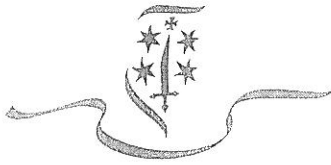


Haarlem



Ontwikkelings- en  
Realisatieovereenkomst  
Pim Mulier Sportpark Haarlem

Aanbestedende dienst : Gemeente Haarlem  
Status : definitief concept  
Datum : 23 november 2007

*WIP*  
Handwritten signature and a star symbol.

Partijen en overwegingen

1	ALGEMEEN	1
	Artikel 1: Definities	1
	Artikel 2: Projectdoelstelling	3
	Artikel 3: Contract	3
	Artikel 4: Hoofdlijnen van de samenwerking	4
	Artikel 5: Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente	4
	Artikel 6.1: Taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar A	5
	Artikel 6.2: Taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar B	5
	Artikel 7: Planuitwerking en realisatie	6
	Artikel 8: Overleg en organisatiestructuur	6
	Artikel 9: Bedragen	6
2	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING PROJECT	9
	Artikel 10: Uitgangspunten	9
	Artikel 11: Integrale Projectplanning	9
	Artikel 12: Sloop, bouwrijp maken	10
	Artikel 13: Terbeschikkingstelling/verkoop gronden	10
	Artikel 14: De herinrichting van het openbare gebied	11
	Artikel 15: Planologische voorbereiding	12
	Artikel 16: Vergunningverlening	12
3	DO-FASE	13
	Artikel 17: Doelstelling en productomschrijving DO-fase	13
	Artikel 18: Toetsing DO	13
4	REALISATIEFASE	14
	Artikel 19: Doelstelling	14
	Artikel 20: Bouwrijp maken	14
	Artikel 21: Woonrijp maken	14
	Artikel 22: Aanpalende Gebieden	14
	Artikel 23: Hinder, tijdelijke maatregelen	14
	Artikel 24: Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase	14
	Artikel 25: Bouw en Oplevering	15
5	KANTOREN	16
	Artikel 26: Samenhang	16
6	OVERIGE BEPALINGEN	17
	Artikel 27: Verzekeringen	17
	Artikel 28: Exclusiviteit/concurrerende ontwikkelingen	17
	Artikel 29: Vertrouwelijkheid	17
	Artikel 30: Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding	17
	Artikel 31: Publiekrechtelijke taken en verplichtingen	17
	Artikel 32: Uitgangspunten	18
	Artikel 33: Toepasselijk recht en Geschillen	18

*Adiz*

Bijlagen:

- a) Aankondiging d.d. 09-06-2006
- b) De Prekwalificatieleidraad Europese aanbesteding Herstructurering Pim Mulier Sportpark, versie 1.0 d.d. 12-06-2006, inclusief de volgende bijlagen:
  1. Mogelijke samenwerkingsmodellen
  2. Standaard inhoudsopgave document voor aanmelding
  3. Aanmeldingsformulier
  4. Projectdemarkatie tekening 050810 4901C05 DO dgn
  5. Overzichtstabel in te dienen gegevens
  6. Eigen verklaring
  7. Verklaring omtrent combinatievorming
  8. Opgave referentieprojecten
  9. Opgave referenties samenwerkingservaring
  10. Vergelijkingsmatrix prekwalificatie
  11. Beoordelingsmatrix met gunningscriteria
- c) De Selectieleidraad Europese Aanbesteding versie 1.0 d.d. 29-08-2006, inclusief de volgende bijlagen:
  1. Randvoorwaarden/Programma's van Eisen
  2. Inschrijfmodel
  3. Overzicht potentiële gebruikers
  4. Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
  5. Beoordelingsmatrix met gunningscriteria
  6. Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (stedelijke ontwikkeling, 2004)
  7. Verkoopovereenkomst
  8. Voorontwerp bestemmingsplan
  9. Toetsings- en acceptatieplan versie 1.0 d.d. 17-07-2006NB De bijlage m.b.t. Reclamemast (de Algemene Inkoopvoorwaarden) is niet meer van toepassing.
- d) Vragenlijst met antwoorden d.d. 04-10-2006
- e) UAV-GC 2005
- f) Aanbieding Pellikaan 20-11-2007 inclusief de afkoopsom voor de prijsindexering tot einde werk
- g) Aanbieding Oranjewoud:
  1. Basisaanbieding met Inschrijfstaat Buitenruimte d.d. 18-06-2007
  2. Aanvullende aanbieding 07-11-2007 over de afkoopsom voor de prijsProjectplan incl. afgestemde planning Ontwikkelaars (t.z.t. *in te dienen en te accepteren*)
- h) Bankgaranties:
  1. Pellikaan
  2. Oranjewoud
- i) Concept verkoopovereenkomst Sport Business Center d.d. 23-11-2007
- j) Kadastrale kaart Sports Business Center nr. 07837 d.d. 20-11-2007
- k) Ontwerp Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

ONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST

Inzake het Project "PIM MULIER SPORTPARK HAARLEM"

De ondergetekenden:

De Gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door de heer M. Divendal, verantwoordelijk wethouder, handelend ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 21 juni 2007 (reg. Nr. SO/PM/2007/88159), hierna te noemen "de Gemeente";

en

A. Pellikaan Bouwbedrijf B.V., vertegenwoordigd door ing. S.J.F de Wit, directeur

B. Oranjewoud Realisatie BV., vertegenwoordigd door ing. J.A. Meulman, directeur

hierna afzonderlijk te noemen "Ontwikkelaar A" en "Ontwikkelaar B" en gezamenlijk te noemen "de Ontwikkelaars";

gezamenlijk aan te duiden als "Partijen".

**In aanmerking nemende:**

1. Dat de Gemeente door middel van een Europese aanbestedingsprocedure de Ontwikkelaars heeft geselecteerd en de aanbieding van de Ontwikkelaars d.d. 20-10-2006 heeft gekozen als de economisch meest voordelige aanbieding. Het bestuur van de Gemeente heeft deze keuze in haar vergadering van 5 december 2006 (nr. SO/PM/2006/878) voorwaardelijk geaccordeerd.
2. Dat Partijen in nader overleg zijn getreden om het Project te optimaliseren en daar naar beider genoegen zijn uitgekomen, resulterend in aangepaste aanbiedingen.
3. Dat besloten is om deze overeenkomst met beide Ontwikkelaars aan te gaan, maar dat zij nadrukkelijk ieder hun eigen taak en verantwoordelijkheid dragen voor de door hen te realiseren onderdelen van het Project als weergegeven in deze overeenkomst, waarbij zij zorgdragen voor onderlinge afstemming.
4. Dat Partijen menen dat de onderhavige overeenkomst met de bijbehorende documenten een voldoende basis vormen voor een financieel en maatschappelijk haalbaar plan.
5. Dat de Ontwikkelaars te kennen hebben gegeven de onderscheiden onderdelen van het Project te willen ontwikkelen en/of realiseren zoals in deze overeenkomst is bepaald.
6. Dat na de selectie en de keuze van deze Ontwikkelaars, Partijen deze overeenkomst afsluiten en dat door de ondertekening hiervan de Europese aanbestedingsprocedure wordt afgerond.
7. Dat het bestuur van de Gemeente Haarlem heeft ingestemd met voortzetting van dit project op basis van deze overeenkomst.

Komen overeen:

Mit  
A

## 1 ALGEMEEN

### Artikel 1: Definities

1.1 De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in deze overeenkomst met een hoofdletter geschreven.

#### Aanbieding

- A. De Aanbieding van Ontwikkelaar A d.d. 20 november 2007 incl. een afkoopsom voor de prijsindexering;  
B. De Aanbieding van Ontwikkelaar B d.d. 18 juni 2007 met Inschrijfstaat Buitenruimte d.d. 18 juni 2007 en de aanvullende aanbieding d.d. 7 november 2007 over de afkoopsom voor de prijsindexering, tezamen vormende één aanbieding.

#### Aanpalende gebieden

Gebieden grenzend aan de Projectdemarcatie.

#### Bouwplan

Ontwerp van een bepaald onderdeel van de gebiedsontwikkeling binnen de Projectdemarcatie.

