

Concept Anterieure overeenkomst  
inzake (ver)nieuwbouw  
Rudolf Steinerschool en Rudolf Steiner College

Versie 2, d.d. 18 juli 2017

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. J. Wienen, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. ....2017, hierna te noemen: de Gemeente,
- 2 Stichting voor voort gezet vrijeschoolonderwijs Noord-Holland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34130234 statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd te Engelandlaan 2 Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.J. Brouwer in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: de Initiatiefnemer.

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen Partijen.

OVERWEGENDE:

- Dat de Initiatiefnemer het Plangebied aan de Duitslandlaan 3 en de Belgiëlaan 4 in Haarlem tot (her)ontwikkeling wenst te brengen door realisatie van een nieuw schoolgebouw voor het Rudolf Steiner College aan Belgiëlaan en door vernieuwing van het schoolgebouw van de Rudolf Steinerschool aan de Duitslandlaan.
- Dat de Initiatiefnemer juridisch eigenaar is van een groot deel van de in het Plangebied gelegen gronden en/of opstallen.
- Dat de Gemeente juridisch eigenaar is van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden.
- Dat deze door de Initiatiefnemer te realiseren ontwikkeling een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening betreft.
- Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.
- Dat Partijen op 26 januari 2016 een Voorschotovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied.
- Dat Partijen 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 de Gemeente ten behoeve van deze ontwikkeling bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en een procedure zal doorlopen tot afgifte van een omgevingsvergunning waarbij conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, nummer 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het vigerende Bestemmingsplan conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- Dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de 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 vigerende bestemmingsplan ‘Schalkwijk’, vastgesteld op 18 december 2008, onherroepelijk geworden op 4 mei 2010.

#### Omgevingsvergunning

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

#### Bouwplan

De door de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten een nieuwe school voor het voortgezet onderwijs aan de Belgiëlaan en de renovatie van de basisschool aan de Duitslandlaan in Haarlem .

#### Grond A

Het perceel gemeentegrond plaatselijk bekend Belgiëlaan 4A, kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie Q, nummer 1709 (gedeeltelijk), groot ca. 790 m2, zoals aangegeven met een oranje arcering op de tekening d.d. 3 april 2017 met nummer 17175 (Bijlage 1) dat om niet in juridisch eigendom aan Initiatiefnemer zal worden overgedragen conform het bepaalde in artikel 92 van de Wet op het primair onderwijs en artikel 76b van de Wet op het voortgezet onderwijs , waarbij de Gemeente het economisch eigendom behoudt.

#### Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

#### Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de tekening d.d. 14 juli 2017 met nummer 17343 in Bijlage 2.

#### Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 5 gehechte schema 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 fietsenstalling, paden, pleinen, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn en blijven bij de Initiatiefnemer en/of toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

## **Artikel 1a**

### **Bijlagen en Kaarten**

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

#### Bijlagen

Bijlage 1	Kaart grondoverdracht, tekening nr. 17175 d.d. 3 april 2017
Bijlage 2	Kaart Plangebied, tekening nr. 17343 d.d. 14 juli 2017
Bijlage 3	Plankostenscan d.d. 10 januari 2017
Bijlage 4	Concepttekst publicatie Overeenkomst.
Bijlage 5	Planning d.d 20 oktober 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 de Initiatiefnemer.
  - 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 Initiatiefnemer**

Op hoofdlijnen heeft de Initiatiefnemer de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro.
4. 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 procedure overeenkomstig de Planning (Bijlage 5) met inachtnaam van artikel 18.
2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige levering aan de Initiatiefnemer van Grond A, zoals aangegeven op Bijlage 1 van deze Overeenkomst.

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

## **Artikel 5**      **Kosten ten laste van de Initiatiefnemer**

Ten laste van de Initiatiefnemer 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 conform Bijlage 3, zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 19.

