

Anterieure overeenkomst inzake Gonnetstraat 26

Versie 7, d.d. 13 juli 2016

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.J. Patist-Verheij, manager van de hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2016, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. HBB Ontwikkeling B.V. gevestigd te Nijverheidsweg 39, 2102 LK te Heemstede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34322007 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door HBB Ontwikkelgroep B.V., gevestigd te Nijverheidsweg 39, 2102 LK te Heemstede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34322007, op haar beurt vertegenwoordigd door HBB Management B.V., gevestigd te Nijverheidsweg 39, 2102 LK te Heemstede, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 59765070, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer M.C. van de Poll in zijn hoedanigheid van Algemeen Directeur, hierna te noemen: HBB

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

- dat HBB eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden, plaatselijk bekend Gonnetstraat 26 en Claes van Ruyvenstraat 2-8, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie B nummers 3443 en 3444, tezamen groot 2015 m²;
- dat HBB het Plangebied tot ontwikkeling wenst te brengen door de realisatie van: werkateliers/kleine bedrijfsruimtes, appartementen, studio's, maisonnettes, horeca 1, 2 en/of 3 en een parkeerterrein.
- dat de gewenste ontwikkeling een bouwplan betreft in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Vigerend bestemmingsplan;
- dat de Gemeente het Bouwplan zal faciliteren in het nieuw vast te stellen Bestemmingsplan "Gonnetstraat 22 en 26".
- dat bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro en hiertoe hebben overlegd;
- dat Partijen op 16 juni 2015 een Intentieovereenkomst hebben gesloten krachtens welke HBB reeds een voorschot heeft voldaan ter dekking van aan de Gemeente krachtens onderhavige Overeenkomst te vergoeden kosten;

- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.
- dat HBB naast onderhavig Bouwplan tevens een bouwplan zal uitvoeren aan de Gonnetstraat 22;
- Dat hiertoe een aparte overeenkomst met HBB is gesloten.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan “Gonnetstraat 22-26”, waarvoor de procedure tot vaststelling in gang zal worden gezet.

Bouwplan

De door HBB voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied bestaande uit werkateliers/kleine bedrijfsruimtes, appartementen, studio's, maisonnettes, horeca 1, 2 en/of 3 en een parkeerterrein.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst zoals door Partijen gesloten op 16 juni 2015.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de tekening van HBB Ontwikkeling horende bij het stedenbouwkundig ontwerp Gonnetstraat e.o. , ENZO Architectuur en interieur / her architecten , d.d. 2 mei 2016 (Bijlage 1).

Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als hofjes, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij HBB en/of de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuwstad zoals vastgesteld door de raad d.d. 1 november 2012, onherroepelijk geworden op 18 september 2013.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen en kaarten.

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart plangebied van HBB Ontwikkeling horende bij het stedenbouwkundig ontwerp Gonnetstraat e.o. , ENZO Architectuur en interieur / her architecten , d.d. 2 mei 2016.
Bijlage 2	Plankostenscan d.d. 22 maart 2016
Bijlage 3	HIOR-centrum profiel B – Autoluwe straat
Bijlage 4	Communicatieplan d.d. 23 februari 2016
Bijlage 5	Participatie- en Inspraakplan d.d. 23 februari 2016 (versie 4)
Bijlage 6	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 14 maart 2016

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door HBB;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art . 6.24 lid 1 Wro
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 Verplichtingen HBB

Op hoofdlijnen heeft HBB de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro.
3. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure met inachtnaam van artikel 20 .

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **De kosten ten laste van HBB**

1. HBB vergoedt alle kosten die de Gemeente in het kader van het Bouwplan moet maken. De kosten welke de Gemeente maakt worden nader aangeduid op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 2, gehechte plankostenscan d.d. 22 maart 2016. Afrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten.

Op deze plankostenscan zijn de geraamde kosten verwerkt voor het onderhavig Bouwplan en het bouwplan Gonnetstraat 22 gezamenlijk. Indien onderhavig Bouwplan dan wel het bouwplan Gonnetstraat 22 geen doorgang vindt, wordt een nieuwe berekening gemaakt ten aanzien van de door de Gemeente gemaakte en nog te maken kosten.

2. HBB vergoedt de planschade ex. artikel 6.1 Wro.
3. Eventuele kosten voor aansluiting van het Bouwplan op de openbare ruimte zijn voor rekening en risico van HBB.
4. HBB vergoedt een deel van de kosten ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte van de Gonnetbuurt zoals nader uitgewerkt in artikel 17 van de Overeenkomst.

