

21 augustus 2018

**(INTENTIE)OVEREENKOMST
TEN BEHOEVE VAN DE
ONTWIKKELING VAN LOCATIE HAARLEM ZUID**

tussen

STICHTING SPAARNE GASTHUIS

en

GEMEENTE HAARLEM

21 augustus 2018

INHOUDSOPGAVE

Artikel		Pagina
1	Definities	3
2	Beleidskaders	3
3	Taakstelling	5
4	Planning en fasering	6
5	Organisatie.....	6
6	Haalbaarheid en vervolg samenwerking.....	7
7	Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden	7
8	Financiële bepalingen	8
9	Totstandkomingsvoorbehoud	9
10	Einde Overeenkomst	9
11	Overdracht contractpositie	10
12	Considerans	10
13	Bijlagen	10

**(INTENTIE)OVEREENKOMST
TEN BEHOEVE VAN
ONTWIKKELING VAN LOCATIE HAARLEM ZUID**

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) **STICHTING SPAARNE GASTHUIS**, gevestigd aan de Spaarnepoort 1 te Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 41225010, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. C.A. Wolse, handelend in de hoedanigheid van zelfstandig bestuurder van voornoemde stichting, hierna ook te noemen: **Spaarne Gasthuis**;
- (2) **DE GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34369366, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Patist-Verheij, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 2018 en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. 2018, hierna ook te noemen: **de Gemeente**;

Ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**';

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Het huidige Spaarne Gasthuis in maart 2015 ontstaan is vanuit de fusie van Spaarne Ziekenhuis en Kennemer Gasthuis en sindsdien bestaat uit vier locaties, Haarlem-Noord, Haarlem-Zuid, Hoofddorp en Heemstede en enkele buitenpoliklinieken ;
- (B) Spaarne Gasthuis optimale benutting van haar locaties nastreeft met als doelstelling de zorg in en vanuit het ziekenhuis zo goed als mogelijk te kunnen inrichten;
- (C) Op locatie Haarlem-Zuid sprake is van functionele en technische beperkingen, partieel vervangende nieuwbouw is nodig binnen nu en circa 10 jaar, gezien ook de leeftijd van de huidige gebouwen;
- (D) Het werkgebied van Spaarne Gasthuis en het acute profiel van de locatie Haarlem-Zuid vragen dat nieuwbouw in de omgeving van Haarlem-Zuid gerealiseerd wordt;
- (E) Er samen met de Gemeente uitgebreid onderzoek gedaan is naar de mogelijkheden op locatie Haarlem-Zuid én naar alternatieve locaties en dat geconstateerd is dat geen geschikte andere locaties zijn gevonden vanwege de omvang van het benodigde terrein, de bereikbaarheid en de tijdige beschikbaarheid;
- (F) Nieuwbouw op het huidige terrein van locatie Haarlem-Zuid van Spaarne Gasthuis hiermee binnen de gemeente Haarlem de enige goede optie met een perspectief van 10 jaar is gebleken;
- (G) De conclusie genoemd onder (F) op 7 november 2016 vastgelegd is in het raad van bestuur overleg van Spaarne Gasthuis en 18 januari 2017 bevestigd is in het bestuurlijk overleg tussen raad van bestuur en burgemeester en wethouders van de Gemeente;

