijn de lasten van het Verkochte voor rekening van MAB. Uitsluitend de zakelijke lasten die hierna in dit artikel worden vermeld, worden tussen de Gemeente en MAB verrekend.
- 12.4** De onroerende-zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht, de waterschapslasten en de rioolrechten over het ten tijde van de Leveringsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door de Gemeente worden voldaan. Deze lasten zullen over het ten tijde van de Leveringsdatum lopende jaar op en per de Leveringsdatum tussen de Gemeente en MAB naar tijdsgelang worden verrekend. Indien op de Leveringsdatum nog geen aanslag voor een last als bedoeld in dit artikellid is opgelegd, zal deze last worden begroot. Nadat de aanslag voor die last is opgelegd, zal geen verrekening tussen de Gemeente en MAB plaatsvinden.

Overdracht van aanspraken

Artikel 13

- 13.1** Voor zover aanspraken die de Gemeente tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder)aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het Verkochte heeft niet gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte overgaan op MAB op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, zal de Gemeente in de notariële akte van levering die aanspraken leveren aan MAB en zal MAB die aanspraken van de Gemeente aanvaarden.
- 13.2** MAB is te allen tijde bevoegd de levering en overgang van aanspraken als hiervoor in dit artikel bedoeld mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 2:204c

Artikel 14

Het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek is ten aanzien van de koop van het Verkochte niet van toepassing, omdat de koop tussen de Gemeente en MAB is gesloten nadat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van MAB in het handelsregister.

Te vestigen zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

Artikel 15

- 15.1** De Gemeente en MAB verplichten zich jegens elkaar enerzijds als gerechtigde tot het Opstalrecht Parkeergarage (de Gemeente) en als gerechtigde tot de Eigendom tot het, op eerste verzoek van de meest gereede partij, zo nodig over en weer vestigen of wijzigen van al die zakelijke rechten, kwalitatieve

verplichtingen en/of kettingbedingen als bij de oplevering van het Project redelijkerwijs noodzakelijk mochten blijken te zijn.

- 15.2** De in lid 1 van dit artikel bedoelde zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen mede omvatten het de gerechtigden tot bedoelde percelen toekomende recht om in en op de bedoelde percelen alle in verband met het Project noodzakelijke kabels en leidingen te verkrijgen en te houden.
- 15.3** De in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van of verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op het Opstalrecht Parkeergarage en/of de Eigendom of een appartementsrecht waarin (een of meer van) die rechten zijn gesplitst, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen.
- 15.4** De in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van of verlening van een beperkt zakelijk gebruiksrecht op het Openbaar Gebied casu quo De Eigendom casu quo Opstalrecht Overbouw of een appartementsrecht waarin het Openbaar Gebied en/of De Eigendom en/of Opstalrecht Overbouw is gesplitst in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd, ten behoeve van de gerechtigde(n) tot Opstalrecht Parkeergarage en/of Opstalrecht Hydrofoor of ieder appartementsrecht waarin dat/die desbetreffende recht(en) is/zijn gesplitst, te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen.

Erfdienstbaarheden

Artikel 16

- 16.1** MAB en de Gemeente komen overeen om in de akte als bedoeld in artikel 5 lid 1 na te melden erfdienstbaarheden te verlenen en te aanvaarden:
- 1) Ten dienste van het Verkochte en ten laste van het Openbaar Gebied wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw waardoor het de gerechtigden tot het Verkochte is toegestaan overbouwingen in de zin van balkons en/of erkers te hebben boven het Openbaar Gebied.
 - 2) Ten dienste van het Verkochte en ten laste van het perceel grond gelegen ten zuiden van het Verkochte, plaatselijk bekend als 'de Zuiderstraat', wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw waardoor het de gerechtigden tot het Verkochte is toegestaan overbouwingen in de zin van balkons, luifels en/of erkers te hebben boven 'de Zuiderstraat'.
 - 3) Ten dienste van het Verkochte als heersend erf en ten laste van het Openbaar Gebied en de parkeergarage waar het Opstalrecht Parkeergarage Raakshof recht op geeft als dienend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid waardoor het de gerechtigden tot het Verkochte is toegestaan een hydrofoor te hebben in de technische ruimte in het Opstalrecht Parkeergarage Raakshof en leidingen te hebben naar het heersende erf.

- 4) Ten dienste en ten laste van het Verkochte en ten dienste en ten laste van het Openbaar Gebied, over en weer als heersende en dienende erven, al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiende uit de toestand, waarin die percelen met de daarop en - onder te realiseren opstallen zich overeenkomstig de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkander zullen bevinden, te handhaven, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrrecht te legaliseren, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die voor elektriciteit, water gas, rioleringen en kolken, alsmede kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen en centraal radio- en televisieantennesysteem, de afvoer van hemelwater door riolering als anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- en onderbouw, enzovoorts. De gerechtigde(n) tot de heersende erven zijn verplicht alle werkzaamheden, die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van bedoelde voorzieningen noodzakelijk zijn, op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze te verrichten; eventuele schade die daaruit aan de dienende erven ontstaat wordt door de gerechtigde(n) tot de heersende erven hersteld dan wel aan de gerechtigde(n) tot de dienende erven vergoed.
 - 5) Ten laste en ten dienste van het Verkochte en ten dienste van het Registergoed Raakshof en het Registergoed Raakspoort wordt over en weer gevestigd de erfdienstbaarheid van het (mede)gebruik traforuimten waardoor het Verkochte duldt dat de eigenaren van Registergoed Raakshof en Registergoed Raakspoort gebruik maken van de traforuimten in het Verkochte.
- 16.2** De erfdienstbaarheden als bedoeld in lid 1 van dit artikel zullen worden verleend en aanvaard onder de volgende bepalingen:
- 1) De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheden zijn begrepen in de tegenprestatie als bedoeld in artikel 6 lid 1.
 - 2) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
 - 3) De erfdienstbaarheden zijn eeuwigdurend.

Termijnen

Artikel 17

Een termijn uit hoofde van de Koopovereenkomst (voor een mededeling, verzoek, vordering of anderszins) die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, leden 1, 2 en 3, Algemene termijnenwet, wordt verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag als hiervoor bedoeld is.

Mededelingen, verzoeken en vorderingen

Artikel 18

- 18.1** Alle mededelingen en verzoeken die op grond van de Koopovereenkomst plaatsvinden en alle vorderingen die op grond van de Koopovereenkomst worden

ingesteld, zullen geschieden per fax, elektronische post, aangetekende brief of deurwaardersexploot.

- 18.2** Indien voor een mededeling, verzoek of vordering gebruik is gemaakt van een fax of elektronische post, dient de mededeling, het verzoek of de vordering op straffe van verval binnen zeven dagen na verzending per aangetekende brief of deurwaardersexploot te worden bevestigd.
- 18.3** Wordt overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel een mededeling, verzoek of vordering bevestigd, dan geldt de datum van verzending van de fax of de elektronische post als datum van ontvangst van die mededeling, dat verzoek of die vordering.

Hoofden van artikelen

Artikel 19

Hoofden van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden kan geen enkel recht worden ontleend.

Ondertekening in enkelvoud

Artikel 20

De onderhavige akte is in enkelvoud getekend en zal onder de Notaris berusten. De Gemeente en MAB ontvangen van de Notaris een gewaarmerkte kopie van de onderhavige akte.

Getekend door [**] te _____ op _____ 2009

Getekend door [**] te _____ op _____ 2009

3

REALISATIEOVEREENKOMST HAARLEM-RAAKS

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	Projectgebied en doel
Artikel 2	Bijlagen
Artikel 3	Hoofdpijnen van de samenwerking
Artikel 4	Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente
Artikel 5	Taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar
Artikel 6	Planuitwerking en realisatie algemeen
Artikel 7	Hoofdpunten van de planontwikkeling
Artikel 8	Fasering van de planontwikkeling en de realisatie
Artikel 9	Wezenlijke veronderstellingen
Artikel 10	Bodemsanering
Artikel 11	Sloop
Artikel 12	Gronduitgifte
Artikel 13	Planologische voorbereiding
Artikel 14	Vergunningverlening
Artikel 15	Bouw en oplevering van de ondergrondse openbare parkeergarage
Artikel 16	De bovengrondse bebouwing
Artikel 17	De herinrichting van het openbare gebied
Artikel 18	Diverse maatregelen tijdens de realisatieperiode
Artikel 19	Rechten van de gemeente tijdens de realisatiefase
Artikel 20	Uitvoeren archeologisch onderzoek
Artikel 21	Verzekeringen
Artikel 22	Planschade
Artikel 23	Overleg en organisatiestructuur
Artikel 24	Exclusiviteit/concurrerende ontwikkelingen
Artikel 25	Branche selectie commissie
Artikel 26	Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding
Artikel 27	Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden
Artikel 28	Publiekrechtelijke taken en verplichtingen
Artikel 29	Geschillen

REALISATIEOVEREENKOMST PLAN HAARLEM-RAAKS

De ondergetekenden

1. DE GEMEENTE HAARLEM, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de Wethouder Grote Projecten, de heer E. Kroskinski, handelend ter uitvoering van het besluit van de Raad van 12 december 2001, daartoe gemachtigd door burgemeester mr. J.J.H. Pop bij besluit van 7 december 2001 hierna te noemen "de gemeente";
en
2. MAB B.V.
vertegenwoordigd door de heer ir. I.M. Kalisvaart MBA, hierna te noemen: "de ontwikkelaar".

In aanmerking nemende:

- De gemeente en de ontwikkelaar zijn sedert het Raadsbesluit van 8 juli 1998 in overleg over de ontwikkeling en realisering van het Raaksgebied met het oogmerk te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling;
- Partijen hebben een intentieovereenkomst gesloten op 21 december 1998 (hierna: "de intentieovereenkomst");
- De gemeente heeft de ontwikkelaar geselecteerd en de aanbieding van de ontwikkelaar gekozen als de economisch voordeligste aanbieding.
- Deze selectie en deze keuze hebben geleid tot het ingaan van een ontwikkelings- en beoordelingsfase zoals beschreven in de Intentieovereenkomst, welke fase bij een positieve uitkomst dient te leiden tot een Realisatieovereenkomst welke tevens, voorzover van toepassing, de Europese aanbesteding afrondt.
- De ontwikkelaar heeft een concept-plan vervaardigd (hierna: "Masterplan Haarlem-Raaks" of "Masterplan");
- De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 8 maart 2000 op hoofdlijnen ingestemd met het Masterplan en de daarin opgenomen voorstellen;
- De ontwikkelaar heeft een voorlopig ontwerp (VO) laten vervaardigen, gedaateerd 27 september 2000 en geamendeerd op 30 oktober 2000;
- Op 15 februari 2001 heeft de Haarlemse raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling zich uitgesproken voor de voortzetting van het project op basis van dit VO.

- Bij besluit van 12 december 2001 heeft de raad van de gemeente Haarlem besloten dat het project haalbaar wordt geacht in de zin van artikel 7 van de Intentieovereenkomst.
- Door de ondertekening van deze overeenkomst geeft de ontwikkelaar te kennen dat ook hij de haalbaarheid van het project positief heeft beoordeeld in de zin van artikel 7 van de Intentieovereenkomst.
- Partijen wensen voortbouwend op de intentieovereenkomst en het voorlopig ontwerp en op basis van het Ontwikkelingsplan en het Masterplan Haarlem-Raaks de ontwikkelings- en beoordelingsfase af te sluiten en een realisatieovereenkomst aan te gaan (hierna: “de realisatieovereenkomst”)
- Daar waar in dit contract gesproken wordt van “de ontwikkelaar” of “de ontwikkelcombinatie” thans sprake is van een zelfstandig optreden als ontwikkelaar van MAB B.V., gevestigd te Den Haag.

komen overeen als volgt:

Artikel 1

Projectgebied en doel.

- 1.1 Het projectgebied is het gebied zoals aangeduid op bijlage 4 bij deze overeenkomst.
- 1.2 Het exploitatiegebied is het deel van het projectgebied, dat door partijen als zodanig is aangeduid op de kaart van bijlage 4. Dit gebied is het exploitatiegebied als bedoeld in de Intentieovereenkomst.
- 1.3 Het deel van het projectgebied dat niet behoort tot het exploitatiegebied omvat de gronden waar gebiedsontwikkeling plaatsvindt in directe samenhang met het exploitatiegebied.
- 1.4 Het doel van de samenwerking van partijen is de integrale gebiedsontwikkeling van het gehele projectgebied. De contractueel beschreven rechten en verplichtingen dienen als een samenhangend geheel te worden beschouwd, gericht op deze integrale gebiedsontwikkeling.

Artikel 2

Bijlagen.

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

- Bijlage 1 De Technische Eisen inzake de openbare parkeergarage.
- Bijlage 2 Vaststelling grondprijzen.
- Bijlage 3 Budgetten.
 - 3.1. Saneringsbudget;
 - 3.2. Bouwrijp (ook kabels en leidingen) en woonrijp maken.
- Bijlage 4 Tekening projectgebied, nummer 01153A d.d. 21 oktober 2001, exploitatiegrens, grens projectgebied.
- Bijlage 5 Planning d.d. 15 november 2001.
- Bijlage 6 Algemene verkoopvoorwaarden.
- Bijlage 7 Organisatiestructuur.
- Bijlage 8 Overzicht Eigendoms- en Gebruikssituatie Raaksgebied per 1 augustus 2001.
- Bijlage 9 Ontwikkelingsplan Haarlem Raaks, versie november 2001

Artikel 3

Hoofdpijnen van de samenwerking.

- 3.1 De gezamenlijk als ontwikkelaar aangeduide partijen zijn de met de gemeente contracterende partijen, ongeacht de rechtsvorm welke zij voor hun samenwerking zullen kiezen. De rechten en verplichtingen van de ontwikkelaar komen toe aan resp. rusten op ieder van de genoemde partijen afzonderlijk en voor het geheel.
- 3.2 Partijen gaan thans een samenwerking aan als bedoeld in artikel 7.2 van de IO, waarin ieder van hen inhoudelijk en financieel verantwoordelijk is voor de nader omschreven onderdelen van de ontwikkeling en de realisatie.
- 3.3 Deze samenwerking gaat uit van de integrale gebiedsontwikkeling. Partijen onderkennen de samenhang van alle aan het project verbonden aspecten, zoals - maar niet beperkt tot - de stedenbouwkundige, de ruimtelijke, en de financiële aspecten.
- 3.4 De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente is limitatief. De gemeente zal geen andere taken en verantwoordelijkheden

hebben dan in deze overeenkomst als zodanig zijn beschreven, dan wel zal worden vastgesteld met toepassing van artikel 5.4.

- 3.5 De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar is enuntiatief. De ontwikkelaar zal alle taken en verantwoordelijkheden hebben in het kader van de integrale planontwikkeling die niet aan de gemeente zijn toegeschreven, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.
- 3.6 De gemeente zal buiten de vergoedingen en betalingen die bij of krachtens van deze overeenkomst vaststaan, geen betalingen aan de ontwikkelaar verschuldigd zijn.
- 3.7 De ontwikkelaar zal buiten de vergoedingen van de gemeente, genoemd in het vorige lid, de integrale gebiedsontwikkeling uitvoeren voor eigen rekening en risico.
- 3.8 De algemene voorwaarden van de gemeente zijn van toepassing voorzover daarvan niet in deze overeenkomst uitdrukkelijk of stilzwijgend is afgeweken.

Artikel 4

Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente.

- 4.1 Binnen het exploitatiegebied heeft de gemeente de volgende taken en verantwoordelijkheden:
- 4.1.1 De ondergrondse parkeergarage wordt vervaardigd in opdracht en voor rekening van de gemeente als een turnkey-project. De gemeente zal dienen te beslissen over de voorbereiding, het VO, de technische eisen, het DO, het bestek, en de oplevering.
- 4.1.2 Het slopen van de te verwijderen opstallen geschiedt in opdracht en voor rekening van de gemeente. De gemeente verzorgt de voorbereiding en de volledige uitvoering.
- 4.1.3 Het aanleggen evenals het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van de riolering geschieden volgens door de gemeente vastgestelde bestekken. De uitvoering is in handen van de kabel-

resp. leidingeigenaar. In bijlage 3.2. zijn de bijzonderheden beschreven.

- 4.1.4 De sanering van de aanwezige bodemverontreiniging geschiedt in opdracht en voor rekening van de gemeente. De gemeente beslist over het SP 1 en het SP 2, het bestek en de oplevering.
- 4.1.5 De aanleg en de inrichting van het openbare gebied, mede omvattende het bouw- en woonrijp maken, binnen de exploitatiegrens geschieden in opdracht en voor rekening van de gemeente als een turnkey-opdracht aan de ontwikkelaar. Aan de ontwikkelaar wordt ook de ontwikkeling van dit gebied opgedragen. De gemeente beslist over de goedkeuring van het inrichtingsplan, het bestek en de oplevering. De ontwikkelaar voert dit uit op basis van een taakstellend budget van de gemeente.
- 4.2 Buiten het exploitatiegebied heeft de gemeente de navolgende taken en verantwoordelijkheden:
- 4.2.1 De gemeente realiseert de nader door haar vast te stellen herstrating, c.q. herprofilering c.q. reconstructie van het openbare gebied, gelegen tussen de grens van het exploitatiegebied en de grens van het projectgebied, volgens de kaart 01153A inclusief de ontwerpen, de voorbereiding, de uitvoering en de beslissingen omtrent goedkeuring in de verschillende fasen.
- 4.2.2 De gemeente verzorgt eveneens tijdelijke parkeervoorzieningen buiten het projectgebied ter grootte, zo mogelijk, van 415 parkeerplaatsen, inclusief de voorbereiding de ontwerpen en de uitvoering en de beslissingen.
- 4.3 De verplichtingen van de gemeente omvatten tevens:
- het nemen van besluiten die voor de uitvoering van het plan noodzakelijk zijn, onverminderd de vrijtekening volgens artikel 28;
 - het toezicht op de bodemsanering krachtens de Wet Bodembescherming;
 - de verwerving van de gronden en opstallen, aangeduid als volgnummers 1 t/m 7 op de kaart 01153A, eventueel door middel van onteigening, evenals hierboven aangegeven ter ondersteuning van de verwerving door de ontwikkelaar;
 - de voorlichting van het publiek;

- 4.4 De gemeente treedt tevens op als leverancier van de bouwgrond en als ondersteunende overheid, op de wijze en op de voorwaarden zoals in deze overeenkomst omschreven.

Artikel 5

De taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar.

5.1 Binnen het exploitatiegebied:

Alle werken in het exploitatiegebied, welke behoren tot de integrale gebiedsontwikkelingen die niet door de gemeente worden uitgevoerd, behoren tot de taken en verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar. De volgende worden genoemd, zonder dat de opsomming uitputtend is: het ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van de bovengrondse nieuwbouw, van de ondergrondse nieuwbouw, inclusief de parkeergarages, het voorbereiden en/of uitvoeren en/of coördineren van de werkzaamheden inzake het verleggen en aanleggen van kabels en leidingen, en rioleringen, de sanering van de bodemverontreiniging, het aanleggen en inrichten van het openbare gebied, het realiseren van een tijdelijke parkeervoorziening van 300 plaatsen.

- 5.2 De ontwikkelaar ontwerpt en realiseert buiten het exploitatiegebied oplossingen voor het blok Oremus en het blok Schous, met de ontwerpen, de voorbereiding en de uitvoering en de beslissingen over VO en DO, en inclusief de eventuele bodemsanering. De gemeente is hierbij betrokken waar het gaat om de grondregeling, welke betreft de van de gemeente benodigde grond, het uitwerkingsplan en de vergunningverlening.

5.3 Tot de verplichtingen van de ontwikkelaar behoren tevens:

- de ondersteuning van de - door de gemeente te vervaardigen - planologische onderbouwing van het project;
- de ondersteuning van de gemeente bij de voorlichting van het publiek over het plan;
- de verwerving van de gronden en opstallen binnen het projectgebied, doch buiten het exploitatiegebied, aangeduid als volgnummers 8 t/m 14, 19, 20, 22 en 23, zonodig met behulp van de gemeente indien onteigening nodig blijkt te zijn;

- het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces conform de bijgevoegde planningen en het aanhouden van het financiële kader.

- 5.4 Partijen stellen vast dat de aan de ontwikkelaar opgedragen, niet in deze overeenkomst beschreven taken, niet nader kunnen worden gepreciseerd omdat partijen naar beste weten alle taken, die zich in het kader van het project zullen voordoen, hebben beschreven en hebben toebedeeld.
- Indien er zich niet-voorzienene taken voor de ontwikkelaar voordoen zoals bedoeld in deze overeenkomst, zullen deze door de ontwikkelaar worden uitgevoerd, tenzij de redelijkheid en de billijkheid zich daartegen verzetten, in welk geval er een vorm van verdeling van lasten zal plaatsvinden. Een en ander in afwijking van de artikelen 3.4., 3.5 en 3.6.
- De beoordeling naar redelijkheid en billijkheid zoals in deze bepaling bedoeld, is een brede beoordeling waarin mede de totale relatie van partijen, de inhoud van deze overeenkomst en de wederzijdse belangen van partijen worden betrokken.
- De toepassing van dit beding is in eerste instantie de taak van de stuurgroep. Deze bepaling kan niet gelijktijdig worden toegepast met hetzij de afwijkingsregeling ex artikel 7.3, hetzij de imprévision ex artikel 27.