Artikel 6 **Betaling**

1. Op grond van de Intentieovereenkomst heeft HBB een voorschot bedrag ad €3338,- voldaan.

De betaling van de overige door de Gemeente te maken kosten als bedoeld in (artikel 5, eerste en derde lid) inclusief eventuele rentevergoeding geschiedt halfjaarlijks, na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 onder vermelding van “Plankosten Gonnetstraat 22 en 26 / anterieure overeenkomst”.

2. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 3 van de Overeenkomst.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 **Woningbouw categorieën**

In het Bouwplan dient totaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd te worden.

Deze eis geldt eveneens voor het bouwplan Gonnetstraat 22, waarvoor een aparte anterieure overeenkomst wordt afgesloten.

Partijen komen overeen dat voor de bepaling van het totaal aantal woningen in het sociale segment en daarmee het percentage van 30 % de bouwplannen voor Gonnetstraat 22 en 26 als één geheel worden beschouwd.

Daarmee voldoet HBB met onderhavig Bouwplan en het bouwplan voor Gonnetstraat 22 gezamenlijk aan de gestelde eis van 30% sociale woningbouw.

In onderhavig Bouwplan wordt thans de volgende woningbouw geprogrammeerd:

Sociale woningen	ca. 44
Middeldure woningen	ca. 7
Middelduur/dure woningen	ca. 24
Dure woningen	ca. 2

Dit programma is gebaseerd op een Voorlopig Ontwerp. Aantallen kunnen nog wijzigen

Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een maximale huurprijs van €665,- per maand. Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning met een maximale verkoopprijs van €215.000,-.

Artikel 9 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door HBB overleg te worden gevoerd met de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. HBB zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. HBB is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van HBB te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente HBB terstond informeren en zal HBB terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. HBB zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van HBB.

Artikel 10 **Beheer Semi Openbare Ruimte**

Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor wat betreft de te verhuren bebouwing rekening van HBB en opvolgende eigenaren van de te verhuren bebouwing en voor wat betreft de te verkopen bebouwing voor rekening van de toekomstige eigenaren van deze ruimten.

HBB dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de openbare ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 11 **Vestiging zakelijke rechten in openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

Indien door HBB overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door HBB aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van HBB.

Artikel 12 **Bestemmingsplanprocedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door HBB ingediende aanvraag(en) bouwvergunning alsmede overige aanvragen door HBB voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. HBB zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. HBB is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
HBB is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 13 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door HBB.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden

7 november 2008.

De Gemeente zal HBB schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan HBB mededelen. HBB verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 14 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers. HBB heeft hiertoe een Communicatieplan d.d. 23 februari 2016 (Bijlage 4) en een Participatie- en Inspraakplan d.d. 23 februari (Bijlage 5) opgesteld.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied. Informatieverstrekking door Gemeente vindt alleen op hoofdlijnen plaats en dan vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 15 **Overlegstructuur**

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.

Als wederzijdse aanspreekpunten worden hiertoe benoemd:

HBB: Gren Molenkamp

Gemeente: Procesmanager bij de hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en beheer:
Kim Beckers

Artikel 16 **Inzet projectmanagement**

1. Gemeente en HBB hebben, zoals aangegeven in deze Overeenkomst, ieder een eigen verantwoordelijkheid: Gemeente zal haar publiekrechtelijke taken vervullen en de verdere ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan op zich nemen; HBB ontwikkelt het Plan en komt tot de indiening van één of meerdere bouwaanvragen.
2. HBB heeft de Gemeente gevraagd om het proces binnen en vanuit de Gemeente te organiseren en begeleiden. Uitgangspunt is een strakke projectorganisatie waarbij de gemeentelijke procesmanager met een zo beperkt mogelijke inzet de regie houdt over het proces.

3. In de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 2 is een prognose opgenomen van de kosten die gemoeid zijn met de gemeentelijke inzet voor de periode vanaf het moment van sluiten van de Intentieovereenkomst tot realisatie.

Artikel 17 **Bijdrage herinrichting openbare ruimte Gonnetbuurt**

HBB is conform het bepaalde in dit artikel en artikel 17 van de Anterieure Overeenkomst Gonnetstraat 22, bereid eenmalig een financiële bijdrage ad €120.000,- ex. BTW te leveren aan de herinrichting van de openbare ruimte van de Gonnetbuurt, conform HIOR Centrum profiel B (bijlage 3). De bijdrage van HBB is tevens bedoeld voor een aantal fietsbeugels ter plaatse van het monumentale HAL gebouw, het realiseren van diverse inritten voor de nieuwbouw en het realiseren van een breder trottoir ter plaatse van Gonnetstraat 22 en/of 26, waardoor er ruimte ontstaat voor een terras.