- (H) Partijen in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie Pré Wonen (hierna Pré Wonen) met het oog voor ieders belangen gedrieën uitgebreid onderzoek gedaan hebben naar de mogelijkheden van de plek voor nieuwbouw voor Spaarne Gasthuis op de locatie Haarlem-Zuid, in welk onderzoek ook de ambities van de gemeente en Pré Wonen ten aanzien van woningbouw op locatie Haarlem-Zuid zijn meegenomen;
- (I) De voorkeur van Spaarne Gasthuis is compacte nieuwbouw op terrein gelegen aan de noord-westzijde van de locatie, om redenen van de noodzakelijke 'vrije' ruimte voor het beoogd volume, goede mogelijkheden voor ontsluiting van het terrein, effectieve positionering en logistiek op het terrein, borging van de relatie met bestaande bouwdelen;
- (J) Dit terreindeel momenteel deels in eigendom is bij de Gemeente en deels bij Pré Wonen;
- (K) Spaarne Gasthuis het deel van het terrein dat eigendom is van de Gemeente gebruikt als parkeerterrein voor personeel en door Spaarne Gasthuis wordt tot medio 2019 gehuurd van de Gemeente, hierna te noemen: **'het Gemeenteterrein'**;
- (L) Het terrein wat in eigendom is bij Pré Wonen momenteel braak ligt, hierna te noemen **'het Pré Wonen terrein'**;
- (M) Om de partiële nieuwbouw mogelijk te maken dient het Spaarne Gasthuis de bestaande locatie Haarlem-Zuid uit te breiden met het Gemeenteterrein en het Pré Wonen terrein, op de reeds in haar eigendom zijnde percelen, kadastraal bekend bij de Gemeente sectie Q nummers 922, 984, 1391 en 1474, hierna te noemen **'Spaarne Gasthuisterrein'**;
- (N) Spaarne Gasthuisterrein, het Gemeenteterrein en het Pré Wonen terrein tezamen te noemen: **'het Plangebied'**, deel uitmaken van de gebiedsontwikkeling Schalkwijk Midden, voor welke gebiedsontwikkeling in 2009 een gebiedsvisie 'Schalkwijk Midden' is opgesteld en vastgesteld door de Gemeente;
- (O) Het uitgebreide onderzoek naar de ontwikkeling van primair de westelijke zijde van het Plangebied, geleid heeft tot principeafspraken over de aankoop van het Gemeenteterrein door Spaarne Gasthuis en over de aankoop van het Pré Wonen terrein door Spaarne Gasthuis. Deze afspraken zullen binnen afzienbare tijd worden vastgelegd in enerzijds een verkoopovereenkomst met opschortende en ontbindende voorwaarden tussen Spaarne Gasthuis en de Gemeente en anderzijds een verkoopovereenkomst met opschortende en ontbindende voorwaarden tussen Spaarne Gasthuis en Pré Wonen. Het uitgangspunt voor de verkoopovereenkomst is de waarderingmethodiek (zie bijlage 3).
- (P) Gelet op het voorstaande Partijen over en weer de bereidheid hebben om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de wijze waarop en de kaders waarbinnen de ontwikkeling van het Plangebied kan plaats vinden en wensen vast te leggen, alsmede de voorwaarden en het proces daarvoor;
- (Q) Spaarne Gasthuis de principeafspraken gemaakt met Pré Wonen - en de verwoording daarvan in de verkoopovereenkomst met opschortende en ontbindende voorwaarden met Pré Wonen - zal borgen in het haalbaarheidsonderzoek en hierover afstemming zal plegen met Pré Wonen.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Partijen zullen in samenwerking en in samenspraak met elkaar, onder nader in deze Overeenkomst te noemen voorwaarden, een haalbaarheidsonderzoek doen naar de wijze waarop en de kaders waarbinnen de nieuwbouwoontwikkeling voor Spaarne Gasthuis op locatie Haarlem-Zuid kan plaats vinden, waaronder mede begrepen de voorwaarden tot aankoop van het **Gemeenteterrein** en de voorwaarden tot aankoop van het **Pré Wonen terrein**, gelegen aan de Boerhavelaan, zoals aangegeven op de bijgevoegde situatietekening (Plangebied, bijlage 1).

