

**Onverbindend Concept
Anterieure overeenkomst inzake
Spaarne Gasthuis te Haarlem**

d.d. 5 november 2019

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. mr. D. de Boo, in haar hoedanigheid van Manager van de afdeling Project- en Contractmanagement, hoofdafdeling van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... (nummer besluit), hierna te noemen: Gemeente,

en

2. Stichting Spaarne Gasthuis, gevestigd aan de Spaarnepoort 1 te Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 41225010, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. M.A. Wetzels, handelend in de hoedanigheid van zelfstandig bestuurder van voornoemde stichting, hierna te noemen: Spaarne Gasthuis,

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

OVERWEGENDE:

- Dat Spaarne Gasthuis grotendeels juridisch eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden en/of opstallen;
- Dat een deel van het Plangebied eigendom is van Pré Wonen maar in eigendom zal worden overgedragen aan Spaarne Gasthuis, waartoe inmiddels overeenstemming is bereikt;
- Dat Spaarne Gasthuis het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen;
- Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- Dat Partijen op 22 november & 3 december 2018 een Intentieovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
- Dat de gemeenteraad op 29 mei 2019 haar zienswijze heeft gegeven inzake de verkoopovereenkomst van een perceel gemeentegrond in het Plangebied aan het Spaarne Gasthuis waarmee de verkoopovereenkomst is vastgesteld.
- Dat Partijen naar aanleiding van artikel 6 van de Intentieovereenkomst 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 Spaarne Gasthuis het Plangebied voor haar rekening en risico kan en zal realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- Dat bij besluit van de raad d.d. 29 mei 2019 de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn vastgesteld;
- Dat op basis van de vastgestelde Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis een Masterplan heeft ontworpen;

- Dat de Gemeente na goedkeuring van het Masterplan bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan op te starten en te doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over de inrichting van het Werkgebied, de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en de verdere planontwikkeling en uitvoering, 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 nog vast te stellen bestemmingsplan voor het Plangebied.

Bouwplan

De door Spaarne Gasthuis voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten een nieuw ziekenhuis van circa 60.000 m² bvo, circa 200 woningen en diverse gebouwde parkeervoorzieningen.

Intentieovereenkomst

De tussen Partijen gesloten intentieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied, zoals ondertekend d.d. 22 november 2018 (Spaarne Gasthuis) en 3 december 2018 (Gemeente).

Verkoopovereenkomst

De tussen Partijen gesloten verkoopovereenkomst inzake de verkoop en levering door de Gemeente aan Spaarne Gasthuis van het perceel grond, plaatselijk bekend als Boerhaavelaan 2 te Haarlem, kadastraal bekend Gemeente II, sectie Q, nummers 1271 en 1704 (beide deels), groot circa 9.735 m², zijnde een deel van het Plangebied.

Masterplan

Het Masterplan Spaarne Gasthuis Haarlem-Zuid d.d. 5 november 2019.

Doorwaadbare ruimte

Onder doorwaadbare ruimte verstaan we dat tussen 07.00 – 21.00u de hal van het ziekenhuis voor publiek toegankelijk is.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

De reeds bij Spaarne Gasthuis in eigendom zijnde percelen grond, alsmede het door Pré Wonen in eigendom over te dragen perceel grond aan Spaarne Gasthuis, alsmede het door Gemeente in eigendom over te dragen perceel grond aan Spaarne Gasthuis. Het totale Plangebied is aangegeven op tekening **(Bijlage 1)**.

Streefplanning

De aan deze Overeenkomst als **Bijlagen 3 en 4** gehechte schema's waarop staat aangegeven op welke tijdstippen gestreefd wordt een aanvang te maken met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip gestreefd wordt deze activiteiten te voltooien.

Werkgebied

Het Plangebied inclusief de omliggende openbare ruimte. Het Werkgebied is aangegeven op tekeningnummer 19119 d.d. 3 juli 2019 **(Bijlage 2)**.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

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

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart Plangebied d.d. 16 oktober 2019
Bijlage 2	Kaart Werkgebied nr. 19119 d.d. 3 juli 2019
Bijlage 3	Streefplanning planontwikkeling d.d. 16 september 2019
Bijlage 4	Streefplanning Planologische procedure d.d. 16 september 2019
Bijlage 5	Plankosten d.d. .. november 2019
Bijlage 6	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 2 oktober 2019
Bijlage 7	Stedenbouwkundige Randvoorwaarden d.d. 29 maart 2019
Bijlage 8	Masterplan d.d. 24 oktober 2019
Bijlage 9	Infrastructurele aanpassingen Werkgebied d.d. .. november 2019
Bijlage 10	PvE aansluitingen op openbare ruimte d.d. 8 juli 2019
Bijlage 11	Verkoopovereenkomst d.d. .. november 2019

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen prevaleert bijlage 8 boven bijlage 7. De overige bijlagen hebben een lagere rangorde dan 7 en 8.

Artikel 2 **Doel en strekking Overeenkomst**

1. Partijen hebben ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6 lid 1 van de Intentieovereenkomst ieder voor zich geconcludeerd en als zodanig besloten dat het Masterplan ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch haalbaar is. Partijen hebben aansluitend ten behoeve van het vervolg van de samenwerking afspraken gemaakt over de verdere (procedurele) ontwikkeling van het Plangebied.

Partijen plaatsen deze samenwerking nadrukkelijk in het teken van de realisatie van de integrale herontwikkeling van het Plangebied, derhalve realisatie van alle onderdelen van het Bouwplan, met inachtnaam van het bepaalde in de onderhavige Overeenkomst voor wat betreft de onderscheiden taken en verantwoordelijkheden.

2. Deze Overeenkomst is, daarnaast, 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 Spaarne Gasthuis;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
3. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen Spaarne Gasthuis**

Op hoofdlijnen heeft Spaarne Gasthuis de navolgende verplichtingen:

1. Spaarne Gasthuis zal het Bouwplan nader uitwerken en (laten) realiseren met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde. Onder realisatie van het Bouwplan wordt begrepen het voor eigen rekening en risico verrichten van alle werken in het Plangebied, waarvan de volgende worden genoemd zonder dat de opsomming uitputtend is:
 - Het ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van nieuwbouw inclusief gebouwde parkeervoorzieningen;
 - Sloop opstallen;
 - Bouw- en woonrijp maken;
 - Het realiseren van de benodigde tijdelijke en permanent parkeervoorzieningen;
 - En het aanvragen van alle hiertoe benodigde vergunningen.
2. 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.

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 Gemeente de navolgende verplichtingen:

1. Het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van het Bestemmingsplan, overeenkomstig de Streefplanning en met inachtneming van artikel 21 (vrijtekening).
2. Het na instemming door Spaarne Gasthuis met de uitgewerkte Bouwplannen en de definitieve kosten, aanleggen van de ontsluitingen van het Plangebied en de daarmee samenhangende aanpassingen van de openbare ruimte en de omliggende infrastructuur in het Werkgebied. Deze werkzaamheden zijn in een tekening en een omschrijving vastgelegd in de van deze overeenkomst deeluitmakende **Bijlage 9**. De indicatieve kostenraming is tevens vastgelegd in **Bijlage 9**. Alle kosten voor de in **Bijlage 9** omschreven werkzaamheden komen voor rekening van het Spaarne Gasthuis, evenals eventuele aanvullende kosten die voortkomen uit genoemde werkzaamheden.

Bovengenoemde verplichtingen wordt in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **Kostenverhaal**

Ten laste van Spaarne Gasthuis komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Bouwplan betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (**Bijlage 5**), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten voor het aanleggen van de ontsluitingen van het Plangebied en de daarmee samenhangende aanpassingen van de openbare ruimte en de omliggende infrastructuur in het Werkgebied conform **Bijlage 9**, zoals nader uitgewerkt in artikel 7.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 16.
4. Bovenplanse kosten zijn op basis van de huidige planvorming (het uitgewerkte Masterplan) niet van toepassing.

Artikel 6 **Ambtelijke kosten**

1. De betaling van de overeengekomen ambtelijke kosten (**Bijlage 5**) voor dit Bouwplan in totaal ad € 820.000,- (vrij van BTW, prijspeil 2020) geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL 72GNBH 028.50.35.401. Facturering zal plaatsvinden per kwartaal achteraf, op basis van de stand van de werkzaamheden. De ambtelijke kosten zullen worden geïndexeerd op basis van de CBS index cao lonen.
2. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het huidige Masterplan. Indien er planwijzigingen zijn en/of vertragingen in de procedures, zullen de aanvullende plankosten door de Gemeente worden berekend en na instemming van Spaarne Gasthuis aanvullend in rekening worden gebracht.
3. Gemeente en Spaarne Gasthuis zijn nog in overleg over de toepassing van het gestelde in de verordening leges 2019 van de Gemeente H3 Omgevingsvergunning¹. Partijen zullen in dit kader in gesprek gaan over legitieme afspraken over de voor het plangebied in rekening te brengen leges (combineren van aanvragen of een algemene aanpassing in de verordening leges door de gemeenteraad).

Artikel 7 **Kosten aanpassing Werkgebied**

De kosten voor het aanleggen van de ontsluitingen van het Plangebied en de daarmee samenhangende aanpassingen van de openbare ruimte en de omliggende infrastructuur in het Werkgebied conform **Bijlage 9**. De kosten zijn geraamd op € 4.706.000,- (deels exclusief c.q. vrij van BTW, prijspeil 2019).

¹ Verordening op de heffing en de invordering van leges 2019

Partijen zullen te zijner tijd een betalingsschema overeenkomen op basis van de uitvoering van de werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met ‘geleide van de uitvoering van werkzaamheden en het betalingsschema van de uitvoerende partij.’

Artikel 8 **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 9 **Woningbouwprogramma**

1. Woningbouwprogramma

In het Bouwplan worden door Spaarne Gasthuis ca. 200 woningen gerealiseerd conform het hieronder aangegeven woningbouwprogramma.

- a. Spaarne Gasthuis spant zich in dat 60% van het totaal, zijnde ca. 120 woningen, wordt gerealiseerd in de categorie middelduur met ondergronds parkeren.
- b. Partijen zijn nadrukkelijk overeengekomen, en Spaarne Gasthuis verplicht zich daar dus toe dat 40% van het totaal, thans zijnde ca. 80 woningen, wordt gerealiseerd in de categorie sociale huur.

2. Sociale woningbouw

Voor 30 van de ca. 80 woningen in lid 1 van dit artikel onder b genoemde te realiseren sociale huurwoningen is van toepassing de Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment, zoals vastgesteld door de gemeenteraad Haarlem d.d. 20 november 2018.

De tussen Partijen geldende kaders voor de ca. 30 sociale huurwoningen genoemd onder b luiden dan als volgt:

1. De Woonruimte verdeling verloopt via de Woonservice.
2. Van de op te leveren sociale huurwoningen is 70% beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag.
3. De woningen worden “passend” toegewezen conform de Woningwet.
4. De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling cf. de Woningwet (een woningcorporatie). Pré Wonen zal in dat kader 50 van de 80 sociale huurwoningen afnemen en in beheer nemen. Deze afspraak is door Spaarne Gasthuis vastgelegd in een overeenkomst tussen Spaarne Gasthuis en Pré Wonen.
Voor zover voor de resterende 30 sociale huurwoningen de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
5. Er geldt een verbod op uitponden en liberaliseren gedurende 25 jaar na oplevering van de woningen. Onder uitponden wordt hierbij verstaan het verkopen van een huurwoning op een moment dat de huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt hierbij verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatie grens uitkomt.
6. Voor de woningen geldt een minimale afmeting van 40 m² GBO: de afmeting van het merendeel van de woningen bedraagt echter 50-75 m² GBO. Bergingen worden hierin niet meegerekend.

Het betreft verder allen zelfstandige woningen, dat wil zeggen een woning met eigen toegang en eigen toilet, en de woningen beschikken over minimaal 1 slaapkamer.

7. Voor wat betreft de 30 sociale huurwoningen, indien deze niet worden verhuurd door Pré Wonen of een andere toegelaten instelling, geldt dat éénmaal per jaar per woning de huurprijs dient te worden aangeleverd aan de Gemeente (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daartoe wordt inzicht gegeven in een deel van de huuradministratie. Hierbij wordt de regelgeving inzake de bescherming van privacy uiteraard in acht genomen. De Gemeente zal vertrouwelijk omgaan met de verstrekte gegevens.

3. Boetebepaling (door te leggen naar de betreffende marktpartijen)

- Op niet nakomen van het bepaalde in lid 2 sub 1 (toewijzing Woonservice) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning.
- Op niet nakomen van het bepaalde in lid 2 sub 2 (70% beschikbaar houden voor huishoudens met recht op huurtoeslag) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning.
- Op niet nakomen van het bepaalde in lid 2 sub 3 (passende toewijzing) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning.
- Op niet nakomen van het bepaalde in lid 2 sub 4 (indexering conform Rijksbeleid) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning
- Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub 5 (verbod liberaliseren) geldt een boete van 25.000,- per jaar per woning
- Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub 6 (verbod uitponden) geldt een boete van € 350.000,- per woning
- Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub 7 (minimale maatvoering) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning
- Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub 8 (aanlevering huurprijs) geldt een boete van € 25.000,- per jaar per woning.

De jaarlijkse boetes zullen jaarlijks geïndexeerd worden met 3% een en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming/aanvullende schadevergoeding te eisen.

Spaarne Gasthuis zal de ontwikkeling en realisatie van de ca. 200 woningen te zijner tijd vermarkten. Spaarne Gasthuis zal om deze reden Gemeente de relevante onderdelen van de overeenkomst(en) met de betreffende marktpartij(en) waaruit blijkt dat Spaarne Gasthuis het gestelde in artikel 9 lid 2 volledig heeft doorgelegd, ter controle aanreiken. Met de schriftelijke instemming van Gemeente met deze onderdelen van de overeenkomst(en) met de betreffende marktpartij(en), vrijwaart Gemeente Spaarne Gasthuis van het voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid 2 waaronder de boetebepaling in artikel 9 lid 3, ook als nadien zou blijken dat de betreffende marktpartij(en) zich niet aan de doorgelegde bepalingen houden.