Artikel 6

Planuitwerking en realisatie algemeen.

- 6.1 De verdere planuitwerking en realisatie van het plan Haarlem-Raaks zullen geschieden op basis van:
- het Ontwikkelingsplan en de te onderscheiden delen hiervan;
 - het Masterplan;
 - het VO van de parkeergarage;
 - de tussenrapportage "naar een andere Raaks" d.d. februari 2000;
 - de tussenrapportage d.d. oktober 2001;
 - het besluit van B en W van 20 november 2001 inzake de aanpak van de bodemsanering als bedoeld in artikel 7 van de intentieovereenkomst;
 - de goedgekeurde voorlopige ontwerpen voor de onderdelen van het plan;
 - het stadsvernieuwingsplan Oude Stad met inachtneming van het gestelde in artikel 17;
 - het uitwerkingsplan voor dit gebied;
 - de inhoud van de bijlagen bij deze overeenkomst.

- 6.2 De kosten en het risico van de onder 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 en 4.3 omschreven verplichtingen zijn telkens voor rekening van de partij op wie de verplichting rust, voorzover niet uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.
- 6.3 In het kader van de realisatie zijn partijen taakstellende budgetten en uitgewerkte kwaliteitseisen overeengekomen voor het herinrichten van de openbare ruimte, het woonrijp maken, de tijdelijke parkeervoorzieningen, de kabels en de leidingen, en de bodemverontreiniging, welke zijn opgenomen als bijlagen 3.1. en 3.2.
- 6.4 De bepalingen van de IO die niet zijn vervangen door nadere regelingen in deze overeenkomst blijven tussen partijen van kracht. De bepalingen van deze overeenkomst zijn primair bepalend en zullen als een samenhangend geheel tussen partijen gleden. De bepalingen van de Intentieovereenkomst hebben een aanvullende en onderbouwende functie.
- 6.5 De gemeente zal, indien zij daartegen geen bezwaren aanwezig acht, op verzoek van de ontwikkelaar de door deze laatste uit te voeren grondverwerving ondersteunen met behulp van de aan haar ten dienste staande instrumenten van de Wet Voorkeursrecht Gemeente en de Ontheffingswet. In die gevallen geschiedt de verwerving door de gemeente op haar naam, doch ten behoeve van de ontwikkelaar. Zodra de verwerving door de gemeente is voltooid, zal de gemeente het desbetreffende onroerend goed in eigendom overdragen aan de ontwikkelaar, tegen vergoeding van alle gemaakte kosten, omvattende zowel de werkelijke waarde van het onroerend goed als de schadeloosstelling voor bijkomende schade als alle kosten en renten die de gemeente heeft moeten betalen, zowel voor zichzelf, waarbij ook de kosten van interne en externe behandeling en advisering worden meegerekend, als extern, waarbij zowel de aan de wederpartij als de aan derden, zoals deskundigen, aan de rechtbank en aan andere instanties betaalde kosten en andere vergoedingen worden meegerekend.

Artikel 7

Hoofdpunten van de planontwikkeling.

- 7.1 De verdere planontwikkeling wordt door de ontwikkelaar uitgevoerd op basis van de presentatiemap "Voorlopig Ontwerp Haarlem-Raaks" d.d.

30 oktober 2000 en de overige bij deze overeenkomst gevoegde documenten.

Het door de ontwikkelaar te vervaardigen DO zal ter uitvoering van en in overeenstemming met het VO voldoen aan de volgende specificaties:

- maximaal 6.000 m² bvo voor winkelvoorzieningen, de oppervlakte van het blok Schous niet meegerekend;
- ca 1.000 m² voor horeca;
- ca 10.150 m² voor uitgaan, ontspanning, cultuur en kinderopvang;
- ca 1.100 m² voor kantoor/dienstverlening;
- minimaal 200 woningen, waarvan 10 sociale woningen;
- ca. 1.200 parkeerplaatsen in twee ondergrondse parkeergarages waarvan de een omvat 200 bewonersparkeerplaatsen en de andere een minimum van 1.000 openbare parkeerplaatsen;
- een bewaakte ondergrondse fietsenkelder met een capaciteit van ca 400 m² bvo.

7.2. Partijen stellen vast dat de volgende architecten de diverse plandelen begeleiden:

- Bureau Bolles en Wilson voor de bouwblokken 1/1A, tekening 01153A (Multiplex).
- Bureau Claus en Kaan voor de bouwblokken 5, 6 en 9, tekening 01153A (schoolgebouw, hofwoningen, Palazzo en bewonersparkeergarage en Schous).
- Bureau Crepain voor de bouwblokken 7 en 8, tekening 01153A (Raaksblok en Zuiderblok).
- Bureau Kraaijevanger Urbis voor de blokken 2, 3 en 4, tekening 01153A (De Lantaarn, Hofblok, de kerk en openbare parkeergarage).
- Bureau Kraaijevanger Urbis voor het ontwerp van de openbare ruimte.

7.3 De architecten c.q. de stedenbouwkundige, worden begeleid door een kwaliteitsteam, waarin zitting hebben vertegenwoordigers van de ontwikkelaar en van de gemeente. Het is de taak van het kwaliteitsteam om in het ontwerp-proces samen met de architecten de stedenbouwkundige uitgangspunten, de architectuur en de openbare ruimte in brede zin te toetsen, te bewaken en verder te ontwikkelen in samenhang met het programma. Het is daarbij de bedoeling dat elk ontwerp in de verschillende fasen als bedoeld in artikel 8.2 van deze overeenkomst met het kwaliteitsteam wordt besproken.

Het deelnemen in het kwaliteitsteam brengt geen verandering in de rollen en de verplichtingen van de gemeente en de ontwikkelaar zoals vastgelegd in deze overeenkomst.

- 7.4 Indien partijen of een van hen op essentiële punten wensen af te wijken van de specificaties voor het DO, genoemd in lid 1 van dit artikel, dan wel van bepalingen van het VO (zulks met inachtneming van het besluit van B en W d.d. 6 februari 2001) of van het DO, wanneer dat is vastgesteld, zal de afwijking worden uitgewerkt tot een herzieningsvoorstel met de uitwerking van de daarbijbehorende stedenbouwkundige, architectonische, programmatische en/of financiële gevolgen. Het voorstel dient deugdelijk gemotiveerd te zijn en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente en de ontwikkelaar. Beoordeling of er sprake is van een afwijking op essentiële punten dient plaats te vinden door de in artikel 23 bedoelde stuurgroep.

Artikel 8

Fasering van de planontwikkeling en de realisatie.

- 8.1 Bij de fasering van het project zal de ontwikkelaar zich richten op een zo laat mogelijke sloop van de bestaande parkeergarage en op een zo spoedig mogelijk gereedkomen van de openbare ondergrondse parkeergarage. Aan deze aspecten dient de ontwikkelaar waar mogelijk voorrang te verlenen boven andere belangen in het gebied.
- 8.2 Voor het overige richten partijen zich naar de fasering zoals omschreven en uitgewerkt in SR 1997, met name ook voor wat betreft de aard en de inhoud van de documenten die de ontwikkelaar aan de gemeente dient voor te leggen in de verschillende fasen.
- 8.3 Indien dat voor onderdelen reeds eerder mogelijk is dan na vaststelling van het DO, zal de ontwikkelaar reeds in eerdere fase de voor de realisatie benodigde vergunningen aanvragen. Te denken valt bijvoorbeeld aan vergunningen in kader van het saneringsplan (wateronttrekking, lozing, reiniging), in kader van wet milieubeheer, monumentenwet, aanlegvergunningen waar vereist (kabels en leidingen) dan wel aan milieu-effectrapportage.

Artikel 9

Wezenlijke veronderstellingen.

- 9.1 De realisatieovereenkomst omvat het gehele projectgebied en berust op de volgende wezenlijke veronderstellingen:
- dat alle voor de realisatie benodigde verwervingen, waaronder in het bijzonder die inzake Schous, tijdig kunnen worden gerealiseerd;
 - dat alle voor de realisatie benodigde vergunningen tijdig kunnen worden verkregen en kunnen worden gebruikt;
 - dat de planrealisatie van het hele gebied zal leiden tot een voor beide partijen financieel en in bredere zin maatschappelijk haalbaar plan.
- 9.2 Het grote belang van deze veronderstellingen brengt mee dat ieder van de veronderstellingen kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst door de partij, die daarbij belang heeft, wanneer hij niet blijkt te kunnen worden verwezenlijkt, met inachtneming van de volgende bepaling.
- 9.3 Indien een of meer van deze veronderstellingen tijdens de realisatiefase niet blijkt te worden verwezenlijkt, zullen partijen op uitnodiging van de meest gereede partij de situatie onder ogen zien en deze toetsen aan het contract in brede zin. Indien dit overleg leidt tot wijzigingen in de contractsinhoud, zullen die wijzigingen dienen te worden goedgekeurd door de organen van partijen die ook tot deze overeenkomst hebben besloten. Indien dit overleg niet leidt tot overeenstemming over een oplossing met behoud van het contract, zal de meest gereede partij tot ontbinding kunnen overgaan, waarbij de daarvoor veroorzaakte kosten en schaden zullen worden toegerekend volgens de regels van het recht.
- 9.4 De gemeente en de ontwikkelaar zullen hun taken en werkzaamheden ten behoeve van de planontwikkeling uitvoeren conform de als bijlage bij deze overeenkomst behorende planning (bijlage 6). Deze planning houdt rekening met de planning van de procedure van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad en een mogelijk daarop te baseren onteigening. De ontwikkelaar is belast met de bewaking van de gehele planning. Indien de ontwikkelaar vaststelt dat de planning niet kan worden vastgehouden, zal hij de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte brengen en voorstellen doen om de uitvoering en de planning weer met elkaar in overeenstemming te brengen.

Artikel 10

Bodemsanering.

- 10.1 De ontwikkelaar draagt zorg voor het saneringsplan van de bodem die voor de realisatie van het Raaksplan zal worden gebruikt, welk saneringsplan zijn vorm zal krijgen na de voltooiing van het DO. De ontwikkelaar zal aan de gemeente vragen het saneringsbesluit af te geven. De kosten van het vervaardigen van het saneringsplan en van de sanering zijn voor rekening van de gemeente, daaronder gegrepen het risico van de verwerking van de grond. De bodemsanering onder het blok Schous is niet voor rekening van de gemeente.
- 10.2 De ontwikkelaar zal de saneringswerkzaamheden doen uitvoeren. De ontwikkelaar zal de saneringswerkzaamheden doen samenlopen met de ontgravingwerkzaamheden die ook voor de bouw nodig zijn.
- 10.3.1 De bodemsaneringskosten zullen definitief worden vastgesteld na afronding van het definitief ontwerp van het Raaksproject en het parallel daaraan ontwikkelde en tegelijk uitgebrachte saneringsplan en een daarop gebaseerde saneringsbeschikking. De ontwikkelaar vindt het noodzakelijk dat nader onderzoek (zie punt 5) nodig is van met name de diepere lagen om tot een definitieve prijs te komen.
- 10.3.2 Thans wordt beschikt over een conceptsaneringsplan van Arcadis, kenmerk 110401/CB1/075/000431/001 en gedateerd 18 juli 2001, waarbij een kostenraming van Dura behoort, die sluit op een bedrag van f 10.893.634,00. Bij die kostenraming is een bijlage gevoegd met uitgangspunten/voorwaarden. Deze kostenraming is na onderhandeling met de ontwikkelaar en na aftrek van onderzoekskosten Arcadis, aanvankelijk gesteld op een bedrag van f 10.575.154,00, later door eliminatie van Schousblok en ondergrondse sloop gesteld op een bedrag van f 9.713.154,00.
- 10.3.3 De ontwikkelaar en de gemeente hebben afspraken gemaakt over verdeling van activiteiten en risico's: enerzijds voert de ontwikkelaar voorbereiding, coördinatie en uitvoering uit van bodem bewerking in situ en transport; anderzijds neemt de gemeente de verantwoording voor de afhandeling naar een extern depot danwel voor de afwikkeling binnen de poort van de afvalverwerker, zowel wat betreft de kwaliteiten alsook de hoeveelheden te reinigen/storten/categorie I grond. Daarom zijn de saneringskosten verdeeld en is

het aan de ontwikkelaaractiviteiten gerelateerde bedrag gesteld op f 5.363.314,00 excl. BTW.

- 10.3.4. Dit laatste bedrag wordt gezien als een vaste prijs indien:
- a. het N.O. (zie 5) bevestigt dat er geen sprake is van verontreiniging die leidt tot de noodzaak van additionele saneringswerkzaamheden in de diepere lagen; en er geen ander beeld ontstaat t.a.v. de al genoemde voorwaarden/uitgangspunten;
 - b. het DO ondergronds niet zal afwijken van het VO;
 - c. vanuit het bevoegde gezag geen aanvullende eisen worden geformuleerd t.o.v. het huidige conceptsaneringsplan;
- Daarbij zullen alleen de posten "duur waterzuivering tijdens de sanering" en de post "extern gronddepot" verrekenbaar met de realiteit worden gesteld.
- 10.3.5 Ter vaststelling van een eventueel herziene prijsopgave zal vóór 1 april 2002 het resultaat bekend moeten zijn van een door de ontwikkelaar te starten aanvullend onderzoek waarin met name de kwaliteit van de bodem onder 4,20 meter +/- NAP wordt onderzocht. De ontwikkelaar zal de opdracht hiervoor formuleren in overleg met de aannemer en de afdeling milieu van de gemeente. Indien sprake is van vervuiling gerelateerd aan het geval gasfabriekterrein of waarvoor een saneringsverplichting zal gelden, zullen de onderzoekskosten onderdeel uitmaken van de saneringskosten. Ten aanzien van mogelijke asbestaanwezigheid in de bodem zal van gemeentewege nader onderzoek worden verricht.
- 10.3.6 Een afwijkende prijs ten opzichte van het bedrag onder 3 kan uitsluitend het gevolg zijn van nieuwe gegevens ten gevolge van het DO, herziening saneringsplan, de saneringsbeschikking en het nadere onderzoek. Ten aanzien van de prijsindexering hebben partijen al een vaste afspraak gemaakt.
- 10.3.7 Bij constatering van elke verontreiniging die leidt tot de noodzaak van additionele saneringswerkzaamheden beneden het niveau +/- 4,20 meter NAP zullen de bodemsaneringskosten opnieuw worden vastgesteld. De ontwikkelaar tekent aan dat wellicht dan ook een gewijzigde bouwmethode van de parkeergarage aan de orde kan zijn.
- 10.3.8 Op basis van de uitkomsten van de hierboven genoemde onderzoeken, berekeningen en ontwikkelingen kan de gemeente besluiten, voor beide partijen zonder verrekening van kosten, tot het stopzetten van het Raakspro-

ject. Partijen zullen op dat moment nader overleg plegen en evalueren op welke alternatieve wijze het project toch kan worden uitgevoerd.

- 10.4 De gemeente houdt toezicht op de saneringswerkzaamheden krachtens de WBB.
- 10.5 Nadat de saneringswerkzaamheden zijn voltooid overeenkomstig het plan en het saneringsbesluit, zal de grond geschikt zijn voor de realisatie van het plan Haarlem-Raaks en voldoen aan de aan die grond contractueel te stellen eisen.

Artikel 11

Sloop.

- 11.1 De sloop van alle bouwwerken die nodig is in verband met de uitvoering van het Raaksplan geschiedt door de ontwikkelaar of een derde in opdracht van de gemeente. Daartoe zal de gemeente een separate opdracht verstekken, ook indien het de ontwikkelaar is die de opdracht krijgt.
- 11.2 De ontwikkelaar draagt, wanneer hij de opdracht ontvangt, zorg voor de coördinatie van deze sloopwerkzaamheden met de andere ontwikkelingsactiviteiten in het gebied, daaronder begrepen de sanering van de bodem.
- Indien de ontwikkelaar de opdracht niet ontvangt, zal hij zijn medewerking verlenen aan de uitvoering door derden en aan de afstemming van de sloopwerkzaamheden met de andere ontwikkelingsactiviteiten, waaronder de sanering. De gemeente neemt in dat geval de coördinerende rol op zich.
- 11.3 Partijen zullen in overleg streven naar een voor beiden passende werkwijze en naar een wijze van afrekenen die aansluit bij de door de overheden verlangde vorm en inrichting van de afrekening van de saneringskosten uit artikel 10, waarbij zonodig ook een combinatie kan worden aangebracht met de opdracht voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage.

Artikel 12

Gronduitgifte.

- 12.1 De levering in eigendom van de daarvoor in aanmerking komende gronden en de ter beschikking stelling van de overige gronden vinden plaats op de daarvoor in de planning genoemde tijdstippen. De gemeente wijst de notaris aan ten overstaan van wie de juridische levering zal plaatsvinden.

De gronduitgifte geschiedt tevens op zodanige wijze en tijdstippen, dat de ontwikkelaar de in eigendom aan haar te leveren gronden eerst in gebruik neemt nadat de levering heeft plaatsgevonden. De levering van de gronden vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de bouwvergunning is verkregen en bruikbaar is geworden, tenzij anders wordt overeengekomen.

- 12.2 Partijen zien erop toe dat de ontwikkelaar, indien en voorzover zij werkzaamheden verricht op de te leveren gronden, dit doet krachtens aan haar verstrekte opdracht van de gemeente of van derden. Geen van de werkzaamheden die in deze overeenkomst zijn beschreven, is aan te merken als economische verkrijging in de zin van het belastingrecht.

- 12.3 Aan de ontwikkelaar zal de gemeente in eigendom overdragen de gronden die door de ontwikkelaar bovengronds zullen worden bebouwd volgens de bouwblokken aangeduid op tekening 01153A.

De gronden die alleen zijn bestemd voor openbaar gebied en/of voor de ondergrondse, openbare parkeergarage, worden aan de ontwikkelaar ter beschikking gesteld voor de uitvoering van werkzaamheden.

De gronden die bovengronds zijn bestemd voor openbaar gebied maar ondergronds voor de ondergrondse bewonersparkeergarage, worden aan de ontwikkelaar in eigendom overgedragen met inachtneming van het bepaalde onder 12.5, vestiging van een opstalrecht of erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeente voor de aanleg het onderhouden het beheren en het wijzigen van het openbare gebied.

- 12.4 De levering in eigendom vindt plaats tegen de in bijlage 3 genoemde bedragen, die worden voldaan op het moment van eigendomsoverdracht. De 10% aanbetaling volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente is niet van toepassing.

- 12.5 Bij de levering kan de gemeente ervoor kiezen, reeds aanstonds opstalrechten, dan wel erfdienstbaarheden te vestigen voor de voor haar bestemde delen van het plan.
- Indien de gemeente dat wenst zal de ontwikkelaar althans de juridische eigenaar op een geëigend moment tot splitsing in appartementsrechten overgaan, zodanig dat het openbare deel van het ondergrondse garagecomplex als afzonderlijke eenheid eigendom zal worden aan de gemeente.
- Voor de openbare gebieden welke gelegen zijn boven de ondergrondse bewonersgarage, zullen ten behoeve van de gemeente en volgens de keuze van de gemeente, hetzij een of meer erfdienstbaarheden hetzij een of meer opstalrechten worden gevestigd, welke de gemeente de benodigde vrijheid geven om zonder contraprestatie en zonder beperking in de tijd de openbare gebieden te behouden en te beheren en daarin onderhoud te verrichten en wijzigingen aan te brengen of daarover in andere zin te beschikken.
- 12.6 De gronden en opstallen als bedoeld in artikel 12.3 zullen in gesaneerde toestand conform het vorige artikel aan de ontwikkelaar worden geleverd op zodanig tijdstip dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van artikel 12.1, onder de notarieel gebruikelijke voorwaarden en met toepassing van de door de gemeente Haarlem gebruikte algemene verkoopvoorwaarden, voorzover daarvan niet in deze overeenkomst is afgeweken. De gronden worden geleverd als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 4 van de Wet Ob 1968. Een uitzondering hierop vormt het schoolgebouw dat niet wordt gesloopt; partijen zullen bevorderen dat dit gebouw eveneens als BTW-levering door de fiscus wordt aanvaard. Bij deze overdrachten en betalingen zullen door partijen de functies en de bestemmingen worden vastgelegd die de basis voor de grondprijsberekening hebben gevormd (zie bijlage 2).
- 12.7 Indien de samenwerking tussen partijen om welke reden dan ook wordt beëindigd en er komt vast te staan dat het project in zijn huidige vorm niet kan worden gerealiseerd, heeft de gemeente het eerste recht van (terug)koop van door de ontwikkelaar verworven onroerende zaken binnen het projectgebied (mogelijk onder toepassing van de wet voorkeursrecht gemeenten) tegen de oorspronkelijke aankoopsom (inclusief k.k., en rente, doch exclusief ontwikkelingskosten en beheerskosten). Het plandeel Schous is van deze regeling uitgezonderd. De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente zijn van toepassing. Indien in dit kader percelen door de ontwikkelaar aan de gemeente worden aangeboden, dient de gemeente binnen twee

maanden na dagtekening van de aanbieding, schriftelijk te kennen te geven of zij het aanbod aanvaardt

Indien de toepassing deze bepaling de ontwikkelaar voor onevenredige problemen plaatst, zal de gemeente eraan medewerken dat de bepaling wordt vervangen door een andere, wel voor de ontwikkelaar aanvaardbare regeling die voor de gemeente zoveel mogelijk een gelijkwaardige uitkomst heeft.