#### Bouwrijp maken

Het verrichten van werkzaamheden die tot doel hebben het geschikt maken van een perceel grond binnen het projectgebied voor de daarop te realiseren bebouwing. Hieronder wordt verstaan het voorbereiden en/of uitvoeren en/of coördineren van de werkzaamheden inzake het verwijderen, omleggen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, en rioleringen, de noodzakelijke functionele sanering van eventuele bodemverontreiniging, het opruimen, egaliseren en ophogen van terrein, aanleggen van bouwstraten en treffen van tijdelijke (verkeers)voorzieningen, aanleggen van het hoofdrioolstelsel en overige nutsvoorzieningen en alle grondwerkzaamheden binnen de Projectdemarcatie.

#### Bruikbare Bouwvergunning

Onder een Bruikbare Bouwvergunning verstaan partijen een onherroepelijke bouwvergunning of een bouwvergunning waarvoor, tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen of een bouwvergunning waarvoor tijdens het aanhangig zijn van een (hoger) beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen.

#### Definitief Ontwerp (DO)

Het definitieve ontwerp van het Pim Mulier Sportpark Haarlem met alle bijbehorende documenten zoals in deze overeenkomst bepaald.

#### DO-fase

Fase waarin het Definitief Ontwerp van het Pim Mulier Sportpark Haarlem en voorlopige en definitieve Bouwplannen worden voorbereid en getoetst.

#### Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst

Deze overeenkomst.

#### Openbare Ruimte

Alle delen van de Projectdemarcatie die vrijelijk voor het publiek toegankelijk zijn na voltooiing van de werkzaamheden, zoals wegen, parkeerplaatsen etc.

#### Overig Stadion Center

De kantoren/gebouwen en overige voorzieningen binnen het Stadion Center, met uitzondering van de Sportaccommodaties Stadion Center.

#### Partijen

De Gemeente en de Ontwikkelaars gezamenlijk.

#### Peildatum

Het prijspeil van de bedragen als opgenomen in de aanbiedingen, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.

Project

De integrale gebiedsontwikkeling van het Pim Mulier Sportpark Haarlem, incl. bebouwing en infrastructuur zoals beschreven in de aankondiging, prekwalificatie- en selectieleidraad, en nader uitgewerkt in deze overeenkomst en de bijlagen. Het Project omvat 3 onderdelen:

- a. het doorontwerpen en realiseren van de Sportaccommodaties Stadion Center op basis van design & construct als bedoeld in artikel 3 en 6 en eventueel het doorontwerpen en realiseren van het Overig Stadion Center;
- b. de verkoop van gronden met realisatieplicht van kantoren in het Sports Business Center als bedoeld in artikel 3, 6 jo. 13
- c. de realisatie van diverse infrastructurele aanpassingen in en om het Sportpark op basis van aanneming van een werk inclusief de aanleg van een nieuw honkbalveld en een nieuw softbalveld als bedoeld in en met in achtname van artikel 3 en 6.

Projectdemarcatie

Het Projectgebied dat als zodanig is aangemerkt, waarbinnen een of meerdere Bouwplannen worden ontwikkeld en gerealiseerd alsmede de Openbare Ruimte wordt ingericht. Het betreft het gebied dat betrokken is bij het Project, als zodanig aangeduid in het Projectplan (bijlage h).

Projectplan

De uitwerking in een tussen Partijen af te stemmen documenten voor de onderscheiden Projectonderdelen ter zake hetgeen in de prekwalificatie- en selectieleidraad is omschreven en in deze overeenkomst op hoofdlijnen is bepaald, waaronder het proces, de organisatie, de termijnen en de taken en bevoegdheden met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project. Deze uitwerkingen bestaan in elk geval uit een globale omschrijving van de technische oplossingsrichting, schets(en), plan van aanpak en communicatieplan.

Realisatiefase

De fase, vanaf de acceptatie van het Definitief Ontwerpen, waarin het Project wordt gerealiseerd.

Sportaccommodaties Stadion Center

Indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken voor honk- en softbal en een club- en kleedaccommodatie binnen het Stadion Center.

Sport Business Center

De kantoorontwikkeling op de locatie hoek Pim Mulierlaan/ Delftlaan.

Stadion Center

Het Stadion Center, bestaande uit de realisatie van de Sportaccommodaties Stadion Center en Overig Stadion Center.

Voorlopig Ontwerp (VO)

Het voorlopig ontwerp van het Pim Mulier Sportpark Haarlem inclusief alle bijbehorende documenten zoals in deze overeenkomst genoemd.

VO-fase

Fase waarin het VO van het Pim Mulier Sportpark Haarlem wordt voorbereid en geaccepteerd.

Werkbare werkdagen

Werkdagen respectievelijk halve werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van (een van de) Ontwikkelaars gedurende tenminste 5 uren, respectievelijk tenminste 2 uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kon worden gewerkt. Onder werkdagen vallen niet dagen in het weekeinde, feestdagen en dagen waarop de werknemers van (een van de) Ontwikkelaars collectief vrij zijn.

### Woonrijp maken

Het aanleggen en inrichten van het openbaar gebied en het verrichten van de benodigde werkzaamheden om de Openbare Ruimte binnen het Projectgebied in te richten conform de randvoorwaarden, zoals omschreven in het standaard programma van eisen van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de Gemeente. Hieronder wordt verstaan de verhardingen, aanleg van groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen en het aanbrengen van straatmeubilair, nader uitgewerkt in "plan van aanpak buitenruimte" en de Aanbieding d.d. 18 juni 2007 van Ontwikkelaar B.

### **Artikel 2: Projectdoelstelling**

- 2.1 Het doel van de samenwerking van partijen is de gebiedsontwikkeling door de ontwikkeling en realisatie door Ontwikkelaar A van 2 gebouwen, waarin opgenomen Sportaccommodaties, en door de ontwikkeling en realisatie door Ontwikkelaar B van 2 nieuwe sportvelden, inclusief infrastructuur en parkeerplaatsen op het Pim Mulier Sportpark Haarlem, met als doel behoud van de A-status voor de periode 2008-2018.
- 2.2 De contractueel beschreven rechten en verplichtingen ter zake de ontwikkeling en realisatie van de onderscheiden Projectonderdelen door de onderscheiden Ontwikkelaars gericht zijn weergegeven in deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere afspraken.

### **Artikel 3: Contract**

- 3.1 De gemeente wenst het Project te realiseren. Daartoe is een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd, waarbij de Ontwikkelaars zijn geselecteerd, op basis van de volgende documenten:
- a) De Aankondiging (**bijlage a**) d.d. 9 juni 2006 in het publicatieblad der Europese Unie (publicatienummer 2006 / S 108-115401)
  - b) De Prekwalificatieleidraad (**bijlage b**) Europese aanbesteding Herstructurering Pim Mulier Sportpark, versie 1.0 d.d. 12-06-2006, inclusief de volgende bijlagen:
    1. Mogelijke samenwerkingsmodellen
    2. Standaard inhoudsopgave document voor aanmelding
    3. Aanmeldingsformulier
    4. Projectdemarcatie tekening 050810 4901C05 DO dgn
    5. Overzichtstabel in te dienen gegevens
    6. Eigen verklaring
    7. Verklaring omtrent combinatievorming
    8. Opgave referentieprojecten
    9. Opgave referenties samenwerkingservaring
    10. Vergelijkingsmatrix prekwificatie
    11. Beoordelingsmatrix met gunningscriteria
  - c) De Selectieleidraad (**bijlage c**) Europese Aanbesteding versie 1.0 d.d. 29-08-2006, inclusief de volgende bijlagen:
    1. Randvoorwaarden/Programma's van Eisen
    2. Inschrijfmodel
    3. Overzicht potentiële gebruikers
    4. Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst
    5. Beoordelingsmatrix met gunningscriteria
    6. Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem
    7. Verkoopovereenkomst
    8. Voorontwerp bestemmingsplan
    9. Toetsings- en acceptatieplan versie 1.0 d.d. 17-07-2006
  - d) De vragenlijst met antwoorden (**bijlage d**) d.d. 04-10-2006
- 3.2 De Ontwikkelaars zullen zorg dragen voor ontwerp en realisatie van het Pim Mulier Sportpark Haarlem en de coördinatie van deze werkzaamheden op basis van de volgende contractdocumenten:
1. Deze overeenkomst;
  2. Het Ontwerp Bestemmingsplan (**bijlage I**);
  3. De randvoorwaarden en programma's van eisen (**bijlage c**), voor zover hiervan niet is afgeweken in de Aanbiedingen van de Ontwikkelaars, met in acht name van de in artikel 13.3 genoemde aanpassingen
  4. UAV-GC (**bijlage e**), voor zover hiervan niet is afgeweken in deze overeenkomst of de Aanbiedingen van de Ontwikkelaars;