4. Doorwerking naar opvolgende eigenaren

Spaarne Gasthuis heeft de bedoeling om het Bouwplan onderdeel woningen te verkopen aan een derde. Indien dit gebeurt dienen de verplichtingen uit het onderhavig artikel 9 over te gaan op de nieuwe eigenaar en opvolgende eigenaren. Om de Gemeente zekerheid te bieden dat deze verplichtingen door Spaarne Gasthuis worden

doorgelegd naar de nieuwe eigenaar/eigenaren zal hiervoor door Spaarne Gasthuis voor de overeengekomen exploitatieperiode van 25 jaar een kwalitatieve verplichting worden gevestigd, ten overstaan van een door Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar. Spaarne Gasthuis legt de op te nemen passage in de betreffende notariële akte tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voor.

Boetebepaling

Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 (niet doorleggen kwalitatieve verplichting) geldt een boete van € 350.000,- per woning.

Eén en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming/aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 10 Parkeren

Om in de bij het Bouwplan behorende parkeerbehoefte te voorzien is onderstaand indicatief overzicht opgesteld.

De af te geven omgevingsvergunning is echter leidend.

Parkeerbehoefte (*)		
categorie	aantal	locatie
medewerkers	500	bovengrond, gebouwd, Amerikaweg zijde
patiënten, bezoekers	400	bovengrond, gebouwd, Pleinzijde
woningen, sociaal	48	bovengrond, gebouwd, Pleinzijde
<i>subtotaal</i>	<i>948</i>	
patiënten, bezoekers / HAP	75	half verdiept
spoedeisende hulp	75	half verdiept
woningen, sociaal	24	langs parkeren Europaweg zijde
woningen, middenduur	156	ondergronds onder woonbuurt
<i>subtotaal</i>	<i>330</i>	
totaal	1.278	

(*) exclusief kiss-and-ride, spoedparkeren, exclusief Boerhaave gebouw

De bovengrondse parkeergarages dienen onder architectuur gerealiseerd te worden.

Artikel 11 Uitvoering Bouwplan

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Spaarne Gasthuis overleg te worden gevoerd met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte, ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten. Het Spaarne Gasthuis dient hiertoe een BLVC plan ter instemming aan de gemeente voor te leggen.
2. Spaarne Gasthuis 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. Spaarne Gasthuis is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle directe 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 Spaarne Gasthuis 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 Spaarne Gasthuis terstond informeren en zal Spaarne Gasthuis terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. Spaarne Gasthuis zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen in relatie tot de uitvoering van het bouwplan zoals bijvoorbeeld - maar niet beperkt tot - verkeersregelaars komen voor rekening van Spaarne Gasthuis.

Artikel 12 **Langzaam verkeersroute Noord Zuid over plangebied en richting plein**

1. Het eigendom, beheer en het onderhoud van het onderdeel langzaam verkeersroute zoals vermeld in het Masterplan (voetgangers) is en blijft voor rekening van Spaarne Gasthuis.
Partijen beogen nadrukkelijk een feitelijke én juridische doorwaadbaarheid voor wat betreft deze route, de route is aangegeven in het Masterplan.
Het is Spaarne Gasthuis uit dien hoofde niet toegestaan het aldus aangegeven deel van het Plangebied fysiek af te sluiten door bijvoorbeeld slagbomen, hekwerken of borden te plaatsen met aanduidingen als ‘eigen weg’ of ‘verboden toegang’ etc.
Evenmin is het Spaarne Gasthuis toegestaan betaling voor toegang te vragen.
Wel is het Spaarne Gasthuis toegestaan de fysieke toegankelijkheid te beperken in de tijd, bijvoorbeeld in die zin dat de toegang voor het publiek wordt beperkt van 7.00 uur in de ochtend tot 21.00 uur in de avond, en dit ook bij de betreffende toegangen aan te geven middels een bord waarop de openingstijden voor het publiek worden vermeld.
2. Aanleg, beheer en onderhoud van (eventuele) semi-openbare Ruimte binnen het Plangebied voor de woningen ic. de daktuinen is voor rekening van de toekomstige eigenaren van de woningen. Spaarne Gasthuis dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

Artikel 13 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door Spaarne Gasthuis 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.

2. Indien door Spaarne Gasthuis 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 in lid 1 en 2 aangegeven zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/Spaarne Gasthuis aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Spaarne Gasthuis.

Artikel 14 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 21 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door Spaarne Gasthuis ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door Spaarne Gasthuis voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. Spaarne Gasthuis 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. Spaarne Gasthuis is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Spaarne Gasthuis is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 15 **Projectspecifieke regelingen**

Niet van toepassing.

Artikel 16 **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 Spaarne Gasthuis.
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 Spaarne Gasthuis 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 Spaarne Gasthuis mededelen.

Spaarne Gasthuis verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 17 **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.
2. Gemeente is verantwoordelijk voor de procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Bestemmingsplan). Spaarne Gasthuis is verantwoordelijk voor het tijdig verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en het creëren van draagvlak. Dit betekent dat Spaarne Gasthuis voor haar rekening en risico zorg draagt voor de totale projectcommunicatie / omgevingsmanagement, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak. Dit betekent o.a. het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling, voorbereiding en uitvoering van de bouw. Tevens betekent dit het voorkomen van klachten tijdens de bouw en bij optreden daarvan het zorgdragen voor de afhandeling van deze klachten.
3. Spaarne Gasthuis stelt hiertoe voor ondertekening van de overeenkomst, in overleg met de Gemeente een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop door Spaarne Gasthuis tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.
4. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 18 **Overlegstructuur**

In het belang van de uit te voeren werkzaamheden in het kader van deze Overeenkomst hebben Partijen een projectgroep samengesteld die periodiek overlegt.

Hierin zijn vertegenwoordigd:

Gemeente / procesmanager

Gemeente / technisch adviseur

Gemeente / stedenbouwkundige

Spaarne Gasthuis / hoofd afdeling Vastgoed

Spaarne Gasthuis / adviseur afdeling Vastgoed

Spaarne Gasthuis / jurist (agendalid)

ptg advies (namens Spaarne Gasthuis) / adviseur

Al naar gelang de behoefte kan op verzoek van een der Partijen de projectgroep worden uitgebreid met ter zake deskundigen.

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

1. De procesmanager van Gemeente 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.
2. Gemeente neemt op zich verslag te leggen van de vergaderingen van de projectgroep. Gemeente zorgt tevens voor het verzenden van vergaderstukken en dergelijke.
3. Gezien het belang van de voortgang en 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.
4. De projectgroep heeft tot taak:
 - a. Het proces zodanig te begeleiden dat de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden worden verricht binnen de termijnen zoals opgenomen in de vast te stellen werkplanning;
 - b. Met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst.

Artikel 19 **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 20 **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 het GVOP volgens de als **Bijlage 6** 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 - danwel informatie over - de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 21 **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 Spaarne Gasthuis en/of door Spaarne Gasthuis 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 Spaarne Gasthuis en/of door Spaarne Gasthuis ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 22 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Spaarne Gasthuis niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.
2. Het is de Gemeente bekend dat Spaarne Gasthuis de fysieke uitvoering van het Bouwplan (deels) in de markt uitzet middels een tender. Het Spaarne Gasthuis stuurt de bepalingen van de concept overeenkomst met de betreffende marktpartij waaruit blijkt dat Spaarne Gasthuis voldoet aan de verplichtingen volgend uit deze overeenkomst, ter controle aan de Gemeente. Gemeente zal binnen 2 werkweken aangeven of zij van mening is dat Spaarne Gasthuis aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

Artikel 23 **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 binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.

Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 26 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 24 **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.
2. 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 25 **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 26 **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 constitutioneel 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.
3. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nadat de Raad van Bestuur van Spaarne Gasthuis hiertoe formeel heeft besloten en de Raad van Toezicht van Spaarne Gasthuis zijn goedkeuring aan dit besluit heeft gegeven.

Artikel 27 **Einde van de Overeenkomst**

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

Deze overeenkomst eindigt als Spaarne Gasthuis en/of de Gemeente een beroep doet op één van de ontbindende voorwaarden vermeld in de Verkoopovereenkomst (**Bijlage 11**) tussen Gemeente en Spaarne Gasthuis.

Artikel 28 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Streefplanning opgesteld welke als **Bijlage 3 en 4** deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Streefplanning te volgen.

Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Streefplanning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Verslechterde marktomstandigheden kunnen voor vertraging in uitvoering van de plannen zorgen.

Artikel 29 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente
Stadhuis
Haarlem

Spaarne Gasthuis
Spaarnepoort 1
Hoofddorp

Artikel 30 **Ondertekening**

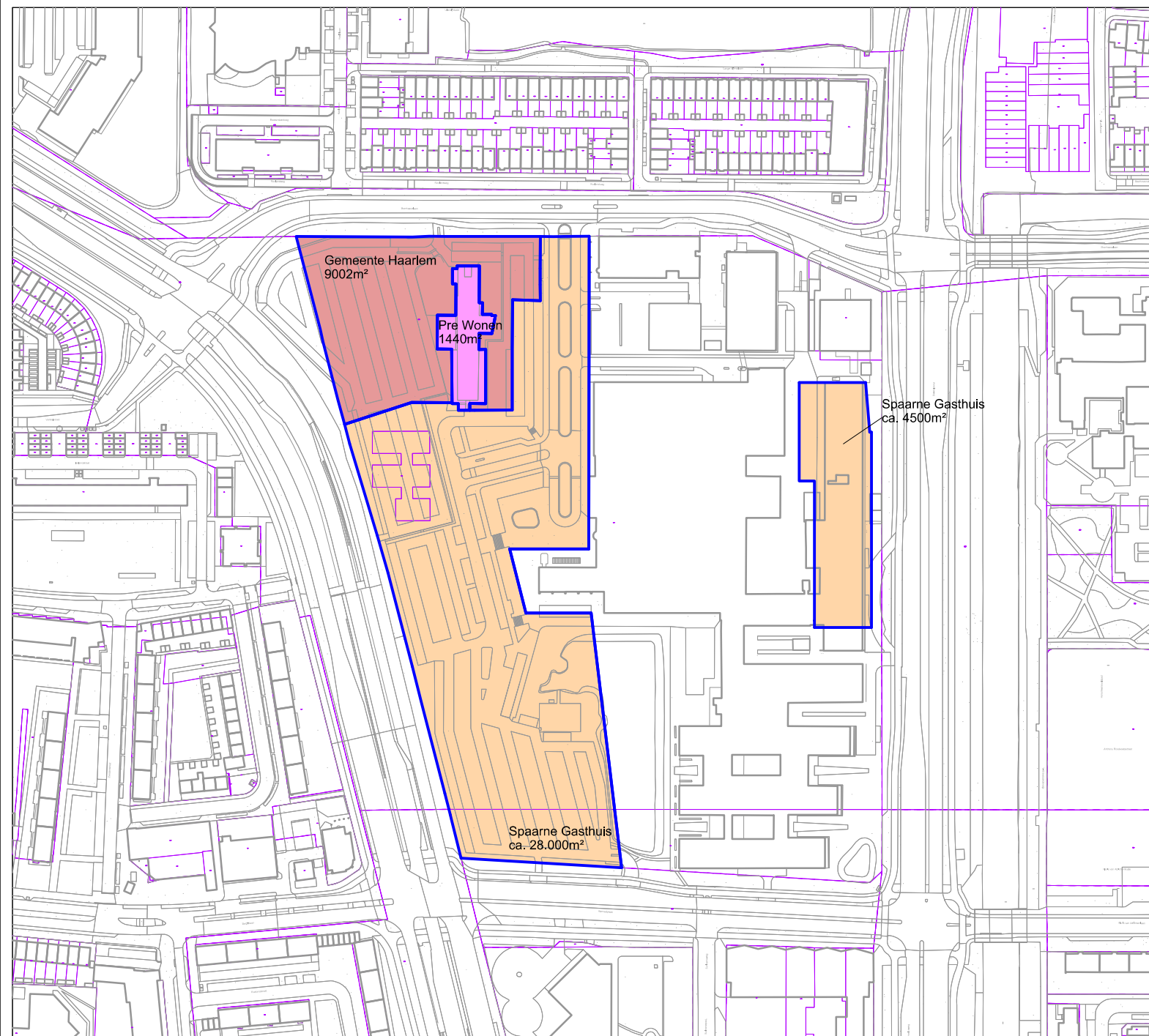
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde
geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem
Mw. mr. de Boo

Spaarne Gasthuis
ir. M.A. Wetzels

Datum:

Datum:



Eigendom gemeente Haarlem 9002m²



Eigendom Pre Wonen 1440m².



Eigendom Spaarne Gasthuis ca. 32.500m².



