

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur: J. Stork / I.M.C. Vlugt
Telefoon 5113918 E-mail: i.vlugt@haarlem.nl
SB/PMB Reg.nr. 2010/13808
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 16 februari 2010

## Onderwerp

Overeenkomst parkeergarage en Leonardo da Vinciplein

## DOEL: Besluiten

Het college heeft de bevoegdheid om privaatrechtelijke overeenkomsten met derden af te sluiten.

---

## B&W

1. Het college stelt de overeenkomst parkeergarage en Leonardo Da Vinciplein vast.
2. De projectwethouder Meerwijk Centrum wordt gemachtigd de overeenkomst te ondertekenen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** overeenkomst parkeergarage en Leonardo da Vinciplein  
**Reg. Nummer:** 2010/13808.

## 1. Inleiding

In Meerwijk (Schalkwijk) is op basis van een Masterplan de vernieuwing ter hand genomen van het centrale deel van de wijk: Meerwijkcentrum. Het grootste deel is de afgelopen 4 jaar gerealiseerd in een aantal deelprojecten. In 2012 zal het gehele project zijn afgerond. Het nieuwe centrum is klaar en in de vorm van een eiland gerealiseerd. Dit eiland bestaat o.a. uit het Leonardo da Vinciplein met twee toegangsbruggen en een direct daaronder gelegen parkeergarage. Het plein is eigendom van de gemeente Haarlem, de parkeergarage eigendom van de Vereniging van Eigenaren parkeergarage Meerwijk (VVE). Voor gebruik, beheer en onderhoud zijn afspraken nodig middels een overeenkomst.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college stelt de overeenkomst parkeergarage en Leonardo Da Vinciplein vast.
2. De projectwethouder Meerwijk Centrum wordt gemachtigd de overeenkomst te ondertekenen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

## 3. Beoogd resultaat

Doel van de overeenkomst is het scheppen van duidelijkheid in de verantwoordelijkheden van partijen (gemeente en VVE) ten aanzien van het gebruik, beheer en onderhoud van het Leonardo da Vinciplein inclusief de twee toegangsbruggen tot het plein en de daarondergelegen parkeergarage.

## 4. Argumenten

Aangezien het plein en de parkeergarage elkaar fysiek raken en een constructieve samenhang hebben, is het nodig duidelijkheid te scheppen in de verantwoordelijkheden van partijen ten aanzien van het gebruik, beheer en onderhoud. Daarom is e.e.a. in een overeenkomst opgenomen om afspraken vast te leggen.

## 5. Kanttekeningen

N.v.t.

## 6. Uitvoering

Na goedkeuring van het college, wordt de overeenkomst ondertekend door wethouder Nieuwenburg en de Vereniging van Eigenaren.

## 7. Bijlagen

A: Overeenkomst Parkeergarage en Leonardo da Vinciplein Meerwijk centrum, Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

**Overeenkomst  
Parkeergarage en Leonardo da Vinciplein  
Meerwijk centrum, Haarlem**

## BIJLAGEN

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

- I. Tekeningen Civiling engineering:
  - Tekeningnummer 5012 - C01 d.d. 27 juni 2006 onderwerp Nieuwe situatie plein bestratingsplan
  - Tekeningnummer 5012 - C03 d.d. 27 juni 2006 onderwerp Dwarsprofielen/details
  - Tekeningnummer 5012 - C04 d.d. 18 september 2006 onderwerp Nieuwe situatie plein-betreft afvalbak, boomankers, watergeefstelsel, afvoer boombakken, droge blusleiding
  - Tekeningnummer 5012 - C 06 d.d. 18 september 2006 onderwerp Situatie afvoerleidingen afwateringsgoot.
  - Tekeningnummer 5012-C02 d.d. 18 september 2006 onderwerp Nieuwe situatie plein – afwatering en dilatatievoegen.
  