De Gemeente stelt beschikbaar voor de herinrichting:

- het onderhoudsbudget dat reeds gereserveerd is voor het onderhoud van de Gonnetbuurt ter hoogte van €177.000,-
- een extra reservering ter hoogte van €179.000,-

Voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Gonnetbuurt is een totaalbedrag van €535.000,- nodig. Na aftrek van het door de Gemeente beschikbaar gestelde bedrag ad €356.000,- en het door HBB betaalde bedrag ad €120.000,- resteert een tekort van €59.000,-.

HBB zal dit tekort middels een extra bijdrage ad €59.000 ex. BTW aanvullen onder de voorwaarde dat de Gemeente zich ervoor inspant het tekort te dekken middels bijdragen uit toekomstige herontwikkelingen in de Gonnetbuurt. Op het moment dat hierover tussen Gemeente en een of meerdere derden overeenstemming is gesloten (middels een of meer anterieure overeenkomsten), wordt de extra bijdrage ad €59.000 teruggestort aan HBB.

De Gemeente factureert de totale bijdrage van HBB ad €179.000,- op het moment dat de opdracht voor de realisatie van de herinrichting door de Gemeente is verstrekt en na realisatie van het Bouwplan en het bouwplan Gonnetstraat 22. Indien het bedrag ad €59.000 reeds uit andere middelen, zoals in dit artikel genoemd, is gedekt, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de totaal door HBB te betalen bijdrage.

HBB betaalt de bijdrage na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 onder vermelding van "Bijdrage herinrichting openbare ruimte / anterieure overeenkomst Gonnetstraat 22 en 26".

Artikel 18 **Wijziging 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 19 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als Bijlage 6 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst d.d. 14 maart 2016.

Artikel 20 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

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 HBB en/of door HBB ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor 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 HBB en/of door HBB ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 21 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het HBB niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente behoudens de mogelijkheden die zijn omschreven in dit artikel.
2. Partijen zijn bevoegd de bevoegdheden en/of rechten, welke uit de Overeenkomst voor haar voortvloeien of daaraan worden ontleend, in te brengen in een samenwerkingsverband c.q. juridische entiteit waarin zij persoonlijk deelnemen.

Artikel 22 **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 trachten door middel van overleg waarin heronderhandeling trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 24 van overeenkomstige toepassing.
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 23 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 24 **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 25 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 26 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien HBB en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 27 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente

HBB

Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Nijverheidsweg 39
2102 LK Heemstede

Artikel 28 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem
M.J. Patist-Verheij
Manager hoofdafdeling
Gebiedsontwikkeling en Beheer

HBB
M.C. van de Poll
Directeur

Datum.....

Datum:.....



Bijlage 2

Kostenoverzicht t.b.v. anterieure overeenkomst

Project / locatie:

Gonnetstraat 22

Ontwikkelaar:

Gonnetstraat 26

Bouwplan indicatie:

HBB

Datum:

Complex

22 maart 2016

Plankosten bouwplannen	aantal uren 2016/2017	tarief p/u	totaal
STZ/RB (ruimtelijk beleid)			
Opstellen bestemmingsplan, proces en projectbegeleiding (alle planfasen t/m vaststelling, excl. beroep)			€ 16.568
STZ/MIL (milieu)			
milieu			
geluid (plantoets)	20	€ 110	€ 2.200
duurzaamheid			
STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)			
beleidsadviseur wonen			
STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)			
adviseur parkeren (plantoets)	12	€ 112	€ 1.344
VVH/OV (omgevingsvergunning)			
monumenten			
plantoets			
wabo jurist			
DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)			
accountmanager			
GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)			
procesmanager (IO/AO/bestemmingsplan en realisatiefase)	270	€ 112	€ 30.240
planeconomie (plankostenplan/ opstellen IO)	24	€ 108	€ 2.592
P&C	15	€ 138	€ 2.070
Projectondersteuning	20	€ 97	€ 1.940
JS/JZ			
jurist (opstellen AO)	30	€ 89	€ 2.670
Communicatie			
communicatieadviseur	40	€ 68	€ 2.720
TOTALE (prognose)			€ 62.344
Voorschot IO fase Gonnetstraat 22			€ -8.338
Voorschot IO fase Gonnetstraat 26			€ -8.338
te betalen (prognose)			€ 45.668