Artikel 13

Planologische voorbereiding.

De gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en de vaststelling van de planologische maatregelen die vereist zijn voor de realisatie van het plan. De gemeente zal zich daarbij richten naar de door de gemeente goedgekeurde plannen voor het gehele gebied. De gemeente zal bij deze voorbereiding de planning volgen en de nodige voortvarendheid betrachten teneinde vertragingen van het bouwproces te voorkomen, zonder evenwel haar taken volgens de wet of haar publiekrechtelijke verplichtingen te verwaarlozen.

De ontwikkelaar zal de gemeente bij de planologische voorbereiding alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en de verzoeken van de gemeente volgen. Partijen zullen elkaar terzake van hun werkzaamheden op dit punt geen kosten in rekening brengen.

Partijen voorzien dat het uitwerkingsplan voor dit gebied zal worden gebaseerd op het VO en de door de gemeente gemaakte opmerkingen.

Artikel 14

Vergunningverlening.

De ontwikkelaar draagt zorg voor het aanvragen en de verkrijging van alle voor het gehele plan benodigde vergunningen, uitgezonderd de sloopvergunningen, en draagt de daaraan verbonden kosten. Waar nodig treedt de ontwikkelaar daarbij op namens de gemeente. De ontwikkelaar doet dit binnen de tijdstippen die in de planning zijn vastgelegd. De gemeente verleent aan de vergunningverlening haar medewerking

voorzover dit in het plan past en voorzover dit overeenstemt met de wet en haar overige publiekrechtelijke verplichtingen.

Artikel 15

Bouw en oplevering van de ondergrondse openbare parkeergarage.

- 15.1 De gemeente verleent opdracht aan de ontwikkelaar voor de bouw van een ondergrondse openbare parkeergarage in het plan op basis van het door de ontwikkelaar vervaardigde VO, en de door partijen gezamenlijk opgestelde Technische Eisen. Zodra het door de ontwikkelaar te vervaardigen DO voor de openbare parkeergarage is goedgekeurd, zal deze opdracht definitief zijn. De voorwaarden en specificaties zijn opgenomen in bijlage 1.
- 15.2 De opdracht zal definitief verleend moeten zijn alvorens de ontwikkelaar werkzaamheden met betrekking tot de bouw uitvoert.
- 15.3 De opdracht geschiedt in de vorm dat de ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente gelijk de gemeente koopt van de ontwikkelaar de parkeergarage op basis van een tussen partijen op te stellen turnkey-koopovereenkomst, welke zal worden opgesteld zodra dit plantechisch mogelijk is. Voor de terzake gemaakte afspraken tussen partijen wordt naar bijlage 1 verwezen.
- 15.4 De tussen partijen op te stellen turnkey-overeenkomst zal in ieder geval in de volgende onderwerpen voorzien:
- Turnkey-verkoop en levering van een ondergrondse openbare parkeergarage van minimaal 1.000 parkeerplaatsen;
 - Realisering en oplevering van de openbare garage met voortvarendheid en met voorrang zoals bedoeld in artikel 8.1;
 - de leges en de verzekeringen tijdens de bouw komen voor rekening van de ontwikkelaar.
- 15.5 De ontwikkelaar zal de openbare parkeergarage realiseren conform:
- Het DO dat op basis van het VO wordt vervaardigd en vastgesteld, alsmede de bestekken die op het DO worden gebaseerd.
 - De Technische Eisen Raaks parkeergarage, zie bijlage 1.
 - De door de ontwikkelaar vervaardigde en door de gemeente goedgekeurde kwaliteitsbeschrijving.

- Partijen zullen, mochten zij hierover op basis van de bestaande uitgangspunten niet tot overeenstemming komen, voor wat betreft het afwerkingsniveau van de parkeergarage zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij het afwerkingsniveau van de parkeergarage onder het stadsplein te Amstelveen, welke door MAB recent is gerealiseerd.
- 15.6 De koopprijs bedraagt f 66.000.000,00 exclusief BTW voor de gehele garage. De koopprijs wordt voldaan conform het cashflowneutrale betalings-schema dat deel uitmaakt van bijlage 1.
De koopprijs is berekend per 1 januari 2001. Hij wordt geïndexeerd volgens het indexcijfer van het BDB bedrijfsgebouwen, reeks samengesteld loon + materiaal.
- 15.7. De gemeente is bereid, een voorstel van de ontwikkelaar te overwegen inzake het optimaliseren van het gebruik van de ondergrondse ruimte van de openbare parkeergarage, wanneer er na invulling van de realiseerbare parkeerplaatsen ruimte overblijft.
- 15.8 De ontwikkelaar zal de garage overeenkomstig de opdracht geheel gereed en gebruiksklaar opleveren tegen de overeengekomen prijs. De gemeente zal bij de oplevering het werk toetsen aan de overeengekomen specificaties en bijzonderheden. De turnkey-overeenkomst bevat een sanctie voor niet-tijdige oplevering.
- 15.9 In de overdrachtsovereenkomst zal worden opgenomen een onderhoudstermijn overeenkomstig § 11 van de UAV 1989. De daarin op te nemen onderhoudstermijnen zijn:
- Voor de bouwkundige- en constructieve werken: minimaal drie maanden;
 - Voor de installaties, voorzover door de gemeente niet zelf aangebracht: 12 maanden, te rekenen vanaf de datum dat de gemeente met de door haar in de parkeergarage uit te voeren werkzaamheden klaar is, met dien verstande dat de onderhoudstermijn niet later ingaat dan drie maanden na de overdracht van de parkeergarage.
- 15.10 De garage wordt gebouwd in de door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverde, resp. ter beschikking gestelde grond. Na de oplevering zal de ontwikkelaar de garage aan de gemeente leveren in de vorm die partijen zullen overeenkomen. De kosten van de eventuele splitsing in appartementen van het gebouwde en van de levering van het appartementseigendom aan de ge-

meente zijn begrepen in de prijs van de garage en worden niet apart aan de gemeente in rekening gebracht.

- 15.11 De ontwikkelaar zal zorgdragen voor een tijdelijke parkeervoorziening voor 300 auto's binnen het exploitatiegebied, welke gereed zal zijn voordat de bestaande bovengrondse garage wordt gesloopt. De gemeente draagt zorg voor een aanvullend aantal van, zo mogelijk, 415 plaatsen zo veel mogelijk in de nabijheid van het exploitatiegebied. De kosten van de realisatie van de tijdelijke parkeervoorziening voor 300 auto's binnen het exploitatiegebied zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar stelt de door haar ingerichte en/of betaalde tijdelijke parkeerplaatsen geheel ter beschikking van de gemeente en zal deze tijdelijke plaatsen handhaven totdat er voldoende permanente ondergrondse openbare parkeerplaatsen aan de Raaks zijn gereedgekomen. De gemeente betaalt aan de ontwikkelaar een bedrag van f 500.000,00 ex BTW als bijdrage in de kosten van de 300 tijdelijke parkeerplaatsen. De betaling vindt plaats zodra de tijdelijke plaatsen aan de gemeente ter beschikking worden gesteld. De genoemde kostenbijdrage zal worden geïndexeerd met een percentage van 2,25 per jaar over de periode van 1 november 2001 tot betalingsdatum.

De gemeente zal over de tijdelijke plaatsen het beheer voeren. Dit gebruik door de gemeente is, buiten de genoemde eenmalige bijdrage, kosteloos. De gemeente voert de exploitatie van deze plaatsen geheel naar eigen inzicht en voor eigen rekening.

Artikel 16

De bovengrondse bebouwing.

- 16.1 De bovengrondse bebouwing omvat alle in het plan begrepen bebouwing anders dan de ondergrondse parkeergarage. De ondergrondse gedeelten van de bovengrondse bebouwing zijn inbegrepen in dit artikel. De bovengrondse gedeelten van de openbare parkeergarage, zoals in- en uitritten en toegangen, behoren niet bij de hier bedoelde bovengrondse bebouwing.
- 16.2 De bovengrondse bebouwing zal door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd volgens het goedgekeurde Masterplan en de daarop gebaseerde VO en DO, binnen de vastgestelde planning.

- 16.3 De ontwikkelaar zal het door hem te vervaardigen DO voor dit onderdeel voorleggen aan de gemeente die dit zal toetsen aan het Masterplan, het VO en aan de uitgangspunten van partijen voor hun samenwerking in het Raaksgebied. Er is geen goedkeuring voor dit DO vereist van de gemeente. Dit laat onverlet de uitvoering door de gemeente van haar wettelijke taken, waaronder de uitvoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet, de Bouwverordening en de Wet Bodembeheer. Indien het DO afwijkt van het Masterplan en/of het VO en/of de uitgangspunten van partijen, of indien de ontwikkelaar tijdens de uitvoering hiervan afwijkt, zal de stuurgroep nagaan ingevolge het bepaalde in artikel 7.3, of er sprake is van een afwijking die tot besluitvorming moet leiden.
- 16.4 De ontwikkelaar zal voor de 10 zogenaamde sociale huurwoningen in het plan geen hogere huur berekenen dan overeenkomt met maximaal 80% van de maximale huurgrens waarvoor nog huursubsidie kan worden aangevraagd. Partijen hebben hierover afspraken uitgewerkt die zijn neergelegd in bijlage 2.

Artikel 17

De herinrichting van het openbare gebied.

- 17.1 De herinrichting van het openbare gebied, zoals dit begrip in dit artikel wordt gehanteerd, omvat zowel het woonrijp maken van het bebouwde gebied als de herinrichting in eigenlijke zin.
- 17.2 De herinrichting van het openbaar gebied omvat derhalve de vormgeving van de openbare ruimten, inclusief de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de eventueel buiten het projectgebied gelegen te veranderen delen voorzover overeengekomen en direct en noodzakelijk het gevolg van de planontwikkeling, de bestemming daarvan voor voetgangers en ander verkeer, de verkeersregulerende maatregelen, de aard en de kwaliteit van de bestrating, het straatmeubilair en soortgelijke voorzieningen, alsmede het toegankelijk maken van de gebouwen, en het treffen van de overige voorzieningen die onmiddellijk dienstbaar zijn aan de gerealiseerde functies.
- 17.3 Deze herinrichting van het openbare gebied wordt, tenzij partijen anders mochten overeenkomen, uitgevoerd door de ontwikkelaar op zijn risico met

een door de gemeente beschikbaar gesteld budget, volgens een door de gemeente goedgekeurd ontwerpplan en een door de gemeente goedgekeurd bestek voor de openbare ruimte en de bijgevoegde projectplanning (bijlagen 3.2. en 5).

- 17.4. De gemeente geeft de programmatische eisen op aan de ontwikkelaar. Aandacht wordt gegeven aan kabels en leidingen, fietsklemmen e.d.
- 17.5 De ontwikkelaar zal de onbebouwde gronden die een openbare bestemming krijgen, en die zijn eigendom zijn, om niet aan de gemeente overdragen binnen vier maanden na de voltooiing van de herinrichting, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 18

Diverse maatregelen tijdens de realisatieperiode.

- 18.1 Tijdens de bouwperiode zal er rekening moeten worden gehouden met tijdelijke verkeersbelemmeringen in de openbare gebieden, die zijn gelegen in het projectgebied .
- 18.2 Partijen zullen in hun projectoverleg de afsluitingen bespreken met het oogmerk, de hinder voor het publiek zowel in omvang als in tijd tot een minimum te beperken.
- 18.3 De ontwikkelaar zal ook aan de aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen, volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en de belemmeringen voor het publiek tijdens de realisatieperiode.
- 18.4 Indien er schadeclaims worden ingediend door derden wegens verminderde bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden, zullen deze worden behandeld en afgedaan door de ontwikkelaar..
- 18.5 De ontwikkelaar zal meewerken aan de plaatsing van gemeentelijke borden.
- 18.6 De ontwikkelaar zal meewerken aan culturele activiteiten.
- 18.7 De kosten van de tijdelijke maatregelen tijdens de bouw zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar, voorzover zij betreffen het exploitatiegebied

en/of de deelgebieden Schous en Oremus. Maatregelen in andere delen van het projectgebied komen voor rekening van de ontwikkelaar indien en voorzover zij in redelijkheid aan de bouwactiviteiten kunnen worden toegerekend.

Artikel 19

Rechten van de gemeente tijdens de realisatiefase.

- 19.1 Onverminderd de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar voor de realisatie van de parkeergarage is de gemeente gerechtigd zich op de hoogte te laten houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden, en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de bouwplaats te betreden, alsook tot het voeren van overleg met de ontwikkelaar.
- 19.2 Voorts verstrekt de ontwikkelaar uit eigener beweging en tijdig aan de gemeente alle relevante informatie met betrekking tot de realisatiewerkzaamheden, en verschaft zij verder aan de gemeente alle gevraagde informatie over de voortgang ervan.
- 19.3 Het in lid 1 bedoelde overleg vindt plaats op de wijze als bepaald in de projectorganisatie.
- 19.4 De ontwikkelaar zal in elk geval tijdig vóór de aanvang van de werkzaamheden de gemeente in de gelegenheid stellen kennis te nemen van de bestekken en de bestektekeningen.
- 19.5 Voor de volledigheid zij nog vermeld dat de gemeente, tijdens de uitvoering, uiteraard ook het recht heeft kennis te nemen van de werktekeningen.

Artikel 20

Uitvoeren archeologisch onderzoek.

- 20.1 De ontwikkelaar zal bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied, daaronder begrepen de werkzaamheden in het kader

van het saneren en het slopen, gelegenheid geven voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

- 20.2 Het archeologisch onderzoek wordt verricht in nauw overleg met de ontwikkelaar, telkens in aansluiting op de saneringsactiviteiten en telkens gedurende de periode die is voorzien in de planning.
- 20.3 Het archeologisch onderzoek mag in elk geval geen vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden geven, terwijl daarnaast de ontwikkelaar evenmin verplicht kan worden als gevolg van het archeologisch onderzoek extra kosten te maken. Dit laat onverlet het wettelijke verhaal van kosten en schaden die het gevolg zijn van het onderzoek en het roeren van de bodem.

Artikel 21

Verzekeringen.

- 21.1 De ontwikkelaar zal voor de werkzaamheden in opdracht van de gemeente alsmede voor de werkzaamheden voor eigen rekening en risico een zogenaamde CAR-verzekering afsluiten, op welke verzekering de navolgende rubrieken verzekerd zullen zijn:
1. het werk;
 2. aansprakelijkheid (primaire dekking) met een verzekerde som van tenminste 10 miljoen gulden maximum per gebeurtenis;
 3. schade aan bestaande eigendommen.
- 21.2 De ontwikkelaar en de gemeente dienen de tekst van de verzekeringsparagraaf in de bestekvoorwaarden dienovereenkomstig aan te passen en af te stemmen met de verzekeraar.
- 21.3 Verder draagt de gemeente er zorg voor dat de aannemer voor de saneringswerkzaamheden een zogenaamde bodemsaneringsverzekering zal afsluiten met een verzekerd bedrag van maximaal 10 miljoen per gebeurtenis.
- 21.4 De kosten van de CAR-verzekering worden geheel gedragen door de ontwikkelaar.

- 21.5 De ontwikkelaar draagt zorg voor de vooropnames van belendende percelen, alsmede ook voor eventueel noodzakelijke tussenopnames. Voorzover er werkzaamheden door anderen dan de ontwikkelaar worden uitgevoerd, zullen partijen erop toezien dat die uitvoerende partij de hier bedoelde taken uitvoert.
- 21.6 De resultaten van de in het vorige lid bedoelde opnames zullen door de ontwikkelaar zo snel mogelijk aan de gemeente worden overhandigd.
- 21.7 De ontwikkelaar dient regelmatig peilbuizen en hoogtebouten te controleren, en zij zal aan de gemeente regelmatig meetstaten toesturen.

Artikel 22

Planschade.

- 22.1 Alle planschadeclaims die worden ingediend terzake van de onderhavige integrale gebiedsontwikkeling zullen door de gemeenteraad van Haarlem worden behandeld en beslist overeenkomstig de wet en de Procedureverordening Planschadevergoeding van de gemeente. De gemeente zal de ontwikkelaar aanstonds in kennis stellen van de ontvangst van iedere claim.
- 22.2 Wanneer een claim wordt toegewezen welke betrekking heeft op besluiten ten aanzien van percelen of perceelsgedeelten, die zijn gelegen in de plandelen Schous en Oremus, zal de ontwikkelaar de claim conform het toewijzingsbesluit, inclusief de kosten en de rente op de voet van het derde lid van dit artikel volledig aan de gemeente vergoeden.

De claims die betrekking hebben op andere gebieden dan de genoemde, zijn voor rekening van de gemeente.

Voorzover toegewezen claims betrekking hebben op besluiten ten aanzien van percelen of perceelsgedeelten die ten dele in het voor rekening van de ontwikkelaar komende gebied en ten dele in het voor rekening van de gemeente komende gebied liggen, zullen partijen deze claims en de bijbehorende kosten en rente conform het toewijzingsbesluit in onderling overleg verdelen op de voor het specifieke geval meest redelijke wijze.

- 22.3. De ontwikkelaar zal het door hem verschuldigde bedrag van die vergoeding, inclusief de daaraan verbonden redelijkerwijs noodzakelijke kosten en de rente, aan de gemeente vergoeden binnen twee maanden nadat de vaststelling van de schadevergoeding onherroepelijk is geworden.
- 22.4. Deze bepaling geldt gedurende een periode van vijf jaar, aanvangend op de datum dat het planologische besluit, waarop de claim zich richt, formeel van kracht is geworden.
- 22.5. Partijen verplichten zich over en weer om de eventuele schadelijke gevolgen van de planologische besluiten zoveel mogelijk te beperken, alsmede om zoveel mogelijk vooraf schaderegelingen te treffen met de eventuele belanghebbenden.

Artikel 23

Overleg en organisatiestructuur.

- 23.1. De projectorganisatie is ingesteld en overeengekomen conform het schema als weergegeven in bijlage 7.
- 23.2. Ten behoeve van de begeleiding en coördinatie van het realisatieproces alsmede teneinde de kwaliteit van het plan te optimaliseren, zullen partijen een stuurgroep instellen, waarin de zetelverdeling zodanig zal zijn dat er evenveel vertegenwoordigers van de gemeente als van de ontwikkelaar zitting hebben en er een stemmenverhouding van 50-50 bestaat.
- 23.3. Partijen zien erop toe dat de door de projectorganisatie in het leven geroepen groepen en commissies voortdurend zodanig bemenst zijn dat zij slagvaardig kunnen functioneren.

Artikel 24

Exclusiviteit/concurrerende ontwikkelingen.

Gedurende het ontwikkelings- en realisatieproces zullen partijen nalaten al hetgeen nadelig zou kunnen zijn voor de ontwikkeling en/of de realisering van het plan.

Met name zullen partijen geen toezeggingen doen aan derden c.q. overeenkomsten met derden sluiten, welke indruisen tegen de exclusieve realisatierechten van de ontwikkelaar en/of het planresultaat nadelig beïnvloeden.

Artikel 25

Branche selectie commissie.