Noord

Data, Informatie en Analyse

Kaart plangebied

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 3000

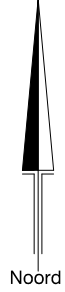
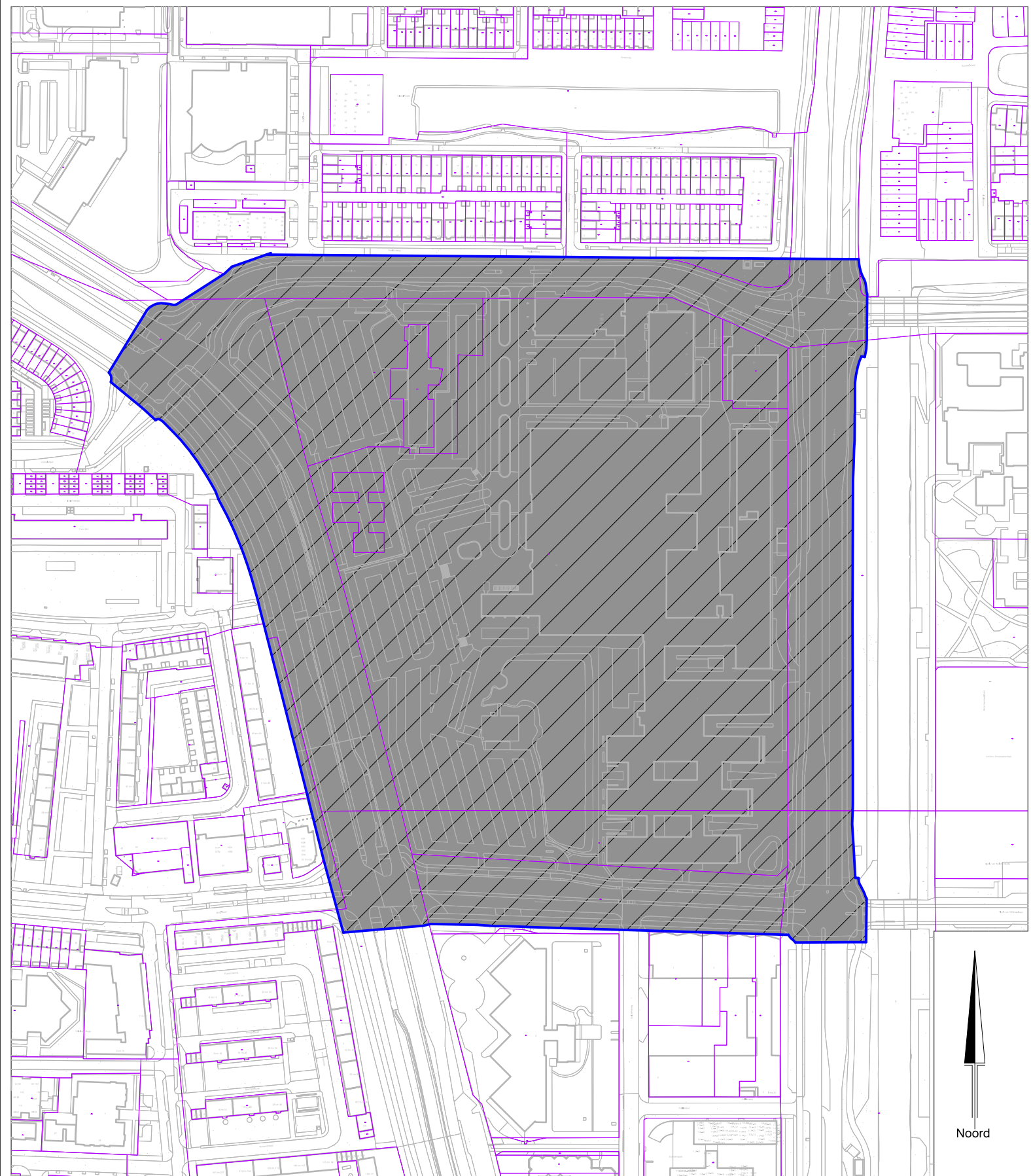
Datum: 16-10-2019

Tek. nr.: 19135

Get.: EW


Spaarne Gasthuis





Data, Informatie en Analyse

Situatietekening:
Spaarne Gasthuis

 Werkgebied Spaarne Gasthuis
ca. 152.280m²

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 3000

Datum: 03-07-2019

Tek. nr.: 19119

Get.: EW



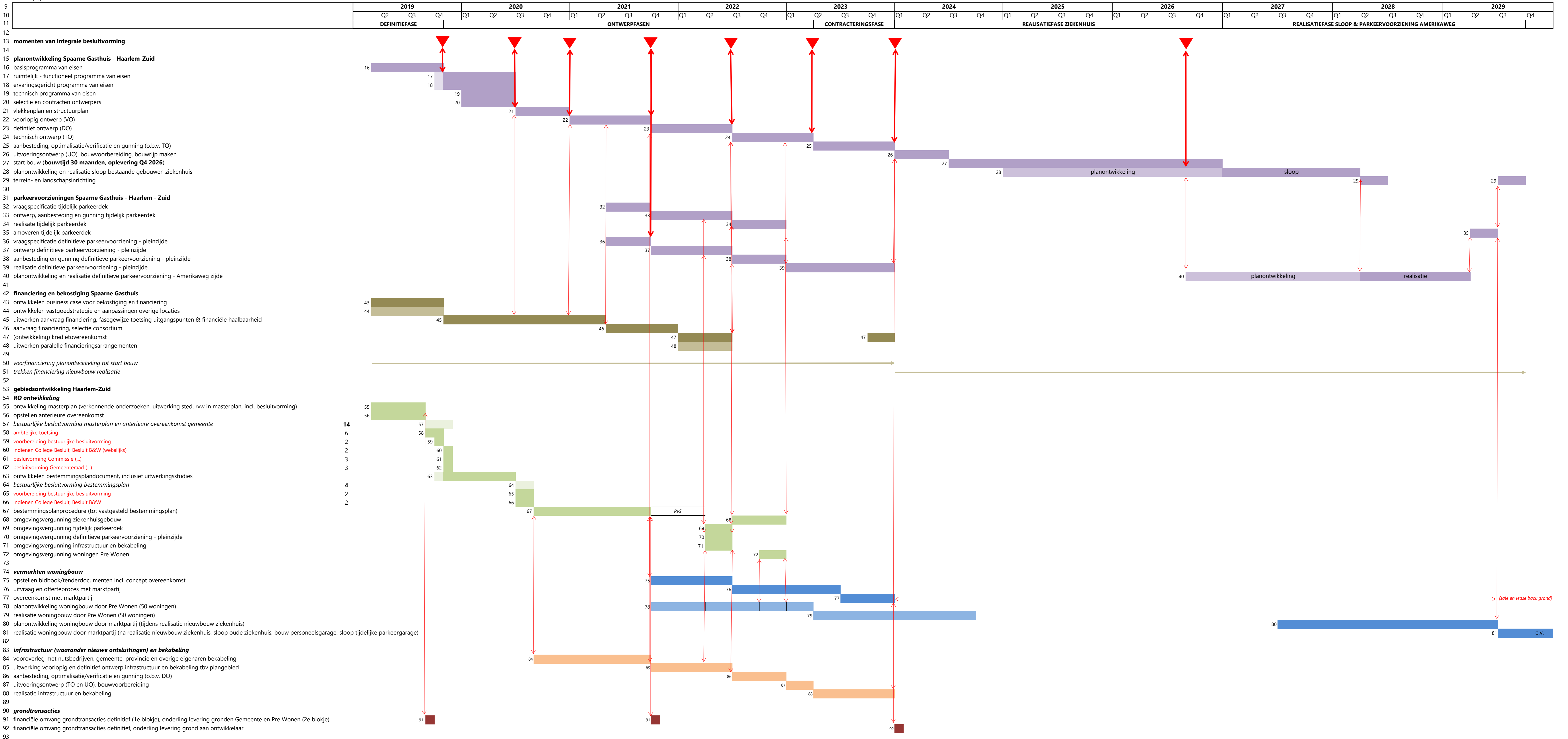
1 **concept**

2
3 **Spaarne Gasthuis**

4
5 **Procesplanning ontwikkeling locatie Haarlem-Zuid**

6
7 *datum: 16 september 2019*

8 *auteur: ptg advies*



Spaarne Gasthuis

kostenplanning gemeente Haarlem

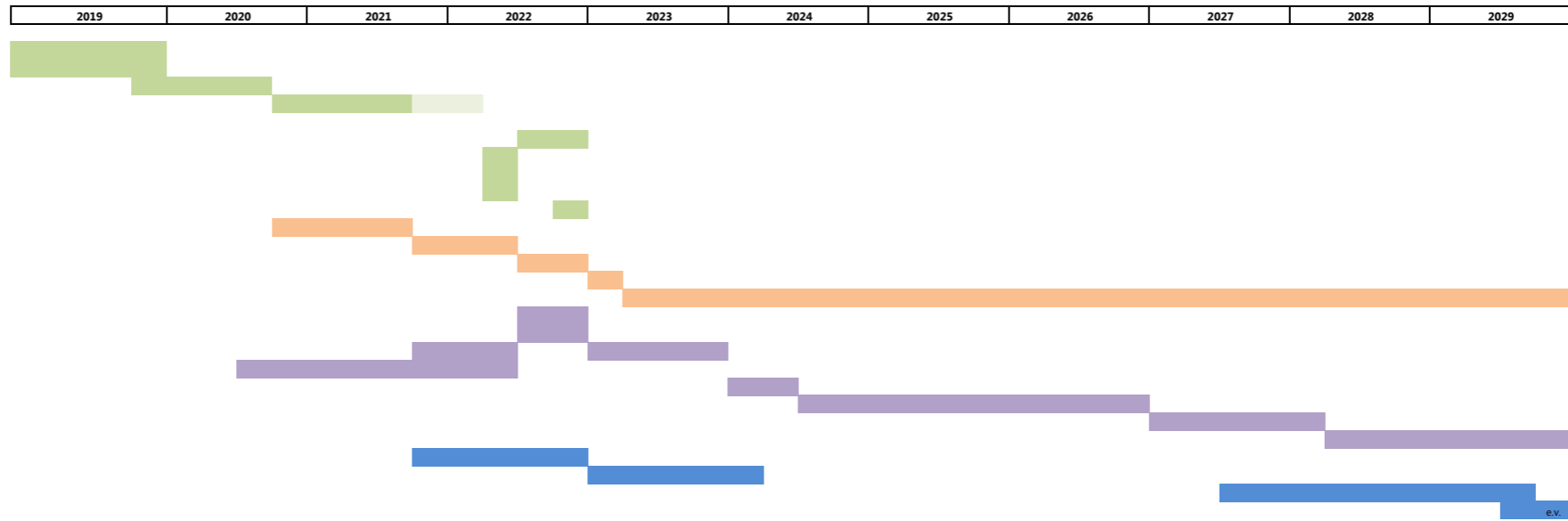
datum: 5-11-2019

auteur: ptg advies en gemeente Haarlem

planning

planning

- masterplan
- anterieure overeenkomst
- bestemmingsplandocument
- bestemmingsplanprocedure
- omgevingsvergunningen
- ziekenhuis
- tijdelijk parkeerdek
- def. parkeervoorziening pleinzijde
- infra en bekabeling
- sociale woningen (PW)
- vooroverleg NUTSbedrijven
- ontwikkeling infra en bekabeling
- aanbesteding etc. infra en bekabeling
- TO en UO, bouwvoorbereiding infra en bekabeling
- realisatie infra en bekabeling
- bouw tijdelijk parkeerdek
- ontwerp parkeergarage pleinzijde
- bouw parkeergarage pleinzijde
- SP, VO en DO ziekenhuis
- bouwvoorb., bouwrijp maken ziekenhuis
- bouw ziekenhuis
- sloop bestaande bouwdelen ziekenhuis
- bouw parkeergarage Amerikaweg
- ontwikkeling woningen
- bouw woningen PW
- ontwikkeling woningen ontwikkelaar
- bouw woningen ontwikkelaar



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
werkzaamheden gemeente (op hoofdlijnen)											
Overleg											
bijwonen periodieke projectgroep (vaste bemensing, ad-hoc aan te vullen met specifieke bemensing)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
bijwonen overleggen specifieke ontwerptheema's (in ieder geval brandveiligheid, samen met brandweer)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
planbegeleiding (procesmanagement gemeente en assistentie hierbij)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
periodiek intern (ambtelijk) overleg binnen gemeente t.b.v. integrale afstemming	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
communicatie over gebiedsontwikkeling/bouwplannen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
RO procedures: bestemmingsplan, besluitvorming en overeenkomsten											
opstellen stedenbouwkundige voorwaarden, toetsen onderzoeken masterplan, toetsen masterplanuitwerking (tender woningbouw)	x	x	x		x	x	x	x			
inhoudelijk en juridisch toetsen AOK en koopovereenkomsten, uitwerking grondwaarde (tender woningbouw)					x	x	x	x			
(onderhandelings)overleggen kosten(verdeling) AOK					x	x	x	x			
toetsen onderzoeken bestemmingsplan en bestemmingsplanuitwerking, uitwerken plankartaart en -regels					x	x	x	x			
inhoudelijk/juridisch begeleiden en toetsen (ingediend) bestemmingsplan en besluitvorming (= formele procedure)					x						
RO procedures: omgevingsvergunningen											
inhoudelijk/juridisch etc. begeleiden en toetsen (aangevraagde) omgevingsvergunningen (=formele procedure) - ziekenhuis											
inhoudelijk/juridisch etc. begeleiden en toetsen (aangevraagde) omgevingsvergunningen (=formele procedure) - parkeergarages											
inhoudelijk/juridisch etc. begeleiden en toetsen (aangevraagde) omgevingsvergunningen (=formele procedure) - woningen											
Planontwikkeling en realisatie infrastructuur in werkgebied (coördinatie op uitgangspunten conform bijlage 10 mn aansluiting)											
Bijwonen (voor)overleggen NUTSbedrijven, uitgangspunten bepalen etc.											
Toetsen VO en DO (verkeers)infrastructuur en bekabeling											
Organiseren en uitvoeren aanbesteding door sg in plangebied (verkeersinfrastructuur en bekabeling in werkgebied afgerekend)											
Toetsen opstellen TO en UO (door aannemer(s)), begeleiding en coördinatie tijdens bouwvoorbereiding (verkeers)infrastructuur en											
Begeleiding en coördinatie tijdens realisatie (verkeers)infrastructuur en bekabeling (ook tijdens woningbouw)											
Activiteiten in deze fase:											
Nulmeting werkgebied laten uitvoeren en checken											
Toetsing BLVC plan en toetsing ontwerp op programma van eisen											
Ondersteuning coördinatie nutsvoorzieningen plangebied											
Toetsen ontwerp & bestek aansluitingen openbare ruimte en openbaar toegankelijke ruimte (plangebied)											
Aanspreekpunt voor technische vragen vanuit externe partijen, adviserend (op techniek) en technische risico's,											
Beoordeling kwaliteit betrokken partijen (techniek) en technische raakvlakken											
coördinatie bereikbaarheid											
Revisiegegevens verwerken en controleren.											
Begeleiding en coördinatie opstellen (conform pve bijlage 10 inclusief revisiegegevens)											
begeleiding en coördinatie tijdens realisatie parkeerdek en parkeergarage pleinzijde (afstemmingsoverleg met gemeente, brandweer)											
begeleiding en coördinatie tijdens realisatie ziekenhuis (afstemmingsoverleg met gemeente, brandweer)											
begeleiding en coördinatie tijdens realisatie 50 woningen (afstemmingsoverleg met gemeente, brandweer)											
begeleiding en coördinatie tijdens parkeergarage zieke nhuis											
begeleiding en coördinatie tijdens realisatie overige woningen (afstemmingsoverleg met gemeente, brandweer): 2029											