Uitgangspunten

kosten zijn berekend over 2015 t/m 2017

(Uur) tarieven prijspeil 2015

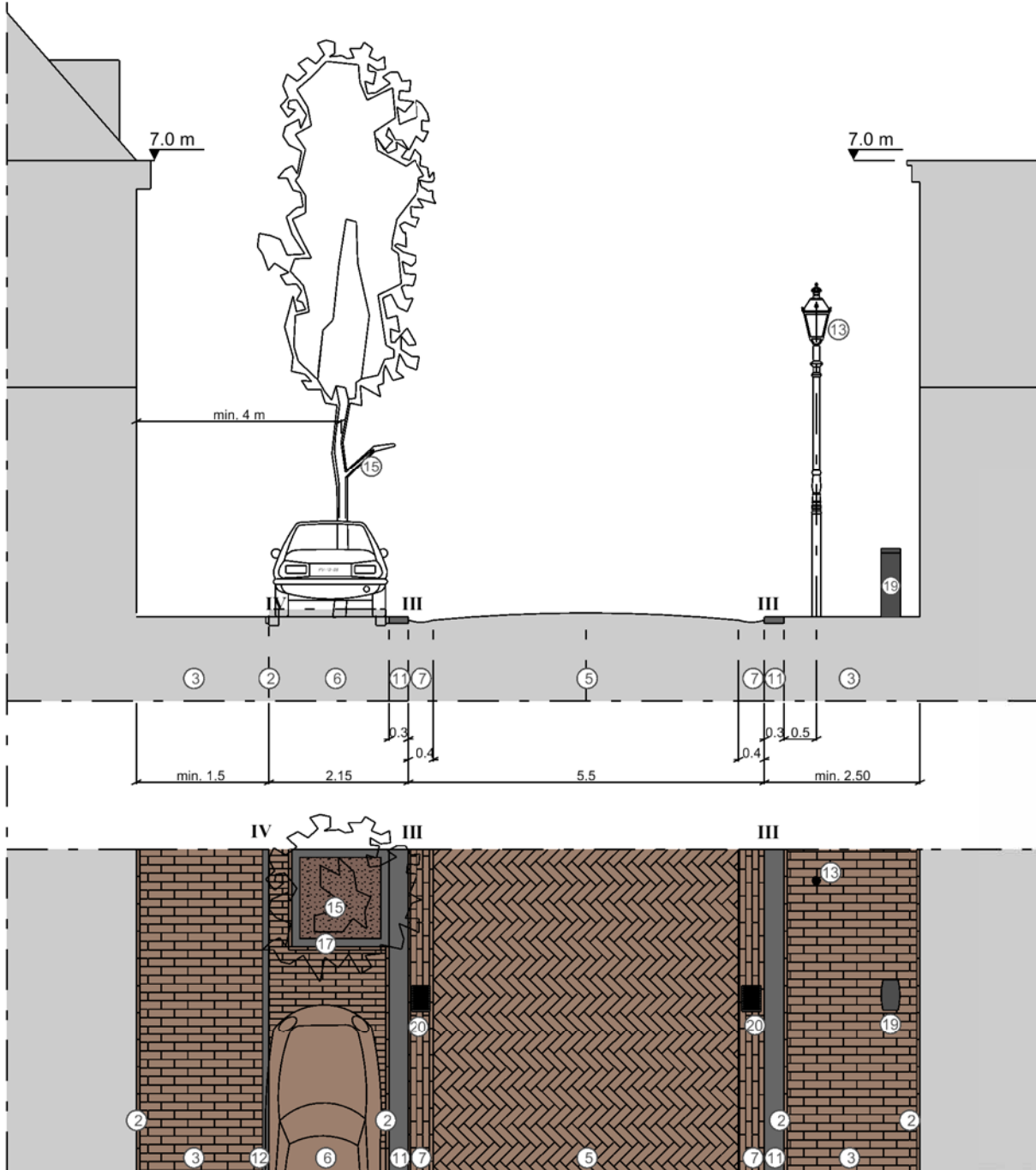
Tarieven kunnen jaarlijks geïndexeerd worden