5. Aanbiedingen (**bijlage f en g**): aanbiedingen zijn door beide partijen wederzijds ter kennisgeving getekend. Partijen zijn verantwoordelijk voor de onderlinge afstemming conform artikel 6.1.6 en 6.2.2. en niet voor elkaars aanbiedingen;
  6. Projectplan incl. afgestemde plannings van de Ontwikkelaars (*nog in te dienen en te accepteren*, **bijlage h**): met dien verstande dat ingeval van tegenstrijdigheden en/of onduidelijkheden, de volgende rangorde geldt: het in dit artikellid hoger genoemde stuk prevaleert boven een lager genoemd stuk. Tevens geldt voor het versiebeheer dat een nieuw document prevaleert boven een oud document mits door partijen ondertekend.
- 3.3 Wanneer er nieuwe omstandigheden zijn die ervoor zorgen dat de toepassing van voorgaande leden leidt tot een resultaat dat niet overeenstemt met de bedoelingen en uitgangspunten van Partijen, gaan Partijen in overleg om een passende oplossing te vinden voor deze afwijking.

#### **Artikel 4: Hoofdpijnen van de samenwerking**

- 4.1 Het doel van de samenwerking van Partijen is de totstandkoming van het Project door realisatie van de onderscheiden Projectonderdelen.
- 4.2 De in deze overeenkomst beschreven rechten en verplichtingen dienen als een samenhangend geheel te worden beschouwd. Partijen streven in dat verband een slagvaardig functioneren na van allen die bij het Project betrokken zijn.
- 4.3 De afzonderlijk als Ontwikkelaar aangeduide partij is de met de Gemeente contracterende partij. De rechten en verplichtingen van de binnen de Ontwikkelaars opererende partijen komen toe aan resp. rusten op ieder van de genoemde partijen afzonderlijk. De Ontwikkelaars hebben ervoor gezorgd dat alle aansluitende onderdelen tussen de infrastructuur en het gebouw en de afstemming daarop is verwerkt in hun Aanbiedingen. Hierbij zij opgemerkt dat de nutsvoorzieningen door en voor rekening van de Gemeente worden gerealiseerd.
- 4.4 Partijen gaan thans een samenwerking aan, waarin ieder inhoudelijk en financieel verantwoordelijk is voor de betreffende nader omschreven onderdelen van de ontwikkeling en realisatie.
- 4.5 Deze samenwerking is gericht op de ontwikkeling van het Pim Mulier Sportpark door de realisatie van de projectonderdelen als beschreven in deze overeenkomst. Partijen onderkennen de samenhang van alle aan het project verbonden aspecten, zoals - maar niet beperkt tot - de stedenbouwkundige, de ruimtelijke, en de financiële aspecten, alsmede de samenhang met het behoud van de A-status voor de periode 2008-2018.
- 4.6 De Gemeente zal de taken en verantwoordelijkheden hebben als beschreven in deze overeenkomst.
- 4.7 De Ontwikkelaars zullen de taken en verantwoordelijkheden hebben als beschreven in deze overeenkomst.
- 4.8 De Ontwikkelaars zullen de werken en werkzaamheden als bedoeld in deze overeenkomst binnen de Projectdemarcatie uitvoeren voor eigen rekening en risico.

#### **Artikel 5: Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente**

- 5.1 De Gemeente treedt op als leverancier van de grond en als ondersteunende overheid, alsmede als opdrachtgever voor bouwkundige werkzaamheden, infrastructurele en cultuurtechnische aanpassingen, op de wijze en op de voorwaarden zoals in deze overeenkomst omschreven.
- 5.2 De Gemeente zal het plan en de oplevering toetsen conform de afspraken in deze overeenkomst en voor de buitenruimte dienen de diverse tekeningen eerst vooraf door de gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte te worden getoetst.
- 5.3 De Gemeente verleent de Ontwikkelaars het recht het Project te ontwikkelen en te realiseren.
- 5.4 De Gemeente zal zich inspannen om subsidie aan te vragen en waar mogelijk bevorderen dat voor het Project eventuele subsidiemogelijkheden worden benut.
- 5.5 De Gemeente draagt zorg voor de sloopvergunning van alle bestaande voorzieningen onder het nieuw aan te leggen softbalveld, zoals verwerkt in het gemeentelijk inrichtingsplan. Tevens draagt de Gemeente zorg



voor de bouwvergunning van het trafohuis westzijde Jaap Edenlaan, ter hoogte van het huidige stadionveld, bestemd voor de huidige bestaande sportvoorzieningen, exclusief het huidige honkbalstadion. Voor het huidige honkbalstadion zorgt de Gemeente voor alle gedurende de bouw benodigde aansluitingen.

- 5.6 De gemeente draagt zorg voor de aanleg van openbare nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen) inclusief het verwijderen van de bestaande kabels en leidingen, trafo(s) en het leveren van een nieuwe trafo. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van de Gemeenten. Deze voorzieningen zijn t.b.v. de nutsvoorzieningen en vallen buiten de opdracht.

### **Artikel 6.1: Taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar A**

6.1 Binnen de Projectdemarcatie:

6.1.1 De werken in het Pim Mulier Sportpark Haarlem, bestaande uit:

- het doorontwerpen en realiseren van de Sportaccommodaties Stadion Center op basis van design & construct als bedoeld in artikel 3 jo 6.1.2;
- mogelijk, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 jo 6.1.3, het doorontwerpen en realiseren van het Overig Stadion Center;
- de realisatie van kantoren in het Sport Business Center, waartoe gronden worden aangekocht, met inachtneming van artikel 3 jo 6.1.4

behoren tot de taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar A (onder de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden voor realisatie respectievelijk afname).

6.1.2 De - als onderdeel van het Stadion Center - te realiseren Sportaccommodaties Stadion Center zullen door Ontwikkelaar A worden gerealiseerd.

6.1.3 Ten aanzien van het Overig Stadion Center is overeengekomen dat Ontwikkelaar A en de gemeente zich tot uiterlijk 31 december 2010 zullen inspannen om hiervoor een afnemer te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat met in achtneming van het PVE Kantoren Stadion Center Pim Mulier en het Beeldkwaliteitsplan kantoren Stadion Center, wordt gestreefd naar een maximalisatie van de door de gemeente in rekening te brengen grondprijs. Indien een afnemer voor Overig Stadion Center wordt gevonden die aanvaardbaar is voor de gemeente, zullen Ontwikkelaar A en die afnemer in overleg treden over de realisatie van Overig Stadion Center. Uitgangspunt is dat Ontwikkelaar A het eerste recht heeft om op nog nader tussen Ontwikkelaar A en die afnemer over een te komen voorwaarden tot overeenstemming te komen inzake de realisatie van het Overig Stadioncenter binnen het tijdspad en de mogelijkheden. In dit kader dient er voorafgaand aan of gelijktijdig met de koopovereenkomst tussen de Gemeente en die afnemer een (intentie)overeenkomst tussen Ontwikkelaar A en die afnemer tot stand te komen (terzake de realisatie van het Overig Stadion Center). Uitgangspunt is dat voormeld eerste recht is veilig gesteld, op het moment dat de Gemeente een koopovereenkomst sluit met de afnemer. Indien op 31 december 2010 geen afnemer is gevonden eindigt de inspanningsverplichting en is de gemeente vrij om met derden in onderhandeling te treden over de bouw en realisatie van het Overig Stadion Center.

6.1.4 Ten aanzien van de aankoop van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van het Sport Business Center wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 3 jo 1.3.