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
geplande tijdbesteding (per hoofdactiviteit)											
- overleg algemeen	188,00	724,80	672,00	163,20	163,20	134,40	134,40	134,40	192,00	115,20	230,40
- RO-procedure: bestemmingsplan	116,00	880,00	1.152,00	144,00	-	-	-	-	-	-	-
- RO-procedure: omgevingsvergunningen (= is onderdeel leges)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- planontwikkeling en realisatie infrastructuur in werkgebied = onderdeel kosten infra	-	24,00	48,00	80,00	100,00	100,00	80,00	80,00	40,00	30,00	60,00
- begeleiding en coördinatie realisatie opstellen (per type opstal)	-	-	28,80	64,00	140,00	140,00	92,80	83,20	84,80	46,80	93,60
Geraamde plankosten ziekenhuis (invullen gemeente)	28.000,00	162.600,00	189.600,00	42.300,00	37.800,00	34.200,00	28.800,00	27.900,00	26.400,00	18.000,00	7.500,00
Geraamde plankosten woningen (invullen gemeente)	10.000,00	41.000,00	48.000,00	14.100,00	12.600,00	12.600,00	9.600,00	9.300,00	13.200,00	6.000,00	40.500,00

Deze kosten zijn excl. BTW gebaseerd op prijspeil 2020 (gemiddeld uurtarief van 125,-). De te hanteren tarieven zullen jaarlijks op basis van de CBS loonindex worden geïndexeerd. Deze kosten zullen op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten worden afgerekend.

Overige posten plankosten niet meegenomen in dit overzicht:
 Plankosten ten behoeve van activiteiten conform bijlage 9 zijn in de raming van bijlage 9 opgenomen.
 Nulmeting gebied (zal extern worden uitgezet)
 2 externe makelaars tbv waarderingsmethodiek
 Beroep en bezwaar obv bestemmingsplan (indien van toepassing, niet meegenomen)
 Planschadeprocedure (indien van toepassing, niet meegenomen)

Uitvoering nader te bepalen (SG of gemeente) Voor rekening van Spaarne Gasthuis.
 Planschade risico analyse
 Kosten notaris

Bijlage 6 - Concepttekst publicatie Overeenkomst

Versie d.d. 2 oktober 2019

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel Boerhaavelaan 22 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 ... 2019 een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van Boerhaavelaan 22, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1474.

De overeenkomst betreft de bouw van een nieuw ziekenhuis van circa 60.000 m2 bvo, circa 200 woningen en diverse gebouwde parkeervoorzieningen. De gemeente faciliteert het bouwplan middels een bestemmingsplanprocedure.

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

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk Beleid

Spaarne Gasthuis - fase 1

Stedenbouwkundig randvoorwaarden



Colofon

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld door de Gemeente Haarlem, in samenspraak met het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen.

Betrokkenen:

Gemeente Haarlem

Joost van den Tillaart (Stedenbouwkundige)

Gonda Ruijterman (Planoloog)

Ameike Weijers (Procesmanager)

Spaarne Gasthuis

Maartje Flesch

Michelle van den Bosch

Corina Schols (ptg advies)

Bert Jan Gevink (ptg advies)

Pré Wonen

Benno Riteco

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Bestaande situatie	5
Gebiedsvisie Schalkwijk Midden	6
Ontwikkeling Schalkwijk Midden	7
Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)	8
Structuur Schalkwijk	9
Samenwerking en ambities	10
“A healing environment”	12
Functies	12
Duurzaamheid	13
Grove lijnen ontwikkeling en fasering	15
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
1. Openen van het gebied	17
2. Rooilijnen	18
3. Oriëntatie en plinten	19
4. Bouwhoogtes	20
5a. Ontsluiting langzaam verkeer	21
5b. Ontsluiting autoverkeer, ambulance en expeditie	22
6. Parkeren	24
7. Behoud bestaande groene kwaliteiten	25
8. Toekomst bestaande bebouwing	26



Inleiding

Het Spaarne Gasthuis staat aan de vooravond van een grootschalige vernieuwing. Het ziekenhuis heeft het voornemen om deze vernieuwing, in de vorm van nieuwbouw, op de huidige locatie plaats te laten vinden.

De gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009) beschrijft voor deze locatie een intensivering van het gebruik en menging van functies voor, waarbij het gebied veel meer een gezicht naar zijn omgeving krijgt. De door het ziekenhuis voorziene ontwikkellocatie in de noordwest hoek van het kavel wijkt af van de gebiedsvisie. Dit samen met ontwikkelingen in de omgeving zorgt er voor dat het ruimtelijke kader op onderdelen aanpassing behoeft. Zodoende is besloten om te komen tot nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen

De eerste fase van de ontwikkeling (voorzien voor de komende 10 jaar) betreft hoofdzakelijk de ontwikkeling van het westelijk deel van het terrein, weliswaar vanuit het perspectief voor de ontwikkeling van het ziekenhuis op het terrein als geheel. De stedenbouwkundige randvoorwaarden richten zich daarom vooral op dit deel van het terrein.

De voorliggende randvoorwaarden bieden op hoofdlijnen het stedenbouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is, voor de uitwerking. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden dragen bij aan een duurzame herstructurering van deze locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied.



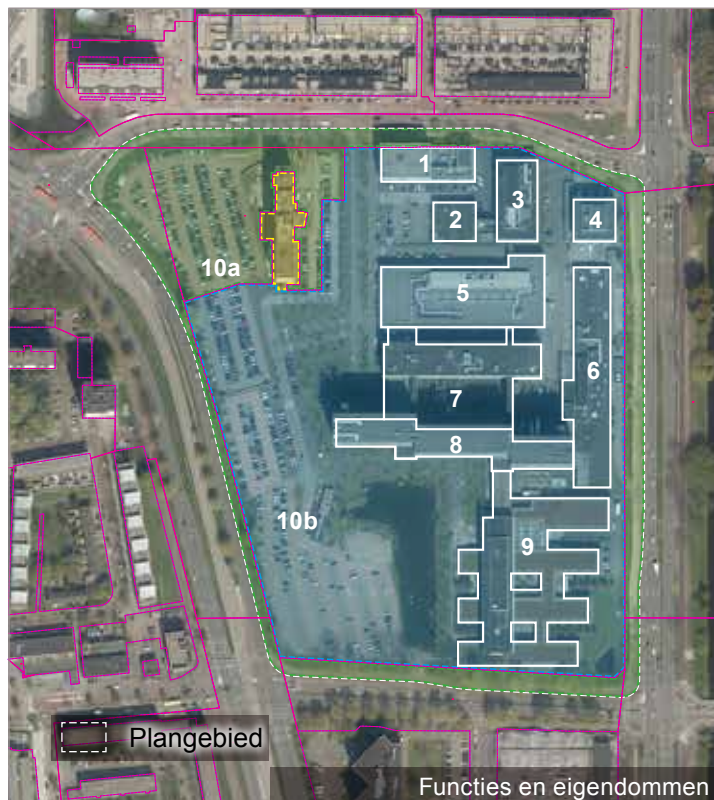
Zorg gerelateerde functies (1)



Hoofdentree ziekenhuis (7)



Parkeerterrein (10b)



Functies en eigendommen

Eigendommen:

- Eigendom Spaarne Gasthuis
- Eigendom Pré Wonen
- Eigendom Gemeente Haarlem

Functies:

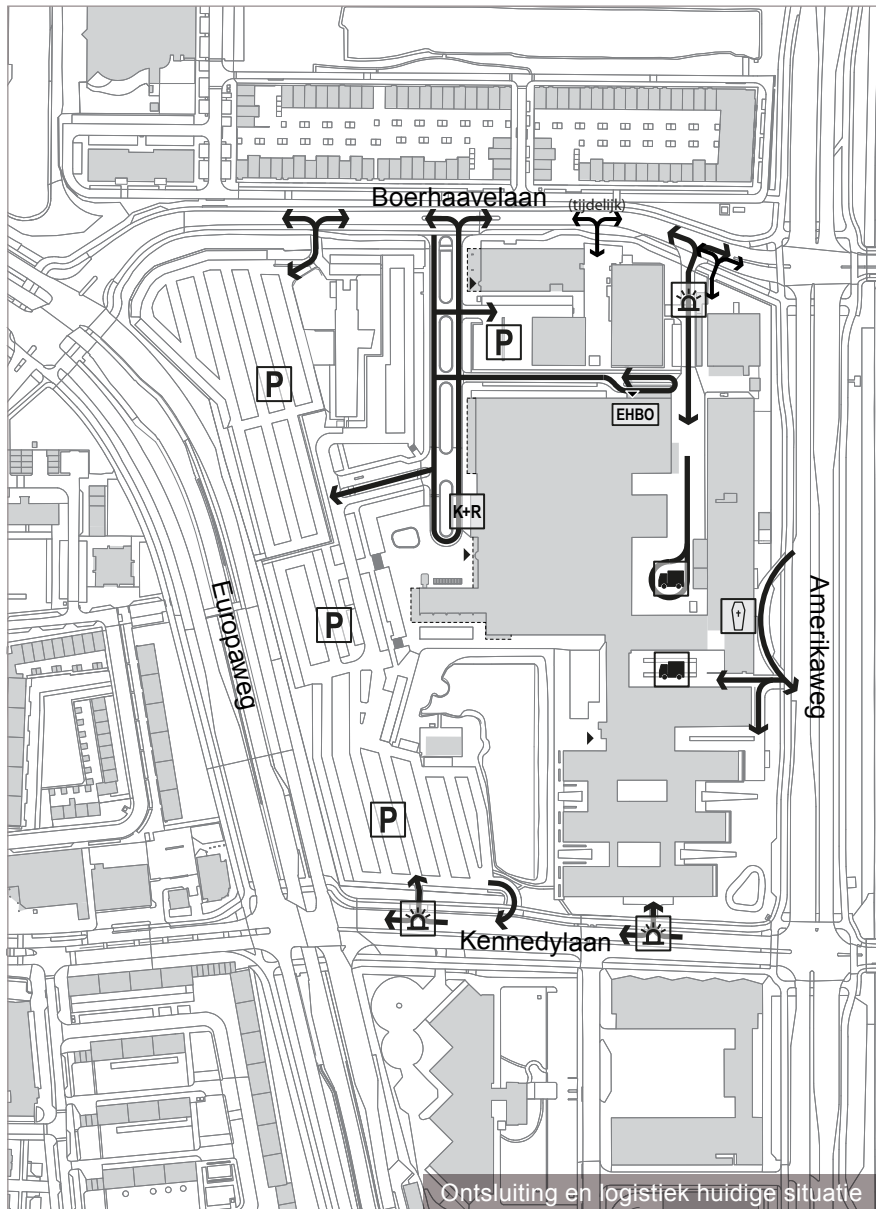
1. Fysio en diverse andere zorggerelateerde functies
2. Dialysecentrum
3. Laboratorium
4. Apotheek
5. Eerste Hulp & Poliklinieken
6. Facilitaire zaken en mortuarium
7. Operatiekamers, Intensive Care, Radiologie en Klinieken
8. Kliniek (beddenhuis)
9. Geestelijke Gezondheidszorg
10. Parkeren Personeel (a) en bezoekers/patienten (b)



Vijverpartij en beddenhuis (8)



Geestelijke Gezondheidszorg (9)



Bestaande situatie

Eigendommen

Het plangebied en het gebied binnen de hekken van het Spaarne Gasthuis kent een verdeeld eigendom. Het Spaarne Gasthuis heeft het grootste bezit, maar ook de Gemeente Haarlem en Pré Wonen hebben er eigendom. Voor Pré wonen betreft dat het terrein van de recent gesloopte zusterflat en voor de gemeente een groot deel van de noord-westelijke hoek van het terrein. De gronden van de gemeente en Pré wonen worden nu aan het Spaarne Gasthuis verhuurd ten behoeve van parkeren.

Functies

Op het terrein staat een groot aantal gebouwen ten behoeve van het ziekenhuis of daaraan gerelateerde functies. De afbeelding op de naastgelegen pagina geeft hiervan een overzicht.

Verkeerssituatie

De hoofdontsluiting tot het terrein voor bezoekers is gelegen aan de Boerhaavelaan. De totale logistiek rond het ziekenhuis zorgt echter voor een meer complexe verkeerssituatie met verschillende in- en uitgangen tot het gebied.

Parkeren

De westzijde van het terrein is nagenoeg volledig ingericht als parkeerterrein waarbij de parkeerterreinen voor personeel (in het noorden) en de bezoekers en patiënten (in het zuiden) van elkaar gescheiden zijn. In totaal kent het gebied op dit moment ruim 1000 parkeerplaatsen, allen op maaiveld.

Gebiedsvisie Schalkwijk Midden

In 2009 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden vastgesteld.

Deze visie beslaat nagenoeg de hele middenscheg van Schalkwijk vanaf de Schipholweg tot aan de Aziëweg en streeft naar een samenhangende ontwikkeling voor dit gebied.