Onderzoeken worden aangeleverd door de initiatiefnemer en zijn toereikend

Afrekening op daadwerkelijk gemaakte kosten

Over de bedragen kan 21 % BTW in rekening gebracht worden

Bijlage 3 HIOR-Centrum - Profiel B

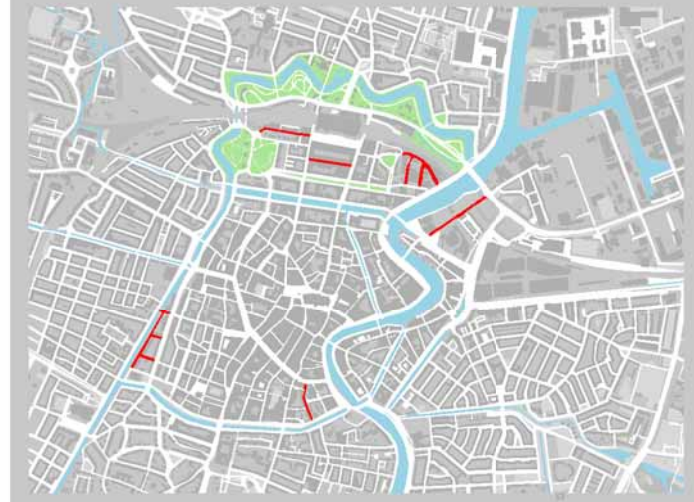


PROFIEL B

AUTOLUWE STRAAT

straat breder dan 10.50 m

Schaal 1:100



Communicatieplan Gonnetstraat 22 en 26 HAL te Haarlem

HBB Ontwikkeling heeft voor de locaties Gonnetstraat 22 en Gonnetstraat 26 HAL binnen de gemeentelijke vastgestelde ruimtelijke kaders (Gemengd gebied) een plan ontwikkeld en de verschillende stakeholders in kaart gebracht. Om deze stakeholders en de buurt correct te informeren en te betrekken bij de planontwikkeling heeft HBB een interactieplan opgesteld. De volgende belanghebbenden zijn geïnventariseerd:

1. Bedrijven op de project locaties.
 - a. Meurkens & Meurkens (beheerder Gonnetstraat 26 HAL in opdracht van Ymere):
 - b. Diverse bedrijfjes / ondernemers in de creatieve sector
 - c. Stichting Actief Talent
 - d. Maas en Geluid (huurder Gonnetstraat 22)
2. Bedrijven die direct grenzend aan de projectlocatie:
 - a. Sportvereniging Kenamju van Cor van de Geest
 - b. Bremers houthandel
 - c. Aannemer Huib Nelissen
3. Overige belanghebbenden rond de ontwikkellocatie
 - a. Wijkraad binnenstad
 - b. Michel Hensen (eigenaar panden Dickies, Pixels Industries, etc)
 - c. Hendricks tankstation
 - d. Basisschool de Kring
 - e. Diverse bedrijfjes en de bedrijfswoningen in de Gonnetstraat
 - f. Bewoners aan de Phoenixstraat en Ripperda park
 - g. Pro rail

De woonboten aan de Friese varkensmarkt worden niet gezien als direct belanghebbende.



Hoe worden de verschillende belanghebbenden bereikt en benadert door HBB?

1. Bedrijven die direct grenzen aan de projectlocatie:

Kenamju, Bremer houthandel en aannemer H. Nelissen worden in een persoonlijk overleg betrokken en geïnformeerd. Doel van deze vorm van communicatie is om draagvlak te creëren en input te verwerken en afspraken te maken voor de toekomst.

Pro rail (adviseur communicatie Kasper Vos) zal, indien nodig, in een persoonlijk overleg geïnformeerd worden.

2. Omwonenden en de bedrijven rond het project:

Belanghebbenden zijn door middel van een wijkbrief uitgenodigd voor een informatie- c.q. interactieve bijeenkomst (zie bijlage brief d.d. 29-9-2015). Deze bijeenkomst is gehouden op 12 oktober 2015 in het monumentale HAL gebouw waarbij belanghebbenden en omwonenden in gesprek konden gaan met de ontwikkelaar en de verschillende architecten. Tijdens deze bijeenkomst werden de schetsontwerpen en maquette van het plangebied getoond. Op en aanmerkingen werden genoteerd en meegenomen in de verdere planontwikkeling. Daarnaast werd door middel van enquête formulieren op dezelfde avond het sentiment voor deze ontwikkeling geïnventariseerd.



Foto informatiebijeenkomst d.d. 12 oktober 2015

Eind maart wordt een bijeenkomst georganiseerd in het Hal gebouw voor belanghebbenden en omwonenden die zich expliciet hebben opgegeven als geïnteresseerde c.q. 'meedenker' voor dit plangebied.

Daarnaast wordt verwezen naar het Participatie- en Inspraakplan waarin de mogelijkheden t.a.v. inspraak en beroep in het kader van de bestemmingsplan procedure worden uitgelegd.