6.1.5 Voorzover er werkzaamheden door anderen dan Ontwikkelaar A worden uitgevoerd, zullen de Ontwikkelaars erop toezien dat die uitvoerende partij de hier bedoelde taken uitvoert.

6.1.6 Tot de verplichtingen van Ontwikkelaar A behoren tevens:

- afstemming van de werkzaamheden op de werkzaamheden van Ontwikkelaar B, zoals nader uitgewerkt in artikel 8;
- ondersteuning van de Gemeente bij de voorlichting aan het publiek over het plan en overleg met betrokkenen en gebruikers;
- correcte uitvoering van de werkzaamheden en zorg dragen voor de bereikbaarheid en veiligheid van de gebruikers en omwonenden;
- het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces voor zover deze tot de verplichtingen van Ontwikkelaar A behoren, conform de in artikel 11 genoemde planning en het aanhouden van het overeengekomen financiële kader.

### **Artikel 6.2: Taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar B**

6.2.1 Binnen de projectdemarcatie:

De werken in het Pim Mulier Sportpark Haarlem bestaande uit het realiseren van een honk- en softbalveld met bijkomende werkzaamheden en de herinrichting van het buitengebied inhoudende de aanleg van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur van de Pim Mulierlaan en de Jaap Edenlaan op basis van aanneming van een werk behoren tot de taken en verantwoordelijkheden van Ontwikkelaar B. De volgende worden genoemd, zonder dat de opsomming uitputtend is: het bouw- en woonrijp maken, de aanleg en inrichting van de sportvelden en omliggende terrein en de realisatie van de infrastructuur en parkeerplaatsen.

6.2.2 Tot de verplichting van Ontwikkelaar B behorende tevens:

- afstemming van de werkzaamheden op de werkzaamheden van Ontwikkelaar A, zoals nader uitgewerkt in artikel 8;
- ondersteuning van de gemeente bij de voorlichting aan het publiek over het plan en overleg met betrokkenen en gebruikers;
- correcte uitvoering van de werkzaamheden en zorg dragen voor de bereikbaarheid en veiligheid van de gebruikers en omwonenden;
- het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces voor zover deze tot de verplichtingen van Ontwikkelaar B behoren, conform de in artikel 11 genoemde planning en het aanhouden van het overeengekomen financiële kader;

### **Artikel 7: Planuitwerking en realisatie**

- 7.1 De verdere planuitwerking en realisatie van het Project zullen geschieden op basis van de in artikel 3, 4, 6 en 7 genoemde contractdocumenten en de uit te werken DO's.
- 7.2 De kosten en het risico van de omschreven verplichtingen zijn telkens voor rekening van de partij op wie de verplichting rust, voorzover niet uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.
- 7.3 Ontwikkelaars zullen na ondertekening van deze overeenkomst de realisatie van het Project nader uitwerken, zoals nader beschreven in artikel 10.2 en hoofdstuk 6.

### **Artikel 8: Overleg en organisatiestructuur**

- 8.1 Er zal overleg plaatsvinden. Met de afstemming als omschreven in artikel 6.1.6 en 6.2.2 wordt bedoeld op:
- operationele afstemming (1 x per 14 dagen bouwvergadering, waaraan vertegenwoordigers van de Gemeente deelnemen);
  - afstemming betreffende de voortgang (1 x per maand hoofdpijnen van het proces door de projectmanagers van alle Partijen).
- In deze overleggen zullen Partijen elkaar - los van het periodieke overleg - actief op de hoogte brengen en houden over voor één of meer Partijen relevante informatie.
- 8.2 De Projectorganisatie is een samenwerkingsverband tussen Partijen tot de realisatiefase, bestaande uit een projectgroep en ontwerpteams, een en ander als omschreven in de prekwificatie- en selectieleidraad en zoals nader uit te werken in het Projectplan, door Ontwikkelaars in te dienen voor 11 januari 2008.
- 8.3 In het Projectplan voor de onderscheiden onderdelen van het Project staat hetgeen in de prekwificatie- en selectieleidraad is omschreven en in deze overeenkomst op hoofdpijnen is bepaald verder uitgewerkt, waaronder het proces, de organisatie, de termijnen en de taken en bevoegdheden met betrekking tot de Ontwikkeling en realisatie van de Projectonderdelen. Dit plan moet nog nader uitgewerkt worden en zal door de ontwikkelaars uiterlijk 11 januari 2008 ingediend worden.

### **Artikel 9: Bedragen**

- 9.1 Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
- 9.2 Voor alle in deze overeenkomst genoemde bedragen geldt het prijspeil van 1 oktober 2006, waarbij de indexeringen tot en met de eindoplevering al dan niet deels zijn afgekocht, zoals vermeld in artikel 9.6 en 9.7.
- 9.3 a) Ontwikkelaar A zal de Sportaccommodaties Stadion Center opleveren binnen 240 werkbare werkdagen gerekend vanaf week 35 (2008) of -indien nog geen sprake is van een bruikbare bouwvergunning- nadat sprake is van een bruikbare bouwvergunning. Ontwikkelaar A verbeurt aan de Gemeente bij

- overschrijding van een termijn van een fase zoals genoemd in artikel 11 lid 1.3 een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,- voor elke dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,-, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Zodra sprake is van (dreigende) overschrijding zal de Gemeente de Ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte brengen. Indien en voor zover Ontwikkelaar A de ontvankelijke bouwaanvraag met betrekking tot de Sportaccommodaties Stadion Center later dan in week 40 van 2007 indient, wordt de termijn van 240 werkbare werkdagen verkort met iedere dag dat de ontvankelijke bouwaanvraag te laat wordt ingediend.
- b) Ontwikkelaar B zal haar werkzaamheden behorende tot de bouw van het Pim Mulier Sportpark opleveren binnen het aantal werkbare werkdagen zoals in art 11.1.3 is aangegeven nadat sprake is van een bruikbare bouwvergunning. Ontwikkelaar B verbeurt aan de Gemeente bij overschrijding van een termijn zoals genoemd in artikel 11 lid 1, een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,- voor elke dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,- voor het totaal, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Zodra sprake is van (dreigende) overschrijding zal de Gemeente de Ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte brengen. Indien en voor zover Ontwikkelaar B de ontvankelijke bouwaanvraag met betrekking tot de werkzaamheden behorende tot de bouw van het Pim Mulier Sportpark later dan in week 40 van 2007 indient, wordt de termijn van het totaal aantal werkbare werkdagen zoals in art. 11.1.3 per fase is aangegeven verkort met iedere dag dat de ontvankelijke bouwaanvraag te laat wordt ingediend.
- c) Deze boete is niet van toepassing in geval van uitloop van de RO-procedure die niet te wijten is aan de Ontwikkelaars. Deze boeteregeling laat onverlet het recht van Partijen tot vordering van nakoming van deze overeenkomst dit contract en/of eventueel vordering van (meer) geleden schade conform artikel 30 en 33. Indien de ene Ontwikkelaar er debet aan is dat de andere Ontwikkelaar zijn termijnen (zie art. 11 Integrale planning) overschrijdt, wordt de boete door de overschrijder aan de Gemeente betaald en door de Ontwikkelaars onderling verrekend conform bovenstaande (de veroorzaker betaalt aan de overschrijder).
- 9.4 De Ontwikkelaars zijn, ieder voor hun projectonderdelen, verplicht tijdens de bouw zorg te dragen voor bouwhekken en afvalcontainers in verband met het tegengaan van zwerfvuil. Indien zwerfvuil ontstaat terwijl deze voorzieningen ontbreken dan zal de tekortschietende Ontwikkelaar een boete verbeuren van tweehonderdenvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding van dit artikel voortduurt.
- 9.5 Het gebruik van parkeerplaatsen is nader geregeld in artikel 26 van hoofdstuk 5.
- 9.6 De ontwikkeling en realisatie van de Sportaccommodaties Stadion Center is door Ontwikkelaar A aangenomen voor een totaal bedrag ad € 2.750.000,- excl. BTW prijspeil 1 oktober 2006; betreffende aanneemsom zal conform artikel 9.9 door de Gemeente aan Ontwikkelaar A worden betaald. Aanvullend is met Ontwikkelaar A een afkoopsom voor de prijsindexering overeengekomen tot en met eindoplevering van het Project van € 375.000,- excl. BTW waarbij start bouw in september 2008 uitgangspunt is; bij latere start van de werkzaamheden buiten de schuld van Ontwikkelaar A, zal een verrekening plaatsvinden conform de BDB-index bedrijfsgebouw. Ontwikkelaar A draagt zorg voor een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom vanaf start bouw tot en met drie maanden na oplevering van de Sportaccommodaties Stadion Center. Ten aanzien van de eventuele ontwikkeling en realisatie van Overig Stadion Center geldt het bepaalde in artikel 6.1.3.
- 9.7 De ontwikkeling en realisatie van het bepaalde in artikel 3.4 en 6 is door Ontwikkelaar B aangenomen voor een totaal bedrag ad € 2.825.500,- excl. BTW prijspeil 1 oktober 2006, betreffende aanneemsom zal conform artikel 9.9 door de Gemeente aan Ontwikkelaar B worden betaald. Aanvullend is met Ontwikkelaar B een afkoopsom voor de prijsindexering overeengekomen tot en met eindoplevering van het Project van € 268.000,- excl. BTW. Bij latere start van de werkzaamheden buiten de schuld van Ontwikkelaar B, zal een verrekening plaatsvinden conform de GWW-index. Ontwikkelaar B draagt zorg voor een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom vanaf start bouw tot en met de eindoplevering van het Project en een onderhoudstermijn van 6 maanden.
- 9.8 Aan Ontwikkelaar A en B is al op voorhand voor een bedrag ad € 110.000,- voor A resp. € 291.600,- voor B excl. BTW opgedragen om de voorbereidingen tot en met aanvraag bouwvergunning uit te voeren, welke bedragen door de Gemeente aan Ontwikkelaar A en B ook zullen worden betaald, indien het Project uiteindelijk in het geheel geen doorgang vindt. Betreffende vooropdrachten maken onderdeel uit van de in artikel 9.6 en 9.7 genoemde totaal aanneemsommen.