De Gemeente zal de gemeentelijke randvoorwaarden formuleren, die vervolgens de basis zullen vormen voor het onderzoek naar onder andere de maatschappelijke, ruimtelijke, financieel-economische en programmatische haalbaarheid van de nieuwbouwoontwikkeling voor Spaarne Gasthuis en de ontwikkeling van het annex beoogde woongebied en hierbij behorende overige voorzieningen, door Spaarne Gasthuis uit te werken in een samenhangend Masterplan voor het Plangebied. Het Spaarne Gasthuis heeft op de locatie Haarlem-Noord grond in eigendom. De westkant van dit perceel kan benut worden om aan de randvoorwaarden voor de nieuwbouwoontwikkeling voor Spaarne Gasthuis en de ontwikkeling van het woongebied en hierbij behorende voorzieningen te kunnen voldoen (mogelijke uitbreiding Plangebied, bijlage 1).

1 Definities

Bovenwijkse effecten: effecten die de (toekomstige) (her)ontwikkeling en uitbreiding van Spaarne Gasthuis heeft op bestaande openbare voorzieningen en infrastructuur buiten het Plangebied, die direct het gevolg zijn van voornoemde (her)ontwikkeling.

Masterplan: de uitwerking van het Plangebied, binnen de door Gemeente opgestelde en op te stellen beleidskaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Plangebied.

Overeenkomst: deze (intentie)overeenkomst.

Plangebied: de reeds bij Spaarne Gasthuis in bezit zijn percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Q nummers 922, 984, 1391 en 1474, alsmede het Gemeente terrein en het Pré Wonen terrein.

N.B. Het Spaarne Gasthuis heeft op de locatie Haarlem-Noord grond in eigendom. De westkant van dit perceel kan benut worden om aan de randvoorwaarden voor de nieuwbouwoontwikkeling voor Spaarne Gasthuis en de ontwikkeling van het woongebied en hierbij behorende voorzieningen te kunnen voldoen.

Spaarne Gasthuisterrein: de reeds bij Spaarne Gasthuis in bezit zijn percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Q nummers 922, 984, 1391 en 1474.

2 Beleidskaders

2.1 Als leidraad voor het haalbaarheidsonderzoek, op basis waarvan het door Spaarne Gasthuis op te stellen Masterplan voor de nieuwbouw voor Spaarne Gasthuis en het annex beoogde woongebied beoordeeld moeten worden, gelden naast de wettelijke beleidskaders onder andere de volgende vastgestelde beleidskaders:

- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009);
- Structuurvisie Haarlem 2020 (2005);
- Nota Ruimtelijke kwaliteit (2012);
- Nota Omgevingskwaliteit (actualisatie in 2018);
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar (.....);

- Structuurvisie Openbare Ruimte (2017);
- Haarlems Verkeer en Vervoerplan (2003);
- Regionale bereikbaarheidsvisie Zuid Kennemerland (2011);
- Parkeernormen; Haarlemse bouwverordening. Vergunningseisen parkeerplaatsen bij bouwprojecten (2007);
- Parkeervisie (2013);
- Verlagen parkeernorm voor de categorie sociale huurwoning (2018);
- Beleidsregels parkeernormen (actualisatie 2018);
- Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwijk (HIOR) (.....);
- Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017);
- Economische agenda Haarlem (2012);
- Hotelbeleidsnota (2012);
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016);
- Kadernota Haarlem duurzaam (2011);
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015);
- Versnelling duurzaamheidsprogramma (2017);
- Klimaatadaptatie agenda (2017);
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2013);
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017);
- Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw (2006);
- Handreiking actieve informatieplicht (2015);
- Nota grondprijzen (2014, actualisatie 2018).

2.2 Partijen zijn er mee bekend dat een aantal beleidskaders van de Gemeente op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst c.q. de start van het haalbaarheidsonderzoek nog niet zijn vastgesteld, dan wel dat nog geen opdracht is verstrekt tot het opmaken c.q. afronden van deze beleidskaders die mogelijk van invloed zijn op het haalbaarheidsonderzoek naar de wijze waarop de nieuwbouwtotwikkeling voor Spaarne Gasthuis en het annex beoogde woongebied kan plaatsvinden, waaronder:

- beleidskaders met betrekking tot de herprofilering van de Europaweg te Haarlem;
- beleidskaders met betrekking tot de te hanteren normen voor parkeren in de Gebiedsontwikkeling;
- Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis – Fase 1 d.d. 14-02-2018 (aan te passen aan gewijzigde uitgangspunten en vervolgens vast te stellen).
- Volgende uitgangspunten zijn gewijzigd:
 - Belangrijkste uitgangspunt is de beoogde nieuwbouw van het ziekenhuis en bijbehorende parkeervoorzieningen, de ontwikkeling van woningbouw en de landschappelijke inpassing.
 - Uitgangspunt voor de woningbouw in het plangebied is 40% sociaal, waarvan 70% onder de aftoppingsgrens (zoals nader gedefinieerd in het in artikel 2.1 genoemde beleidskader 'Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017)')
 - Parkeren uit het zicht:
 - gebruikmaking van het talud aan de noordzijde onder het ziekenhuis wordt onderzocht;
 - overig parkeren bovengronds bebouwd onder architectuur.
 - Ten behoeve van de parkeeroplossingen zal gezamenlijk speciale aandacht worden besteed deze oplossingen te optimaliseren.
 - Mogelijkheid voor aanvullende woningbouw binnen plangebied aan zijde Boerhaavelaan/Europaweg wordt in de definitiefase nader onderzocht.

Indien de vaststelling van de op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst c.q. de start van het haalbaarheidsonderzoek nog niet vastgestelde beleidskaders van de Gemeente leidt tot wijzigingen van het door Spaarne Gasthuis op te stellen Masterplan treden Partijen in onderling overleg om de consequenties en de kosten hiervan zoveel mogelijk te beperken.

3 Taakstelling

3.1 De gemeente Haarlem zal in samenspraak en samenwerking met Spaarne Gasthuis de randvoorwaarden voor de Ontwikkeling van het Plangebied opstellen, onder andere ten aanzien van de volgende aspecten:

- stedenbouwkunde (situering van de bebouwing, massa (hoogte, breedte, diepte) en volume van de bebouwing, aantallen en typologie woningen);
- verkeerskunde (bereikbaarheid, parkeren, verkeer en vervoer);
- inrichting van de openbare ruimte in en buiten de Gebiedsontwikkeling;
- milieuaspecten;
- waterbeheersing;
- landschapsaspecten.

3.2 Op basis van de door gemeente Haarlem opgestelde beleidskaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Plangebied, waaronder de nieuwbouw voor Spaarne Gasthuis, zal Spaarne Gasthuis volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico:

3.3 het Masterplan uitwerken, tenminste bestaande uit:

- stedenbouwkundig ontwerp voor het Plangebied (plankaart, functiekaart, gebouwmassa's, gebouwhoogtes, impressies van voorziene bebouwing);
- landschappelijk ontwerp voor het Plangebied, inclusief waterbergingen;
- mobiliteitsplan voor parkeren, stallen en verkeercirculatie binnen het Plangebied, inclusief ontsluiting voor openbaar vervoer, auto's, fietsen en voetgangers.

en de volgende kaderstellende en onderbouwende onderzoeken verrichten:

- bereikbaarheidsvisie (verkeer);
- akoestisch rapport (geluid);
- flora en fauna onderzoek (quickscan natuurwaarden);
- bomeninventarisatie;
- archeologisch onderzoek (globaal);
- milieu (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- verkennend bodemonderzoek;
- onderzoek inzake waterhuishouding/waterbeheersing;
- matenplan;
- cultuurhistorisch onderzoek.

Indien blijkt dat aanvullende onderzoeken nodig zijn, dan zal de Gemeente Spaarne Gasthuis hierover tijdig informeren.

3.4 In het Masterplan behoeven de volgende onderwerpen mogelijk speciale aandacht in de samenwerking tussen Partijen:

- de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen;
- de energievoorziening;
- eigendomsaspecten van onroerende zaken, waaronder de (te herprofilieren) Europaweg, eigendom van gemeente Haarlem.