- 25.1 Ten behoeve van het opstellen van de gewenste branchering en het aanwijzen van de huurders van de te realiseren c.q. gerealiseerde winkelvoorzieningen zullen partijen binnen drie maanden na de datum, waarop de raad van de gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst, een brancheselectiecommissie installeren.
- 25.2 De commissie zal bestaan uit:
- a. een vertegenwoordiger van de Kamer van Koophandel;
 - b. een vertegenwoordiger van de plaatselijke middenstand;
 - c. een vertegenwoordiger van de afdeling Economische Zaken van de gemeente;
 - d. een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar;
 - e. een of meer door de commissie zelf aan te wijzen leden, die een belangrijke groep van gebruikers kunnen vertegenwoordigen.
- 25.3 De commissie wordt voorgezeten door de voorzitter van de Centrum Management groep. Het secretariaat wordt gevoerd door de ontwikkelaar.
- 25.4 De personele kosten verbonden aan de formatie van de commissie wordt door elk van de vertegenwoordigde instellingen, diensten, bedrijven of anderszins ieder voor zich gedragen.
- 25.5 De commissie heeft tot taak het "indicatief branchepatroon" definitief vast te stellen. Daartoe zal de ontwikkelaar een concept branchepatroon opstellen op basis waarvan het overleg gestart zal worden. De commissie zal, aan de hand van voorstellen van de ontwikkelaar, de definitieve selectie bepalen van de huurders van de winkelunits.
- 25.6 Bij de selectie c.q. het toewijzen van de te realiseren c.q. gerealiseerde winkelunits, zal de commissie de volgende criteria hanteren:
- a. selectie in overeenstemming met de branchering;

- b. kandidaten moeten voldoen aan redelijke eisen omtrent kredietwaardigheid, continuïteit, bedrijfsvoering, assortimentssamenstelling/presentatie en goed ondernemerschap en te beschikken over de vereiste vestigingsdiploma's;
- c. winkels respectievelijk winkelformules die nog niet in het kernwinkelgebied voorkomen en passen in het branchepatroon, genieten de voorkeur;
- d. goed ondernemerschap staat voorop, doch bij gelijkwaardigheid van ondernemers geniet een ondernemer uit de gemeente Haarlem de voorkeur;
- e. de kandidaten dienen mede in verband met hun oppervlaktewensen en locatiewensen te "passen" in het winkelgebied;

25.7 Geschillen, die rijzen binnen de selectiecommissie worden ter beoordeling voorgelegd aan een commissie van advies, bestaande uit één vertegenwoordiger van de gemeente en één vertegenwoordiger van de ontwikkelaar, welke gezamenlijk het derde lid van de commissie aanwijzen. Aan het advies van bedoelde commissie zijn de selectiecommissie en partijen gebonden.

De ontwikkelaar zal bevorderen dat zo mogelijk in privaatrechtelijke zin geregeld wordt dat tijdens het toekomstig gebruik een bewaking van de brancheverdeling in het plangebied door de gebruikers plaatsvindt.

Artikel 26

Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding.

- 26.1 De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze overeenkomst van toepassing.
- 26.2 Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan die partij schriftelijk worden medegedeeld.
- 26.3 Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van een maand overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.

- 26.4 Indien na deze termijn van een maand nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen de overige partijen kunnen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.
- 26.5 Het aanvragen van een surséance van betaling c.q. het in staat van faillissement geraken van een der partijen wordt gelijkgesteld met het tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst. Het bepaalde in dit artikel is daarop van overeenkomstige toepassing.
- 26.6 Het buiten schuld of toedoen der partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze overeenkomst.
- 26.7 Rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behoudens met toestemming van de andere partij.

Artikel 27

Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden.

- 27.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat bij een ontwikkeling als onderhavige zich onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg.

In geval zulke omstandigheden zich voordoen zullen partijen constructief overleg voeren waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te bereiken, rekeninghoudend met hun wederzijdse belangen.

- 27.2 Indien het overleg als in het vorige lid bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil in de zin van artikel 29 van deze overeenkomst.

Artikel 28

Publiekrechtelijke taken en verplichtingen.

- 28.1 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taken. Indien deze taakuitoe-

fening 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 ontwikkelaar en/of de door de ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

- 28.2 Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging na 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. 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 ontwikkelaar en/of door de ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 29

Geschillen.

- 29.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door het Nederlandse recht. Alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem. Deze rechter zal tevens bevoegd zijn leemtes in deze overeenkomst c.q. daaruit voortvloeiende overeenkomsten in te vullen.
- 29.2 Indien partijen daaromtrent overeenstemming bereiken kunnen daartoe in aanmerking komende geschillen ter belichting worden voorgelegd aan een of meer arbiters. Alsdan zullen de regels van het Nederland Arbitrage Instituut te Rotterdam van toepassing zijn.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem op
19 december 2001

ter uitvoering van het Raadsbesluit van 12 december 2001 nr. 250

NAMENS DE GEMEENTE HAARLEM

E. Kroskinski

NAMENS DE ONTWIKKELAAR

MAB B.V.,

Namens deze

Ir. I.M. Kalisvaart MBA

Volmacht

datum, 7 december 2001

De burgemeester van Haarlem,

De gemeente Haarlem vertegenwoordigend op grond van artikel 171 van de Gemeentewet,

verleent volmacht aan:

de heer E. Kroskinski wethouder ruimtelijke ontwikkeling voor de binnenstad, de regio en grote projecten, grondzaken, personeel en organisatie, volksgezondheid

om ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 12 december 2001 nr. *R.50.* de Realisatieovereenkomst project Raaks te ondertekenen.

De burgemeester van Haarlem,

Mr. J.J.H. Pop



Techuische omschrijving Raaks Parkeergarage te Haarlem

d.d. 1-11-2001

MAB: S. Uiterwaal / E. Hofman

Vastgesteld in overleg met de heer Kuiper en de heer van de Booren

Deze notitie bevat een nadere specificatie van de door de ontwikkelcombinatie aangeboden Raaks parkeergarage zoals omschreven in het Voorlopig Ontwerp gedateerd 27 september 2000 en geamendeerd op 30 oktober 2000

De openbare parkeergarage in het nieuw te ontwikkelen Raaks-gebied maakt onderdeel uit van de werkzaamheden van de combinatie. De parkeergarage zal in opdracht van de gemeente Haarlem worden gebouwd en in beheer genomen.

Uitgangspunt:

Basis voor de parkeergarage is het programma van Eisen d.d. augustus 1997.

- NEN 2443, april 2000 dan wel de recentere versies
- De nieuwe ondergrondse parkeergarage zal voldoen aan een zodanige kwaliteitsnorm, dat de aantrekkelijkheid, het verlichtingsniveau en de sociale veiligheid van de garage maar ook de bereikbaarheid van de garage zowel voor auto's als ook voor voetgangers gewaarborgd zijn. De Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen (CROW-publikatie nr. 99) dient hierbij als leidraad.

Als referentie voor de door het kwaliteitsniveau wordt verwezen naar de onlangs door MAB in Amstelveen gerealiseerde ondergrondse parkeergarage, waarbij de metselwerk voorzetwanden voor de damwanden evenwel niet van toepassing zijn.

Algemeen

- De parkeergarage heeft een capaciteit van ca 1000 plaatsen.
- De garage heeft een ontsluiting aan de Zijlvest onder het toekomstige bioscoopcomplex.
- De garage heeft drie ondergrondse lagen.
- De parkeergarage heeft een stramienmaat van 7,80 bij 7,80.
- De minimale vrije doorrij hoogte bedraagt 2,2 meter, behoudens toegestane uitzonderingen conform NPR
- Het plaatsen van kolommen op hoeken van de parkeervelden wordt uitgesloten.
- Slechts één in- en uitgang zal openbaar operationeel zijn voor voetgangers om in opzicht van het beheer de overzichtelijkheid te behouden. Bovendien maakt dit een concentratie mogelijk van betaalautomaten.
- De uitgangen bij vluchtwegen uitsluitend te openen bij calamiteiten.
- Voor auto's is een minimum van 1 inrit en 1 uitrit en 2 wisselbanen.
- Wachtruimte voor betaalautomaten zijn ca 20 m² per automaat.
- Liftten moeten vandaal bestendig uitgevoerd worden. Er zal maximaal rvs worden toegepast.

Constructie

- De parkeerbak zal opgebouwd worden uit damwanden en onderwaterbeton.
- De parkeervloeren. Deze worden uitgevoerd als vlakke plaatvloeren, zo mogelijk monoliet afgewerkt en ingestrooid met lonsicar.
- De afwerking van de hellingbanen nader te bepalen.
- De buitenwanden bestaan uit de genoemde damwanden.
- De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, schoonwerk kwaliteit.

- De wanden van de trappenhuizen krijgen een afwerking die bestand is tegen het onder hoge druk schoonspuiten van graffiti.
- De kolommen hebben een afmeting van 300 bij 600 mm.
- De trappenhuizen worden uitgevoerd conform de brandtechnische eisen.
- De fundering bestaat uit trek- en drukelementen. De trekelementen zijn leeuwankers, de drukelementen zijn tubex groutinjectiepalen.
- De samenstelling van de borstwering langs hellingbanen nader te bepalen.

Installaties

- Het toegangs- en betaalsysteem moet aansluiten op het bestaande systeem in de Gemeente Haarlem. De aankoop van dit systeem valt buiten de aanbieding van de combinatie.
- Er zullen 6 betaalautomaten geplaatst worden, twee per vloer. Op de begane grond worden geen betaalautomaten voorzien.
- Er zullen een tweetal 8 persoons liften voorzien worden.
- De garage wordt mechanisch geventileerd met stuwdruk- en afzuigventilatoren die de vervuilde lucht bovendaks uitblazen. De gemeente zal een lijst met voorkeurssystemen aanleveren aan de combinatie.
- Onderzocht zal worden of voor de verlichting een systeem van glasvezel met holle buizen van toepassing is. Een dergelijke installatie vergt een hogere investering maar heeft een positief effect op de exploitatiekosten. De gemeente zal de nodige informatie aanleveren.
- Het budget voor de intercom en camerainstallatie bedraagt fl. 100.000,-.
- Er zullen voorzieningen aangebracht worden voor het afvoeren van water, zowel op de parkeervloeren als in de trappenhuizen. Ter plaatse van de overgang binnen en buiten zal een gootsysteem met een berijdbaar rooster voorzien worden.

Afwerking en Uitwerking

- Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke wijze van afwerking:
- Kabels en leidingen worden weggewerkt.
- De afwerking van de wanden van de parkeergarage zal in overleg met een vormgever/kunstenaar afgestemd worden (voorstel gemeente: Hans Pilon). Eventuele kunst moet goed onderhoudbaar zijn en niet verstorend werken op de overzichtelijkheid van de garage en de bewegwijzering.
- De wanden van de trappenhuizen worden voorzien van een afwerking die bestand is tegen het onder druk schoonspuiten van graffiti.
- De vloer is voorzien van belijning (parkeervakindeling) door middel van plakstrepen..
- De afwerking van de trappenhuizen gebeurt met een slip-vaste coating, zoals die is toegepast in de Kamp-garage.
- Bij de uitwerking wordt ernaar gestreefd zo min mogelijk stabiliteitswanden te plaatsen, om belemmering van het zicht in de garage te voorkomen.
- De liften worden vandaalbestendig uitgevoerd.

Toegankelijkheid

- De garage zal voldoen aan de eisen zoals omschreven in het "Handboek voor Toegankelijkheid" van de stichting Nederlandse Gehandicaptenraad.
- Voor de in- en uitritten van de auto's zal gebruik gemaakt worden van slagbomen. Invalidenparkeervakken met een breedte van 3,5 meter worden nabij liften gesitueerd. In een aantal worden 2 per 100 parkeerplaatsen gerealiseerd.

- Bij de beursontwikkeling van de Schouspanden aan het Achterlangs zal ten behoeve van de winkel en het magazijn een kelderruimte worden gerealiseerd. Deze kelderruimte zal in directe verbinding staan met de parkeergarage.

Bewegwijzering

- Bij de inrit worden stroken door middel van kruis-pijl- bakken aangegeven. De wisselstrook wordt aan twee zijden van een kruis-pijl-bakken voorzien.
- De interne bewegwijzering wordt gedaan middels slijtvaste pijlen op het de vloeren.
- De interne bewegwijzering met borden naar uitgangen zal verlicht zijn (conform eisen/wensen van de Brandweer).
- Er zal geen parkeerverwijssystemen worden geleverd.
- Per etage worden tellussen aangebracht zodat er per etage een vol-vrij-melding kan plaatsvinden, als onderdeel van het budget voor de intercom en camerainstallatie.

Veiligheid

- In de garage zal een systeem van camera's worden aangebracht (CCTV).
- Er wordt een intercominstallatie aangebracht t.b.v. de in- en uitgangen bij de betaalautomaten.
- Er wordt een omroepinstallatie aangebracht die geschikt is voor achtergrondmuziek.
- De ontruimingsinstallatie is tevens omroepinstallatie.
- De brandveiligheid van de garage zal afgestemd worden met de brandweer.

De gemeente heeft, binnen het beschikbare budget, volledige inspraak in de te plaatsen liftinstallaties en overige technische installaties.

Realisatieovereenkomst Raaks; versie okt. 2001

Bijlage 2 Opbrengsten binnen exploitatiegebied.

I Algemeen.

- Opbrengsten zijn exclusief BTW
- Fasering conform planning, zie bijlage 6
- kaart met voorlopige uitgiftegrenzen, zie tekening 01153 met bouwbloknrs cfm VO
- start bouw functie is in principe betalingstijdstip.

II

Woningbouw

Voor de grondopbrengst onder de woningen geldt de afspraak dat een grondquote van 26.4% wordt toegepast op de vrij van BTW gemaakte verkoopprijs van de woningen. De verkoopprijs wordt marktconform benaderd. Verkoopprijs is de prijs waarmee geadverteerd wordt om kopers te interesseren. Uiterlijk een kwartaal voor start bouw wordt de von prijs in onderling overleg gefixeerd en geldt de grondprijs als vaste prijs.

Om de gedachte te bepalen: bovenstaande zou per 1-1-2001 leiden tot een grondopbrengst van ca f 24.5 miljoen voor 190 markt woningen.

De waardering voor 10 zogenaamde sociale huurwoningen vormt hierop een uitzondering: de stichtings(verkoop)kosten blijven van die categorie woningen beperkt zodat verhuurbedragen mogelijk zijn tot 80% van de maximale huurgrens waarvoor nog huursubsidie kan worden aangevraagd. In samenhang daarmee worden de grondkosten voor die categorie teruggebracht tot gemiddeld f 25.000.- per woning, prijspeil 1-1-2000, te verhogen met 4.5% op jaarbasis, samengestelde interest.

III

Overige functies.

Volgens voorlopige opgave van de Mab zijn in het VO de volgende functies opgenomen met bijbehorende metrages. De overeengekomen eenheidsbedragen - die definitief zijn vastgesteld - per m2 b.v.o. zijn daarbij aangegeven.

kantoren	1109m2	f 654.- prijs per m2	totaal f	725.286.-
winkels	5401	f 850.-	f	4.590.850.-
horeca	1052	f 654.-	f	668.008.-
overig/bioscoop	5294	f 500.-	f	2.647.000.-
leisure	<u>4858</u>	f 340.-	<u>f</u>	<u>1.651.720.-</u>
totaal	17714		f	10.302.864.-

Deze eenheidsbedragen zijn per 1-1-2000 en worden met een opbrengststijging van 3.5% (samengesteld) verhoogd op jaarbasis.

Betalingstijdstip is start bouw voor de betreffende functie/bouwblok.

Oppervlakteberekening bvo geschiedt op basis van NEN 2580. Verrekend of berekend zal worden op basis van de werkelijk te bouwen metrage cfm de verleende bouwvergunning.

Bijlage 3.1 Saneringsbudget

1. Uitgangspunt: de ontwikkelaar bouwt in opdracht van de gemeente een ondergrondse parkeergarage en zal in samenloop en samenhang daarmee de in het projectgebied noodzakelijke bodemsanering uitvoeren. E.e.a. conform het beschrevene in het saneringsplan van Arcadis van 18 juli 2001, gebaseerd op het VO van de ontwikkelaar. De bodemactiviteiten slaan zowel op de gronden binnen de gevalsgrens van de sanering, alsook op het geschiktmaken voor het beoogde doel van de gronden daarbuiten.

De sanering van het zogenaamde Schousblok valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente en zijn niet begrepen in de kosten die ten laste van de gemeente komen.

2. Budget.

De ontwikkelaar neemt de zorg, coördinatie en uitvoering van bodemsaneringactiviteiten op zich. Door de gemeente wordt voor die taak een taakstellend budget van f 5.363.314.- exclusief BTW ter beschikking gesteld, prijspeil 1-1-2001, te verhogen met een vast kostenstijgingspercentage van 2.25% op jaarbasis.

Na goedkeuring van het saneringsbestek kan door de ontwikkelaar ten laste van dit budget worden gedeclareerd zodra aantoonbare kosten zijn gemaakt. Van dit saneringsbudget zijn uitgezonderd de kosten die betrekking hebben op de verwerking van de grond vanaf de poort van de verwerker: de op de feitelijke stort/reiniging/verwerking categorie I grond betrekking hebbende kosten zullen door de gemeente rechtstreeks worden voldaan.

Verrekenbaar zijn de posten "duur waterzuivering tijdens de sanering" en de post "extern gronddepot".

Afwijkingen t.o.v. bovenstaande zijn mogelijk als het in artikel 10 bedoelde nader onderzoek daar aanleiding toe geeft.

Realisatieovereenkomst Raaks; nov. 2001

Bijlage 3.2 Budget Bouwrijpmaken (kabels en leidingen) en Woonrijpmaken.

I Algemeen.

Ontwikkelaarstaak t.a.v. bouwrijpmaken: de zorg, coordinatie en uitvoering, inhoudende dat tijdig alle zich binnen het projectgebied bevindende kabels en leidingen, bomen, straatmeubilair, paaltjes en verkeersaanduidingen die de herontwikkeling in de weg staan, worden verwijderd cq verlegd naar door de gemeente aan te wijzen trace's, rekening houdend met de kwaliteit van de bodem (saneringssamenloop).

Ontwikkelaarstaak t.a.v. woonrijpmaken: de zorg, coordinatie en uitvoering van het nieuw aan te leggen openbare gebied, zoals dat bij benadering is aangegeven op tekening 01153 met een grootte van ca 9500m².

Daarbij dient rekening gehouden te worden met de fasering en planning (zie bijlage 6) van de onderscheidene activiteiten en bouwdelen zoals die in het VO zijn aangegeven.

II Kwaliteit.

De ontwikkelaar houdt rekening met:

- hierbij gevoegd de algemene eisen die sector Stadsbeheer, afd Civiel & Haven stelt aan turnkey civiele projecten betreffende het openbare gebied (bijlage).
- specifieke eisen t.a.v. openbaar gebied boven de parkeerplaat: bv laagdikte minimaal 1 meter
- toepassing handboek straatmeubilair (reeds in bezit ontwikkelaar)
- minimaal voldoen aan Standaard RAW 2000 (+ aanvullende) bepalingen
- kwaliteitsomschrijvingen volgen die in het VO zijn aangeduid

III. BRM budget.

Door de gemeente wordt een budget voor bouwrijpmaken (exclusief slopen) ter beschikking gesteld van f 2.967.000.- exclusief BTW, prijspeil 1-1-2001, te verhogen met een vast kostenstijgingspercentage van 2.25% per jaar. In dit bedrag is niet begrepen kosten die betrekking hebben op de verkeerlichteninstallatie. Genoemd bedrag mag alleen overschreden worden als de kabel/leidingenbeheerders hogere bedragen aannemelijk maken dan thans in de begroting is opgenomen. De verlegging van KPN telecomkabels is niet in dit bedrag begrepen omdat ervan uitgegaan wordt dat deze kosten gelet op de Telecommunicatiewet door de KPN zelf gedragen worden. Mochten de kosten van verlegging van glasvezelkabels in de Jacobstraat alsnog ten laste van het project gebracht moeten worden, dan zullen deze door de ontwikkelaar worden gedragen. Na goedkeuring van de gemeente van een door de ontwikkelaar op te stellen uitvoeringsplan, kan ten laste van het budget worden gedeclareerd zodra aantoonbare kosten gemaakt zijn.

IV WRM budget.

Door de gemeente wordt een taakstellend budget ter beschikking gesteld voor het woonrijpmaken zoals onder I is omschreven (inclusief groenvoorzieningen) van het exploitatiegebied van f 3.130.000.- exclusief BTW, prijspeil 1-1-2001, te verhogen met een vast kostenstijgingspercentage van 2.25% per jaar.

Na goedkeuring van de gemeente van door de ontwikkelaar op te stellen bestekken ter zake, kan ten laste van het budget worden gedeclareerd telkens zodra aantoonbare kosten zijn gemaakt.

De ontwikkelaar garandeert dat binnen genoemd bedrag de noodzakelijke werken zullen worden uitgevoerd.

Bijlage: "turnkey projecten", 6 bladen, afkomstig van sector SB/C&H, versie sept. 2001.

N.B. Deze notitie van C&H is niet locatie-specifiek voor de Raaks geschreven, m.a.w. waar in de

tekst event. van de RO afwijkende afspraken zijn verwoord, gaan deze vòòr de beschrijving in deze notitie.

Sector Stadsbeheer
afd. Civiel & Haven
versie sept. 2001

Turnkey-projecten

1 Eisen gesteld aan het buitenmilieu

1.1 Ontwerp eisen

- Ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de door het bestuur vastgestelde uitgangspunten;
- Ontwerpen moeten worden goedgekeurd door de ontwerpafdelingen:
- groenvoorzieningen: Sector Stadsbeheer, afdeling Natuur en Landschap;
- verkeerskundige inrichting: Sector Stadsbeheer, afdeling Verkeer & Vervoer;
- stedenbouwkundige inrichting: Sector Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Stadsvernieuwing;
- civieltechnische voorzieningen: Sector Stadsbeheer, afdeling Civiel & Haven;
- openbare verlichting: Trafilux b.v. Amsterdam;
- milieutechnische voorzieningen en saneringen: Sector Stadsbeheer, afdeling Milieu;
- open water: Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
- Ontwerpen moeten worden goedgekeurd door de Sector Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondbedrijf m.b.t. tot de grenzen van het uit te geven terrein.