- II. Tekeningen ABT adviseurs in bouwtechniek, Delft / Velp
  - Tekeningnummer 200 d.d. 10 november 2006 onderwerp Overzicht plein.
  - Tekeningnummer W101 d.d. 20 september 2006 onderwerp Plattegronden en doorsneden entree parkeergarage.
  - Tekeningnummer W102 d.d. 29 augustus 2006 onderwerp Boombak type A en B.
  - Tekeningnummer W104 d.d. 17 oktober 2005 onderwerp Overzicht prefab kadermuur elementen t.p.v. Vomar.
  - Tekeningnummer W200 d.d. 10 november 2006 onderwerp Aanzichten kadermuur en aansluitende bruggen t.p.v. plein.
  - Tekeningnummer W201 d.d. 20 september 2006 onderwerp Plattegronden en aanzichten bruggen.
  - Tekeningnummer W203 d.d. 29 augustus 2006 onderwerp Overzicht prefab kadermuur elementen t.p.v. Vomar.
  - Tekeningnummer W400 d.d. 20 september 2006 onderwerp Principe details (detail A t/m O, detail 1 t/m 33).
  
- III. Tekeningen VVKH architecten, Delft
  - Tekeningnummer U/K-01 d.d. 13-02-2007 onderwerp Kelder, overzichtstekening.
  
- IV. Tekening Appart B.V., Wormer
  - Tekening getekend d.d. 4-11-2004, 19-11-2004, 14-06-2005, 21-06-2005, ondersplitsingstekening van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nrs A1 en A3.
  
- V. Kopie Realisatieovereenkomst tussen de gemeente Haarlem B.V. en Vomar Voordeelmarkt B.V. d.d. 20 december 2002 of realisatieovereenkomst Meerwijkcentrum.

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Nieuwenburg, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. .... hierna te noemen: de gemeente,  
  
en
2. VVE parkeergarage Meerwijk (openbaar deel Hoorne bv, afgesloten deel bewoners) gevestigd te Haarlem, ten deze krachtens de akte van splitsing en de machtiging van de algemene ledenvergadering dd. 16 september 2008, vertegenwoordigd door de heer P.G. Kuijper in zijn hoedanigheid van voorzitter, hierna te noemen VVE.

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- De Gemeente en Vomar Voordeelmarkt B.V. op 20 december 2002 een realisatieovereenkomst hebben gesloten ten behoeve van een integrale herontwikkeling van het gebied zoals aangegeven op de bij realisatieovereenkomst behorende bijlage 3.
- Krachtens de bovengenoemde realisatieovereenkomst Hoorne B.V. voor eigen rekening en risico (onder andere) een deels openbaar toegankelijke parkeergarage heeft gerealiseerd waarvan de VVE eigenaar is en de gemeente zorg heeft gedragen voor de realisatie en inrichting van het openbaar gebied waaronder het Leonardo da Vinci plein,
- VVE eigenaar is van de parkeergarage (verticale scheiding betonnen wanden, horizontaal: tot en met dakbedekking). De gemeente eigenaar is van het Leonardo Da Vinci plein, dat wil zeggen alle onderdelen boven de dakbedekking alsmede de onder artikel 7 lid 1 vermelden onderdelen.
- De parkeergarage is gerealiseerd conform het gestelde in de bouwvergunning met een maximale vloerbelasting voor het plein van 1000 kg/m<sup>2</sup> conform opgave Gemeente hetgeen betekent dat het Leonardo da Vinci plein niet onbeperkt betreden mag worden door motorisch verkeer, behoudens nood- en hulpdiensten.
- Partijen een gezamenlijk belang hebben bij een goede regeling van het beheer en onderhoud van zowel de parkeergarage, inclusief het dak, als het Leonardo da Vinci plein en de hiertoe gemaakte afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### **Artikel 1** Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder;

#### Onderhoud

Onder onderhoud wordt in deze overeenkomst verstaan het dagelijks, preventief, planmatig en correctief onderhoud. Hieronder vallen het opheffen van storingen en het herstellen van beschadigingen en schade, het planmatig vervangen van (onderdelen van) te onderhouden objecten en benodigde ingrijpende aanpassingen alsmede het geheel of gedeeltelijk vervangen van zaken na beëindiging van de technische levensduur.

#### Beheer

Onder beheer wordt verstaan het schoon en in nette staat houden van het te beheren object, bijvoorbeeld door vegen of het wassen van ramen en het afhandelen van storingsmeldingen.

#### Derden:

Onder derden wordt verstaan partijen niet zijnde een contractant van de VVE en of de Gemeente.