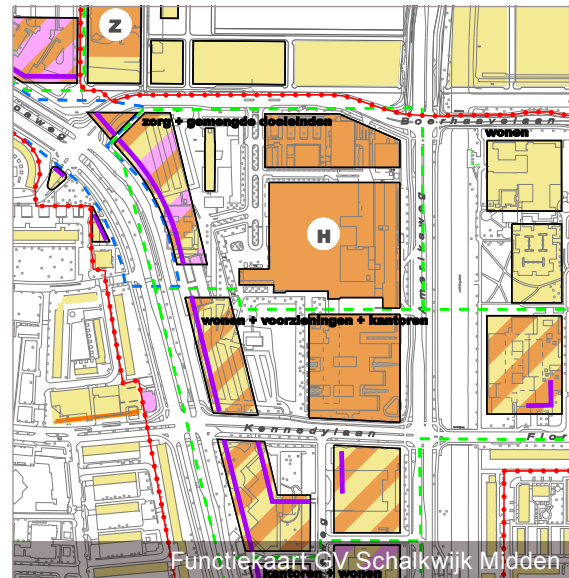
Door het mengen van functies en verdichten van het gebied wilde de gemeente het gebied aantrekkelijker maken en meer laten aansluiten op de andere delen van Schalkwijk. Bovendien zou het gebied kunnen voorzien in de sterke behoefte aan extra woningen.

Een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie is om het naar binnen gekeerde karakter van dit deel van de stad om te klappen en het

gebied een duidelijker gezicht naar de omgeving te geven. Onderdeel daarvan is het aanleggen van extra langzaamverkeersverbindingen langs en door het gebied en het transformeren van de Europaweg van verkeersas naar stadsstraat.

Specifiek voor het Spaarne Gasthuisterrein wordt uitgegaan van het behoud van de ziekenhuisfunctie, op het oostelijk deel van het terrein. Het westelijk deel van het terrein wordt geïntensiveerd met bebouwing voor nieuwe functies (wonen, kantoren, voorzieningen) met parkeren in en onder deze nieuwe gebouwen.

De nieuwe bebouwing krijgt voorkanten naar de hoofdwegen en meerdere entrees op het terrein voor langzaam verkeer. Extra groen en water moeten zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsmilieu.





Referentieontwerp Schalkwijk Midden

Ontwikkeling Schalkwijk Midden

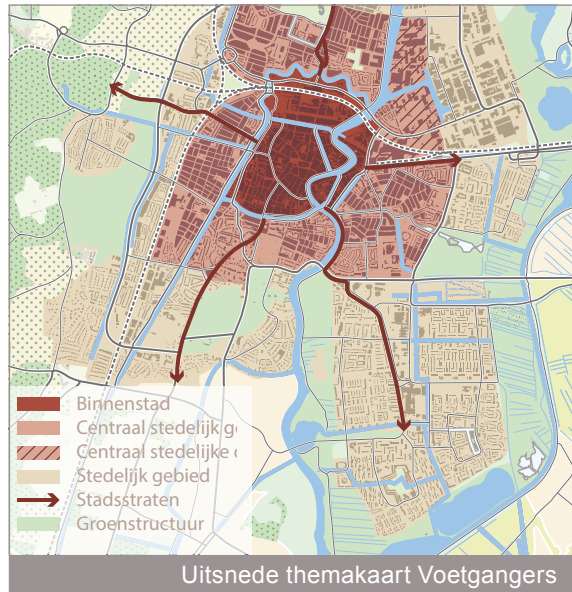
Voor deze ontwikkeling zijn in 2017 de ontwikkelkaders vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten zuiden van het Spaarne Gasthuisterrein ligt het kantorengedrag van Schalkwijk Midden. Hiervoor is recentelijk door de gemeenteraad het ontwikkelkader vastgesteld. Dit ontwikkelkader is een uitwerking van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden.

Schalkwijk Midden moet onder de titel "Schalkwoud nieuwe stad, tussen de bomen" transformeren naar een stadsbos waarin gebouwen te gast zijn. Het boslandschap is in alles het leidende principe.

Het wordt een levendig gebied met een mix aan functies en een prettige plek om te verblijven. Het gebied wordt het domein van voetgangers en fietsers. Het autoverkeer is daaraan sterk ondergeschikt en wordt aan de randen van het gebied afgevangen en direct naar de gebouwde parkeervoorzieningen geleid. Centraal door het gebied loopt van noord naar zuid "de corridor". Deze route voor voetgangers en fietsers door het gebied is de ruggengraat van het plan en verbindt een drietal centrale pleinruimtes.

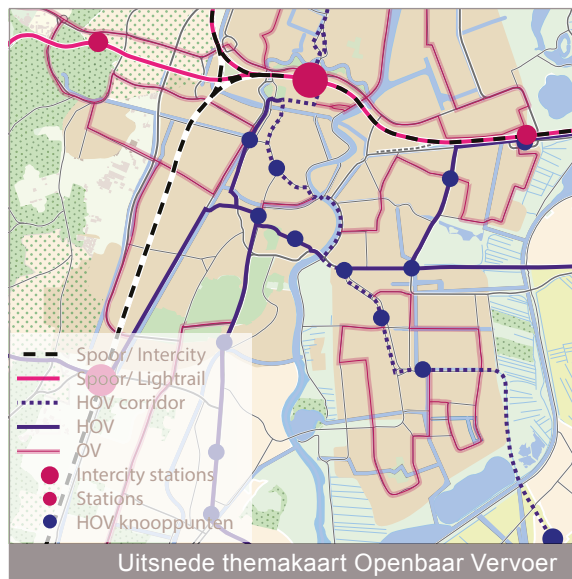
Het gebied kent verschillende eigenaren. De fasering van de ontwikkeling is zo opgezet dat iedere plot zich in zijn eigen tempo kan ontwikkelen.

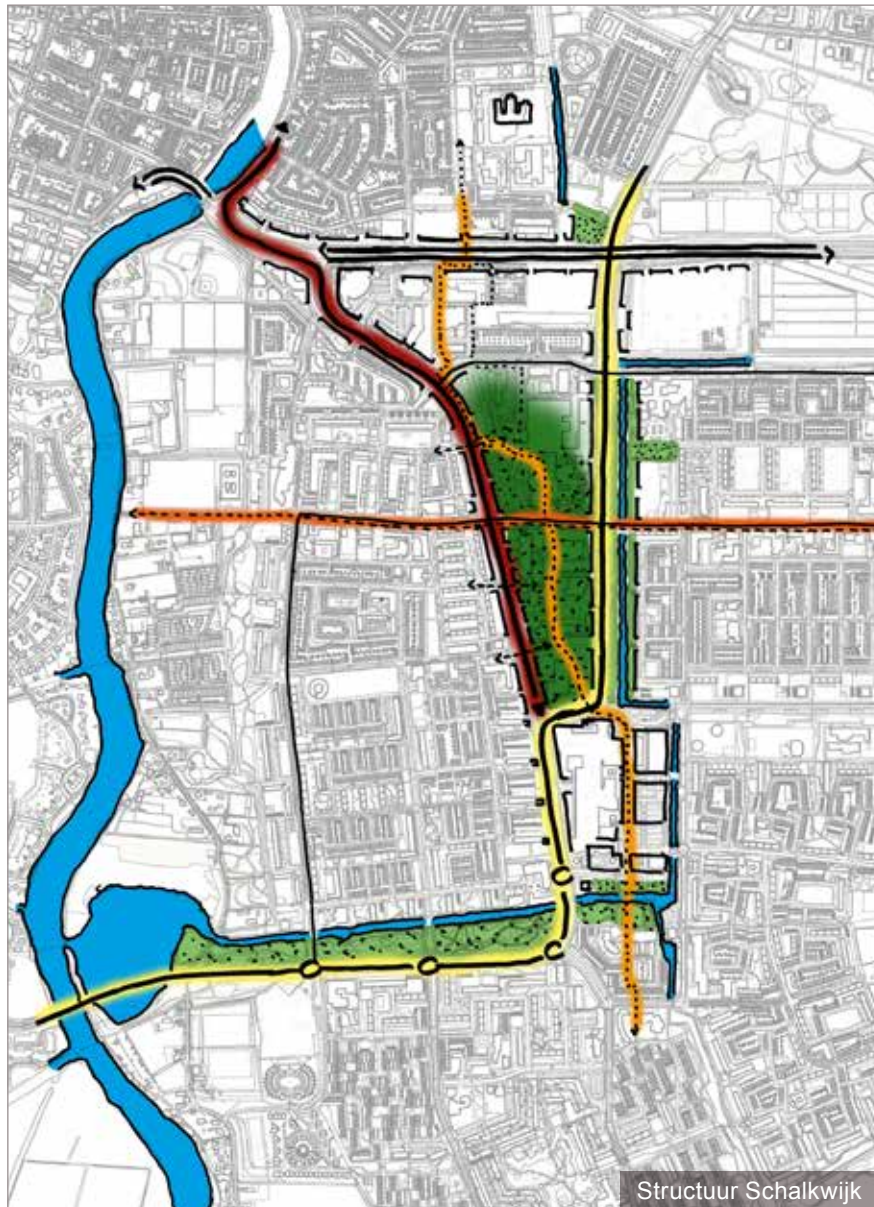


Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR)

Eind 2017 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vastgesteld. In de SOR wordt aan de hand van een aantal themakaarten een beeld geschetst van de situatie in 2040. Een van de sleutelprojecten in de SOR is de Stadsstraat Schalkwijk.

De Europaweg transformeert hierin naar een levendige stadsstraat met bewoners, gebruikers en een royale boombeplanting. Verkeerskundig blijft de Europaweg een HOV-as en blijft het een hoofdfietsroute tussen Schalkwijk en het centrum. In de toekomst heeft de Europaweg per richting één rijstrook met parkeerstroken, een vrije busbaan en royale trottoirs en fietspaden. Aan weerszijden van de weg is ruimte voor nieuwe bebouwing, met op de begane grond functies die het verblijfsklimaat op straat ondersteunen; bedrijvigheid, voorzieningen en woningen. Dit draagt bij aan de levendigheid en sociale controle op straat. Brede trottoirs en fietspaden geflankeerd door bomen bieden fietsers en voetgangers een aantrekkelijke route naar de binnenstad. De smalle rijweg en goede oversteekbaarheid zorgen dat de Europaweg geen barrière meer is. Voor autoverkeer wordt de Amerikaweg de belangrijkste toegangsroute voor Schalkwijk.





Structuur Schalkwijk

De kaart hiernaast biedt een overzicht van de structuren van Schalkwijk en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

Overeenkomstig de SOR is 1 structuur het aller belangrijkste voor de ontwikkeling van Schalkwijk: De stadstraat Europaweg (rode lijn). Dit wordt de verbinding van het centrum van Schalkwijk met het centrum van Haarlem waarbij de focus ligt op OV en langzaam verkeer.

Afgeleide daarvan is dat de dominante verkeersafwikkeling voor de auto gebeurt via het zuidelijk deel van de Europaweg, de Aziëweg en de Amerikaweg (gele lijn). Deze route krijgt wel een groener karakter.

Deze twee structuren spelen een rol op het niveau van het functioneren van de stad.

Daarnaast zijn er nog 2 oranje lijnen zichtbaar op de kaart:

donker oranje: de groene recreatieve route (sleutelproject in de SOR)

Belgiëlaan - Kennedylaan - Floris van Adrichemlaan

licht oranje: corridor door Schalkwijk midden, met een mogelijk vervolg door Schalkstad.

Met name voor de laatste geldt dat die zeker van belang is voor de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden en het Spaarne Gasthuis, maar veel minder dan de Europaweg van belang is voor de relatie met de rest van de stad. Bovendien speelt hier de opgave om de interne gerichtheid van Schalkwijk midden om te klappen naar een gerichtheid naar de omgeving.

De donkergroene kleur geeft aan dat het de ambitie is om het landschap dat ten grondslag ligt aan Schalkwoud in noordelijke richting over de Kennedylaan heen te trekken.

Samenwerking en ambities

Het Spaarne Gasthuis is een waardevol onderdeel van de stad Haarlem. De noodzaak om op termijn het huidige vastgoed deels te vervangen was directe aanleiding om samen met de gemeente Haarlem te kijken naar alternatieven. In de afgelopen periode heeft deze intensieve samenwerking geleid tot afspraken met betrekking tot grond en eigendom en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Belangrijke gebiedspartner in dit proces is woningcorporatie Pré Wonen.

In een locatieonderzoek zijn verschillende alternatieve locaties in Haarlem de revue gepasseerd. De conclusie uit dit traject is dat de huidige locatie (Schalkwijk) het meest geschikt is voor de realisatie van een vervangende nieuwbouw. In het bestuurlijk overleg op 17 januari 2017 is besloten om een ambtelijke werkgroep te formeren en de randvoorwaarden verder uit te werken. Pré Wonen is vanaf de start onderdeel geweest van deze werkgroep, aangezien zij grondeigendom heeft in het gebied.

In de afgelopen periode is, op basis van het bestaande beleid en ontwikkelingen in de omgeving, in verschillende ateliersessies gewerkt aan een gezamenlijke visie en ambitie op hoofdlijnen. Voorop staat dat alle partijen behoud en ruimte voor het ziekenhuis hoog in het vaandel hebben staan. Daarnaast doet er zich de kans voor om met deze ruimtelijke ontwikkeling aan te sluiten op de bredere gebiedstransformatie van Schalkwijk als nieuw stadswijk.

Gemeente Haarlem

Een gemengd stedelijk gebied: onderdeel van de stad en met een mix van functies.

- Herprofilering Europaweg tot stadsstraat
- Het naar binnen gekeerde karakter van dit deel van Schalkwijk om te klappen en het gebied een duidelijker gezicht naar de omgeving te geven.
- Verbeteren aansluiting bij Europawijk en Schalkwijk Midden.
- Hoge stedelijke dichtheden aan de randen, groen, bomenrijk karakter met bebouwing aan de binnenkant; in aansluiting op Schalkwijk Midden.
- Gemengd woon(-werk)milieu met aandacht voor differentiatie in woningtypologieën en groottes.
- Woningbouw van hoge kwaliteit en toekomstbestendigheid met 40% sociale huur (waarvan minimaal 70% onder de aftoppingsgrens).
- Duurzame mobiliteit centraal; focus op langzaam verkeer en (H) OV als alternatief voor autogebruik.
- Grote aantal inritten voor gemotoriseerd verkeer, met name aan de Boerhaavelaan terugdringen, t.b.v. verkeersveiligheid
- Parkeren uit het zicht, voor vrije sector woningen liefst ondergronds
- Faciliteren deeleconomie
- Energieneutrale ontwikkeling
- Anticiperen op aardgasvrij
- Ontwerpen en bouwen vanuit de circulaire gedachte
- Voorkomen hittestress.