1.2 Kwaliteit van het aangeleverde plan.

- Ontwerpen moeten worden vervaardigd op basis van de maatvaste Grootchalige Basis Kaart Haarlem.
- Plannen moeten aangeleverd worden op een ingemeten ondergrond met maatvoering (Sector Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondbedrijf / landmeten & kadaster), waarop het te realiseren werk herkenbaar moet zijn (sluitmaten dienen in het werk te zijn ingemeten).
- Op het plan moet zijn aangegeven:
- plangrens van het beschouwd gebied;
- bestaande en toekomstige kadastrale grenzen;
- grens openbaar – niet openbaar in bestaande en toekomstige situatie;
- hoogte van het maaiveld t.o.v. N.A.P in bestaande en toekomstige situatie;
- vloerpeil t.o.v. N.A.P. van toekomstige en bestaande aangrenzende bebouwing;
- inrichting van het plangebied in functie, materiaal en meubilair.

1.3 Kabels en leidingen.

1.3.1 Kabels en leidingen in het uit te geven gebied.

In het voortraject wordt er door of namens de ontwikkelaar een inventarisatie gemaakt van kabels en leidingen in het uit te geven gebied in overleg met de Sector Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondbedrijf. Kosten voor het verwijderen en/of verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

1.3.2 Overleg nutsbedrijven.

Overleg met de belanghebbende diensten en nutsbedrijven kan worden verzorgd door Sector Stadsbeheer Haarlem. Hiertoe behoort ook het overleg met de politie, brandweer, reiniging, e.d. De kosten van de sector Stadsbeheer zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Kabels en leidingen in het aan te leggen openbare gebied moeten worden gelegd volgens het standaardprofiel van Sector Stadsbeheer. Deze staat vermeld op tekening nr. 3874N: dwarsprofielen straten met ligging kabels en leiding.

2 Realisatie en overdracht.

2.1 Algemeen

De sector Stadsbeheer, afdeling Civiel en Haven is als overlegpartner betrokken bij de werkvoorbereiding en uitvoering van het plan. Definitieve invulling van deze procedure vindt plaats in de samenwerkingsovereenkomst/grondregeling.

Bestek en tekeningen moeten worden goedgekeurd door de, afdeling Civiel en Haven. Tijdens de uitvoering is het toezicht van technische en administratieve aard. Dit houdt in dat een opzichter aanwezig zal zijn bij bouwvergaderingen en (incidenteel) op het werk controleert of het werk volgens bestek wordt uitgevoerd. Kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de start van de uitvoering moet een bankgarantie (ter hoogte van ca. 10 % van de aanneemsom voor de aanleg van het openbaar gebied) aan de afdeling Civiel en Haven worden overlegd. De afdeling Grondbedrijf geeft de exacte hoogte van het bedrag aan.

2.2 Civieltechnische kwaliteitseisen

2.2.1 Algemeen

De hieronder gestelde eisen hebben alleen betrekking op de kwaliteit van de civieltechnische werkzaamheden.

Voor de kwaliteitseisen gesteld aan werkzaamheden in de grond-, water- en wegebouw (G.W.W.) in openbaar gebied binnen de gemeente Haarlem wordt verwezen naar de Standaard R.A.W. bepalingen 2000, hierna te noemen "Standaard R.A.W. Bepalingen". In aanvulling op de Standaard R.A.W. bepalingen heeft de Gemeente Haarlem de "aanvullende bepalingen werkschrijvingen d.d. oktober 2001" opgesteld. Hierin zijn de aanvullingen opgenomen voor werkzaamheden binnen de G.W.W.-sector die binnen de Gemeente Haarlem prevaleren boven of aanvullingen vormen op de Standaard R.A.W. bepalingen.

2.2.2 Bouwrijp maken

Kosten voor het bouwrijp opleveren van uit te geven gemeentelijke grond zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij anders overeengekomen.

De afdeling Civiel en Haven besluit aan de hand van een rapportage van een onafhankelijk bureau over het al dan niet aanbrengen van een zandophoging. In de rapportage moet rekening worden gehouden met:

- de optredende zettingen op korte termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de optredende zettingen op lange termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;

- de gevolgen van de zandophoging voor de omgeving en bestaande infrastructuur. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

2.2.3 Drainage

De afdeling Civiel en Haven besluit aan de hand van een rapportage van een onafhankelijk bureau over het al dan niet aanbrengen van drainage. Het bureau draagt zorg voor de berekeningen en het ontwerp. Bij de berekeningen moet rekening worden gehouden met:

- de verminderde grondwateronttrekking t.b.v. de drinkwaterwinning in de Kennemer duinen.
- een grondwaterstand die niet hoger mag komen dan 0.20 m. onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen en niet hoger dan 1,00 m. beneden het maaiveld.
- het eventueel aan te brengen drainagesysteem mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied. Houten paalfunderingen mogen als gevolg van grondwaterstandwijzigingen in het plangebied niet droog komen te staan.
- de kwaliteit en kwantiteit van het te lozen grondwater.

Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de technische specificaties zie hoofdstuk 3.

2.2.4 Riolering

Het ontwerp van de hoofdriolering moet door een erkend bureau worden gemaakt op basis van door de afdeling Civiel en Haven goedgekeurde uitgangspunten. Het ontwerp moet worden goedgekeurd door de afdeling Civiel en Haven. De kosten voor ontwerp en controle zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Het dimensioneren van de hoofdriolering met de bijbehorende berekeningen kan door de afdeling Civiel en Haven worden verzorgd. Dit gebeurt op basis van de door de ontwikkelaar aangeleverde gegevens over benodigde capaciteiten voor regenwaterafvoer en droogweerafvoer, gesplitst naar functie (wonen, bedrijf, kantoor, incl. piekbelasting). De kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bij het ontwerp moet worden gestreefd naar lozing van hemelwater op open water en indien mogelijk op grondwater. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met de heer T. van Urk van het Hoogheemraadschap van Rijnland (telefoon 071-5168244) te worden bepaald.

Voor goedkeuring van het ontwerp dient een schriftelijke verklaring van het Hoogheemraadschap van Rijnland overlegd te worden.

Voor de technische specificaties zie hoofdstuk 3.

2.2.5 Oplevering terrein.

Bij overdracht van grond aan de gemeente moet het terrein puinvrij tot minimaal een diepte van 1.50 m. minus toekomstige maaiveld te worden opgeleverd. Bij riolering en drainage moet dit 1,00 m. minus onderkant riolering zijn.

Het terrein dient vrij van oude en buiten gebruik gestelde kabels en leidingen te zijn.

Bij de oplevering moeten schone grondverklaringen worden overhandigd inzake alle door de ontwikkelaar geleverde grond- en zandaanvullingen.

Indien er een sanering moet worden uitgevoerd vindt de oplevering aan de gemeente plaats nadat de evaluatie en de uitgevoerde sanering door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en de kadastrale aantekening is doorgehaald.

Alle kosten van onderzoek en sanering zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij dit

anders is overeengekomen.

2.2.6 Verharding.

De materialen en de wijze van uitvoering van de verhardingen worden ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling Civiel & Haven. De afdeling Civiel & Haven bepaalt of deze materialen voldoen. Van verhardingen in asfalt of beton moet door de ontwikkelaar een ASCON, respectievelijk VECON berekening te worden gemaakt. De berekeningen moeten ter goedkeuring aan de afdeling Civiel en Haven worden overhandigd. Kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

2.2.7 Aan- en afvoerwegen.

Kosten voor het herstellen van schade aan verhardingen door bouwverkeer (na gereedkomen van het werk) worden door de sector Stadsbeheer Haarlem in rekening gebracht. Meting van de schade geschiedt volgens de criteria zoals vermeld in publicatie 20-C van het CROW. "Ernstige" schade moet direct door de ontwikkelaar worden hersteld; bij "matige" schade plegen de partijen overleg. Een "nul"-meting wordt voor aanvang van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). De kosten van de meting zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

2.2.8 Vergunningen.

Alle benodigde vergunningen worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Speciale aandacht moet hierbij worden geschonken aan de tenaamstelling van vergunningen als de gemeente de toekomstige eigenaar van het object wordt. Alle vergunningen met betrekking tot het toekomstige openbare gebied worden bij oplevering overhandigd aan de directie, bij het ontbreken van vergunningen wordt het werk niet door de gemeente overgenomen.

3 Technische specificaties

De technische specificaties zijn middels tekeningen verduidelijkt in het bijgaande boekwerk "Standaard details gemeente Haarlem"

Toevoegen beschoeiingen, bruggen, walmuren, steigers, onderhoud, beheer en afkoop.

3.1 Drainage

Toe te passen materialen:

- de drain is van PE dubbelwandige drainagebuis (merk Strabusil of gelijkwaardig) en wordt gelegd in een grindkist van 0,50 x 0,50 m, de drain ligt met de bovenzijde tenminste 0,40 m onder het niveau van het in te stellen grondwaterpeil.
- de putten tot een diepte van 1,80 m minus maaiveld, zijn van beton rond of vierkant 500 mm (inwendig).
- de putten met een diepte groter dan 1,80 minus maaiveld zijn van beton 1000 mm (inwendig).
- elke put wordt voorzien van een beton/gietijzerenputrand hoog 240 mm en opgemetseld met twee lagen steens metselwerk. In de putrand staat duidelijk leesbaar de tekst "DRAIN".

Na afloop van de werkzaamheden wordt het drainsysteem schoon opgeleverd, de ontwikkelaar levert een in de GBKH ingemeten revisie, hoogten ingemeten t.o.v. NAP, op schaal 1:200. De revisie wordt op tekening en digitaal (DGN-formaat) aan de directie overgedragen.

Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat.

3.2 Riolering

3.2.1 Hoofdriolering

Ontwerpen dienen te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen.

Te maken aansluitingen op bestaande putten maken door boren of zagen.

De afdeling Civiel & Haven bepaalt of de wijze van uitvoering en de materialen voldoen Eisen t.a.v. het resultaat:

- de nieuw aangelegde rioolwerken worden voor oplevering door de ontwikkelaar (in het bijzijn van de directie) gereinigd en geïnspecteerd door middel van een door het riool rijdende videocamera, tijdens de inspectie elke verbinding inspecteren en vastleggen op de videoband. De inspectie dient te worden uitgevoerd en beoordeeld conform de NEN 3399 en NPR 3398. De videobanden en rapportage op papier en digitaal overgedragen aan de directie;
- het aangelegde riool dient te voldoen aan kwaliteitsniveau 1 (conform bovenstaande normen);
- gebreken met kwaliteitsniveau 2 en 3 kunnen (door de ontwikkelaar) worden afgekocht i.v.m. de verminderde levensduur van het rioolstelsel (de afdeling Civiel en Haven bepaalt de afkoopsom);
- gebreken kwaliteitsniveau 4 en 5 dienen te worden hersteld;
- na afloop van de werkzaamheden wordt het rioolsysteem schoon opgeleverd;
- de ontwikkelaar levert een in de GBKH ingemeten revisie, hoogten ingemeten t.o.v. NAP op schaal 1:200. De revisie wordt op tekening en digitaal (DGN-formaat) aan de afdeling Civiel en Haven overgedragen;
- geleverde materialen moeten voorzien zijn van KOMO en/of KIWA certificaten;
- eventuele kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

3.2.2 Leidingwerken

- hoofdleidingen van kunststof (tot 300 mm) uitvoeren in PVC klasse SN8.
- kolkleidingen, P.V.C. diameter 125 mm klasse SN8.
- trottoirkolken, betonkolk hoogte standaard 900 mm, breedte 450 mm, diepte 350 mm. achteraansluiting, gietijzeren stankscherm en zandvang. Hoogte aansluiting op 450 mm uit bovenkant, materiaal beton gietijzer;
- straatkolken, betonkolk hoogte standaard 800 mm, breedte 450 mm, diepte 300 mm. achteraansluiting, gietijzeren stankscherm en zandvang. Hoogte aansluiting op 380 mm uit bovenkant materiaal beton gietijzer;
- opzetters in zettingsgevoelige gebieden voorzien van zettingsmof, (extra)inlaten dienen te worden voorzien van waterdichte opzetter tot boven de hoogste grondwaterstand;
- maximale afstand tussen kolken 16,0 m.

3.3 Verhardingen

3.3.1 Rijbaan

- fundering van beton- of menggranulaat 0/40 mm laagdikte 250 mm. De funderingslaag doorlopend onder de band aanbrengen.
- klinkers kei-, dik-, waalformaat in de rijbanen: kleur rood, gebakken klinkers kwaliteit A4/12, afschot haaks op de rijrichting 3 %.
- handmatig te verwerken elementenverharding van beton of gebakken materiaal in de

parkeervakken, afmeting keiformaat dikte 80 mm, met vellingkant, afschot haaks op de rijrichting van de rijbaan 3 %.

- betonstraatstenen als markering in parkeervakken: kleur wit, afmeting keiformaat dikte 80 mm.
- standaard opbouw asfaltverharding, afschot haaks op de rijrichting 2 %:
- Deklaag van SMA 0/11, dikte ca. 30 mm.
- Tussenlaag van OAB type en dikte afhankelijk van belasting
- Onderlaag van STAB type en dikte afhankelijk van belasting.

3.3.2 Fietspaden:

- fundering van beton- of menggranulaat 0/40 mm, laagdikte 150 mm.
- asfalt aanliggende fietsstrook of vrijliggend fietspad, afschot haaks op de rijrichting 2 %:
- onderlaag fietspad van 60 mm grindasfaltbeton 0/16, verkeersklasse 2
- toplaag van 30 mm dichtasfaltbeton 0/8, verkeersklasse 3 rood asfalt met de volgende wijzigingen:

- tillred in plaats van steenslag
- pigment 1,5 % oxide rood
- bindmiddel mexphalte C.pen. 80/100

3.3.3 Trottoirs:

- voetpaden; betontegels KI (300 mm x 300 mm x 45 mm), kleur grijs, met vellingkant, afschot haaks op de rijrichting 2 %:
- inritten; betontegels KI (300 mm x 300 mm x 80 mm), kleur grijs op 250 mm korrelmix.
- opritten t.b.v. minder validen; gebakken klinkers keiformaat A4/12, kleur geel
- boomkransen 1200 mm x 1200 mm x 100 mm, kleur grijs.
- voetpaden in openbaar groen; materiaal in overleg met de afdeling Natuur en Landschap afschot haaks op de loopricting 2 %:

3.3.4 Kantopsluitingen:

- trottoirbanden tussen rijbaan en voetpaden: trottoirbanden KI 130/150mmx 250 mm x 1000 mm, deklaag gewassen basaltporfier, voorzien van hol-/dolverbinding. Trottoirbanden stellen in specie en voorzien van een steunrug;
- trottoirbanden tussen voetpaden en fietspaden: parkeerbanden 65/150x250 mm, kleur grijs, met hol-/dolverbinding;
- opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen: banden 100 mm x 200 mm x 1000 mm deklaag glad, kleur grijs, met hol-/dolverbinding.

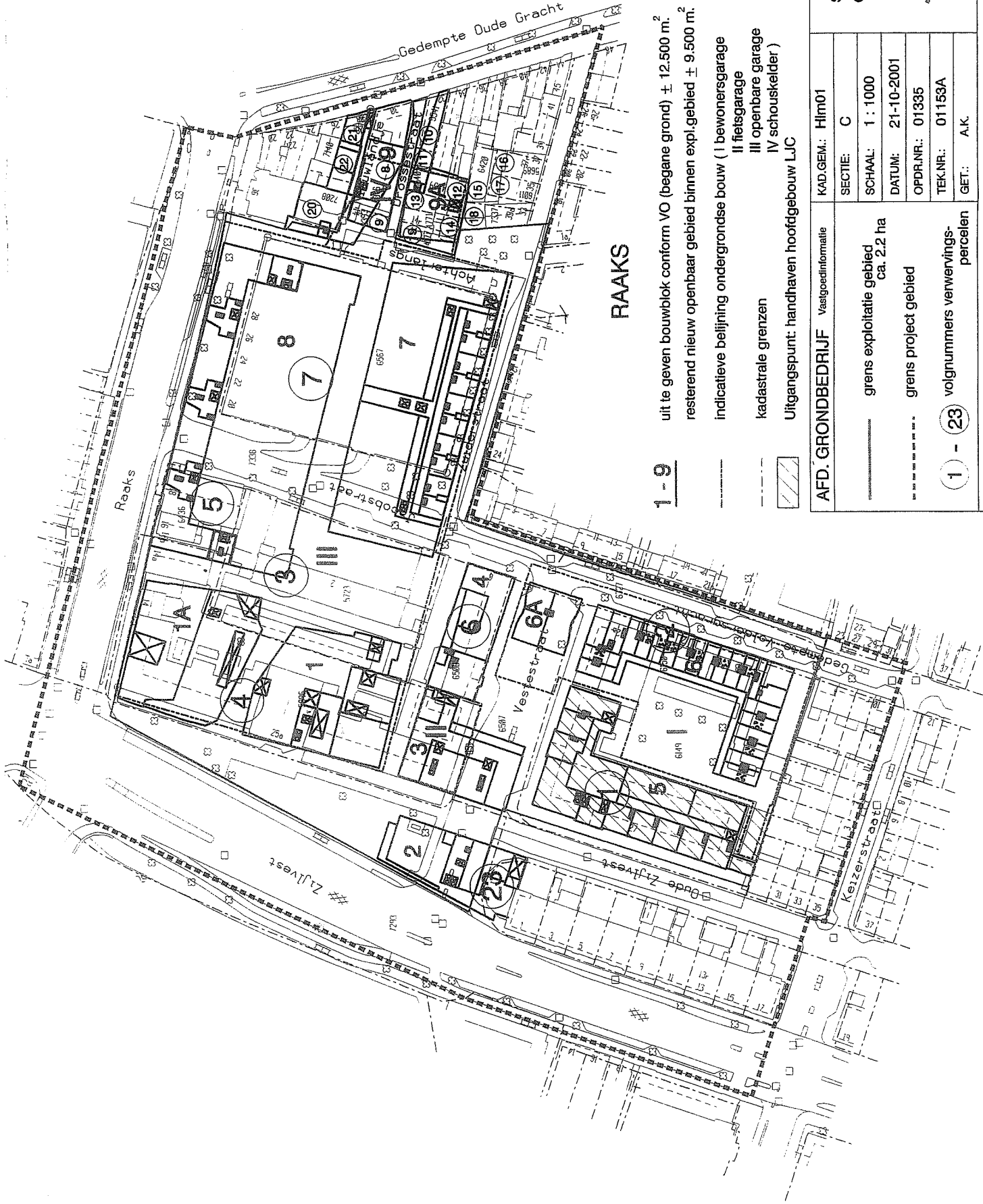
3.4 Houten steigers en oevervoorzieningen

Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk, duurzaamheidsklasse 1.

3.5 Leveranciers

De gemeente heeft contacten en contracten met bedrijven die bestratingmaterialen, kolken, putranden en putdeksels leveren. De toe te passen materialen moeten voldoen aan dezelfde specificaties.


Een lijst van leveranciers is bij C&H aanwezig.



RAAKS

1-9 uit te geven bouwblok conform VO (begane grond) ± 12.500 m.²
 resterend nieuw openbaar gebied binnen expl.gebied ± 9.500 m.²

- indicatieve belijning ondergrondse bouw (I bewonersgarage
 II fietsgarage
 III openbare garage
 IV schouwkelder)
- kadastrale grenzen
- Uitgangspunt: handhaven hoofdgebouw LJC

AFD. GRONDBEDRIJF	Vastgoedinformatie	KAD.GEM.: Hlm01	Sector Stedelijke Ontwikkeling	
	grens exploitatie gebied ca. 2,2 ha	SECTIE: C	 Haarlem	
grens project gebied	SCHAAL: 1 : 1000	DATUM: 21-10-2001		
1 - 23 volgnummers verwervings- percelen		OPDR.NR.: 01335		TEK.NR.: 01159A
				GET.: A.K.