- 3.5 Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek naar de beoogde ontwikkeling van het Plangebied, stelt de Gemeente een plan op dat ingaat op onder meer de bereikbaarheid van het Plangebied. Hiertoe vormt de capaciteit- en vormgevingstudie van de Gemeente naar de herprofilering van de Europaweg de basis. Dit plan zal, na afstemming met het Spaarne Gasthuis en na vaststelling door de gemeente raad, waar nodig in het Masterplan worden verwerkt.

4 Planning en fasering

- 4.1 Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek zullen Partijen een werkplanning opstellen op basis waarvan Partijen het Masterplan en de daarvoor uit te voeren onderzoeken zullen ontwikkelen en dat na gereed komen hiervan aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en het bestuur van Spaarne Gasthuis voor besluitvorming wordt aangeboden.

5 Organisatie

- 5.1 In het belang van de uit te voeren werkzaamheden in het kader van deze Overeenkomst zullen Partijen om met elkaar te overleggen een projectgroep samenstellen die in de basis zal bestaan uit:

- manager Vastgoed Spaarne Gasthuis;
- medewerkers Spaarne Gasthuis (nader te bepalen);
- door Spaarne Gasthuis ingeschakelde externe adviseurs;
- bedrijfsjurist van Spaarne Gasthuis (agendalid);
- projectleider van gemeente Haarlem;
- stedenbouwkundige gemeente Haarlem;
- medewerker verkeer en vervoer gemeente Haarlem (agendaleden);
- medewerker vastgoed / planeconomie van gemeente Haarlem.

Al naar gelang de behoefte kan op verzoek van een der Partijen de projectgroep worden uitgebreid met ter zake deskundigen, zoals onder andere:

- medewerker maatschappelijke ontwikkeling van gemeente Haarlem;
- medewerker milieu van gemeente Haarlem;
- medewerker economische zaken van gemeente Haarlem.

De projectgroep rapporteert periodiek zijn voortgang aan het bestuurlijk overleg tussen Partijen.

- 5.2 De projectleider van gemeente Haarlem is technisch voorzitter van de projectgroep. De voorzitter treedt op als gespreksleider en dient te trachten eventuele problemen c.q. verschillen van inzicht die ontstaan in de projectgroep op te lossen.
- 5.3 Gemeente Haarlem neemt op zich verslag te leggen van de vergaderingen van de projectgroep. Gemeente Haarlem zorgt tevens voor het verzenden van vergaderstukken en dergelijke.
- 5.4 Gezien het belang van de voortgang van het te verrichten haalbaarheidsonderzoek en het belang van een goede samenwerking tussen de Gemeente en het Spaarne Gasthuis treden partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg wanneer een Partij de onderlinge samenwerking of de voortgang als onvoldoende ervaart.

- 5.5 De projectgroep heeft tot taak:
1. Het proces zodanig te begeleiden dat de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden worden verricht binnen de termijnen zoals opgenomen in de vast te stellen werkplanning;
 2. Met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst.

6 Haalbaarheid en vervolg samenwerking

- 6.1 Aan de hand van het Masterplan zullen Partijen, na het gereedkomen van dat plan, ieder voor zich en gezamenlijk beoordelen of het plan ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch haalbaar is. Spaarne Gasthuis zal waar relevant tevens de belangen van Pré Wonen hierbij behartigen. Onderdeel van deze toetsing is het informeren van de Wijkraden en het toetsen van het draagvlak bij omwonenden voor het ontwikkelde Masterplan. De regie op dit proces ligt bij Spaarne Gasthuis, de Gemeente ondersteunt hierbij.
- Indien de Raad van Bestuur van Spaarne Gasthuis en het College van burgemeester en wethouders van gemeente Haarlem concluderen en als zodanig besluiten dat het Masterplan ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch uitvoerbaar is, zullen partijen met elkaar overleggen om een anterieure overeenkomst te sluiten en in samenhang hiermee afspraken maken over de verdere (procedurele) ontwikkeling van het Plangebied, waaronder in ieder geval:
- het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan ten behoeve van een herziening van het vigerende bestemmingsplan;
 - het planologisch mogelijk maken van de realisatie van het Masterplan, middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan;
 - het vestigen van zakelijke recht(en) ten behoeve van onder meer nieuwe ontsluiting(en) van het Plangebied;
 - het uitvoering geven aan de koopovereenkomsten met opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd onder overwegingen (O);
 - de benodigde planologische procedures voor de realisatie van de nieuwbouw voor Spaarne Gasthuis en de woningen;
 - de door Spaarne Gasthuis aan de Gemeente te vergoeden kosten.