Spaarne Gasthuis

De nieuwbouw (circa 60.000 m2 bvo) is niet bedoeld als vervanging van de huidige voorzieningen op locatie Haarlem-Zuid, maar betreft het zo compact mogelijke “interventiedeel” van het Spaarne Gasthuis. Het betreft daarmee die ziekenhuis onderdelen die noodzakelijk zijn om in de toekomst de acute, hoog-complexe en kapitaalsintensieve zorg te kunnen bieden (denk hierbij aan OK, IC, SEH en bijbehorende compacte kliniek).

Hierbij gelden (samengevat) de volgende ambities:

Identiteit gebied

- Gebouwen en terrein nodigen uit tot ontmoeting.
- Onderdeel van de stad
- ‘Healing environment’: groen, rust maar ook levendigheid.
- Faciliteren woningbouw op terrein
- Combinatie met commerciële functies met thema ‘health’

Nieuwbouw

- Modulair en gefaseerd bouwen om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.
- Toekomstige uitbreidingsruimte
- Optimale bereikbaarheid voor alle modaliteiten
- Circa 975 parkeerplaatsen (575 bezoekers, 400 personeel)
- Parkeren uit het zicht
- Logistieke stromen maximaal scheiden
- Fysieke verbinding van de nieuwbouw met bestaande ziekenhuis

Pré Wonen

Voor het sociale woning aandeel voor het ontwikkelingsgebied Spaarne Gasthuis, is vooral behoefte aan kleinere woningen met lift en huren op de 1e aftoppingsgrens (€ 592,55) en de 2e aftoppingsgrens (€ 635,05). De meerderheid van de appartementen zal een oppervlakte van 50 – 75 m2/gbo hebben.

Compensatie van woningen vanwege de sloop van de zusterflat op het Spaarne Gasthuisterrein, middels realisatie van 50 nieuwbouw woningen op het Spaarne Gasthuisterrein.

Qua woonmilieu is de wens om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden; hoge dichtheid in een campusachtige groene setting waarbij ruimte is voor een mix van functies.

“A healing environment”

In verschillende ateliersessies is gekomen tot een gezamenlijk gedragen ambitie voor het Spaarne Gasthuisterrein. Deze ambitie gaat uit van het transformeren van het gebied van een monofunctioneel ziekenhuisterrein naar een plezierig onderdeel van de stad met een mix van functies waarvan het ziekenhuis de belangrijkste functie is. De omgeving van het ziekenhuis is ingericht als “healing environment”. Dit betekent dat er ruimte is voor rust en herstel maar ook ruimte voor levendigheid en afleiding.

Het thema healing environment biedt ook aanleiding om de groene, landschappelijk sfeer, rijk aan bomen, die in Schalkwoud is voorzien, door te trekken ten noorden van de Kennedylaan en dus de corridor van Schalkwijk-Midden door te zetten.

Daarnaast biedt het overkoepelende thema tevens de mogelijkheid om daarbinnen verschillende onderwerpen te verkennen. De gezamenlijke ambitie is om tot een zo hoogwaardig mogelijke gebiedsinvulling te komen. Waar mogelijk en gewenst zal de gemeente Haarlem een actieve rol vervullen in deze verkenningen. De thema's die onder meer zullen gaan spelen zijn in het vervolg van dit hoofdstuk benoemd.

Functies

De healing environment biedt nadrukkelijk ruimte voor functies die aanvullend zijn op het ziekenhuis. Waarbij ze aansluiting zoeken bij het thema.

Voor het Spaarne Gasthuisterrein wordt hierbij gedacht aan de volgende functies.

- Zorgfuncties en aan zorg gerelateerde functies
- Onderwijsfuncties en aan onderwijs gerelateerde functies
- Commerciële functies met thema health
- Functies met een innovatief karakter
- Wonen
- Horeca

Binnen de hiervoor genoemde functies zal wonen een belangrijke positie innemen.

In deze randvoorwaarden wordt onderscheid gemaakt tussen voorwaarden en aandachtspunten.

Voorwaarden woningen:

- Gedifferentieerde woningbouw 40% sociaal.
- Voor woningbouw gelden de kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.
- Aantal woningen: circa 200, hierbij is het perceel van het Spaarne Gasthuis aan het Delftplein een terugvaloptie.
- Pré Wonen neemt hiervan 50 sociale huurwoningen af.

Aandachtspunt woningen:

- Aandacht voor de relatie van de woningen met het thema “healing environment”(inzet op doorstroming uit de wijk, langer zelfstandig thuis wonen, empowerment van ouderen).
- Geschikte woningen voor bewoners met een zorgbehoefte.
- Het technische uitrustingsniveau (internet of things, robotica, domotica)
- Aandacht voor speciale woonvormen (zoals living labs, zelfbouw, kangeroewoningen) en/of woonconcepten die de deeleconomie stimuleren

Duurzaamheid

Het eindbeeld van een healing environment vraagt naast een groen ook een duurzaam en klimaatbestendig gebied.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Duurzaam ruimtegebruik; compact bouwen, dubbel ruimtegebruik.
- Het maken van een energievisie:
 - Energiebesparing
 - Duurzame energieopwekking
 - Uitwisseling van warmte ziekenhuis - overige functies
- Gasloze ontwikkeling (al is het voor het ziekenhuis onzeker of specifieke functies niet toch een gasaansluiting behoeven).
- Ontwerpen en bouwen vanuit de circulaire gedachte (productstromen en demontabele gebouwen)
- Transformatie van bebouwing waar mogelijk in plaats van sloop
- Voorkomen van hittestress door extra groen en water.
50% van het kaveloppervlak moet als groen ingericht worden (mag ook op de verdiepingen in de vorm van een daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.)
- Klimaatadaptatie door vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater
- Duurzame mobiliteit:
 - Aandacht voor oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's en fietsen (opnemen in de parkeervoorzieningen)
 - Inzetten op vervoersmanagement inclusief mobiliteitsplan (met name gericht op de medewerkers).
- Gezondheid en luchtkwaliteit
- Natuurinclusief bouwen

Grove lijnen ontwikkeling en fasering

Het Spaarne Gasthuis verlaat de komende 10 jaar een groot deel van haar huidige gebouwen om intrek te nemen in de vervangende nieuwbouw. Ondertussen moet het ziekenhuis wel door draaien.

Het voornemen is daarom om naast het bestaande ziekenhuis de nieuwbouw te realiseren, op het noordelijk deel van het huidige parkeerterrein.

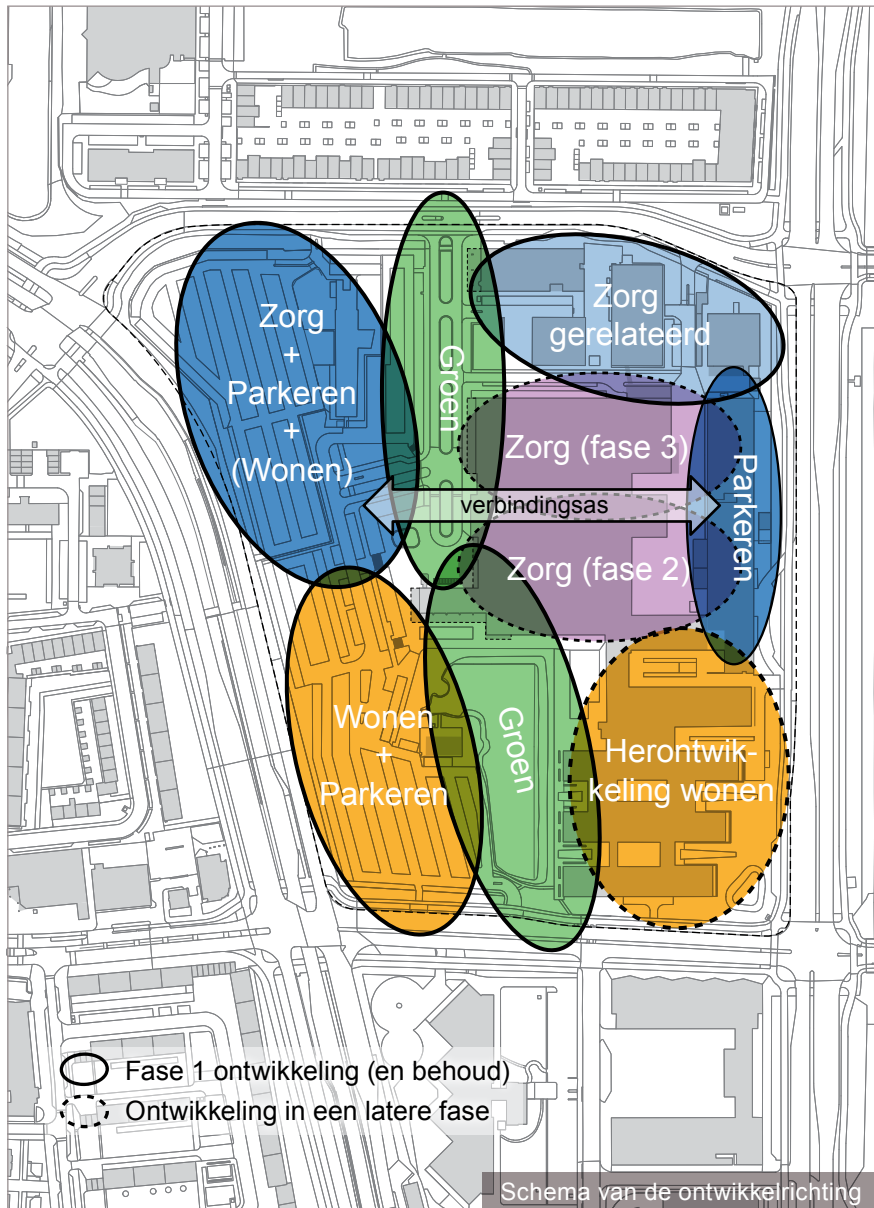
Het zuid-westelijk deel van het terrein biedt conform de gebiedsvisie ruimte voor woningbouw. In het gebied grenzend aan de Boerhaavelaan zullen de huidige aan zorg gerelateerde voorzieningen gehandhaafd blijven.

Centraal in het gebied komt in noord-zuidrichting een groengebied in aansluiting op Schalkwijk Midden die het terrein intern een campusachtige uitstraling geeft.

Fasering

De fasering van het Spaarne Gasthuis is er nu op gericht om allereerst op het zuidwestelijke deel een (tijdelijke) parkeervoorziening te realiseren die voorziet in de compensatie van parkeerplekken die door de nieuwbouw op het noord-westelijke deel van het terrein komen te vervallen. Vervolgens wordt in fase 1 de nieuwbouw van het ziekenhuis gerealiseerd in het noord-westelijke deel. Hierbij blijft het bestaande polikliniek gebouw behouden. Middels een centrale verbindende as (oost-west) worden de bestaande poliklinieken met de nieuwbouw verbonden.

Na sloop van de bestaande gebouwen aan de Amerikaweg wordt een definitieve parkeeroplossing aan de Amerikaweg gerealiseerd en middels de verbindende as de bestaande bebouwing en de nieuwbouw



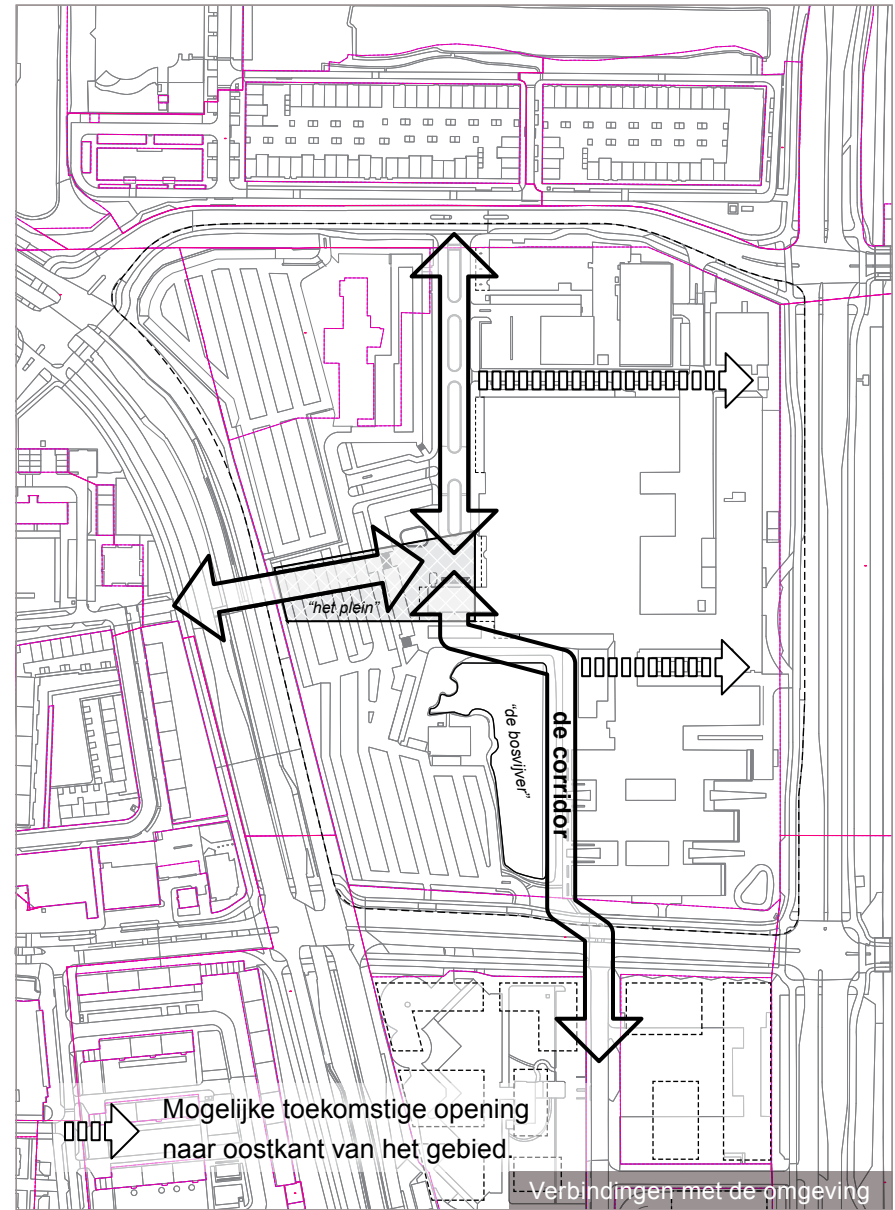
van het ziekenhuis verbonden.