Project Raaks

Planning 15 november 01

2007

2006

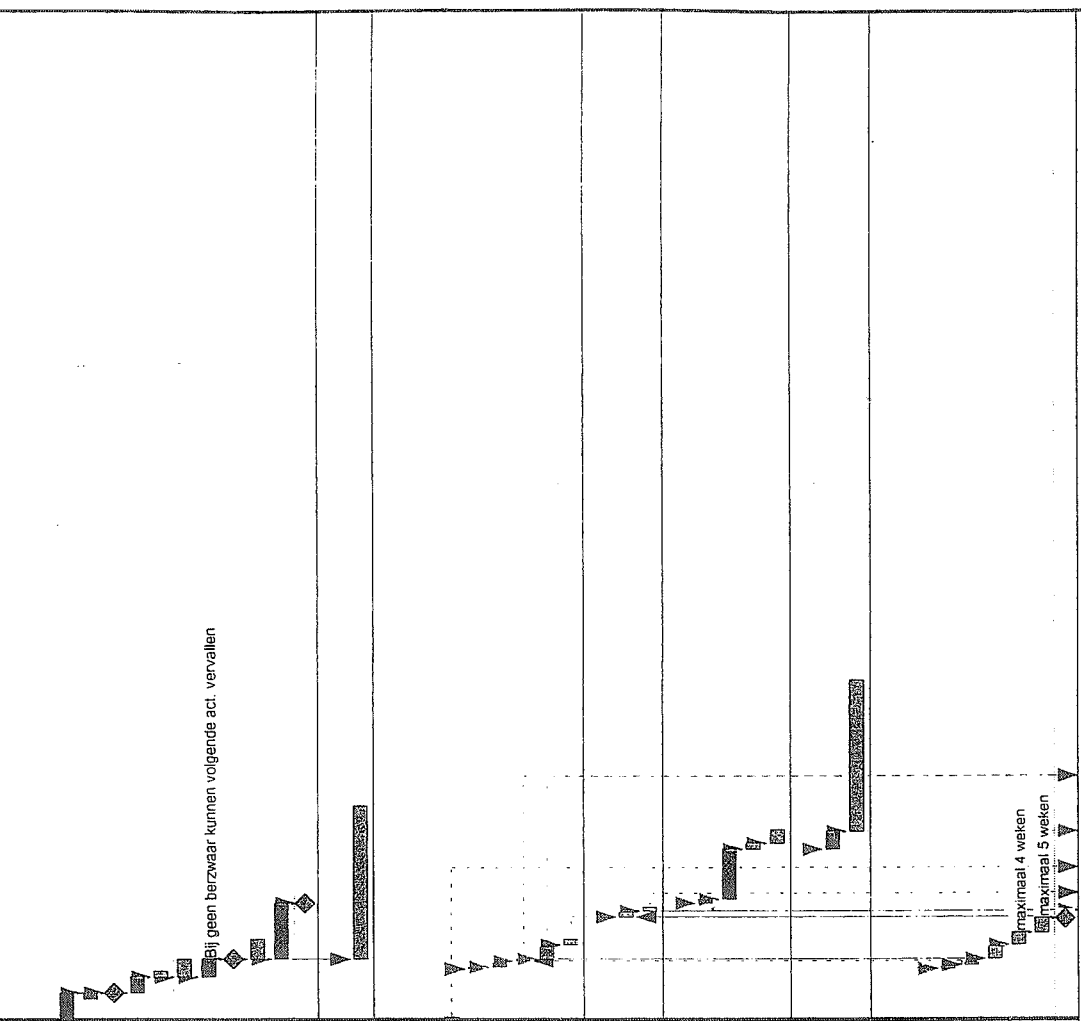
2005

2004

2003

2002

2001



Activity ID	Description	Start	Finish	Work Package
Opstellen raadsvernieuwingplan				
GOEDKEURINGSPASE GS				
AL10001910	GS procedure + besluit op Vastgesteld Sv. Plan	130	30JAN01A	04SEP01 STAD
AL10001920	Bekendmaking GS besl. + mededeling aan Raad e.a	10	22AUG01	04SEP01 STAD
AL10009010	Goedkeuring GS op Stadsvernieuwingplan	0	04SEP01	STAD
AL10001930	Voorbereiding t.i.l. door GS beoordeeld VSP	40	05SEP01	14OCT01 STAD
AL10001940	Kennisg. b&w van door GS beoordeeld Vastgest.SP	10	15OCT01	28OCT01 STAD
AL10001950	Ter inzage legging door GS beoordeeld Vastgest.SP	30	15OCT01	23NOV01 STAD
AL10001960	Beroepsmogelijkheid bij ABR RvS	30	15OCT01	23NOV01 STAD
AL10009020	Afronding beroepsmogelijkheid	0	23NOV01	STAD
AL10001970	Verzoek voorlopige voorziening	30	26NOV01	11JAN02 STAD
AL10001980	Voorlopige voorziening/vigerend	90	26NOV01	08APR02 STAD
AL10009030	Afronding voorzieningen	0	08APR02	STAD
BEROEPSFASE ABR RVS				
AL10001990	Beroep ABR	230	26NOV01	26NOV02 STAD
Procedure uitwerkingsplan				
OPSTELLEN UITWERKINGSPLAN IN SPRAAK				
AL10003000	Opstellen concept uitwerkingsplan	130	02JAN01A	10JUL01 UITW
AL10003010	Concept uitwerkingsplan in B&W	5	31OCT01	06NOV01* UITW
AL10003020	Concept uitwerkingsplan in raadsce.	8	07NOV01	16NOV01* UITW
AL10003030	Publicatie t.v.l. uitwerkingsplan	5	19NOV01	23NOV01 UITW
AL10003040	Concept uitwerkingsplan ter inzage + zienswijze	20	26NOV01	21DEC01 UITW
AL10003050	Behand. reacties op uitwerkingsplan	10	27DEC01	11JAN02 UITW
BESLUITVORMING				
AL10003060	Beh. uitwerkingsplan in B&W	10	04MAR02	15MAR02 UITW
AL10003070	Beh. uitwerkingsplan in raadsce.	10	18MAR02	29MAR02 UITW
GOEDKEURINGSPASE GS				
AL10003080	Toezenden stukken uitwerkingsplan naar GS	5	09APR02	15APR02 UITW
AL10003090	Beh. en goedk. uitwerkingsplan GS (8 wk + max 4 wk)	60	16APR02	13AUG02 UITW
AL10003100	Publicatie t.v.l. besluit uitwerkingsplan	10	14AUG02	27AUG02 UITW
AL10003200	Besluit uitwerkingsplan ter inzage	25	28AUG02	01OCT02 UITW
BEROEPSFASE ABR RVS				
AL10003240	Beroepsmogelijkheid bij ABR RvS	30	14AUG02	24SEP02 UITW
AL10003280	Beroep ABR	230	25SEP02	24SEP03 UITW
Uitvoeren raadsvernieuwingplan				
AL10003360	MER in B&W	5	31OCT01	06NOV01* MERP
AL10003380	Bekendmaking MER	5	09NOV01	15NOV01* MERP
AL10003400	Inspiraak	20	26NOV01	21DEC01 MERP
AL10003410	Inspiraak/advies	20	27DEC01	25JAN02 MERP
AL10003420	Toetsingsadvies CMER	25	28JAN02	01MAR02 MERP
AL10003450	Einde MER	0	01MAR02	01MAR02 MERP

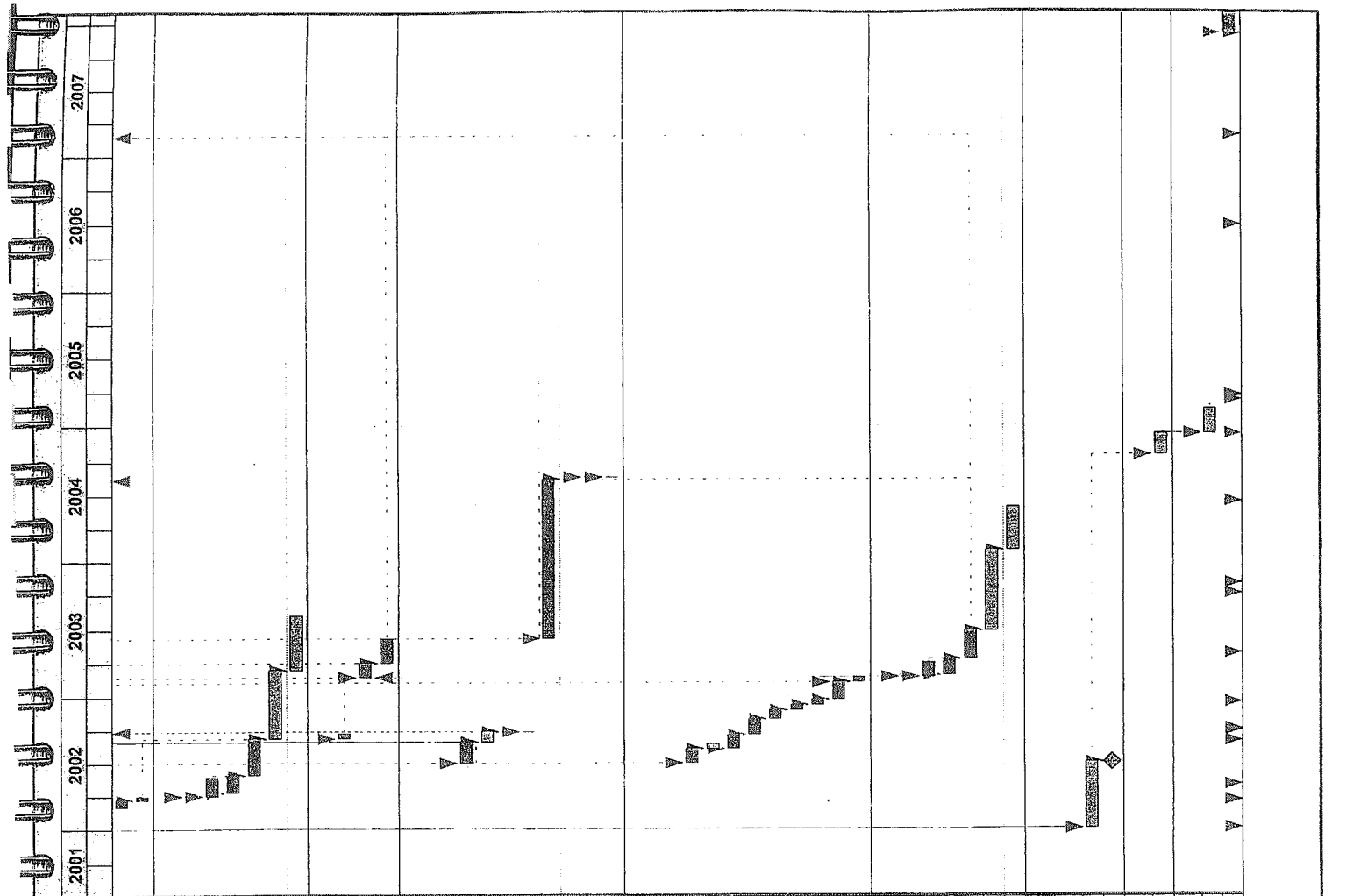
Start Date: 01APR01
 Finish Date: 12SEP08
 Data Date: 01JUL01
 Run Date: 15NOV01 12:32

Legend:
 [White Bar] Early Bar
 [Grey Bar] Progress Bar
 [Black Bar] Critical Activity

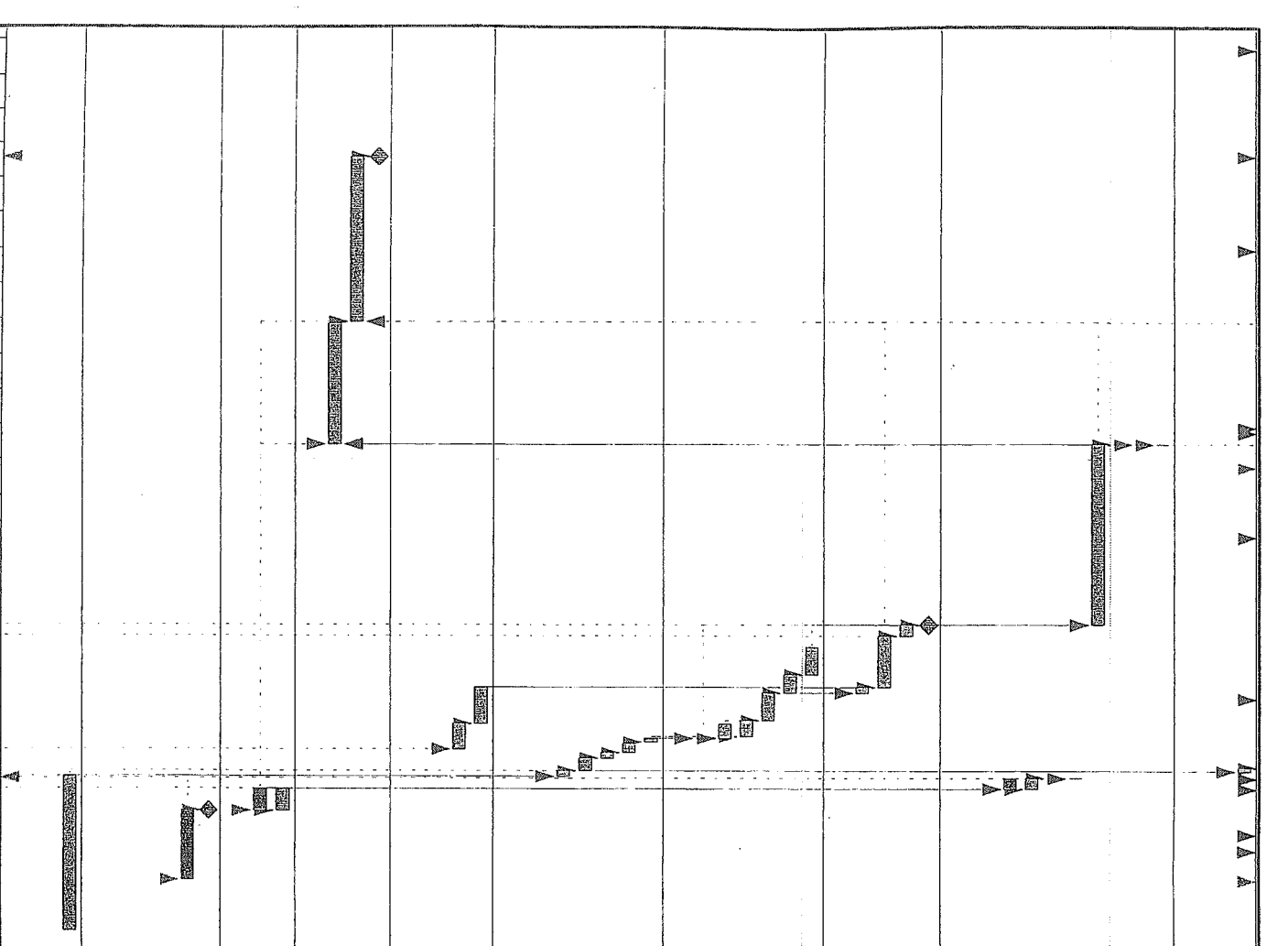
Date: _____ Revision: _____
 Checked: _____ Approved: _____

ROS V - RAKS Sheet 1 of 6
 ROSV projecten
 Project Raaks

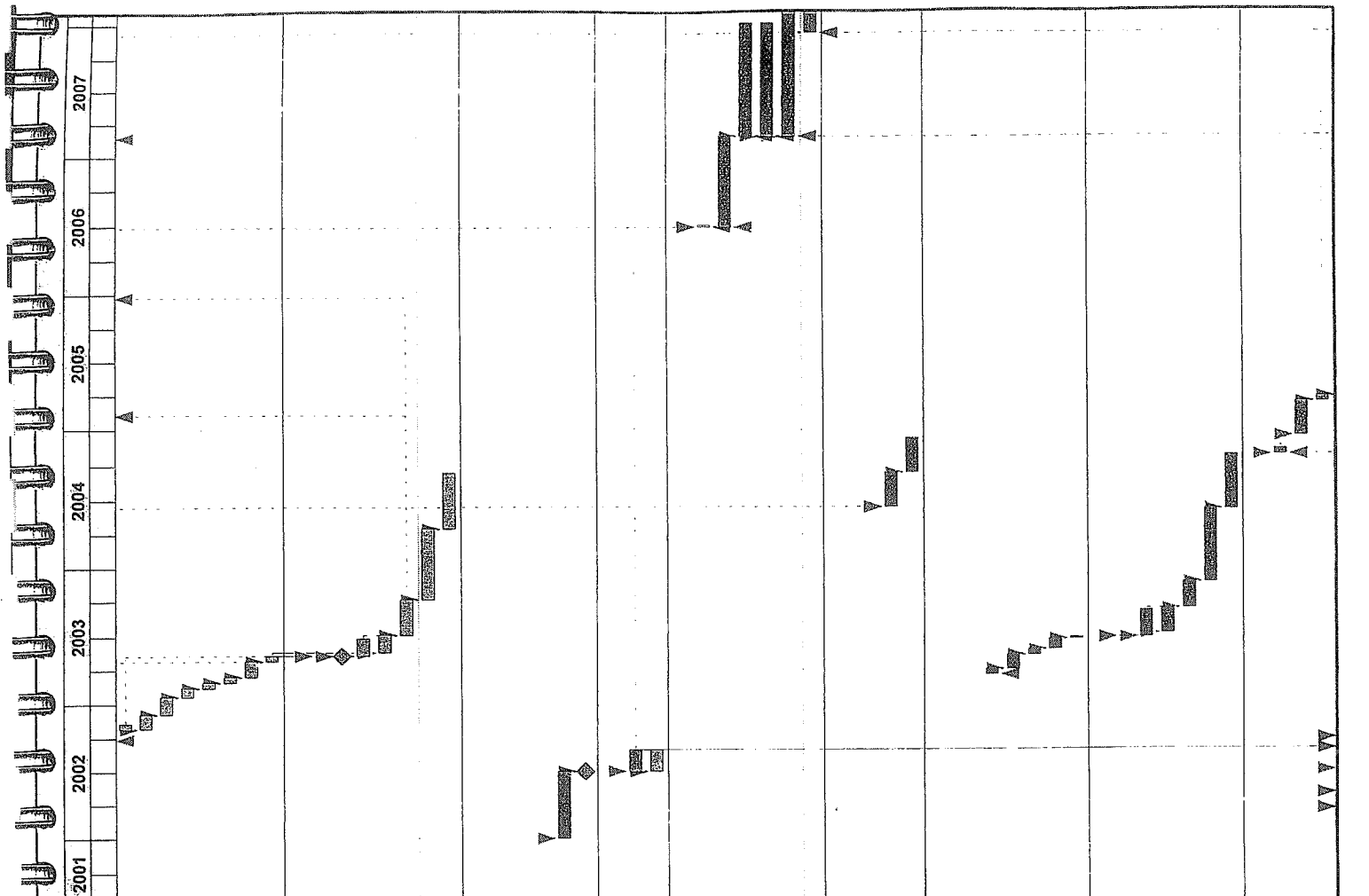
© Primavera Systems, Inc.