- 9.9 De (verzoeken tot) betaling vindt voor beide Ontwikkelaars, ieder voor hun deel, als volgt plaats: de eerste termijn bedraagt 10% van de aanneemsom, welke ingediend mag worden direct na ondertekening van deze overeenkomst; daarna mag het resterende deel (tot en met 100%) in 4 wekelijkse termijnen worden ingediend naar rato van het werk en de laatste termijn bij oplevering. Daarnaast wordt 5% tot en met einde onderhoudstermijn aangehouden middels de bij ondertekening van deze overeenkomst te overleggen bankgarantie (zie bijlage i) voor het geval het Project niet naar behoren plaatsvindt.



## 2 UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING PROJECT

### Artikel 10: Uitgangspunten

- 10.1 Uitgangspunt is een volledige scheiding van de 2 gebouwdelen van het Stadion Center, dat wil zeggen dat er geen ruimten, installaties en/of faciliteiten van de Sportaccommodaties Stadion Center met het Overig Stadion Center wordt gedeeld.
- 10.2 Deze overeenkomst berust op de volgende veronderstellingen:
- dat Ontwikkelaar A de Sportaccommodaties Stadion Center realiseren conform het bepaalde in artikel 3 jo 6.1 en direct na realisatie oplevert aan de gemeente.
  - dat Ontwikkelaar A en de gemeente zich maximaal zullen inspannen om z.s.m. een afnemer/gebruiker te vinden voor het Overig Stadion Center. Indien Partijen een geschikte afnemer/gebruiker vinden, zal Ontwikkelaar A zorg dragen voor de realisatie overeenkomstig deze overeenkomst. Voor de realisatie van het Overig Stadion Center geldt het bepaalde als omschreven in artikel 3 jo 6.1.3. Voor de realisatie van het Sport Business Center geldt het bepaalde als omschreven in artikel 3 jo 6.1.4.
  - Integrale projectplanning (zie artikel 11).

### Artikel 11: Integrale Projectplanning

- 11.1 Uitgangspunt voor de realisatie van het Project vormt de navolgende afgestemde planning, waarbij geldt dat als procedures uitlopen of het aantal werkbare dagen minder blijkt te zijn, de planning navenant opschuift. De boete als bedoeld in artikel 9.3 is van toepassing op de volgende toetsmomenten (met uitzondering van de genoemde tijdstippen voor het Sport Business Center) in de afgestemde planning:

- Indienen ontvankelijke bouwvoorvragen:
  - Sportaccommodaties Stadion Center : 5 oktober 2007 (week 40)
  - Civiltechnisch werk : 5 oktober 2007
  - Cultuurtechnisch werk (velden) : 5 oktober 2007
  - Sport Business Center : 1 mei 2009
- Ondertekening verkoopovereenkomst Sport Business Center : 1 december 2007
- Bouwtermijnen (mijlpalen):
 

A1 Bouw Sportaccommodaties Stadion Center	: 240 werkbare werkdagen
A2 Bouw Sport Business Center	: geen vaste bouwtermijn
B1 Voorbereiding t.b.v. kabels- en leidingen	: 15 werkbare werkdagen
B2 Inrichten Jaap Edenlaan, Aanleg honkbalveld	: 120 werkbare werkdagen
B3 Aanleg softbalveld, Bouwrijp maken Stadion Center	: 120 werkbare werkdagen
B4 Inrichting Pim Mulierlaan en stadionplein	: 120 werkbare werkdagen
B5 Inrichting buitenruimte Sport Business Center	: 25 werkbare werkdagen

- 11.2 De planning uit het vorige lid levert de volgende geprognosticeerde opleveringsdata op:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| A1. Sportaccommodaties Stadion Center            | : 18 december 2009 |
| A2. Sport Business Center                        | : december 2011    |
| B1 Voorbereiding t.b.v. kabels- en leidingen     | : 30 november 2007 |
| B2 Inrichten Jaap Edenlaan,                      | : 16 juni 2008     |
| Aanleg honkbalveld                               | : 16 maart 2009    |
| B3 Aanleg softbalveld                            | : 16 maart 2009    |
| Bouwrijp maken Stadion Center                    | : 20 augustus 2008 |
| B4 Inrichting Pim Mulierlaan en stadionplein     | : 1 juni 2010      |
| B5 Inrichting buitenruimte Sport Business Center | : december 2011    |

Deze afgestemde planning is bepalend voor de tijdsduur waarin de verschillende onderdelen van de ontwikkeling en realisering van het Project dienen te worden uitgevoerd. Deze planning zal per fase zoals bedoeld in de hoofdstukken III tot en met V van deze overeenkomst worden uitgewerkt.

Bovenstaande planning geeft mijlpalen (zie artikel 11.1 sub 3) aan, waaraan de voortgang van het Project zal worden getoetst.

- 11.3 In de planning heeft de realisatie van de Sportaccommodaties Stadion Center en sportvelden de eerste prioriteit. De planning van de onderscheiden projectonderdelen dient optimaal op elkaar te worden afgestemd, zodanig dat de projectonderdelen zo min mogelijk nadeel van elkaar ondervinden. Tevens dient de uitvoering zodanig te geschieden dat het Pim Mulier Sportpark gedurende de realisatie van alle projectonderdelen operationeel kan blijven. Daarbij dient gestreefd te worden naar zo min mogelijk overlast. Afstemming vindt plaats in de Projectgroep als bedoeld in artikel 8.
- 11.4 Ontwikkelaar A en Ontwikkelaar B dienen rekening te houden met de benodigde tijd om de bestaande gebruikers van het gebied en belanghebbenden te informeren en zal derhalve de Gemeente tijdig op de hoogte stellen van de voor deze partijen relevante informatie aangaande de planning.
- 11.5 Indien een vertraging in de mijlpalen (zie artikel 11.1 sub 3) van de planning wordt veroorzaakt geldt het bepaalde in artikel 9.3 van deze overeenkomst.
- 11.6 De Ontwikkelaars stellen in de DO-fase ten behoeve van de ontwikkeling plannen op, welke plannen gebaseerd dienen te zijn op de voorgeschreven integrale projectplanning op hoofdlijnen als omschreven in artikel 11.1 en 11.2.
- 11.7 De Ontwikkelaars zullen zich bij de plannen van de bouwplannen aan deze integrale projectplanning houden. Indien een of beide der Ontwikkelaars meent/menen dat er gronden zijn om de integrale projectplanning te wijzigen of bij te stellen, zal/zullen zij de Gemeente daarvan onverwijld mededeling doen, vergezeld van een verklaring van deze ontwikkeling, en zal/zullen zij een voorstel doen met betrekking tot de wijziging van de integrale projectplanning.
- 11.8 De Gemeente zal het wijzigingsvoorstel beoordelen naar redelijkheid en billijkheid. Indien zij het voorstel van de Ontwikkelaars accepteert, is artikel 9.3 niet van toepassing. Hierbij geldt als uitgangspunt dat aanpassing van de planning ten behoeve van een der Ontwikkelaars, niet tot (vertragings)schade mag leiden voor de andere Ontwikkelaar.