Op basis van de instemming van Partijen met het Masterplan zal vervolgens door de Gemeente een bestemmingsplanprocedure worden gestart voor wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

- 6.2 In geval de Raad van Bestuur van Spaarne Gasthuis en/of het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, elk met redenen omkleed concluderen en als zodanig ieder voor zich besluiten dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch niet haalbaar is, zijn Partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen der Partijen recht op enigerlei vergoeding van enigerlei kosten, schaden of interessen, behoudens het bepaalde in artikel 8.1.

7 Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden

- 7.1 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 Spaarne Gasthuis en/of door het Spaarne Gasthuis ingeschakelde derden ontstane nadelen.

7.2 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 Spaarne Gasthuis en/of door het Spaarne Gasthuis ingeschakelde derden ontstane nadelen.

7.3 Indien de uitoefening door de Gemeente van zijn publiekrechtelijke taak, zoals bedoeld in de artikelen 7.1 en 7.2 van deze Overeenkomst, leidt tot handelingen en/of besluiten en/of weigeringen die nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of de uitwerking van het door beide Partijen conform artikel 6.1 van deze Overeenkomst als haalbaar beoordeeld Masterplan blokkeren, treden partijen in onderling overleg om gezamenlijk de consequenties te bepalen en gezamenlijk te komen tot werkbare oplossingen voor de ontstane situatie.

8 Financiële bepalingen

8.1 De kosten verbonden aan door de Gemeente in het kader van onderhavige Overeenkomst te verrichten werkzaamheden en adviezen, overleg alsmede het opstellen van de integrale uitgangspunten en randvoorwaarden wordt begroot op € 97.500,--(zegge zevenennegentig duizend vijfhonderd euro), overeenkomstig het kostenoverzicht met bijhorende bijlage met betrekking tot de te verrichten werkzaamheden c.q. de te leveren producten, die als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

8.2 De kosten verbonden aan het in artikel 3.3 genoemde Masterplan en de kosten verbonden aan de ten behoeve van het Masterplan in artikel 3.3 genoemde onderzoeken komen voor geheel voor rekening van Spaarne Gasthuis.

8.3 De in artikel 8.1 genoemde kosten hebben betrekking op de werkzaamheden in het kader van het haalbaarheidsonderzoek voor een periode van 1 jaar, ingaande op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst.

8.4 Indien Partijen er niet in slagen om binnen een periode van 1 jaar tot overeenstemming te komen over het Masterplan en een anterieure overeenkomst, zullen Partijen afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 8.1.

8.5 De kosten van de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden vanaf het moment van vaststelling van het Masterplan, zijn niet in het in artikel 8.1 opgenomen bedrag begrepen. Over deze kosten zullen partijen afspraken maken in de te sluiten anterieure overeenkomst.

8.6 De betaling van de plankosten voor dit project conform bijlage 2 geschiedt na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. De factuur wordt eens per drie maanden verstuurd op basis van een overzicht van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Tevens wordt elke drie maanden de efficiëntie van de besteedde uren geëvalueerd.

9 Totstandkomingsvoorbehoud

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Tussen Partijen komt deze Overeenkomst verder pas tot stand nadat de daarvoor vereiste goedkeuring is verleend door de raad van toezicht van het Spaarne Gasthuis.