ID	Description	Start	End	Work days	Activity
AL10052380	Behand. sloopvergunning in raadscommissie	06MAR02	26MAR02	15	SLOO
AL10052400	Afgifte sloopvergunning	27MAR02	03APR02	5	SLOO
AWB-PROCEDURE					
AL10052405	Start mogelijke AWB procedure	04APR02	04APR02	1	SLOO
AL10052410	Mogelijkheid tot indienen bezwaren op sloopverg.	04APR02	23MAY02	30	SLOO
AL10052420	Verzoek om voorl. voorzien. (schorsing)sloopverg.	11APR02	30MAY02	30	SLOO
AL10052430	Beslissing sloopvergunning in heroverweging B&W	31MAY02	05SEP02	50	SLOO
AL10052440	Beroep bij de Rechtbank ivm sloopvergunning	06SEP02	12MAR03	130	SLOO
AL10052450	Hoger beroep bij afd. Bestuursrechtspraak	13MAR03	08AUG03	80	SLOO
UITVOERING					
AL10052460	Opdracht tot uitvoering sloop	06SEP02	19SEP02	10	SLOO
AL10052470	Uitvoering sloopwerkzaamheden schoolgebouwen	19FEB03	01APR03	30	SLOO
AL10052499	Uitvoer archeologisch onderzoek	02APR03	03JUN03	40	SLOO
Bedamsaneringsprocedure					
SANERINGSPLAN					
AL10056650	Opstellen bestek	04JUL02	28AUG02	20	BODE
AL10056665	Afstemmen bestekken	29AUG02	25SEP02	20	BODE
AL10056825	Start uitvoering grondwatersanering [3500 dagen]	26SEP02	26SEP02	1	BODE
AL10056860	Evaluatie-procedure grondwatersanering	27SEP02	27SEP02	1	BODE
AL10056820	Uitvoering bodemsanering	04JUN03	12AUG04	260	BODE
AL10056830	Opstellen evaluatie-rapport	13AUG04	13AUG04	1	BODE
AL10056840	Behandeling evaluatie-rapport in B&W	16AUG04	16AUG04	1	BODE
AL10056850	Behandeling evaluatie-rapport in raadscommissie	17AUG04	17AUG04	1	BODE
Bouwvergunningprocedure					
BEHANDELING AANVRAAG VERGUNNING + AFGIFTE					
AL10051510	Ontvangst bouwaanvraag nieuwbouwplan	04JUL02	07AUG02	5	BOVE
AL10051520	Publicatie bouwaanvraag	08AUG02	21AUG02	10	BOVE
AL10051530	Inwinnen adviezen	08AUG02	18SEP02	30	BOVE
AL10051550	Techn. toets bouwaanvraag + ingediende bezw.	19SEP02	30OCT02	30	BOVE
AL10051560	Binnenplanse anticipatie WW in B&W	31OCT02	20NOV02	15	BOVE
AL10051570	Binnenplanse anticipatie WW in raadscom.	21NOV02	04DEC02	10	BOVE
AL10051590	Zenden stukken binnenp. anticipatie aan GS	05DEC02	18DEC02	10	BOVE
AL10051600	Beh. binnenpl. anticip. door GS + afgifte	19DEC02	04FEB03	30	BOVE
AL10051620	Gereedmaken bouwvergunning + afgifte	05FEB03	18FEB03	10	BOVE
AWB-PROCEDURE					
AL10051660	Start mogelijke AWB-procedure	19FEB03	19FEB03	1	BOVE
AL10051662	Mogelijkheid tot indienen bezwaren op bouwverg.	19FEB03	01APR03	30	BOVE
AL10051664	Verzoek om voorl. voorz. (schorsing)bouwverg.	26FEB03	08APR03	30	BOVE
AL10051666	Beslissing bouwvergunning in heroverweging B&W	09APR03	25JUN03	50	BOVE
AL10051668	Beroep bij de Rechtbank ivm bouwvergunning	26JUN03	28JAN04	130	BOVE
AL10051670	Hoger beroep bij afd. Bestuursrechtspraak	29JAN04	26MAY04	80	BOVE
Plan buitenplan te ontwikkelen bouwrijp					
DEFINITIEF ONTWERP					
AL10055030	Uitwerken tot definitief ontwerp openbare ruimte	02JAN02*	03JUL02	124	BUIT
AL10059070	Afronding ontwerpfase		03JUL02	0	BUIT
BESTEK					
AL10055060	Bestek/tekeningen Openbare ruimten	15OCT04	09DEC04	40	BUIT
UITVOERING					
AL10055080	Uitvoeren Openbare ruimten	10DEC04	15FEB05	45	BUIT
AL10055090	Uitvoeren openbare ruimten	03DEC07	12SEP08	200	BUIT



ID	Description	Work days	Start	End	Category
AL10059900	Oplevering Frans Hals College/HBS B	256	24AUG01*	01OCT02	SCHO
Raaks Noord-West					
Procedure: sloopvervoer bouwplan opstellen					
BEFINNEN/ONTWERP					
AL10561750	Uitwerken tot definitief ontwerp (DO)	124	02JAN02*	03JUL02	BOPL
AL10569090	Afronden ontwerpfase	0	03JUL02	03JUL02	BOPL
BESTEK					
AL10561780	Bestek/tekeningen	20	04JUL02	28AUG02	BOPL
AL10561790	Opstellen V&G plan	20	04JUL02	28AUG02	BOPL
UITVOERING					
AL10562010	Uitvoer bouwplan garage Multiplex	200	08FEB05	16DEC05	BOPL
AL10562000	Uitvoering bouwplan Multiplex	300	19DEC05	20FEB07	BOPL
AL10569100	einde uitwerken bouwkundigplan	0	20FEB07	20FEB07	BOPL
Kabel- en leidingsplan					
UITVOERING					
AL10562800	Opdr.verlening verlegging kabels/leidingen/riool	45	11DEC02	17FEB03	KENL
AL10562810	Uitvoer omleggen kabels/leidingen/riool	65	18FEB03	22MAY03	KENL
Sloopvervoer					
BEHANDELING AANVRAAG VERGUNNING - AFGIFTE					
AL10562340	Aanvragen sloopvergunning	10	02OCT02	15OCT02	SLOO
AL10562360	Behandeling sloopaanvraag bij SO/rosv	25	16OCT02	19NOV02	SLOO
AL10562370	Behand. sloopaanvraag in B&W	10	20NOV02	03DEC02	SLOO
AL10562380	Behand. sloopvergunning in raadscommissie	15	04DEC02	24DEC02	SLOO
AL10562400	Afgifte sloopvergunning	5	30DEC02	06JAN03	SLOO
AWB-PROCEDURE					
AL10562405	Start mogelijke AWB procedure	1	07JAN03	07JAN03	SLOO
AL10562410	Mogelijkheid tot indienen bezwaren op sloopverg.	30	07JAN03	17FEB03	SLOO
AL10562420	Verzoek om voor. voorzien. (schorsing)sloopverg.	30	14JAN03	24FEB03	SLOO
AL10562430	Beslissing sloopvergunning in heroverweging B&W	50	25FEB03	08MAY03	SLOO
AL10562440	Beroep bij de Rechtbank tvm sloopvergunning	30	09MAY03	24JUN03	SLOO
AL10562450	Hoger beroep bij afdr. Bestuursrechtspraak	30	25JUN03	03SEP03	SLOO
UITVOERING					
AL10562460	Opdracht tot uitvoering sloop	70	09MAY03	22MAY03	SLOO
AL10562470	Uitvoering sloopwerkzaamheden	70	23MAY03	01OCT03	SLOO
AL10562490	Uitvoer archeologisch onderzoek	20	02OCT03	29OCT03	SLOO
AL10562480	einde sloopprocedure	0	29OCT03	29OCT03	SLOO
Bodemsanering					
Opstellen bestek					
AL10566650	Opstellen bestek	20	29AUG02	25SEP02	BODE
AL10566665	Afstemmen bestekken	20	29AUG02	25SEP02	BODE
AL10566825	Start uitvoering grondwatersanering [3500 dagen]	1	26SEP02	26SEP02	BODE
AL10566860	Evaluatie-procedure grondwatersanering	1	27SEP02	27SEP02	BODE
AL10566820	Uitvoering bodemsanering	300	30OCT03	07FEB05	BODE
AL10566830	Opstellen evaluatie-rapport	1	08FEB05	08FEB05	BODE
AL10566840	Behandeling evaluatie-rapport in B&W	1	09FEB05	09FEB05	BODE
AL10566850	Behand. evaluatie-rapporty in raadscommissie	1	10FEB05	10FEB05	BODE
Bouwvergunningprocedure					
BEHANDELING AANVRAAG VERGUNNING - AFGIFTE					
AL10561510	Ontvangst bouwaanvraag nieuwbouwplan	5	16OCT02	22OCT02	BOVE



Activity ID	Description	Start	Finish	Work days	BOPL	BOPL
AL10561520	Publicatie bouwaanvraag	23OCT02	05NOV02	10	BOVE	BOVE
AL10561530	Inwinnen adviezen	23OCT02	03DEC02	30	BOVE	BOVE
AL10561550	Techn. toets bouwaanvraag + ingediende bezw.	04DEC02	20JAN03	30	BOVE	BOVE
AL10561560	Binnenplanse anticipatie WW in B&W	21JAN03	10FEB03	15	BOVE	BOVE
AL10561570	Binnenplanse anticipatie WW in raadsclie.	11FEB03	24FEB03	10	BOVE	BOVE
AL10561590	Zenden stukken binnenp. anticipatie aan GS	25FEB03	10MAR03	10	BOVE	BOVE
AL10561600	Beh. binnenpl. antcip door GS + afgifte	11MAR03	22APR03	30	BOVE	BOVE
AL10561620	Gereedmaken bouwvergunning + afgifte	23APR03	08MAY03	10	BOVE	BOVE
AWB PROCEDURE						
AL10561660	Start mogelijke AWB-procedure	09MAY03	09MAY03	1	BOVE	BOVE
AL10561680	Einde bouwvergunningprocedure	09MAY03	09MAY03	0	BOVE	BOVE
AL10561662	Mogelijkheid tot indienen bezwaren op bouwverg.	09MAY03	24JUN03	30	BOVE	BOVE
AL10561664	Verzoek om voorl. voorz. (schorsing) bouwverg.	16MAY03	01JUL03	30	BOVE	BOVE
AL10561666	Beslissing bouwvergunning in heroverweging B&W	02JUL03	08OCT03	50	BOVE	BOVE
AL10561668	Beroep bij de Rechtbank ivm bouwvergunning	09OCT03	14APR04	130	BOVE	BOVE
AL10561670	Hoger beroep bij afd. Bestuursrechtspraak	15APR04	08SEP04	80	BOVE	BOVE
Raaks Oost						
Procedure uitwerken bouwkundig plan						
DEFINITIEF ONWERP						
AL10551750	Uitwerken tot definitief ontwerp D.O.	02JAN02*	03JUL02	124	BOPL	BOPL
AL10559090	Afronden ontwerpfase		03JUL02	0	BOPL	BOPL
BESTEK						
AL10551780	Bestek/tekeningen	04JUL02	28AUG02	20	BOPL	BOPL
AL10551790	Opstellen V&G plan	04JUL02	28AUG02	20	BOPL	BOPL
UITVOERING						
AL10552020	Uitvoering bouwplan Kerk en Pastorie (4)	26JUN06	26JUN06	1	BOPL	BOPL
AL10552050	Uitvoer bouwplan parkeergarage Oost	26JUN06	21FEB07	170	BOPL	BOPL
AL10552010	Uitvoering bouwplan Hofblok (3)	22FEB07	02JAN08	220	BOPL	BOPL
AL10552030	Uitvoering bouwplan Zuiderstraat blok (7)	22FEB07	02JAN08	220	BOPL	BOPL
AL10552040	Uitvoering bouwplan Raaksblok (8)	22FEB07	27FEB08	260	BOPL	BOPL
AL10552000	Uitvoering bouwplan Lantaarn (2)	03DEC07	12SEP08	200	BOPL	BOPL
Kabels en leidingen						
AL10552800	Opdr. verlening verlegging kabels/leidingen/riool	11JUN04	09SEP04	45	KENL	KENL
AL10552810	Uitvoer omleggen kabers/leidingen/riolering	10SEP04	09DEC04	65	KENL	KENL
Sloopprocedures						
BEHANDELING AANVRAAG VERGUNNING + AFGIFTE						
AL10552340	Aanvragen sloopvergunning	18MAR03	31MAR03	10	SLOO	SLOO
AL10552360	Behandeling sloopaanvraag bij SO/rosv	01APR03	08MAY03	25	SLOO	SLOO
AL10552370	Behand. sloopaanvraag in B&W	09MAY03	22MAY03	10	SLOO	SLOO
AL10552380	Behand. sloopvergunning in raadscommissie	23MAY03	17JUN03	15	SLOO	SLOO
AL10552400	Afgifte sloopvergunning	18JUN03	24JUN03	5	SLOO	SLOO
AWB PROCEDURE						
AL10552405	Start mogelijke AWB procedure	25JUN03	25JUN03	1	SLOO	SLOO
AL10552410	Mogelijkheid tot indienen bezw. op sloopverg.	25JUN03	03SEP03	30	SLOO	SLOO
AL10552420	Verzoek om voorl. voorz.(schorsing)sloopverg.	02JUL03	10SEP03	30	SLOO	SLOO
AL10552430	Beslissing sloopverg. in heroverweging b&w	11SEP03	19NOV03	50	SLOO	SLOO
AL10552440	Beroep bij de Rechtbank ivm sloopvergunning	20NOV03	02JUN04	130	SLOO	SLOO
AL10552450	Hoger beroep bij afd. bestuursrechtspraak	03JUN04	20OCT04	80	SLOO	SLOO
UITVOERING						
AL10552460	Opdracht tot uitvoering sloop	21OCT04	03NOV04	10	SLOO	SLOO
AL10552470	Uitvoering sloopwerkzaamheden	10DEC04	08MAR05	60	SLOO	SLOO
AL10552499	Uitvoer archeologisch onderzoek	09MAR05	22MAR05	10	SLOO	SLOO

Activity ID	Description	Activity Start Date	Activity End Date	Activity Duration (Work days)	Activity Progress
Sodanisaansienproseduure					
SANERINGSPLEAN					
AL10556650	Opstellen bestek	29AUG02	25SEP02	BODE	
AL10556665	Afstemmen bestekken	29AUG02	25SEP02	BODE	
AL10556825	Start uitvoering grondwatersanering [3500 dagen]	26SEP02	26SEP02	BODE	
AL10556860	Evaluatie-procedure grondwatersanering	27SEP02	27SEP02	BODE	
AL10556820	Uitvoering bodemsanering	23MAR05	23JUN06	BODE	
AL10556830	Opstellen evaluatie-rapport	26JUN06	26JUN06	BODE	
AL10556840	Behandeling evaluatie-rapport in B&W	27JUN06	27JUN06	BODE	
AL10556850	Behand. evaluatie-rapport in raadscommissie	28JUN06	28JUN06	BODE	

Bouwvergunningproseduure					
BEHANDELING VAN VRAAGVERGUNNING + AFGIFTE					
AL10551510	Ontvangst bouwwaanvraag	04JUL02	07AUG02	BOVE	
AL10551520	Publicatie bouwwaanvraag	08AUG02	07AUG02	BOVE	
AL10551530	Inwinnen adviezen	08AUG02	18SEP02	BOVE	
AL10551550	Techn. toets bouwwaanvraag + ingediende bezw.	19SEP02	30OCT02	BOVE	
AL10551560	Binnenplanse anticipatie WW in B&W	31OCT02	20NOV02	BOVE	
AL10551570	Binnenplanse anticipatie WW in raadsclie.	21NOV02	04DEC02	BOVE	
AL10551590	Zenden stukken binnenp. anticipatie aan GS	05DEC02	18DEC02	BOVE	
AL10551600	Beh. binnenpl. antcip door GS + afgifte	19DEC02	04FEB03	BOVE	
AL10551620	Gereedmaken bouwvergunning + afgifte	05FEB03	18FEB03	BOVE	

AWB-PROCEDURE					
AL10551660	Start mogelijke AWB-procedure	19FEB03	19FEB03	BOVE	
AL10551662	Mogelijkheid tot indienen bezwaren op bouwverg.	30FEB03	01APR03	BOVE	
AL10551664	Verzoek om voorl. voorz. (schorsing) bouwverg.	26FEB03	08APR03	BOVE	
AL10551666	Beslissing bouwvergunning in heroverweging B&W	09APR03	25JUN03	BOVE	
AL10551668	Beroep bij de Rechtbank ivm bouwvergunning	26JUN03	28JAN04	BOVE	
AL10551670	Hoger beroep bij afd. Bestuursrechtspraak	29JAN04	26MAY04	BOVE	
AL10551680	Einde bouwvergunningsprocedure	26MAY04	26MAY04	BOVE	

Verwervingsproseduure					
AL10552500	Minnelijke Verwerving	1,100	08JAN96A	01OCT01	VERW

Ontleghingsproseduure (niet)

ADMINISTRatieve PROCEDURE					
AL10557000	Principebesluit tot onteigening	15	29OCT01*	16NOV01	ONTE
AL10557010	Opstellen onteigeningplan	80	19NOV01	15MAR02	ONTE
AL10557020	Periode tot B&W-besluit	30	18MAR02	01MAY02	ONTE
AL10557030	Periode tot Raadsbesluit	15	02MAY02	28MAY02	ONTE
AL10557160	Periode tot KB-besluit	150	29MAY02	27JAN03	ONTE

GERECHTELijke PROCEDURE					
AL10557170	Periode tot dagvaarding	40	25SEP02	19NOV02	ONTE
AL10557180	Periode tot vonnis	80	20NOV02	17MAR03	ONTE
AL10557190	Periode tot inschrijving	100	18MAR03	10SEP03	ONTE
AL10557260	Ontruiming woningen	117	11SEP03	26FEB04	ONTE
AL10557270	Ontruiming bedrijven (kan oplopen)	117	11SEP03	26FEB04	ONTE

(indien er geen bezwaren zijn)

3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.

4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.

5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.

6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.

7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort;

a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden te voorkomen;

b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanig schade moest worden toegebracht.

9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeoosstelling jegens koper, die op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

2.13: Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14: Radio- en T.V.-antennes.

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15: Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte

- a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
- b. surséance van betaling heeft gekregen; of
- c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd,

is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16: Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17: Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 2.18: Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenaar).

Artikel 2.19: Boetebepaling.

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20: Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2.21: Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.), jaar van verkoop = 100.

Artikel 2.11: Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12: Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.

Artikel 2.7: Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 2.8: Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijzingsaan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afstralingen met de ambenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9: Over- en ondermaat.

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven wordt niet verrekend.

Artikel 2.10: Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsovervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebataling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Grondbedrijf, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Hoofdstuk 3: Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 3.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2: Bebouwing bij koopovereenkomsten.

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aanemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

7. Indien na verloop van de lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.

8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitsluitend van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3: Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling - door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken genoteerde vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.

2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van terugverkoper.

3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

b. Verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5.: Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.

2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.

3. Indien het verkoopbesluit door de Gemeenteraad of Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6: Betaling koopsom.

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.

2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4: Risico-overgang, beschadiging tengevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
 - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of

GROEP WONINGEN

Artikel 3.4: Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop.

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. Executoriale verkoop;
 - c. Schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.

3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maaftaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijk ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. Verhuizing noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5: Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van f 100,- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6: A.B.C.-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. In de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3. van deze modelbepalingen verkoop integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7: Doorstromingsbepaling

Kandidaat kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8: Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen. In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
3. a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca. 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b. en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.

Hoofdstuk 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2: Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3: Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Onroerende zaak:

de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene Verkoopvoorwaarden behoren.

Overdracht:

juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Koopovereenkomst:

de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3: Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

b. De indexering bedoeld onder a geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwrijpheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.

4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:

- a. de boedelmenging of erfrecht;
- b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
- c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echt-scheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.

5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte opgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9: Verbod tot verkoop aan de consument.

1. Het is verboden het terrein of de daarop de stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f 5.000,- voor elke week, waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 3.10: Eerdere ingebruikneming.

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de Gemeenteraad of Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt, voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11: Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 1.1 Geldigheid.

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen gelden tussen partijen.

Artikel 1.2: Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Algemene Verkoopvoorwaarden:

deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt.

Grond:

de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming:

het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Notariële akte:

de voor overdracht vereiste akte van levering.

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan zijn er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikel 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Grondbedrijf.

Artikel 3.12: Erfdiensbaarheden over en weer voor opstallen.

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in-ankeringen, inbalkingen en verbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14: Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven oproepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15: Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden, indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper intropen en bekend maken.

Artikel 3.16: Kettingbeding.

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

2. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.

3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 3.18: Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

artikel 3.1 geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk pag. 15

Groep bebouwing

3.2 bebouwing bij koopovereenkomsten pag. 15
 3.3 recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht pag. 16

Groep woningen

3.4 verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop pag. 17
 3.5 aanleg parkeerplaats pag. 17
 3.6 A.B.C.-bepalingen pag. 18
 3.7 doorstromingsbepaling pag. 18
 3.8 verkoopregulerende bepaling pag. 18

Groep bedrijven

3.9 verbod tot verkoop aan de consument pag. 19

Groep algemeen

3.10 eerdere ingebruikneming pag. 20
 3.11 gedoogplicht pag. 20
 3.12 erfdiensbaarheden over en weer voor opstallen pag. 21
 3.13 overdracht van rechten pag. 21
 3.14 ontbindingsmogelijkheid pag. 21
 3.15 voorwaarde van financiering pag. 21
 3.16 kettingbeding pag. 22
 3.17 kwalitatieve verplichting pag. 22
 3.18 kwaliteit bebouwing pag. 22

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
GEMEENTE HAARLEM

Inleiding	pag. 4
Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen	
artikel 1.1	geldigheid pag. 5
1.2	definities pag. 5
1.3	tekening pag. 6
Hoofdstuk 2 Bepalingen voor koop	
artikel 2.1	geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk pag. 7
2.2	staat van overdracht pag. 7
2.3	overdracht en aanvaarding pag. 7
2.4	risico-overgang pag. 8
2.5	aanbetaling pag. 9
2.6	betaling koopsom pag. 9
2.7	lasten en belastingen pag. 10
2.8	perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen pag. 10
2.9	over- en ondermaat pag. 10
2.10	recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing pag. 10
2.11	ontbinding in geval van verontreiniging pag. 11
2.12	grondwaterhuishouding pag. 11
2.13	kapverbod pag. 13
2.14	radio- en T.V.-antennes pag. 13
2.15	faillissement en beslag pag. 13
2.16	hoofdelijkheid pag. 13
2.17	ondeelbaarheid pag. 13
2.18	concernbeding pag. 14
2.19	boetebepaling pag. 14
2.20	informatie en onderzoeksplicht pag. 14
2.21	indexering pag. 14

ALGEMENE

Verkoopvoorwaarden

van de gemeente Haarlem

Algemene

Verkoopvoorwaarden

van de gemeente Haarlem

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99

Haarlem



VOORSTEL PROJECTORGANISATIE REALISATIEFASE
RAAKS-GEBIED TE HAARLEM

Laatst gewijzigd: 7 november 2001



Gemeente Haarlem, Afdeling ROSV
Ref.: voorstel projectorganisatie /voorst.overall proj.org.01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Fasering.....	3
1.3	Overall Projectorganisatie.....	4
2.	ORGANISATIE RAAKS-PROJECT.....	4
2.1	Stuurgroep.....	4
2.2	Projectgroep.....	5
2.3	Projectteam.....	6
2.4	Kwaliteitsteam.....	6
3.	ORGANISATIE DEELPROJECTEN.....	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Deelproject productie bouwrijpe grond.....	7
3.3	Deelproject sanering.....	8
3.4	Deelproject uitwerkingsplan.....	8
3.5	Deelproject openbare parkeergarage.....	8
3.6	Deelproject openbare ruimte.....	9
3.7	Deelproject nieuwbouw.....	9
3.8	Deelproject Stad en Milieu.....	10

BIJLAGEN

BIJLAGE I: Schema projectorganisatie (realisatiefase)

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 12 december 2001 heeft de Gemeente Haarlem ingestemd met een realisatieovereenkomst waarin het voornemen is opgenomen tot de planuitwerking en realisering van het Raaks-gebied te Haarlem. Deze overeenkomst legt de samenwerking vast tussen enerzijds Gemeente Haarlem en anderzijds MAB b.v. , Dura Bouw Amsterdam en Rodamco C.E. Hierna gezamenlijk te noemen als "de Ontwikkelaar".