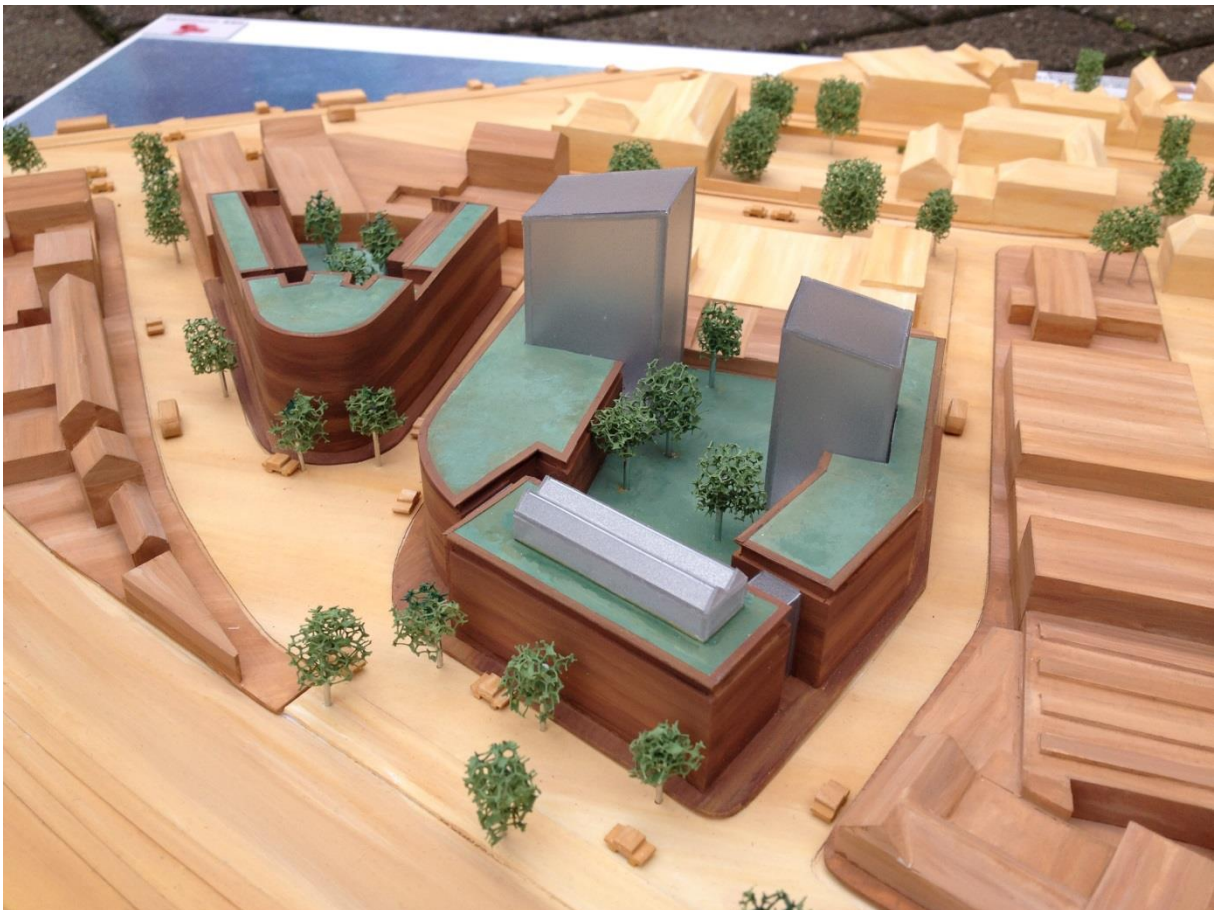
3. Bedrijven op de locatie Gonnetsstraat 22, 26& HAL:

Alle bedrijven op de projectlocaties huren tijdelijk d.m.v. vastgoedbeschermingsovereenkomsten. Per drie maanden worden deze partijen door HBB of Meurkens & Meurkens op de hoogte gesteld. Het is nog niet bekend in welke mate deze gebruikers worden betrokken bij de planontwikkeling. Inmiddels zijn de huren opgezegd en komen de gebouwen per 1 mei 2016 leeg te staan waarna begonnen kan worden met het renoveren van het monumentale HAL gebouw.

De huur van Gonnetsstraat 22 is nog niet opgezegd tot nader order.

Hoe meten we effecten?

Door middel van de interactie tijdens de bijeenkomsten kunnen we de (verschillende) belangen van diverse stakeholders toetsen. Er kunnen tegenstrijdige belangen ontstaan. Tussen de opvolgende bijeenkomsten zal getracht worden de belangen te verwerken in het ontwerp indien mogelijk, wenselijk of noodzakelijk.