### **Artikel 12: Sloop, bouwrijp maken**

- 12.1 De sloop van alle bouwwerken, uitgezonderd het Trafostation, die nodig is in verband met de uitvoering van het Project geschiedt door Ontwikkelaar B.
- 12.2 Ontwikkelaar B draagt zorg voor de coördinatie van deze sloopwerkzaamheden met de andere ontwikkelingsactiviteiten in het gebied.
- 12.3 Ontwikkelaar B draagt zorg voor het Bouwrijp maken van de gronden uitgezonderd verwijderen, omleggen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen.

### **Artikel 13: Terbeschikkingstelling/verkoop gronden**

- 13.1 De Gemeente is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de uitgifte en terbeschikkingstelling van gronden die in eigendom en beheer zijn bij de Gemeente, ten behoeve van de realisatie van het Project. Voor eventueel gebruik van gronden van derden dient de ontwikkelaar zelf initiatief te nemen en afspraken te maken met de betreffende eigenaar.

De Gemeente zal verkopen aan Ontwikkelaar A en Ontwikkelaar A zal kopen van de Gemeente de grond waarop het Sport Business Center wordt gerealiseerd, conform de conceptkoopovereenkomst (bijlage j) en de daarbij behorende kadastrale kaart (bijlage k). De koopprijs bedraagt € 1.700.000,- exclusief BTW. Voor wat betreft de koop en levering komen partijen het volgende overeen:

- de levering van de grond door de Gemeente aan Ontwikkelaar A en betaling van de koopsom door Ontwikkelaar A aan de Gemeente zal plaatsvinden binnen 14 dagen na het moment dat sprake is van een Bruikbare Bouwvergunning;
- vanaf het moment dat vrijstelling in het kader van de WRO-procedure wordt verkregen of als het Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark (bijlage l) onherroepelijk is, zal de koopsom worden verhoogd met 5 procent per jaar (rente wordt betaald bij betaling van de koopsom);
- Ontwikkelaar A zal binnen 4 maanden na ondertekening van deze overeenkomst de ontvankelijke aanvraag voor de vrijstellingsprocedure indienen en daarmee in gang zetten;
- Ontwikkelaar A zal binnen 1 jaar nadat vrijstelling verleend, of het Bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark onherroepelijk is, een ontvankelijke aanvraag voor een bouwvergunning indienen;

- de koopovereenkomst kan door Ontwikkelaar A worden ontbonden, indien niet uiterlijk 01-07-2013 sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning;
- Ontwikkelaar A is gerechtigd na instemming van de gemeente om de rechten en plichten uit deze overeenkomst aangaande de koop van de grond voor het Sport Business Center en de daarmee samenhangende (realisatie)verplichtingen (welke rechten en plichten – onder meer – staan vermeld in art. 3, art. 6.1.4, art. 13 en art. 26 van de onderhavige overeenkomst, alsmede in de koopovereenkomst) aan een derde over te dragen. De Gemeente zal aan deze overdracht medewerking verlenen, tenzij zij gereede twijfel heeft over de mogelijkheden van deze derde om de verplichtingen samenhangende met de koop van de grond voor het Sport Business Center en de daarmee samenhangende (realisatie)verplichtingen na te komen. De thans door Ontwikkelaar A voorgestelde partij, CRA Vastgoed B.V. te Eindhoven, KvK nummer 17114272, is wat de Gemeente betreft geen bezwaar nadat aangetoond is dat CRA op het moment van overdracht van rechten en plichten niet in surseance van betaling verkeert.
- de betreffende koopsom is gebaseerd op een omvang van ca. 3042 m2 grondoppervlak en een maximaal bouwvolume van 5000 m2 BVO. boven een volume van 5000 m2 BVO geldt een intensiveringsbeding volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden (**bijlage c6**).

De gronden voor de Sportaccommodaties Stadion Center worden aan Ontwikkelaar A met inachtneming van de Planning en vrij van opstallen en kabels en leidingen en andere belendingen beschikbaar gesteld. De grond bestemd voor het Sport Business Center wordt - in de BTW sfeer - geleverd en zal (milieutechnisch) geschikt zijn voor de volgens het bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark bestemde doeleinden. De gemeente zal ervoor zorg dragen dat de grond van het Sports Business Center Woonrijp wordt opgeleverd conform de daaraan in deze overeenkomst gestelde [(beeld)kwaliteits]eisen.

- 13.2 Voor het onderhoud aan de lichtmasten en kabels en leidingen ten behoeve van het honkbalveld zal op het uit te geven terrein voor het Business Center een erfdienstbaarheid gevestigd worden. Verder zullen er geen erfdienstbaarheden gevestigd worden.
- 13.3 Voor de verkoop van de grond bestemd voor het Sport Business Center wordt voor 1 december 2007 een aparte verkoopovereenkomst getekend (**bijlage j**) waarop de Algemene Verkoopvoorwaarden (**bijlage c6**) en eventuele aanpassingen daarop van toepassing zijn.
- 13.4 De gronden worden door de Gemeente ter beschikking gesteld respectievelijk geleverd schoon en vrij van op het maaiveld gestort afval en materialen, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
- 13.5 Gronden van de Gemeente die in het Projectgebied bestemd zullen zijn voor Openbare Ruimte en welke na realisatie van het Project in beheer van de Gemeente zullen blijven, zullen door de Gemeente aan de Ontwikkelaars ter beschikking worden gesteld voor de realisering van het Project. Aan deze terbeschikkingstelling zijn geen kosten verbonden. Geen van de werkzaamheden met betrekking tot de ter beschikking gestelde grond is aan te merken als economische verkrijging in de zin van het belastingrecht. De Ontwikkelaars dragen zorg voor een tekening met openbare en niet-openbare Ruimte.
- 13.6 Ontwikkelaar B zal de ingevolge artikel 13.5 ter beschikking gestelde gronden opleveren aan de Gemeente als openbaar gebied, zoals aangegeven in artikel 14.
- 13.7 De grond ten behoeve van het Overig Stadion Center wordt niet aan de Ontwikkelaars uitgegeven of ter beschikking gesteld. De gemeente is gerechtigd deze gronden te verkopen aan derden met inachtneming van art. 6.1.3.

#### **Artikel 14: De herinrichting van het openbare gebied**

- 14.1 De herinrichting van het openbare gebied, zoals in dit artikel wordt gehanteerd, omvat zowel het woonrijp maken van het bebouwde gebied als de herinrichting in eigenlijke zin.
- 14.2 De herinrichting van het openbaar gebied omvat derhalve de vormgeving van de openbare ruimten, inclusief de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de aansluiting op bestaande infrastructuur, aansluitend aan het projectgebied direct en noodzakelijk het gevolg van de planontwikkeling, de bestemming daarvan voor voetgangers/fietsers 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/gebouwen.

- 14.3 Deze herinrichting van het openbare gebied wordt, tenzij partijen anders mochten overeenkomen, uitgevoerd door Ontwikkelaar B voor zijn rekening en risico, volgens de contractdocumenten, uitgangspunten en de planning als aangegeven in resp. artikel 3 en 11 en conform de randvoorwaarden, zoals omschreven in het standaard programma van eisen van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de Gemeente.
- 14.4 Ontwikkelaar B zal de onbebouwde gronden die een openbare bestemming krijgen aan de Gemeente opleveren binnen een maand na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden conform het gestelde in artikel 11.1, tenzij de Gemeente en Ontwikkelaar B anders overeenkomen.