**Artikel 6**      **Betaling en zekerheidsstelling betaling**

1. Op grond van de plankostenscan d.d. 10 januari 2017 (Bijlage 3) wordt het totale bedrag aan ambtelijke kosten zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid, van deze Overeenkomst geschat op € 29.105,- exclusief 21% btw.

Op grond van de Voorschotovereenkomst heeft de Initiatiefnemer een voorschotbedrag van € 10.000,- exclusief btw voldaan.

De betaling van het restantbedrag ad € 19.105,- exclusief btw, inclusief eventuele rentevergoedingen, geschiedt binnen dertig dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur. De Gemeente verstuurt de factuur binnen 15 dagen na totstandkoming van deze Overeenkomst.

Eindafrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Na realisatie van het Bouwplan verzendt de Gemeente aan Initiatiefnemer een eindfactuur met het eventueel resterende bedrag dat door Initiatiefnemer betaald moet worden.

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 jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, nummer 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

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

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Initiatiefnemer overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.

2. De Initiatiefnemer 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. De Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer terstond informeren en zal de Initiatiefnemer terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.

5. De Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer.

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

1. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Initiatiefnemer.

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

**Artikel 9**      **Vestiging zakelijke rechten in openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

Indien door de Initiatiefnemer 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/de Initiatiefnemer aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer..

**Artikel 10**      **Grondoverdracht Gemeente aan Initiatiefnemer**

Gemeente zal in het kader van deze Overeenkomst Grond A, kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie Q, nummer 1709 gedeeltelijk, groot ca. 790 m2. zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 1 gehechte tekening d.d. 3 april 2017 met nr. 17175, in juridisch eigendom overdragen aan de Initiatiefnemer. De Gemeente behoudt het economisch eigendom van Grond A. Voor de juridische overdracht zal een akte worden gepasseerd ten kantore van notaris Kranz Helmig Stuijt.

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

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 18 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Initiatiefnemer ingediende aanvraag(en) bouwvergunning alsmede overige aanvragen door de Initiatiefnemer voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
2. De Initiatiefnemer zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 3 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
3. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

**Artikel 12**      **Reservering Projectspectifieke regelingen**

Onderdeel van het Bouwplan is de sloop van de oude gymzaal aan de Belgiëlaan, welke zich nu bevindt op Grond A, en de realisatie van een nieuwe gymzaal. Deze gymzaal zal in administratief beheer worden genomen door SRO. Het Rudolf Steiner College en SRO stemmen af over de precieze invulling van het gebruik buiten schooltijden, de huuradministratie en de inroostering. Buiten schooltijden is de gymzaal beschikbaar voor verenigingsgebruik.

**Artikel 13**

**Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de afgifte van de Omgevingsvergunning onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Initiatiefnemer.
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 de Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer mededelen.  
  
De Initiatiefnemer 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)**

De communicatie met alle belanghebbende partijen (waaronder omwonenden, bomenwacht, wijkraad, etc.) wordt in overleg met de Gemeente uitgevoerd door Initiatiefnemer. De informatieverstrekking van de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen.

**Artikel 15**

**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 volgende aanspreekpunten:  
Gemeente: de procesmanager (*mw. E.W. Zeelenberg*)  
Initiatiefnemer: de rector (*dhr. J.H.M. Reckman*)

**Artikel 16**

**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 17**

**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 4 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

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 – dan wel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

**Artikel 18**      **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 de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer 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 de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

**Artikel 19**      **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

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

**Artikel 20**      **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 22 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 21**      **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 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.

**Artikel 22**      **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 23**

**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 24**

**Einde van de Overeenkomst**

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

**Artikel 25**

**Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 5 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, danwel zoveel mogelijk te beperken.

**Artikel 26**

**Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente  
Stadhuis  
Postbus 511  
2003 BP Haarlem

De Initiatiefnemer  
Engelandlaan 2  
2034 NA Haarlem

**Artikel 27**

**Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

De Initiatiefnemer

Naam, plaats, datum

Naam, plaats, datum