### **Artikel 2** Doel van de overeenkomst

1. Doel van deze overeenkomst is het scheppen van duidelijkheid in de verantwoordelijkheden van Partijen ten aanzien van het gebruik, beheer en onderhoud van het Leonardo da Vinci plein inclusief de twee toegangsbruggen tot het plein en de daarondergelegen parkeergarage.
2. Doel van deze overeenkomst is tevens de vastlegging van alle hiertoe tussen partijen gemaakte afspraken.

### **Artikel 3** Uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze overeenkomst gelden in ieder geval de uitgangspunten en voorwaarden en bepalingen zoals vastgelegd in:

- Realisatieovereenkomst Meerwijk Centrum d.d. 20-12-2002 incl. bijlagen
- Aanvullende realisatieovereenkomst Plan Meerwijk Centrum d.d. 14-04-2005 incl. bijlagen
- Bestek VVKH, 0128 Vomar complex Haarlem, d.d. 22-11-2004
- Revisie tekeningen VVKH U/K-01, overzicht tekening kelder, d.d. 13-02-2007
- Bestek ABT, 4 stuks bruggen en luifel Meerwijk te Haarlem, nr 8420\_01, d.d. 20-12-2004
- Revisie tekeningen ABT

## **Artikel 4      Hoofdverantwoordelijkheden partijen**

### **VVE**

1. VVE is eigenaar van de parkeergarage en als zodanig volledig verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de parkeergarage als geheel, waarbij twee verantwoordelijkheden gelet op hun importantie hieronder nadrukkelijk nader worden aangeduid, te weten:

#### **a. Waterdoorlatendheid / lekkage**

Behoudens boombakken, luifel en trapopgang plein is het de verantwoordelijkheid van de VVE om zodanig beheer en onderhoud aan de garage te plegen dat deze waterdicht blijft. De gemeente is verantwoordelijk voor de waterdichtheid van de boombakken, luifel en trapopgang en zorgt ervoor dat er via deze elementen geen vocht / water doordringt tot in de parkeergarage.

#### **b. Draagkracht garage en belasting plein**

Het is de verantwoordelijkheid van de VVE dat de garage, het dak van de garage en daarmee de constructie die het Da Vinci Plein draagt, blijft voldoen aan de draagkracht van 1000 kg/m<sup>2</sup>.

De verantwoordelijkheid van de VVE wordt nader uitgewerkt in artikel 6.

### **Gemeente**

2. De Gemeente is eigenaar van alle onderdelen vermeld in artikel 7 en als zodanig volledig verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze onderdelen als geheel waarbij twee verantwoordelijkheden gelet op hun importantie hieronder nadrukkelijk nader wordt aangeduid, te weten:

#### **a. Waterdoorlatendheid / lekkage**

De Gemeente is verantwoordelijk voor de waterdichtheid van de boombakken en zorgt ervoor dat er geen vocht / water vanuit de boombakken doordringt tot in de parkeergarage.

#### **b. Draagkracht garage en belasting plein**

De Gemeente is verantwoordelijk voor het nemen en instandhouden van adequate maatregelen ter voorkoming dat het plein boven de garage zwaarder wordt belast dan de constructie aankan; de maximale belasting constructie exclusief afwerking Gemeente bedraagt 1000 kg/m<sup>2</sup>.

De in deze overeenkomst in artikel 7 genoemde vaste palen (goedgekeurd door de hulpdiensten zoals brandweer, ambulance, etc) worden hiervoor door beide partijen afdoende geacht.

De verantwoordelijkheid van de gemeente wordt nader uitgewerkt in de artikel 7.