Maquette Gonnetsstraat 22 en 26

Mogelijke belangen van partijen:

1. Huidige gebruikers:

1.	Gezamenlijke identiteit
2.	Stimulering van samenwerken tussen gebruikers
3.	In mindering gebrachte geluidsoverlast van spoorzone
4.	Langdurige huurcontracten
5.	Een plek waar wonen en werken mogelijk is
6.	Een plek waar toekomstige gebruikers zich veilig voelen
7.	Esthetisch mooi gebouw
8.	Draagvlak voor de ontwikkeling in de omgeving
9.	Energie zuinig gebouw
10.	Bruikbaarheid toekomstige gebruikers
11.	Draagvlak voor vernieuwende mobiliteit

2. Bedrijven die direct grenzen aan de projectlocatie:

1.	Niet worden gehinderd in bedrijfsvoering
2.	Bereikbaarheid
3.	Ontwerp wat geen daglicht wegneemt
4.	Draagvlak voor vernieuwend mobiliteit
5.	Goede uitstraling van het geheel
6.	Veiligheid buurt
7.	Sociale cohesie
8.	Leefbaarheid

3. Bewoners in de omgeving:

1.	Goede uitstraling van het geheel en openbare inrichting
2.	Ontwerp wat geen daglicht wegneemt
3.	Draagvlak voor vernieuwend mobiliteit en daarbij toenemende verkeersdruk
4.	Geen geluid en andere vormen van overlast
5.	Veiligheid buurt
6.	Sociale cohesie
7.	Leefbaarheid



Participatie- en Inspraakplan

Haarlem

Naam project/proces: Woon-/werkplein Gonnetstraat 22 en 26 HAL

Versie: 4 (d.d. 23 februari 2016)

Opgesteld door: G.Molenkamp

Procesmanager/beleidsadviseur: Kim Beckers

Gebiedsmanager:/opdrachtgever: Fjodor Molenaar

Gebiedsverbinder: Ingrid Hamer

Communicatieadviseur: Bianca Galesloot

A Inzicht in proces

1. Aanleiding proces

Beschrijf hier waarom het project/proces geprogrammeerd is (wat is de reden om het werk te starten)?

Gonnetstraat 22 en 26 (HAL) is een verloederd en verouderd, deels leegstaand bedrijvencomplex. Dit complex wordt getransformeerd door HBB Ontwikkeling naar een vitaal woon-werkplein. Zie de intentieovereenkomsten Gemeente Haarlem/HBB Ontwikkeling en de annex 'herontwikkeling Gonnetstraat 22 en 26' d.d. 18-12-2015. Als gevolg hiervan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlem.

2. Definiëring proces

2a Wat houdt het project/proces in

2b Wat zijn de (fysieke) grenzen aan het proces?

2c In welke fase bevindt het proces zich?

Op het perceel bekend als Gonnetstraat 26 betreft het een ensemble van (starters) appartementen en werkateliers c.q. kleine bedrijfsunits. Enerzijds door het bestaande HAL gebouw te behouden en anderzijds door de realisatie van vervangende nieuwbouw. In het middengebied komt een verhoogde binnentuin waaronder geparkeerd kan worden. Op het perceel bekend als Gonnetstraat 22 wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd met een mix van atelierwoningen, een commerciële bedrijfsruimte of horecagelegenheid en appartementen. Er is een stedenbouwkundig ontwerp gedragen door de Stedenbouwkundige van de gemeente Haarlem en de ARK. Dit ontwerp maakt het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. Het voorwerk voor de bestemmingsplanwijziging verloopt deels parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp.

3. Kaders van het proces

Beschrijf hier binnen welke kaders het proces wordt uitgevoerd (bijvoorbeeld HIOR, beleid op gebied van groen, verkeer etc.)?

Het proces wordt deels binnen de ruimtelijke beleidskaders uitgevoerd, zoals het Masterplan Spoorzone (Raad 19 nov 2003), het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat (B&W besluit 4 dec 2007) en het bestemmingsplan Nieuwstad. Daarnaast gelden ook de beleidsuitgangspunten voor groen, verkeer etc. en moet bij de uitvoering in de openbare ruimte rekening worden gehouden met de HIOR.

Daar waar het stedenbouwkundig ontwerp niet past binnen de huidige ruimtelijke beleidskaders, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd volgens het vaste juridische proces.

B Afweging participatie

4. Samenvatting krachtenveldanalyse

4a Welke actoren zijn op welke wijze betrokken bij het proces? (intern / politiek / extern)

4b Welke risico's kent het proces (intern / politiek / extern)

1. Stedenbouwkundig ontwerp Gonnestraat 22 en 26 (HAL)

Intern: Het betreft een ontwikkeling van HBB Ontwikkeling op eigen grond. Middels de quickscan, overleg met de Stedenbouwkundige, de gebieds- en procesmanager, en andere afdelingen is het project verder gebracht.

Politiek: de ontwikkeling past deels binnen de bestaande ruimtelijke beleidskaders. Afhankelijk van de verdere uitwerking, heeft de politiek via besluitvorming invloed op de uitkomst van het proces.