10 Einde Overeenkomst

- 10.1 Onderhavige Overeenkomst eindigt van rechtswege, indien Partijen overeenstemming hebben bereikt met betrekking tot het sluiten van een anterieure overeenkomst betreffende de verdere ontwikkeling van het Plangebied, of indien Partijen ingevolge artikel 6.2 besluiten dat de planontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch niet haalbaar is en er dus geen overeenstemming is bereikt over een anterieure overeenkomst.
- Voorts eindigt de onderhavige Overeenkomst van rechtswege, zonder dat enige ongedaan makingsverplichting ontstaat, te alle tijde na het verstrijken van twee jaren na de ondertekening van deze Overeenkomst als genoemd in artikel 9.1.
- 10.2 Indien Spaarne Gasthuis in faillissement of surseance van betaling komt te verkeren heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst middels aangetekende brief te beëindigen.
- 10.3 Indien de Gemeente ten aanzien van het handelen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst ernstige verwijtbaarheid ten laste kan worden gelegd heeft Spaarne Gasthuis het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst middels aangetekende brief te beëindigen.
- 10.4 In geval van beëindiging van deze Overeenkomst ingevolge artikel 9.1 of 9.2 van deze Overeenkomst, draagt elk van de Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en is geen der Partijen jegens de ander tot enigerlei vergoeding van schade, kosten of interesten gehouden, behoudens het bepaalde in artikel 8.1 (de vergoeding van de door gemeente Haarlem gemaakte kosten genoemd in artikel 8.1 hoeft nimmer te worden terug betaald door Gemeente aan Spaarne Gasthuis).
- 10.5 In geval van beëindiging van deze Overeenkomst ingevolge artikel 10.3 van deze Overeenkomst is de Gemeente jegens Spaarne Gasthuis gehouden tot een nader overeen te komen vergoeding van de daardoor door Spaarne Gasthuis geleden aantoonbare schade, kosten en/of interesten.

11 Overdracht contractpositie

11.1 Het is Partijen niet toegestaan om de rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij.

12 Considerans

12.1 De considerans maken deel uit van deze Overeenkomst.

13 Bijlagen

13.1 De volgende door partijen geparafeerde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst:

1. Situatietekening (overdracht gronden) oppervlakttes-eigendommen d.d. 20180214;
2. Kostenoverzicht gemeente Haarlem d.d. 6 maart 2018;
3. Waarderingsmethodiek d.d. 21-08-2018.

21 augustus 2018

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN 2 VOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND

Stichting Spaarne Gasthuis

Voor deze: Drs. C.A. Wolse

Plaats: Haarlem

Datum:

Gemeente Haarlem

Voor deze: mevrouw M. Patist-Verheij

Plaats: Haarlem

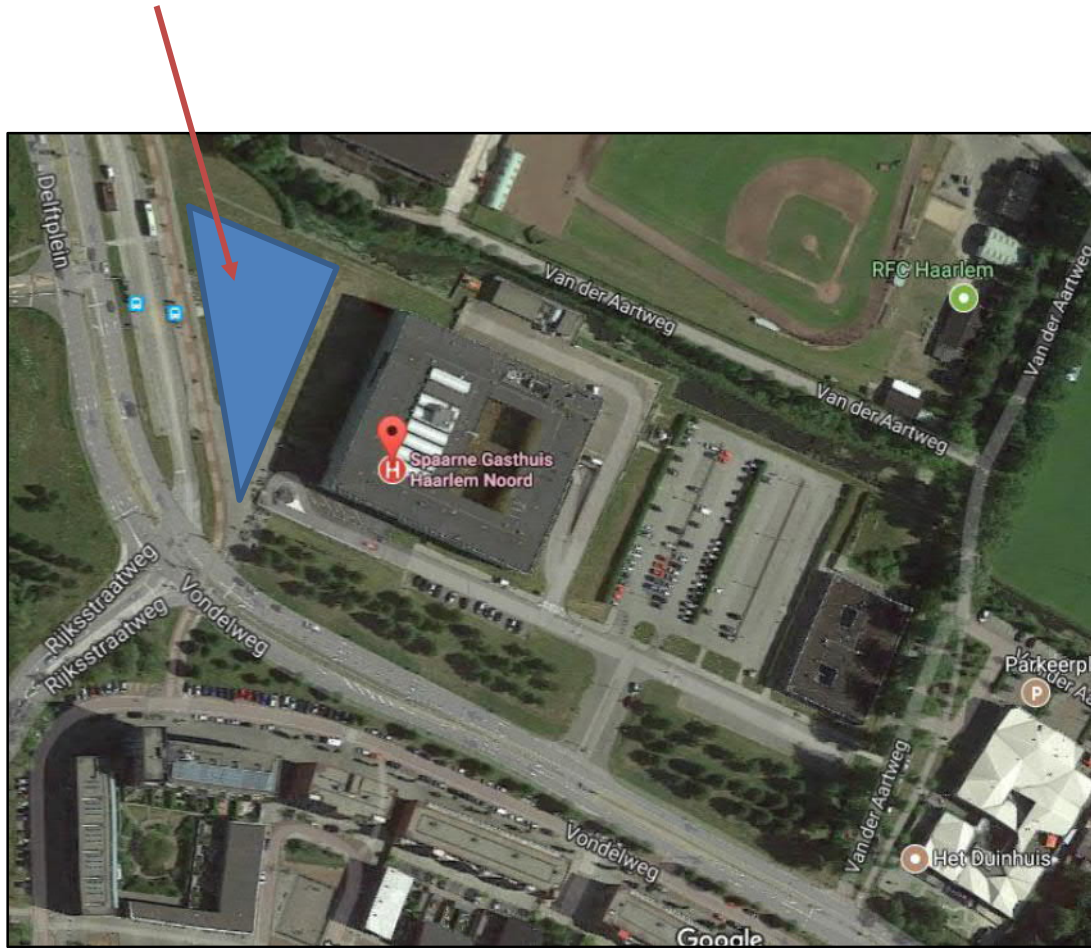
Datum:

Bijlage 1 Situatietekening (overdracht gronden)



Gemeente Haarlem	-	Groen	(10.166 m ²)
Woningcorporatie Pré Wonen	-	Geel	(1.424 m ²)
Spaarne Gasthuis	-	Oranje	(766 m ²)

Mogelijke uitbreiding plangebied



Bijlage 2 kostenoverzicht**Kosten overzicht gemeente Haarlem****Bijlage 2 Intentieovereenkomst Spaarne Gasthuis**

Begroting plankosten d.d. 06-03-2018 voor de duur van 1 jaar ingaande op het moment van ondertekening van de Overeenkomst Herontwikkeling SG terrein / Schalkwijk	aantal uren	tarief p/u	totaal
STZ/RB (ruimtelijk beleid)			
stadsarchitect	4	125	500
stedenbouw	84	125	10.500
planoloog	28	125	3.500
planjurist	125	-	
ontwerper openbare ruimte	84	125	10.500
STZ/MIL (milieu)			
milieu	8	125	1.000
geluid	8	125	1.000
duurzaamheid	40	125	5.000
STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)			
beleidsadviseur wonen	8	125	1.000
STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)			
adviseur verkeer & vervoer	40	125	5.000
STZ/JOS (jeugd, onderwijs, sport)			
adviseur scholen	125		
STZ/VG (vastgoed)			
vastgoeddeskundige	-	125	-
VVH/OV (omgevingsvergunning)			
monumenten	125	-	
plantoetsers	125	-	
wabo jurist	125	-	
DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)			
accountmanager	125	-	
GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)			
procesmanager	384	125	48.000
planeconomie	48	125	6.000
technisch adviseur / beheerder openbaar gebied	8	125	1.000
JS/JZ			
jurist	36	125	4.500
Subtotaal	97.500		
ONVOORZIEN			
-			
Raming totaal			97.500
Te betalen conform intentieovereenkomst			97.500