

# Anterieure overeenkomst inzake Zijlweg 203-205 Nova College

d.d. 10 augustus 2017  
definitieve versie

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Patist-Verheij krachtens volmacht van de burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. .... 2017, hierna te noemen: Gemeente,  
  
en
2. Regionaal Opleidingen Centrum Nova College gevestigd te Haarlem, Buitenrustlaan 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41227162 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.E. Snijders in zijn hoedanigheid van voorzitter van het college van bestuur van het Nova College, hierna te noemen: het Nova College.

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

OVERWEGENDE:

- dat het Nova College juridisch eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en opstallen, plaatselijk bekend Zijlweg 203 en 205, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie T, nummer 3924;
- dat het Nova College het Plangebied tot ontwikkeling wenst te brengen door middel van een campus ontwikkeling bestaande uit uitbreiding van de school met twee nieuwe onderwijsgebouwen, een paviljoen/restaurantvoorziening en een nieuwe parkeergelegenheid;
- dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Vigerend Bestemmingsplan;
- dat Partijen op 11 oktober 2016 een Voorschotovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- dat Partijen naar aanleiding van de uitkomst van het onderzoek, zoals aangegeven in artikel 2 van de Voorschotovereenkomst, de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24, lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat het Nova College het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is de procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan 'Nova Campus' in gang te zetten;
- dat op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening de raad naar aanleiding van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de Planontwikkeling, de uitvoering van de bouw, de Planning en aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

## 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 'Nova Campus' waarvoor de procedure tot vaststelling in gang zal worden gezet.

#### Bouwplan

De door het Nova College voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied, te weten de ontwikkeling van een campus bestaande uit een paviljoen/restaurantvoorziening, uitbreiding van het bestaande schoolgebouw, realisatie van twee nieuwe schoolgebouwen en een nieuwe parkeergelegenheid.

#### Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

#### Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de tekening met nr. 17140 d.d. 10 april 2017 (bijlage 1).

#### Planning

Het aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte schema d.d. 24 mei 2017 waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

#### Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als binnenterreinen, pleinen, parkeerterrein etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij het Nova College.

#### Vigerend Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zijlweg zoals vastgesteld door de Raad bij besluit van 11 september 2014, gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 17 juni 2015.

**Artikel 1a**      **Bijlagen en Kaarten**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:  
Bijlage 1, kaart Plangebied met nr. 17140 d.d. 10 april 2017.  
Bijlage 2, Planning d.d. 24 mei 2017.  
Bijlage 3, plankosten d.d. 9 maart 2016.  
Bijlage 4, concept tekst publicatie Overeenkomst d.d. 29 mei 2017.
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 het Nova College;
  - 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 Nova College**

Op hoofdlijnen heeft het Nova College 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:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedures, overeenkomstig de Planning d.d. 24 mei 2017 (bijlage 2) en met inachtneming van artikel 17.

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

## **Artikel 5**      **Kosten ten laste van het Nova College**

Ten laste van het Nova College komen de kosten, zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (bijlage 3), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 19.

## **Artikel 6**      **Ambtelijke kosten**

1. Op basis van de plankostenscan (bijlage 3) wordt het totale bedrag aan ambtelijke kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid van deze Overeenkomst geschat op € 27.836,-. Op grond van de Voorschotovereenkomst d.d. 11 oktober 2016 heeft het Nova College reeds een voorschot betaald van € 13.896,- excl. btw. De betaling van het restantbedrag ad €13.940,- excl. btw inclusief eventuele rentevergoeding geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen dertig dagen na totstandkoming van deze Overeenkomst.
2. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van de Overeenkomst.
3. Het Nova College zal, naast de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan, voor een deel van het Bouwplan een Omgevingsvergunning aanvragen waarbij wordt afgeweken van het Vigerend Bestemmingsplan. Voor zover de extra ambtelijke kosten die hiermee gepaard gaan niet middels leges worden gedekt, worden deze extra kosten middels deze Overeenkomst op het Nova College verhaald. De Gemeente stuurt hiertoe na realisatie van het Bouwplan een factuur aan het Nova College.

## **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 van de Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

## **Artikel 8**      **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door het Nova College overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer van de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. Het Nova College 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. Het Nova College 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 het Nova College 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 het Nova College terstond informeren en zal het Nova College terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. Het Nova College 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 het Nova College.

**Artikel 9**      **Beheer Semi-Openbare Ruimte**

1. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van het Nova College.  
Het Nova College dient er voor zorg te dragen dat in koopovereenkomsten met eventuele toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.
2. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de openbare ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

**Artikel 10**      **Vestiging zakelijke rechten in openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door het Nova College ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg 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 Gemeente aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van het Nova College.
2. Indien door het Nova College overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de 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 Gemeente aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van het Nova College.

**Artikel 11**      **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 17 van deze Overeenkomst, zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 17 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door het Nova College ingediende aanvra(g)g(en) Omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door het Nova College voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. Het Nova College 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. Het Nova College is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Het Nova College is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

#### **Artikel 12**      **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 het Nova College.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 van de Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wro, afdeling 6.1 van de 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 het Nova College 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 het Nova College mededelen. Het Nova College verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

#### **Artikel 13**      **Communicatie**

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 gebruikers.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt. De informatieverstrekking door de Gemeente vindt enkel op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (planologische procedures) . Het Nova College is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van alle overige communicatie ten aanzien van het Bouwplan.

#### **Artikel 14**      **Overlegstructuur**

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden 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, middels de hier benoemde aanspreekpunten:

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Contactpersoon Gemeente:         | de procesmanager (Marcus Sloog) |
| Contactpersoon het Nova College: | de heer J. Verbeek              |

## **Artikel 15**      **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 16**      **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 van de Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24, lid 3 van de 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. van de Bro geven de burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als bijlage 4 bij deze Overeenkomst gevoegde concept tekst d.d. 29 mei 2017.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet openbaarheid van bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

## **Artikel 17**      **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 het Nova College en/of door het Nova College 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 het Nova College en/of door het Nova College ingeschakelde derden ontstane nadelen.

## **Artikel 18**      **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.



## **Artikel 19**      **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 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 21 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 20**      **Niet nakoming en Ontbinding**

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 partij 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.

## **Artikel 21**      **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 22**      **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 van het BW.

**Artikel 23**      **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide Partijen.  
Deze Overeenkomst eindigt indien het Nova College en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

**Artikel 24**      **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een planning d.d. 24 mei 2017 opgesteld welke als bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

**Artikel 25**      **Projectspecifieke afspraken**

De Gemeente zal zich, voor zover dit redelijkerwijs van haar verwacht mag worden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 van deze Overeenkomst, inspannen om te komen tot een zogeheten besluit Hogere Waarde, zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidshinder zodat voor de nieuwbouw een hogere geluidsbelasting is toegestaan dan de voorkeurgrenswaarde.

**Artikel 26**      **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- |  |   |
|--|---|
| - Gemeente<br>Stadhuis<br>Postbus 511<br>2003 BP Haarlem | - Het Nova College<br>Buitenrustlaan 9<br>2012 BA Haarlem |
|--|---|

**Artikel 27**      **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Het Nova College

Datum.....

Datum:.....

Paraaf Gemeente:

Paraaf Nova College:

10