Extern: zie bijlage 'Communicatieplan Gonnestraat 22 en 26 HAL' van HBB Ontwikkeling. Voor alle benoemde belanghebbenden geldt dat zij op een aantal momenten zienswijzen, dan wel bezwaar kunnen maken.

2. Wijziging bestemmingsplan

Intern: Afstemming tussen procesmanager, de afdeling Ruimtelijke plannen stedenbouw en planologie, en HBB Ontwikkeling. Als het proces om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp goed verloopt, is er geen risico in de wijziging van het bestemmingsplan.

Politiek heeft via besluitvorming invloed op de uitkomst van het proces.

Extern: zie bijlage 'Communicatieplan Gonnestraat 22 en 26 HAL' van HBB Ontwikkeling. Voor alle benoemde belanghebbenden geldt dat zij op een aantal momenten zienswijzen, dan wel beroep kunnen indienen.

5. Samenvatting afwegingskader participatie en inspraak (afwegingskader aanpassen)

5a (Waarom) is het proces geschikt voor participatie?

5b Is er inhoudelijk ruimte voor participatie?

5c Zijn de randvoorwaarden vervuld?

1. Stedenbouwkundig ontwerp Gonnestraat 22 en 26 (HAL)

Er is beperkte ruimte voor participatie. Het betreft een ontwikkeling op eigen grond. HBB Ontwikkeling staat bekend om haar zorgvuldige buurtconsultaties en communicatie (huis- aan- huis en informatiebijeenkomsten). Dit deel valt onder de verantwoordelijkheid van HBB Ontwikkeling, waarbij wel steeds wordt afgestemd met de gemeente.

2. Wijziging bestemmingsplan

Ook hier is geen ruimte voor participatie, maar in het proces is wel ruimte voor zienswijze (inspraak) en beroep (tijdens een bestemmingsplanprocedure bestaat geen mogelijkheid tot bezwaar; er is rechtstreeks beroep i.v.m. uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure).

C Participatie- en inspraakplan

6. Voorstel participatie/inspraak

6.1 Wat is het doel van participatie/inspraak?

6.2 Waarover wordt geparticipeerd/inspraak?

6.3 Wat is het niveau van participatie/inspraak? [omcirkel] informeren / raadplegen / adviseren / meebeslissen

6.4 Wie zijn de beoogde participanten?

6.5 In welke fase van het proces vindt participatie/inspraak plaats?

6.6 Welke participatie- en communicatiemiddelen worden wanneer gebruikt?*

6.7 Budget en capaciteit?

1. Stedenbouwkundig ontwerp Gonnestraat 22 en 26 (HAL)

HBB Ontwikkeling informeert de belanghebbenden (zie communicatieplan HBB Ontwikkeling) en heeft contact met de buurt en omwonenden naar eigen inzicht. Deze communicatie is van raadplegende/vragende aard (consultaties bijvoorbeeld door middel van enquêtes en nieuwsbrieven). HBB stemt hierin steeds af met de gemeente.

Budget wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.

2. Wijziging bestemmingsplan

Belanghebbenden worden geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging.

7. Aanpak participatie/inspraak

Wat gaan we concreet doen?

1. Stedenbouwkundig ontwerp Gonnestraat 22 en 26 (HAL)

Zie communicatieplan HBB Ontwikkeling in de bijlage. Interactieve bijeenkomst met stakeholders (inloop informatiebijeenkomst), waarbij HBB Ontwikkeling enerzijds informeert over de plannen en anderzijds goed luistert naar de input die wordt gegeven. Daar waar mogelijk houden zij rekening met deze input.

2. Wijziging bestemmingsplan

Belanghebbenden worden geïnformeerd d.m.v. bewonersbrief en een informatieavond (vanuit GOB i.s.m. SZ/RB).

D Proces

8. Rapportage

8a Wanneer wordt gerapporteerd aan staf wethouder en evt. raadscommissies.

8b Wat is de planning van het proces?

8c Wanneer wordt het PIP herijkt of het proces/project geëvalueerd?

1. Stedenbouwkundig ontwerp Gonnestraat 22 en 26 (HAL)

2. Wijziging bestemmingsplan

Waar nodig wordt het PIP herijkt.

Bijlage 6

Concepttekst publicatie versie 14 maart 2016

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel Gonnetstraat 26 te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op XXX een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van Gonnetstraat 26, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie B nummers 3443 en 3444.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan te weten de ontwikkeling van werkateliers, kleine bedrijfsruimtes, lofts, appartementen, horecagelegenheden en parkeerplaatsen.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een nieuw vast te stellen bestemmingsplan genaamd “Gonnetstraat 22 en 26” als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op de website www.haarlem.nl / Bestuur / Documenten.

Met ingang van XXX a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.