## **Artikel 5      Onderhoud algemeen**

1. Partijen zijn ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de betreffende onderdelen zoals vermeld in de artikelen 6 en 7. Ter verduidelijking zijn de bijlagen I t/m V toegevoegd.
2. Partijen dienen elkaar in de gelegenheid te stellen om al het nodige onderhoud en beheer aan de aan hun toebehorende onderdelen kunnen verrichten.
3. Partijen dienen hiertoe binnen redelijke termijn (per geval anders) gehoor te geven aan een oproep tot het bieden van de mogelijkheid tot het feitelijk verrichten van onderhoud. In gevallen waar de wederpartij geen gehoor geeft dan wel de andere partij niet vrijelijk de gelegenheid geeft om onderhoud te verrichten komen alle daaruit voortvloeiende extra kosten voor rekening van de partij die in gebreke blijft.
4. Indien Partijen bij het (laten) plegen van onderhoud schade toebrengen aan eigendom van de wederpartij, dient deze door de partij die het onderhoud heeft (laten) plegen te worden vergoed. Indien Partijen door achterstallig onderhoud schade lijden, worden alle hieruit voortvloeiende kosten door de partij die in gebreke is gebleven vergoed.

## **Artikel 6      Uitwerking verantwoordelijkheden en taken VVE**

VVE draagt zorg voor het Onderhoud en Beheer en alle verdere bijkomende werkzaamheden van alle navolgende onderdelen:

- a. het betonnen casco van de parkeergarage
- b. de draagkracht van de dakconstructie / draagconstructie waarop de ondergrond van het Da Vinci Plein rust.
- c. de dakbedekking op het dak van de parkeergarage;
- d. de verlichtingsinstallatie in de parkeergarage
- e. de brandmeldinstallatie in de parkeergarage;
- f. de 2 droge blusvoorzieningen op het plein
- g. de ontruimingsinstallatie;
- h. het ventilatiesysteem;
- i. het parkeersysteem;
- j. de speedgates;
- k. afvoerleiding rioolwater (persleiding) onder de toegangsbrug en brug plein Bernadottelaan.

## **Artikel 7      Uitwerking verantwoordelijkheden en taken Gemeente**

Gemeente draagt zorg voor het onderhoud en beheer en alle verdere bijkomende werkzaamheden van alle navolgende onderdelen:

- a. de twee toegangsbruggen naar het plein, toegangsbrug parkeergarage; inclusief kosten verrekening verbruik, vastrecht, elektra en water; de vloerverwarming in de brug toegang parkeergarage;  
de pleinafwerking (bestrating, straatmeubilair, afvalbakken, bomen, fietsenrekken etc);
- b. de luifel op het plein inclusief de trapopgang en het portaal in de parkeergarage waarin de trap naar het plein zich bevindt, inclusief de puien waaronder de deuren en het glas rondom het portaal;



- c. de 5 boombakken en aanverwante onderdelen inclusief watergeefstelsel in de afschotlaag onder de dakbedekking en benodigde installatie ruimte in de parkeergarage, inclusief kosten verrekening verbruik, vastrecht, elektra en water;
- d. de goten op het plein en riolering (hemelwaterafvoeren) inclusief schilderwerk in de parkeergarage ten behoeve van hemelwaterafvoer van het plein;
- e. de kade en keerwanden inclusief ophangconstructies etc. ter plaatse van de parkeergarage;
- f. de pleinverlichting;
- g. fysieke afsluiting van het Leonardo da Vinci plein door middel van vaste palen aan weerszijden van het plein;
- k. de gracht rondom Fort Meerwijk

## **Artikel 8      Schade tengevolge van te zware belasting van het Leonardo da Vinci plein**

In het geval van schade en/of gevolgschade als gevolg van een te zware (verkeers) belasting van het Da Vinci plein leggen Partijen de wederzijdse verantwoordelijkheden als volgt vast:

1. De gemeente is naar de VvE verantwoordelijk voor schade en/of gevolgschade als deze is veroorzaakt door de gemeente en / of derden die handelen in opdracht van de gemeente, en de gemeente haar opdrachtnemer niet aantoonbaar heeft gewezen op de maximale verkeersbelasting van het plein.
2. De VvE is naar de gemeente verantwoordelijk voor schade en/of gevolgschade als deze is veroorzaakt door de VvE en /of derden die handelen in opdracht van de VvE, en de VvE haar opdrachtnemer niet aantoonbaar heeft gewezen op de maximale verkeersbelasting van het plein.
3. De gemeente is naar de VvE verantwoordelijk voor schade en/of gevolgschade als de gemeente nalatig is gebleken in het afsluiten van het Da Vinci plein (fysiek en met bebording) voor autoverkeer, of als de Gemeente expliciet toestemming of een vergunning heeft verleend voor een actie of activiteit waarvan de gemeente had kunnen voorzien dat deze schade zou veroorzaken.
4. Gemeente is naar de VvE niet verantwoordelijk voor schade en gevolgschade, veroorzaakt door derden die ondanks adequate afsluitingsmaatregelen en verbodsborden het plein te zwaar belasten. Gemeente zal in deze gevallen namens Partijen het voortouw nemen in het verhalen van de gezamenlijke schade op de veroorzaker, waarbij Partijen de kosten gezamenlijk betalen.