### **Artikel 15: Planologische voorbereiding**

- 15.1 De Gemeente ondersteunt zonodig de Ontwikkelaars bij de voorbereiding en de vaststelling van de planologische maatregelen die vereist zijn voor de voorbereiding en realisatie van de onderscheiden Projectonderdelen, waarbij de Gemeente de nodige voortvarendheid zal betrachten teneinde vertragingen van de uitvoering van het Project te voorkomen. De Gemeente neemt bij het vervaardigen van het bestemmingsplan hetgeen is neergelegd in het Ontwerp Bestemmingsplan Pim Mulier (bijlage 1) als uitgangspunt.
- 15.2 De Gemeente verplicht zich maximaal in te spannen voor het realiseren van de voor dit Project benodigde planologische wijziging.
- 15.3 De Ontwikkelaars zullen 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.

### **Artikel 16: Vergunningverlening**

- 16.1 De Ontwikkelaars dragen zorg voor het tijdig aanvragen en spannen zich maximaal in tot het verkrijgen van alle voor de ontwikkeling (waaronder niet begrepen voor het gebruik benodigde vergunningen zoals bijvoorbeeld een gebruiksvergunning) benodigde vergunningen, met uitzondering van het gestelde in artikel 5.5 en 5.6.
- 16.2 De kosten van het aanvragen en verkrijgen van de in art. 16.1 genoemde vergunningen komen voor rekening van de Ontwikkelaars. De legeskosten voor de bouwvergunning van de Sportaccommodaties Stadion Center komen voor rekening van de Gemeente.



### 3 DO-FASE

#### **Artikel 17: Doelstelling en productomschrijving DO-fase**

- 17.1 De DO-fase vangt aan na acceptatie van het VO. Het VO is inmiddels door alle partijen geaccepteerd.
- 17.2 De Ontwikkelaars zullen zich in de DO-fase naar beste vermogen inspannen teneinde de DO's van de in artikel 3 jo 6 omschreven projectonderdelen op te stellen die voldoen aan deze overeenkomst.
- 17.3 In de DO-fase dragen de Ontwikkelaars ieder voor de voor hun rekening komende projectonderdelen als bedoeld in artikel 3 jo 6 zorg voor de uitwerking van het VO in een DO. Bij de uitwerking zijn de Ontwikkelaars verantwoordelijk om belanghebbenden en betrokkenen tijdig te informeren en te betrekken bij de uitwerking in een DO. De daaruit voortvloeiende informatiebijeenkomsten verzorgt de Gemeente (roept bijeen, zit voor, etc.) met ondersteuning van de Ontwikkelaars.
- 17.4 De Gemeente toetst de DO's conform artikel 5.2.
- 17.5 Na de DO-fase draagt elke Ontwikkelaar zorg voor de ontwikkeling van de voor haar rekening komende projectonderdelen als bedoeld in artikel 3 jo 6.

#### **Artikel 18: Toetsing DO**

- 18.1 De DO-fase eindigt na acceptatie van het DO door de Gemeente, conform artikel 5.2.

## 4 REALISATIEFASE

### **Artikel 19: Doelstelling**

- 19.1 De Realisatiefase begint nadat het DO is geaccepteerd door de Gemeente.
- 19.2 Overeenkomstig artikel 3, 4 en 6 zijn de Ontwikkelaars in de Realisatiefase belast met de realisatie van de projectonderdelen, in de omvang, op de wijze en op de voorwaarden als in deze overeenkomst is bepaald.
- 19.3 Het Project zal gefaseerd worden gerealiseerd.

### **Artikel 20: Bouwrijp maken**

- 20.1 Ontwikkelaar B draagt de kosten voor het Bouwrijp maken uitgezonderd de kosten voor het verwijderen, omleggen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen van de door haar te bewerken gronden.
- 20.2 Ontwikkelaar B zal het Bouwrijp maken voorbereiden en uitvoeren uitgezonderd het verwijderen, omleggen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen. Hierbij draagt Ontwikkelaar B er zorg voor dat tijdig alle benodigde vergunningen worden aangevraagd en opdrachten worden verstrekt en zal Ontwikkelaar B tijdig afspraken maken met alle betrokken instanties waaronder de kabeleigenaren en leidingeigenaren inzake de coördinatie van de uitvoering op het werk. De werkzaamheden voor het Bouwrijp maken zullen door Ontwikkelaar B worden afgestemd op andere activiteiten in het kader van het Project.
- 20.3 De gemeente draagt met in achtneming van de Planning zorg voor het verwijderen, omleggen, verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, met uitzondering van de aansluitingen voor de gebruikers, die dit zelf moeten aanvragen.

### **Artikel 21: Woonrijp maken**

- 21.1 Ontwikkelaar B is verantwoordelijk voor en draagt de zorg voor het Woonrijp maken.
- 21.2 De Ontwikkelaars stemmen de oplevering van de Openbare Ruimte met de Bouwplannen in overleg met de gemeente op elkaar af. Afstemming vindt plaats in de Projectgroep.

### **Artikel 22: Aanpalende Gebieden**

- 22.1 De Ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor en dragen zorg voor hetgeen gerealiseerd dient te worden. Werkzaamheden in Aanpalende gebieden die voortvloeien uit de realisatie van het Project en de aanbidding zijn de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaars en strekken zich niet verder uit dan de werkzaamheden die benodigd zijn als gevolg van en direct aan het Project toe te rekenen zijn.

### **Artikel 23: Hinder, tijdelijke maatregelen**

- 23.1 Partijen zullen tijdens de uitvoering en ten gevolge van de werkzaamheden met betrekking tot het Project trachten de hinder voor de gebruikers en het publiek zowel in omvang als in tijd tot een minimum te beperken. Partijen zullen hieromtrent in overleg naar redelijkheid en billijkheid waar nodig maatregelen nemen. De kosten van deze maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaars indien en voorzover de hinder het gevolg is respectievelijk samenhangt met het door haar te realiseren onderdeel van het Project als bedoeld in artikel 3 jo 6.
- 23.2 Eventuele schadeclaims die door derden worden ingediend wegens een meer dan normaal verminderde bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden zullen worden behandeld en afgedaan door Ontwikkelaars. De kosten komen voor rekening van Ontwikkelaars indien en voorzover deze het gevolg is respectievelijk samenhangt met het door haar te realiseren onderdeel van het Project als bedoeld in artikel 3 jo 6 en deze zijn veroorzaakt door niet nakoming van de terzake met de Gemeente schriftelijk gemaakte afspraken.

### **Artikel 24: Rechten van de Gemeente tijdens de realisatiefase**

- 24.1 Gedurende de realisatiefase zal de Gemeente toetsen of de uitvoering conform de contractdocumenten geschiedt.

24.2 Gedurende de Realisatiefase is de Gemeente te allen tijde bevoegd om toezicht op de bouw uit te oefenen.

24.3 De Gemeente geeft aan op welke momenten zij in ieder geval wil toetsen.

24.4 De Ontwikkelaars zullen de Gemeente altijd in de gelegenheid stellen om te toetsen of toezicht uit te oefenen, zal haar niet in de uitoefening van haar werkzaamheden belemmeren en zal haar altijd toegang verlenen tot het bouwgebied.

### **Artikel 25: Bouw en Oplevering**

25.1 De Realisatiefase eindigt na de oplevering van de Bouwplannen en het Woonrijp gemaakte gebied.

25.2 De eindtoetsing aan het Programma van Eisen en de oplevering van de Openbare Ruimte geschiedt conform de contractdocumenten (artikel 3) en artikel 5.2 door de Gemeente.