Om ter uitvoering van de realisatieovereenkomst binnen de gemeente Haarlem alle informatie, wensen en eisen op een juiste wijze naar waarde en inhoud te wegen, te toetsen en te verwerken. Deze zijn weergegeven in een duidelijke organisatiestructuur met bijbehorende taken en bevoegdheden een eerste vereiste en worden derhalve weergegeven in het voorliggende rapport. Voorzover zich tegenstrijdigheden voordoen tussen dit rapport en de realisatieovereenkomst prevaleert de tekst van de realisatieovereenkomst.

In het schema van de projectorganisatie zijn een stuurgroep, projectgroep, projectteam en kwaliteitsteam aangegeven. De stuurgroep Raaks zal het gehele plan aansturen, binnen de projectgroep zullen de zaken voorbereid worden voor de stuurgroep. Het projectteam zorgt voor afstemming tussen de verschillende deelprojecten, en informeert de projectgroep en stuurgroep over de te nemen beslissingen of te toetsen onderdelen. Het kwaliteitsteam heeft de supervisie over de stedenbouwkundige kwaliteit en het onderling afstemmen van de architectuur. De samenstelling van de verschillende organisatieonderdelen wordt door partijen afgestemd op de fase waarin de realisatie zich bevindt.

Voor elk deelproject binnen het plan is vanuit de Gemeente Haarlem een deelprojectmanager aangewezen. Deze coördineert de gemeentelijke taken in het totale deelproject en stelt daarvoor zonedig een werkgroep in waarvan hij voorzitter is. Uitkomsten van de werkgroepen moeten direct voorgelegd kunnen worden aan de projectgroep, welke deze ter beslissing voorbereidt voor de stuurgroep.

Betrokken in het project zijn:

- | | | |
|---|---|-------------------|
| 1. Ontwikkelaar openbare parkeergarage | : | de "Ontwikkelaar" |
| 2. Ontwikkelaar overige nieuwbouw | : | de "Ontwikkelaar" |
| 3. opdrachtgever openbare parkeergarage | : | de "gemeente" |
| 4. opdrachtgever openbare ruimte | : | de "gemeente" |
| 5. opdrachtgever bouwrijpmaken | : | de "gemeente" |
- (slopen onder- en bovengronds, saneren, kabels en leidingen)

1.2 Fasering

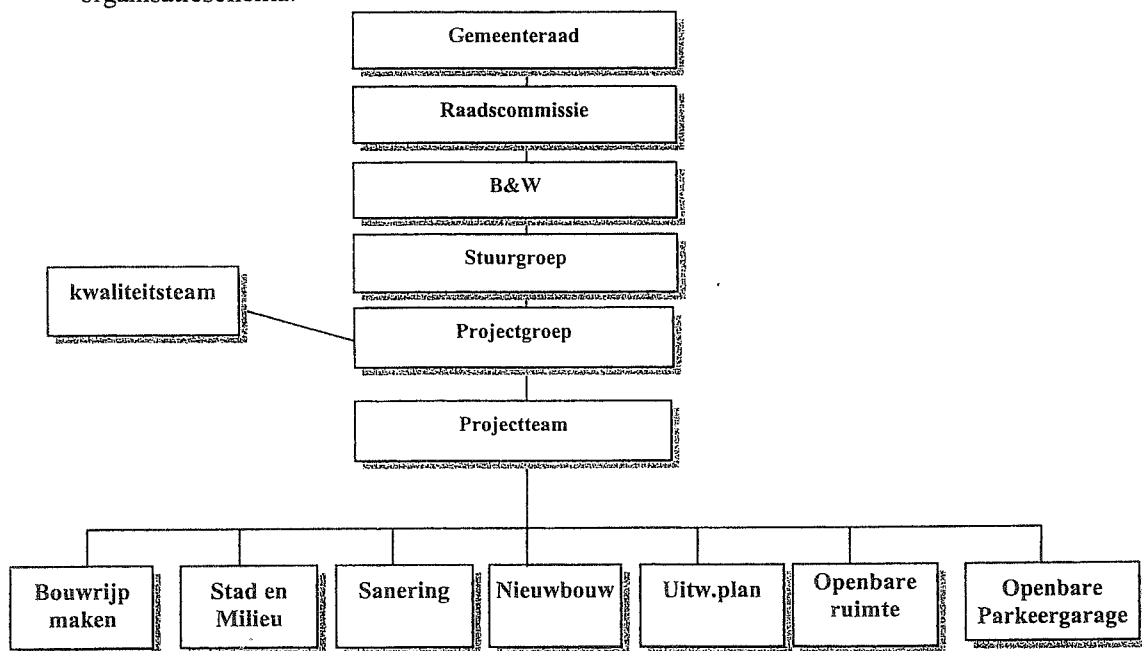
De planontwikkeling zal door de Ontwikkelaar geschieden met inachtnaam van de navolgende fasering: FASE I : Definitief ontwerp

- | | | |
|----------|---|---|
| FASE II | : | Aanvraag (bouw)vergunningen |
| FASE III | : | Bestek en bestektekeningen |
| FASE IV | : | Aanbestedingen (voorzover van toepassing) |
| FASE V | : | Realisatie |

FASE VI : Nazorg

1.3 Overall Projectorganisatie

Het hieronder weergegeven organogram geeft de verhoudingen weer tussen de verschillende organisatorische eenheden welke van toepassing zijn tijdens de realisatiefase van het project. In het voorliggende rapport wordt dieper ingegaan op onderstaand organisatieschema.



2. ORGANISATIE RAAKS-PROJECT

2.1 Stuurgroep

Taken stuurgroep:

- Controleren, stimuleren en beslissen
- Voorbereiden bestuurlijke besluitvorming
- Toetsing planningsschema (tijd), kwaliteit en kosten
- communicatie

Samenstelling

Vertegenwoordigd door

- Gem. Haarlem wethouder grote projecten en grondbedrijf, de heer E. Kroskinski
- Gem. Haarlem wethouder Financien en Milieu, de heer P. Moltmaker
- Gem. Haarlem wethouder Stadsvernieuwing, de heer J.W. Haverkort
- Gem. Haarlem directeur sector SO, de heer J.K.M. van Eijdsden
- Gem. Haarlem directeur sector SB, de heer N. Brink
- Gem. Haarlem communicatieadviseur, De heer M. Mijnlief
- Gem. Haarlem projectmanager, de heer A.W. Kuiper
- Gem. Haarlem projectsecretaris, mevr W. Verzijlberg
- Ontwikkelaar projectmanager, De heer E. Hofman
- Ontwikkelaar projectmanager, mevrouw S. Uiterwaal
- Ontwikkelaar directeur projecten MAB, De heer I. Kalisvaart

Overlegstructuur

- Minimaal éénmaal per 6 weken (afhankelijk van de voortgang) wordt een Stuurgroep Raaks belegd.
- De wethouder welke 'grote projecten' in de portefeuille heeft is voorzitter van de Stuurgroep
- De projectsecretaris vervult de secretariaatsfunctie; bereidt de agenda voor, notuleert en verzendt de verslagen van deze besprekingen.

2.2 Projectgroep

Taken projectgroep:

- Coördineren activiteiten en producten
- Toetsing en controle aan de uitgangspunten
- Toetsing en afstemming deelplanningen en deelprocedures
- Voorbereiding besluitvorming stuurgroep
- Bijsturen m.b.t inhoudelijk aan de orde komende zaken

Samenstelling projectgroep

Vertegenwoordigd door

Verantwoordelijk:

Gemeente Haarlem:

- Projectmanager	De heer A.W. Kuiper,	Proces
-Gem. Haarlem, ROSV/CZW	De heer R. van Smaalen	Uitwerkingsplan
-Gem. Haarlem, ROSV/BIO	Mevrouw H. Beelen	Planning
-Gem. Haarlem, (stadsarch.)	De heer J. Slangen	Kwaliteitsteam
-Gem. Haarlem, ROSV/CZW	De heer J. Rube	Sted. kwaliteit
-Gem. Haarlem, SB (civiel en h.)	Mevrouw M. Bouwkamp	Civiele werken
-Gem. Haarlem, SB (milieu)	De heer M. Noordhuis	Sanering
-Gem. Haarlem, SO (comm.)	De heer M. Mijnlief	Communicatie
-Gem. Haarlem, SB (bodem)	De heer P. Onel	Stad en Milieu
-Gem. Haarlem, SO (grondb.)	De heer B. Dekkers	Bouwrijp/grondexploitatie
-Gem. Haarlem, SO (EZ)	Mevrouw C. Hubers	BAC
-Gem. Haarlem, SB (parkeerz.)	De heer J. van den Booren	Openbare parkeergarage
-Gem. Haarlem, SB (verkeer/verv.)	De heer H. Vrieling	Verkeer en vervoer
-VROM, inspectie N-W	De heer E. den Hartog	
-Centrum Management Groep	De heer D. Hulsebosch	
-wijkbewoonster	Mevrouw M.C. Rombach- Viersma	

-wijkbewoner De heer C.J. Rombach

De Ontwikkelaar:

- Projectmanager Ontwikkelaar De heer Hofman
- Projectmanager Ontwikkelaar Mevrouw S Uiterwaal

Op verzoek van de leden kunnen ad hoc adviseurs (in- en extern) worden uitgenodigd.

Overlegstructuur

- Ca. éénmaal per 4 weken (afhankelijk van de voortgang) is een projectgroep gepland.
- De projectmanager vervult de voorzittersfunctie
- De projectsecretaris verzorgt de archivering, bereidt de agenda voor, notuleert en verzendt de verslagen van deze besprekingen.

2.3 Projectteam

Taken projectteam:

- Coördinatie en afstemming werkzaamheden Ontwikkelaar en Gemeente
- voorbereiding besluitvorming projectgroep

Samenstelling projectteam:

Vertegenwoordigd door:

- Gem. Haarlem projectmanager, de heer A. Kuiper
- Ontwikkelaar projectmanager MAB, de heer E. Hofman
- Ontwikkelaar projectmanager MAB, mevrouw S. Uiterwaal

Overlegstructuur

- frequentie: ca. éénmaal per 2 weken (afhankelijk van de voortgang)
- De gemeentelijk projectmanager vervult de voorzittersfunctie, verzorgt de archivering, bereidt de agenda voor, notuleert en verzendt de verslagen van deze besprekingen.

2.4 Kwaliteitsteam

Taken kwaliteitsteam:

- Toetsing stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Samenstelling kwaliteitsteam:

Vertegenwoordigd door:

- Gem. Haarlem stadsarchitect, de heer J. Slangen
- Gem. Haarlem stedenbouwkundige, de heer J. Rube
- gem. Haarlem vertegenwoordiger schoonheidsctie
- gem. Haarlem vertegenwoordiger monumentencie.
- Ontwikkelaar mevr M. Schoenmaker, hoofd conceptgroep
- Ontwikkelaar de heer D. Lambert, stedenbouwkundige
- Ontwikkelaar de heer E. Pino

Overlegstructuur

- frequentie: afhankelijk van de voortgang
- De stadsarchitect vervult de voorzittersfunctie

3. ORGANISATIE DEELPROJECTEN

3.1 Algemeen

Tijdens de realisatiefase is het gewenst het complexe project overzichtelijk op te delen. Derhalve is er een organisatie ontstaan met kleinere deelprojecten binnen het overall project. De verschillende deelprojecten zijn: productie bouwrijpe grond, sanering, uitwerkingsplan, openbare parkeergarage, openbare ruimte, nieuwbouw en Stad en Milieu. Een voorstel wordt gedaan voor de deelnemers aan de verschillende deelprojecten.

3.2 Deelproject productie bouwrijpe grond

Samenstelling werkgroep:

- Gem. Haarlem, grondbedrijf (deelprojectmanager)
- Gem. Haarlem, Civiel en Haven

Vertegenwoordigd door:

de heer B. Dekkers
mevrouw M. Bouwkamp

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. besluitvorming gemeente
- Projectplanning.
- Financiële kaders grondexploitatie.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

- Verwerven onroerend goed
- Tijdelijk beheer verworven panden
- Uitplaatsen huidige gebruikers
- Zonodig voeren onteigeningsprocedure.
- Bouwrijp maken grond (sloop,
- Overdracht grond/opstallen aan Ontwikkelaar

Product

- beschikbaar stellen bouwrijpe grond.

3.3 Deelproject sanering

Samenstelling project sanering:

- Gem. Haarlem, natuur & milieu
- Gem. Haarlem, civiel en haven
- Gem. Haarlem, civiel en haven
- Gem. Haarlem, GGD
- arbeidsinspectie
- Gemeente Haarlem, archeologie
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar

Vertegenwoordigd door:

de heer M. Noordhuis
mevrouw M. Bouwkamp
KAM- coördinator

mevrouw S. Uiterwaal
Dura Vermeer

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, inclusief gemeentelijke besluitvorming
- Saneringsplan d.d....

- Projectplanning.
- Financiële kaders grondexploitatie.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

- Controleren en goedkeuren van saneringsplan en bestek

Producten

- sanering van de grond zodanig dat deze geschikt is voor de realisatie van de uit hoofde van de realisatieovereenkomst gewenste functies.

3.4 Deelproject uitwerkingsplan

Samenstelling project uitwerkingsplan:

- Gem. Haarlem, ROSV
- Ontwikkelaar

Vertegenwoordigd door:
de heer R. van Smaalen
de heer E. Hofman

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. gemeentelijke besluitvorming
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- Milieu Effect Rapportage Raaks
- Projectplanning.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

- Opstellen uitwerkingsplan

Product

- Onherroepelijk uitwerkingsplan

3.5 Deelproject openbare parkeergarage

Samenstelling project parkeergarage:

- Gem. Haarlem, V & V
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar

Vertegenwoordigd door:
de heer J. van den Booren
de heer E. Hofman
mevrouw S. Uiterwaal
architect
adviseurs

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. gemeentelijke besluitvorming
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- Uitwerkingsplan Raaks

- Milieu Effect Rapportage Raaks
- Projectplanning.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

- Voorbereiden gemeentelijke toets PVE, DO, Bestek, Uitvoering

Producten

- adviezen

3.6 Deelproject openbare ruimte

Samenstelling project openbare ruimte:

- Gem. Haarlem, Civiel en Haven
- Gem. Haarlem, ROSV
- Gem. Haarlem, V & V
- Gem. Haarlem, Natuur en Landschap
- Gem. Haarlem, Reiniging
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar
- Nutsbedrijven (onderdeel kabels en leidingen)
- DWA-installeteur (onderdeel kabels en leidingen)

Vertegenwoordigd door:

- mevrouw M. Bouwkamp
- de heer J. Rube
- de heer H. Vrieling

- mevrouw S. Uiterwaal
- de heer E. Pino
- architect openbare ruimte

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. gemeentelijke besluitvorming
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- Concept-Uitwerkingsplan Raaks
- Milieu Effect Rapportage Raaks
- Projectplanning.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

- Voorbereiden gemeentelijke toets DO, Bestek, Aanbesteding, Uitvoering

Producten

- Adviezen

3.7 Deelproject nieuwbouw

Samenstelling project nieuwbouw:

- Gem. Haarlem, ROSV
- Gem. Haarlem, Stedelijke ontwikkeling
- Gem. Haarlem,
- Gem. Haarlem, ROSV
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar

Vertegenwoordigd door:

- de heer J. Rube
- de heer J. Slangen
- de heer R. van Smaalen
- de heer A. Antonissen
- de heer E. Hofman
- mevrouw S. Uiterwaal

- Ontwikkelaar de heer E. Pino
- Ontwikkelaar architecten

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. gemeentelijke besluitvorming
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- Concept-Uitwerkingsplan Raaks
- Milieu Effect Rapportage Raaks
- Projectplanning.
- Realisatieovereenkomst

Taken

- Voorbereiden gemeentelijke toets DO en bouwplan aan kwaliteitseisen

Producten

- Advies

3.8 Deelproject Stad en Milieu

Samenstelling project Stad en milieu:

- Gem. Haarlem, milieu
- Ontwikkelaar
- Ontwikkelaar

Vertegenwoordigd door:

de heer P. Onel
mevrouw S. Uiterwaal
adviseurs

Input/uitgangspunten

- Voorlopige ontwerpen, incl. gemeentelijke besluitvorming
- Stadsvernieuwingsplan Oude Stad
- Concept-Uitwerkingsplan Raaks
- Milieu Effect Rapportage Raaks
- Projectplanning.
- Realisatie Overeenkomst

Taken

Voorbereiden monitor Stad en Milieu
Coördineren gemeentelijke inbreng MER

Producten

Monitoring Raaks
Toetsing MER

Bijlage 8 bij RO Raaks
Gemeentelijk Grondbedrijf
Haarlem

Overzicht eigendoms- en gebruikssituatie Raaksgebied per 1-8-2001
De volgnummers verwijzen naar tekening nr 01153
Sloop/handhaven volgens VO Mab

I. Binnen de begrenzing van het exploitatiegebied.

volgnr	adres	sectie/nr	grootte m ²	aard	eigenaar	gebruik(ers)	sloop/handh
1	Oude Zijlvest 27	C-6149	4156	school	gemeente Haarlem	ESRC gymzaal Stedelijk Kinderdagverblijf Paradijsje ESRC MvdLeeuwsschool HogeSchoolHaarlem Hobbyclub NZH de heer Rol	deels te handh. waarvan te slopen:
2	Ged Voldersgr 2	C-6150	104	won	gemeente Haarlem	FHC/Nova FHC/Nova	sloop sloop
3	Jacobstraat 2	C-5723	2140	school	gemeente Haarlem	kerk Hoeksteen	sloop te handh.
4	Zijlvest 25A	C-5896	3420	school	gemeente Haarlem	laatste gebr: wijnhandel	sloop te handh.
5	Raaks 16-18	C-6436	451	kerk	Raaks Centre B.V.	garage eigen gebruik	sloop
6	Jacobstraat 6	C-6506	720	winkel	Raaks Centre B.V.	hr Lagendijk (kleding) hr Watzema (Corline) hr Hasselaar (broodjes)	sloop sloop sloop
7	Raaks/Jacobstraat Raaks 20 Raaks 22/24/26/28 Raaks 30/32/34	C-6567	3305	park-garage winkel, ca 80m ² winkel, ca 110m ² winkel, ca 30m ²	Sticht.Parkeervoorz. / gem H,lem idem idem idem	div. k&l . beheerders	
0	openbaar gebied		totaal 7800 2.2Ha	straten, groen	gemeente Haarlem		

II. Buiten begrenzing exploitatiegebied, binnen begrenzing projectgebied

8	G.O.Gracht 30	C-6366	315	wi/opslag	G.P.Schous/E.M.Kruiswijk	eigen gebruik	voorzijde te handh.
9	Drossestraat 21	C-3393	46	idem	idem	idem	sloop
10	G.O.Gracht 32	C-5541	88	idem	idem	idem	sloop
11	Drossestraat bij 14	C-5540	28	idem	idem	idem	sloop
12	idem	C-4959	105	idem	idem	idem	sloop
13	idem 14b	C-4770	72	idem	idem	idem	sloop
14	idem 14c rd+zw	C-4771	83	idem	idem	idem	te handh.
15	Zuiderstraat 33	C-6420	125	idem	idem	idem	te handh.
16	Zuiderstraat 37	C-5689	83	idem	idem	idem	te handh.
17	Zuiderstraat 35	C-6011	82	idem	idem	idem	te handh.
18	Zuiderstraat 33	C-7337	132	idem	idem	idem	te handh.
	Totaal Schous		1159				
19	Drossestraat 14	C-4177	76	wo	E.G. Bijnsdorp	verhuurd?	sloop
20	Achterlangs 2	C-7208	177	wo	won.st. t Sant	verhuurd; fam Beemsterboer	sloop
21	G.O.Gracht 28	C-7141	62	wi	Rodamco C.E. n.v.	verhuurd	voorz. te handh?
22	Nieuwlandje (GOGr 2f C-7140ged		ca 54	wi	Pfaff Haarlem VOF	eigen gebruik	Monument
23	Wilhelminastr 1	C-6556ged	ca125	wi	C.M.L. Velu-v.d.Meer	verhuurd Oremus	sloop