## **Artikel 9      Gebruik Parkeergarage**

1. De openbare parkeerplaatsen van de parkeergarage zijn ten minste van een half uur voor winkelopeningstijd tot een half uur na winkelopeningstijden beschikbaar.
2. De eigenaar (Hoorne B.V.) van het openbare parkeergedeelte heeft bij wijze van proef vooralsnog geen betaalsysteem toegepast in de onderhavige parkeergarage. Partijen zijn overeengekomen om bij wijze van proef geen betaalsysteem toe te passen. Dit houdt in dat iedereen het openbare gedeelte van de parkeergarage, tijdens de openingstijden van de winkels vrij in- en uit kan rijden. Buiten de openingstijden is het openbare gedeelte afgesloten, door middel van speedgates, en kunnen alleen de bewoners de garage vrij in- en uitrijden. Indien VVE alsnog besluit om het betaald parkeren systeem toe te passen zal de gemeente tijdig worden ingelicht.

**Artikel 10**     **Kosten**

Partijen zullen de kosten van hun eigen activiteiten ter uitvoering van deze overeenkomst zelf dragen, tenzij partijen in een concreet geval anders overeenkomen.

**Artikel 11**     **Overdracht rechten en verplichtingen**

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is het VVE niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

**Artikel 12**     **Wijziging van de overeenkomst**

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

**Artikel 13**     **Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/Ontbinding**

De wettelijke bepalingen omtrent nakoming, ontbinding en schadevergoeding zijn volledig op deze overeenkomst van toepassing, voorzover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken.

**Artikel 14**     **Contactpersonen**

De correcte uitvoering van deze overeenkomst is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Partijen.

Partijen spreken dan ook af elkaar op de hoogte te houden van alle relevante zaken met betrekking tot deze overeenkomst en elkaar zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de correcte uitvoering van deze overeenkomst.

Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:

Gemeente:     Ten aanzien van beheer en onderhoud: meldpunt bouwen, wonen en leefomgeving: 023 – 511 5115.

                  Ten aanzien van de overeenkomst: het hoofd van de afdeling  
Dagelijks Beheer en Techniek.

VVE:            Ten aanzien van het beheer en onderhoud:

                  Mulder vastgoedmanagement bv, Postbus 160, 1780AD te Den Helder  
Tel. 0223-615409 of info@mulderbeheer.nl.

                  Ten aanzien van de overeenkomst:

                  Het Bestuur van de VVE parkeergarage Meerwijk;  
p/a Postbus 160, 1780AD Den Helder

**Artikel 15**      **Onvoorziene omstandigheden**

1.            Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen partijen elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
2.            Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

**Artikel 16**      **Publiekrechtelijke taken en verplichtingen**

1.            De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar publiekrechtelijke taak.  
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor VVE en/of door VVE ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2.            Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3.            Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor VVE en/of door VVE ingeschakelde derden ontstane nadelen.

**Artikel 17**      **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

**Artikel 18**      **Ingang en Einde van de overeenkomst**

1.            Deze overeenkomst vangt met terugwerkende kracht aan op 28 maart 2007.
2.            Geen der partijen kan afstand doen van de onderhavige overeenkomst zolang er meerdere eigenaren zijn.

**Artikel 19**      **Bijlagen**

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

**Artikel 20**     **Domiciliekeuze**

Terzake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie bij de gemeente Haarlem.

- de gemeente

- de VVE

Gemeente Haarlem  
Stadhuis  
Postbus 511  
2003 BP Haarlem

Bestuur van de VVE Parkeergarage Meerwijk  
p/a Postbus 160  
1780 AD Den Helder

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

Datum:.....

Datum:.....

Gemeente Haarlem  
.....

.....  
.....