## 5 KANTOREN

### Artikel 26: Samenhang

26.1 In de parkeerbalans is rekening gehouden met een parkeerbehoefte van het Stadion Center, waarbij uitgegaan wordt van volledig meervoudig gebruik van alle parkeerplaatsen op het sportpark door alle soorten gebruikers; deze parkeerplaatsen zijn openbaar en derhalve tevens voor publiek toegankelijk. De parkeerplaatsen voor het Sport Business Center dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en zijn alleen voor de gebruikers van het Sport Business Center. Ontwikkelaar A c.q. opvolgende rechtspersoon conform art. 13.1 is verplicht om de parkeerplaatsen voor het Sport Business Center buiten kantoortijden om niet voor algemeen gebruik open stellen.

26.2 Ontwikkelaar A is verplicht om voor sportorganisaties zoals SRO en Sportsupport Kennemerland en sportgelieerde onderwijsinstellingen zoals CIOS/Nova een huuraanbieding te doen van minimaal 10 jaar met een verlenging van minimaal 5 jaar, gebaseerd op een maximale huurprijs van resp. € 120,- voor de sportorganisaties en € 100,- voor sportgelieerde onderwijsinstellingen excl. btw per m2 VVO, voor in totaal maximaal 750 m2 VVO (gelijk aan 900 m2 BVO).

Voor wat betreft de huisvesting van de in dit artikel genoemde organisaties komen de Gemeente en partij A het volgende overeen:

- de huurprijs gebaseerd is op prijspeil 23 november 2007;
- de aanpassing van de huurprijs vindt plaats op basis van CPI-index Alle Huishoudens (2000=100);
- de huurindex 2,5% per jaar bedraagt, voor het eerst na 1 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst;
- de sportorganisaties aantoonbaar voor minimaal 90% BTW- plichtig zijn;
- de te realiseren metrages voor de genoemde organisaties komen boven op de 5000 m2 BVO kantoorontwikkeling en zonder intensiveringbeding zoals vermeld in artikel 13.1;
- de uitbreiding boven de 5000 m2 BVO kantoorontwikkeling zonder intensiveringbeding geldt alleen voor de extra meters ten behoeve van de genoemde organisaties;
- de genoemde organisaties gebruik maken van de openbare parkeerfaciliteiten.

## 6 OVERIGE BEPALINGEN

### *Artikel 27: Verzekeringen*

- 27.1 De Ontwikkelaars zullen voor hun eigen projectonderdeel voor alle door en in hun opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden voor eigen rekening en risico een zogenoemde CAR-verzekering inclusief WA-dekking en beroepsrisico's afsluiten, op welke verzekering de navolgende rubrieken verzekerd zullen zijn:
- het werk;
  - aansprakelijkheid (primaire dekking) met een verzekerde som van tenminste € 1.000.000,- (zegge éénmiljoen euro) per gebeurtenis met een maximaal eigen risico van € 5.000,- per gebeurtenis;
  - schade aan bestaande eigendommen.

### *Artikel 28: Exclusiviteit/concurrerende ontwikkelingen*

- 28.1 Gedurende het ontwikkelings- en realisatieproces zullen partijen nalaten al hetgeen nadelig zou kunnen zijn voor 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 Project nadelig beïnvloeden, met inachtnaam van het gestelde in artikel 6.1.3.

### *Artikel 29: Vertrouwelijkheid*

- 29.1 Partijen behandelen deze overeenkomst en hetgeen hen in dit verband ter kennis komt vertrouwelijk, behoudens en voor zover publiekrechtelijke verplichtingen bestaan om onderdelen van deze overeenkomst openbaar te maken dan wel onderdelen reeds openbaar zijn.

### *Artikel 30: Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding*

- 30.1 Het karakter van en de tijdsdruk op de ontwikkeling van het Project vereisen een flexibele opstelling van Partijen.
- 30.2 Partijen zijn verplicht in geval van substantiële wijziging in de omstandigheden onverwijld met elkaar in overleg te treden om de inhoud van de overeenkomst zodanig aan te passen, dat de oorspronkelijke doelen zoveel mogelijk worden benaderd en gehaald en dat schade zoveel mogelijk wordt vermeden en/of beperkt.
- 30.3 Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen gelden, indien hierover in deze overeenkomst niets is geregeld, de wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten.
- 30.4 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.
- 30.5 Onverlet de wettelijke bepalingen hieromtrent, wordt de overeenkomst, in geval één of meer van Partijen in staat van faillissement of surséance van betaling komt te verkeren, zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden voor wat betreft dat deel van de overeenkomst met die Ontwikkelaar.
- 30.7 Rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behoudens met toestemming van de Gemeente en voor zover niet anders in deze overeenkomst is overeengekomen.

### *Artikel 31: Publiekrechtelijke taken en verplichtingen*

- 31.1 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op het doen uitoefenen door de Gemeente van publiekrechtelijke taken. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente met ontwikkelaars in overleg treden over de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of de door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen. De Gemeente zal, met inachtneming van alle overige wet- en regelgeving, bij het doen uitoefenen namens haar van publiekrechtelijke taken en bevoegdheden de voorspoedige realisatie van het Project bevorderen.
- 31.2 De verplichtingen van de Gemeente welke voortvloeien uit deze overeenkomst zullen de verplichtingen en taken van de Gemeente in het kader van de uitoefening van een publiekrechtelijke taak en functie niet belemmeren. Indien de uitoefening van een publieke taak leidt tot handelingen en/of besluiten welke

nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente met Ontwikkelaars in overleg treden over de daardoor voor Partijen ontstane nadelen.

- 31.3 Evenmin zal deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging door de Gemeente van goedkeuringen of andere besluiten van hogere overheden welke wettelijk vereist zijn. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijk besluit nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente met Ontwikkelaars in overleg treden over de daardoor voor Partijen en/of door Partijen ingeschakelde derden ontstane schade.

### **Artikel 32: Uitgangspunten**

32.1 Partijen sluiten deze overeenkomst onder de volgende uitgangspunten:

- a. het verkrijgen van acceptatie voor het definitieve ontwerp;
- b. deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat er binnen een periode van 15 dagen na dagtekening van deze brief geen civiel of arbitraal kort geding is aangespannen tegen de gunningbeslissing. Voor het geval binnen voornoemde termijn van 15 dagen een civiel of arbitraal kort geding wordt aangespannen wordt de overeenkomst tevens aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de uitspraak in (civiel of arbitraal) kort geding inhoudt dat de gunning niet onrechtmatig is. Tenzij zeer dringende redenen zich hiertegen verzetten zal de uitspraak in kort geding worden afgewacht.

32.2 Indien het uitgangspunt uit het vorige lid geen doorgang vindt, zal deze overeenkomst als volgt worden aangepast.

Indien een uitspraak van de Raad van State in de RO tot gevolg heeft dat het Project pas op een later tijdstip doorgang kan vinden, treden partijen in overleg over aanpassing van de planning; mocht het Project als gevolg van een uitspraak van de Raad van State in de RO in het geheel niet kunnen worden gerealiseerd, wordt teruggevallen op de voor het behouden van de A-status strikt noodzakelijke delen van het Project met alsdan nader te bepalen wijzigingen.

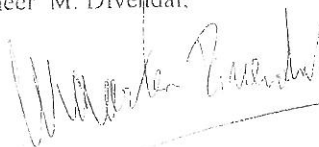
### **Artikel 33: Toepasselijk recht en Geschillen**

33.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot deze overeenkomst, van welke aard dan ook, waaronder geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem.

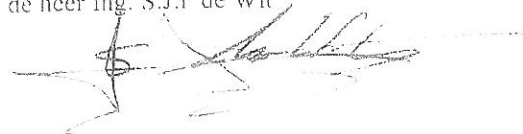
33.2 Indien Partijen daaromtrent overeenstemming bereiken kunnen daartoe in aanmerking komende geschillen met behulp van Mediation worden opgelost, conform het daartoe strekkende reglement van de Stichting Nederlandse Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Haarlem op 23 november 2007 ter uitvoering van het Raadsbesluit van 21 juni 2007 (reg. nr. SO/PM/2007/88159).

NAMENS DE GEMEENTE HAARLEM  
de heer M. Diveijdal,



NAMENS ONTWIKKELAAR A  
de heer Ing. S.J.F. de Wit



NAMENS ONTWIKKELAAR B  
de heer Ing. J.A. Meulman