Daarna wordt het tijdelijke deel van het parkeren verwijderd opdat er vervolgens woningbouw plaats kan vinden op het zuid westelijke deel.

Voor de langere termijn is de ontwikkeling van de zuid oostelijke deel tot woningbouw voorzien.

De zone met verlaten panden centraal in het gebied biedt voor de toekomst schuif- en ontwikkelruimte voor de langjarige gefaseerde doorontwikkeling van het ziekenhuis, aan zorg (gerelateerde) functies eventueel in combinatie met woningbouw. In deze zone is ter plaatse van de huidige hoogbouw de 2e fase van de gefaseerde nieuwbouw voorzien. Het huidige polikliniek gebouw wordt daarna gesloopt waarmee ontwikkelruimte ontstaat voor een (eventuele) 3e fase nieuwbouw. De verschillende fasen worden aaneengereggen aan een centrale as, het verbindende element. Deze centrale as verbindt de verschillende fasen van de ontwikkeling van het ziekenhuis met elkaar alsmede en de parkeervoorzieningen aan de Amerikaweg.

NB: In tegenstelling tot de gebiedsvisie Schalkwijk Midden zal de de ziekenhuis functie niet zozeer op het oostelijk deel, maar op het noordelijk deel van het terrein gelegen zijn.



Stedebouwkundige randvoorwaarden

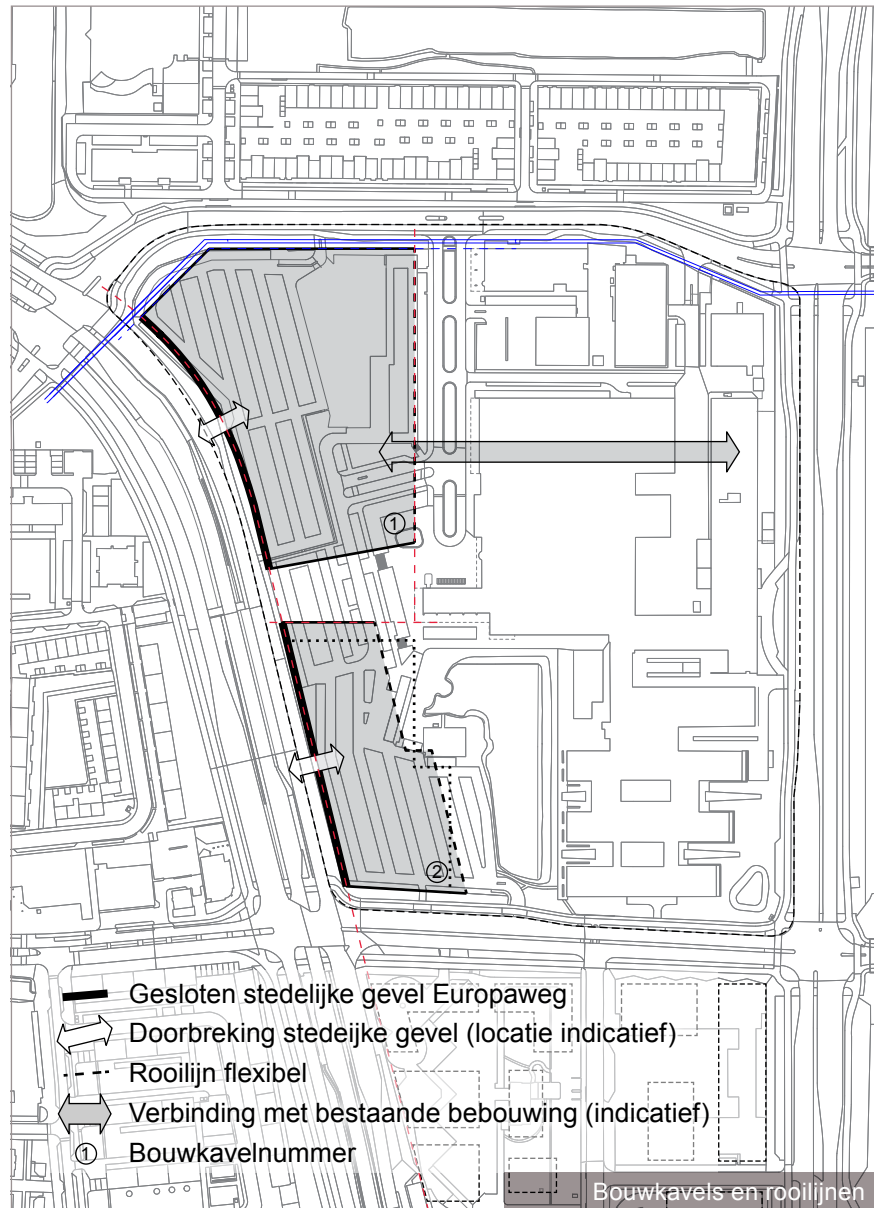
Op de volgende pagina's worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven die uitgangspunt zijn voor planontwikkeling op het westelijk deel van het Spaarne Gasthuisterrein; Spaarne Gasthuis fase 1.

1. Openen van het gebied

Momenteel ligt het terrein van het Spaarne Gasthuis als een gesloten eiland in het midden van het stadsdeel Schalkwijk. Het gebied is georganiseerd rond een centrale entree en daardoor sterk intern gericht. Er is nauwelijks sprake van interactie of verbindingen met het omliggende gebied. De ontwikkeling van het Spaarne Gasthuisterrein biedt een uitstekende gelegenheid om het gebied te openen en onderdeel te maken van het stedelijk weefsel van Schalkwijk.

- Ondersteunend aan het centrale thema Healing Environment wordt naast de sfeer ook fysiek de aansluiting gezocht met Schalkwijk Midden door "de corridor" vanuit Schalkwijk Midden door te trekken over het Spaarne Gasthuisterrein.
- De corridor is een openbaar toegankelijke, doorlopende landschappelijke verbinding voor langzaam verkeer (en eventueel nood en hulp diensten) van minimaal 15 meter breed; groen ingericht, rijk aan bomen. Aan deze corridor zijn een aantal centrale ruimtes gekoppeld; "de bosvijver" en "het plein".
- Het plein vormt de ruimtelijke en functionele koppeling tussen twee belangrijke ruimtelijke structuren in Schalkwijk; de corridor en de stadsstraat Europaweg.
- De pleinruimte is een openbare ruimte die bedoeld is om te verblijven.

- Het plein is de ontmoetingsplek voor de verschillende gebruikers in het gebied.
- Het plein is een levendige ruimte die wordt geactiveerd door de omringende bebouwing. (o.a. buitenruimte / terras voor het ziekenhuisrestaurant)
- Het plein is het domein van het langzaam verkeer, eventueel gemotoriseerd verkeer is nadrukkelijk te gast.
- Geen kruisend gemotoriseerd verkeer over het plein op maaiveld.
- Plein heeft een groene uitstraling met bomen.
- De inrichtingsmaterialen en elementen van het Spaarne Gasthuisterrein dienen overeen te komen met die in Schalkwijk Midden.
- Om de verbinding met Europawijk te verbeteren wordt gestreefd naar het openen van het gebied aan de westzijde, door in het verlengde van de Nederlandlaan, een nieuwe toegang tot het gebied te maken en een langzaamverkeersverbinding over de Europaweg aan te leggen.

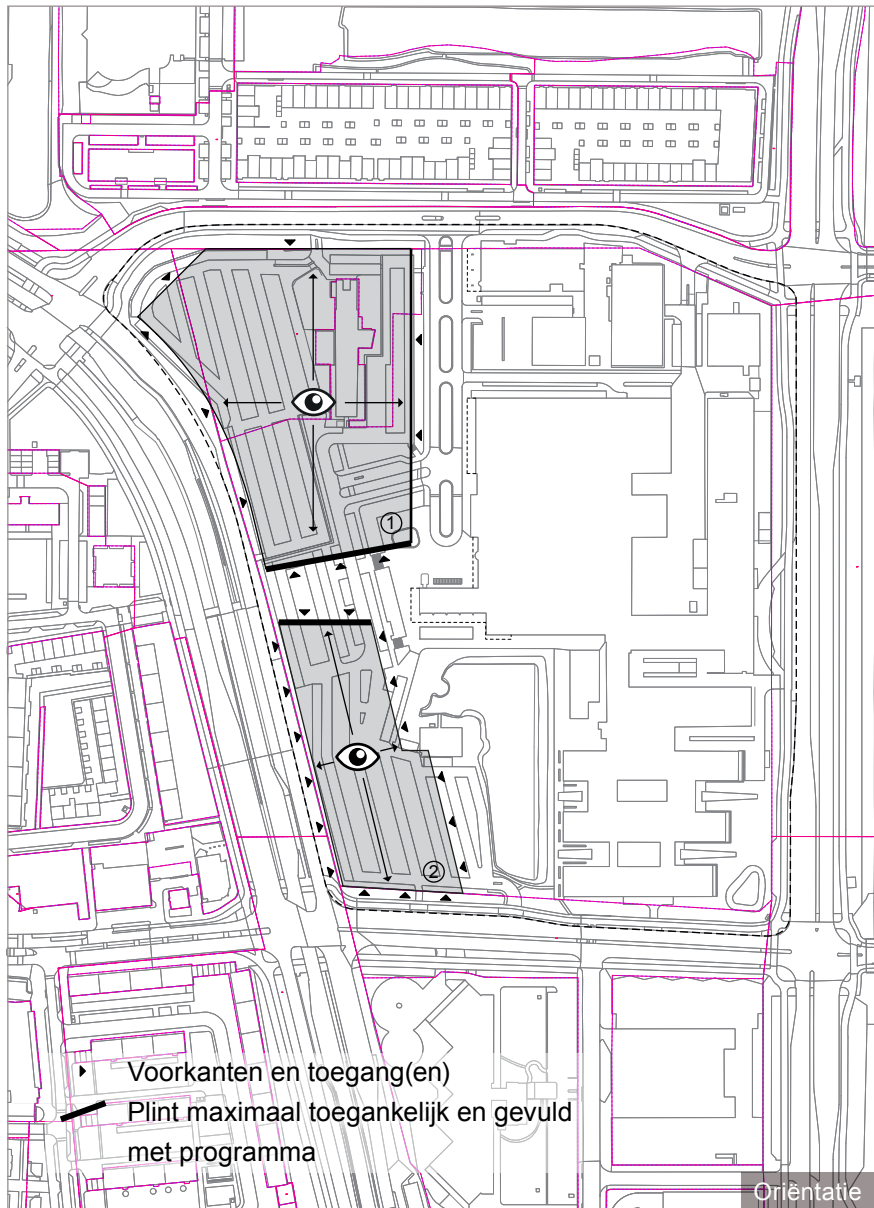


2. Rooilijnen

Overeenkomstig de uitgangspunten van Schalkwijk Midden is het eindbeeld voor het Spaarne Gasthuisterrein een groen stadslandschap met bebouwing.

- De rooilijnen geven aan tot waar er bebouwing maximaal mag komen en definiëren daarmee de bouwkavel.
- De rooilijnen sluiten aan op bebouwing in de omgeving (o.a. de beoogde bebouwing in Schalkwijk Midden).
- De kavels bestaan uit meerdere gebouwen.
- Het landschap domineert het beeld en dringt tussen de gebouwen door de kavels binnen. Iedere bouwkavel* heeft daartoe circa 30% aan (semi-)openbare ruimte. Hierdoor loopt een secundaire route.
- De Europaweg kent een duidelijke rooilijn die aanzet tot een stedelijke gevel die deze toekomstige stadsstraat begeleidt; geen grote verspringingen toegestaan
- De verschijningsvorm en korrelgrootte van de bebouwing is (ingetogen) divers; gelijkvormige en repetitieve bouwblokken alsmede lange wanden met uniforme hoogte en architectuur zijn ongewenst.
- Bouwkavels kennen ook aan de zijde van de Europaweg doorbrekingen in de wand.
- De binnenzijde van het gebied kent een kleinere en lossere bebouwingskorrel (meer interactie met het landschap), grotere verspringingen rooilijn gewenst.
- In de verder planuitwerking zal worden bepaald of er groen en/of verharding gecompenseerd moet worden.

* door de specifieke eisen aan het ziekenhuis kan hier op kavel 1 van worden afgeweken.

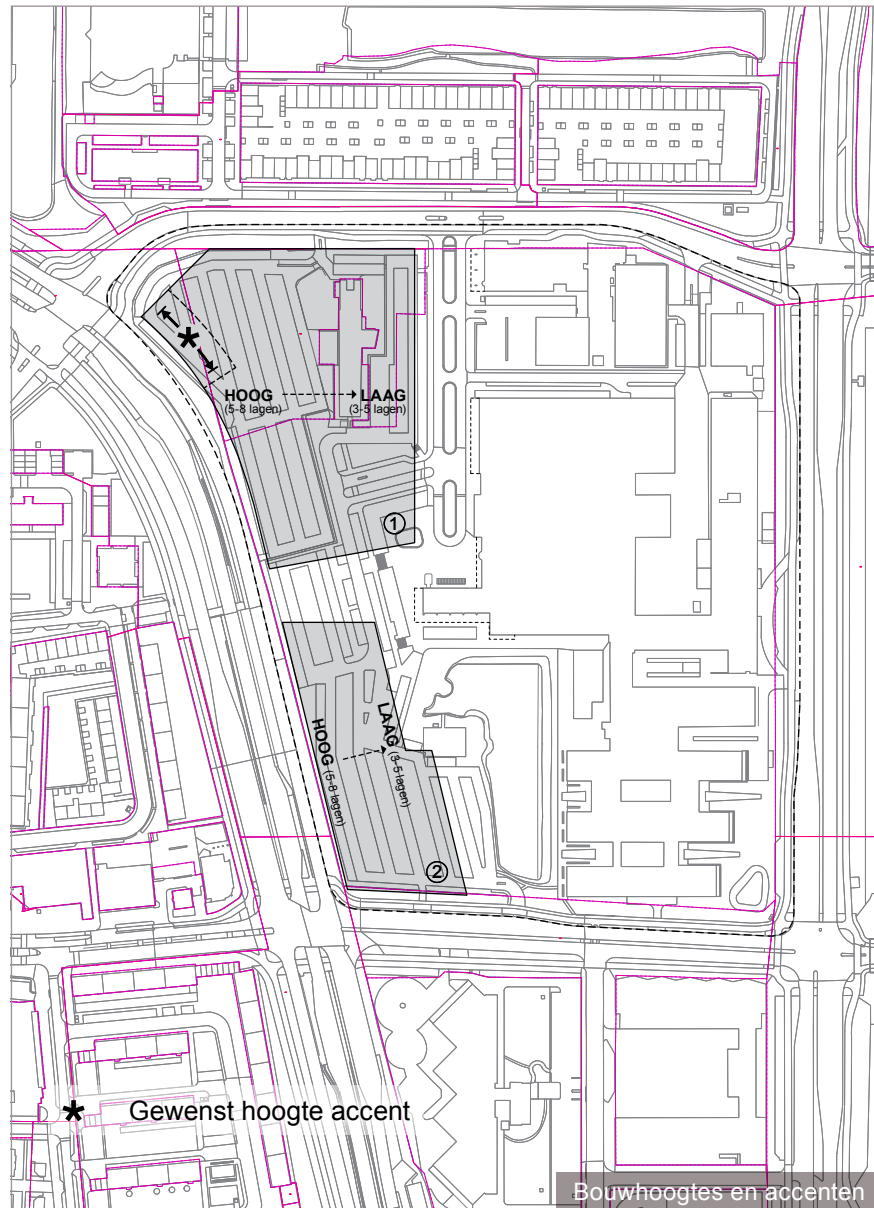


3. Oriëntatie en plinten

In de huidige situatie is de bebouwing op het Spaarne Gasthuisterrein in hoge mate introvert. Doel is om ook op gebouwniveau duidelijker de relatie met de omgeving aan te gaan.

- De kavels alsmede de afzonderlijke gebouwen daarop dienen naar alle kanten een oriëntatie op de openbare ruimte** te hebben middels voorkanten (voordeuren) en levendige functies op de begane grond.
- Nieuwe gebouwen hebben herkenbare ingangen aan de omliggende hoofdwegen, pleinen en aan de corridor.
- Grenzend aan de Europaweg, pleinruimten en corridor, mogen geen achtertuinen, bergingen, achterkanten of lange blinde gevels gerealiseerd worden.
- Pleinen krijgen betekenis doordat hier bijzondere functies (werk, horeca, etc.) worden geconcentreerd.
- Het ontwerp van de overgangen tussen gebouw en openbaar gebied behoeft bijzondere aandacht.
- Direct grenzend aan het plein en de corridor dient de begane grondvloer direct aan te sluiten op de openbare ruimte. In overige delen is het toegestaan de begane grondvloer maximaal 1,2m te verhogen ten opzichte van het niveau van de openbare ruimte.
- De netto verdiepingshoogte van de begane grond is bij nieuwbouw minimaal 3,5m, zodat in de toekomst sprake is van flexibel inzetbare gebouwen.

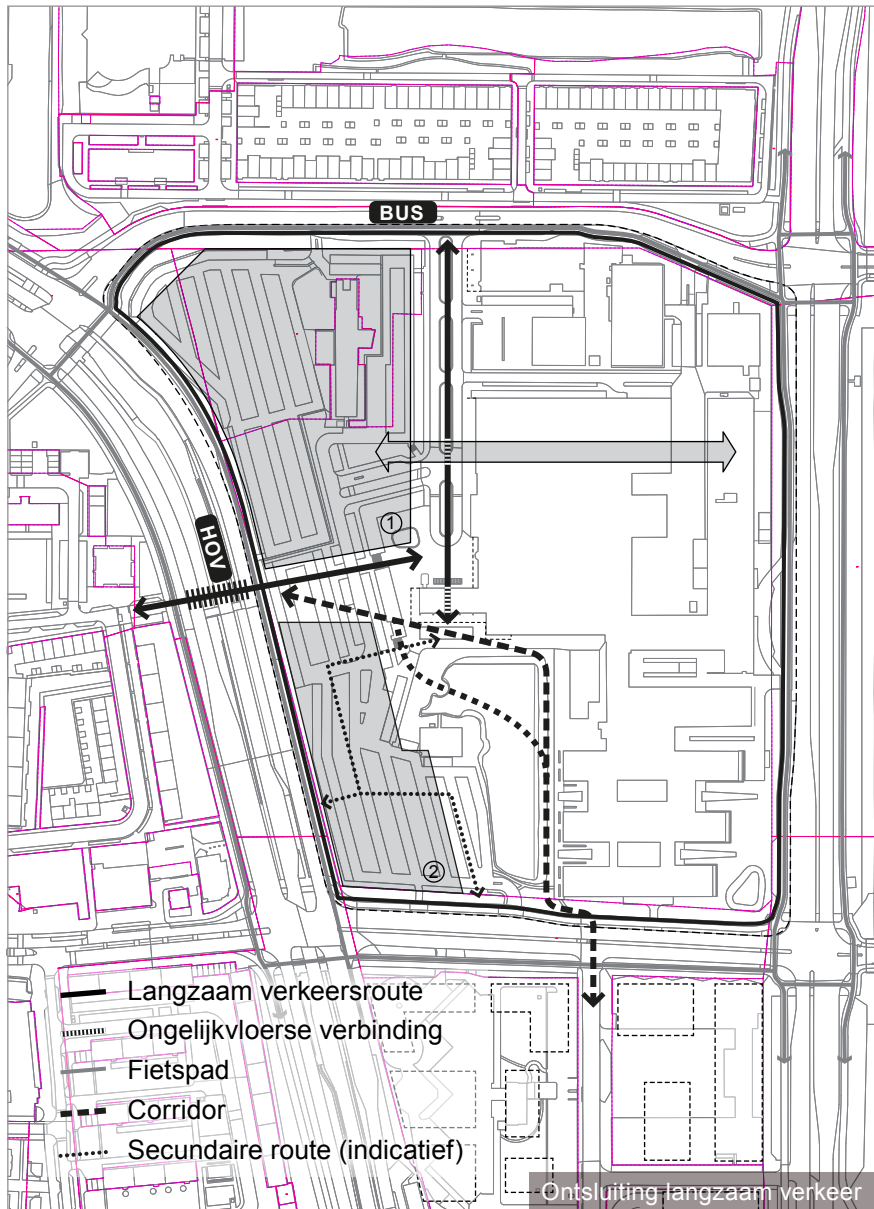
** Met de term "openbare ruimte" worden de openbare ruimte, openbaar toegankelijke gebied en semi-openbare ruimte met betrekking tot het gebruik ervan onder een noemer gebracht. Dit zegt derhalve niks over de eigendomssituatie.



4. Bouwhoogtes

Een belangrijk doel van de ontwikkeling op deze locatie is het realiseren van een representatieve en stedelijke façade langs de Europaweg die de entree van Schalkwijk vorm geeft.

- De bouwhoogte is hoog aan de randen, met name de kant van de Europaweg en neemt af richting het binnengebied met de corridor.
- Aan de zijde van de Europaweg wordt gestreefd naar middelhoge stedelijke bebouwing gerelateerd aan de sfeer van de stadsstraat.
- Lange wanden met uniforme hoogte zijn ongewenst.
- Er is een hoogteaccent gewenst (tot maximaal 41 meter) in het noord-westelijke deel van bouwkvavel 1, met een dusdanige breedte dat het onderdeel uitmaakt van de wand die de buitenbocht van de Europaweg begeleidt.
- Daarnaast is per bouwkvavel nog is een hoogteaccent toegestaan tot maximaal 41 meter, met een maximale footprint van 500m² bruto vloer oppervlak, die onderdeel uitmaakt van een stedelijk blok.
- Bij positionering van hoge volumes is de verblijfskwaliteit van de omgeving (aantoonbaar goede bezonning geen windhinder) leidend.



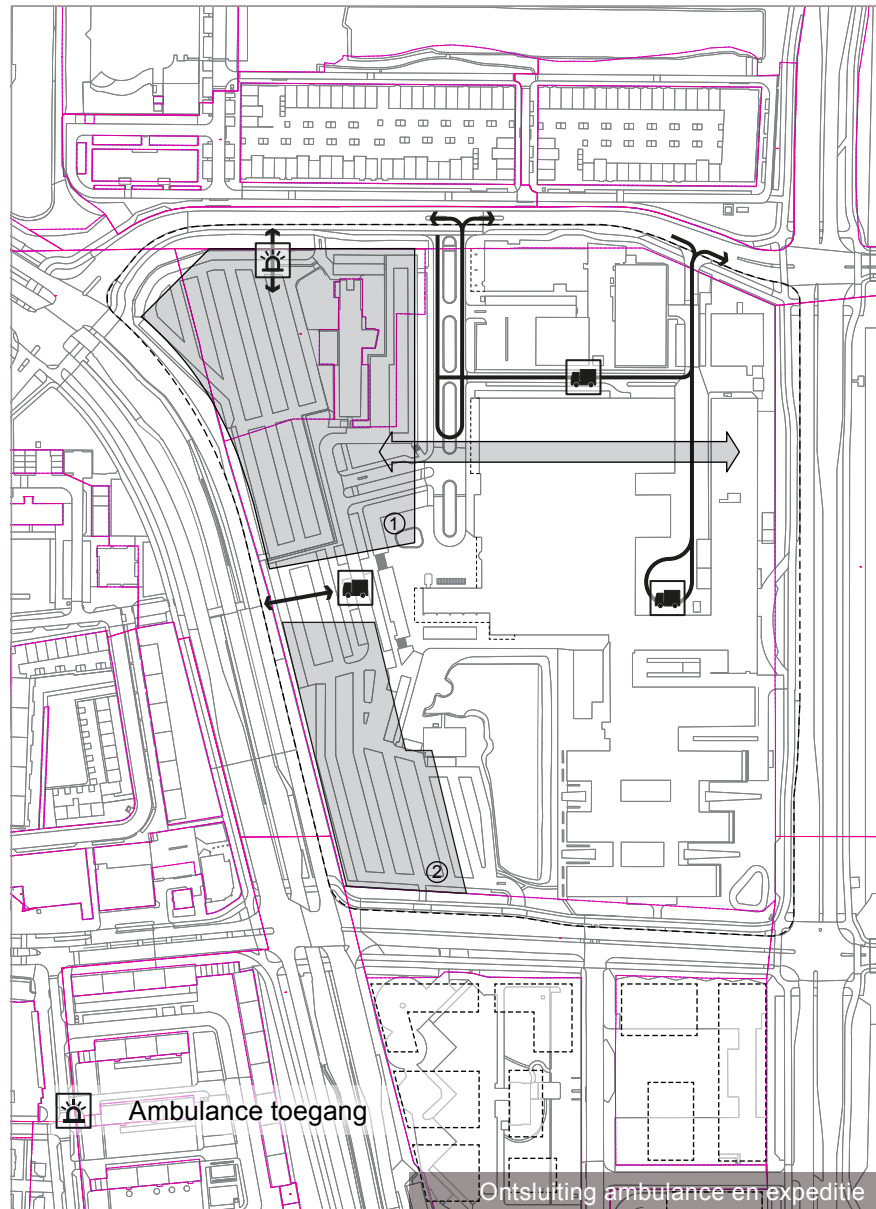
5a. Ontsluiting langzaam verkeer

Het Spaarne Gasthuisterrein wordt een verkeerssluw gebied.

In aansluiting op het centrale thema Healing Environment komt in het gebied de nadruk te liggen op voetgangers en fietsers. Voetgangers kunnen er heerlijk rondwandelen, voor fietsers zijn er veilige groene en mooie routes.

- De voetganger is de belangrijkste gebruiker van de openbare ruimte, daarna wordt het belang van de fietser en de overige modaliteiten afgewogen.
- De corridor is een doorgaande route voor fietsers en voetgangers. Afgezien van deze hoofdroute, is ook het meerendeel van de buitenruimte openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- Naast de corridor komen er verschillende secundaire routes door het gebied. Op de bouwkavels wordt de “doorwaadbaarheid” van het gebied vergroot door het introduceren van secundaire routes
- Langs de Europaweg komt aan de kant van het Spaarne Gasthuisterrein een fietspad en trottoir.
- De oversteek voor langzaam verkeer over de Europaweg wordt gekoppeld aan de beoogde nieuwe (H)OV halte aldaar.
- De noord-zuidroute vanaf de Boerhaavelaan wordt ongelijkvloers gekruisd door de verbinding tussen de nieuwbouw en het bestaande ziekenhuis.
Van belang is dat deze route prettige en sociaal veilig is.

NB: Iets verder buiten het plangebied ligt, aan de Schipholweg, de HOV halte Burgemeester Reinaldapark. Hiervan maken veel medewerkers van het Spaarne Gasthuis gebruik. De looproute tussen deze halte en het Spaarne Gasthuis verdient aandacht.

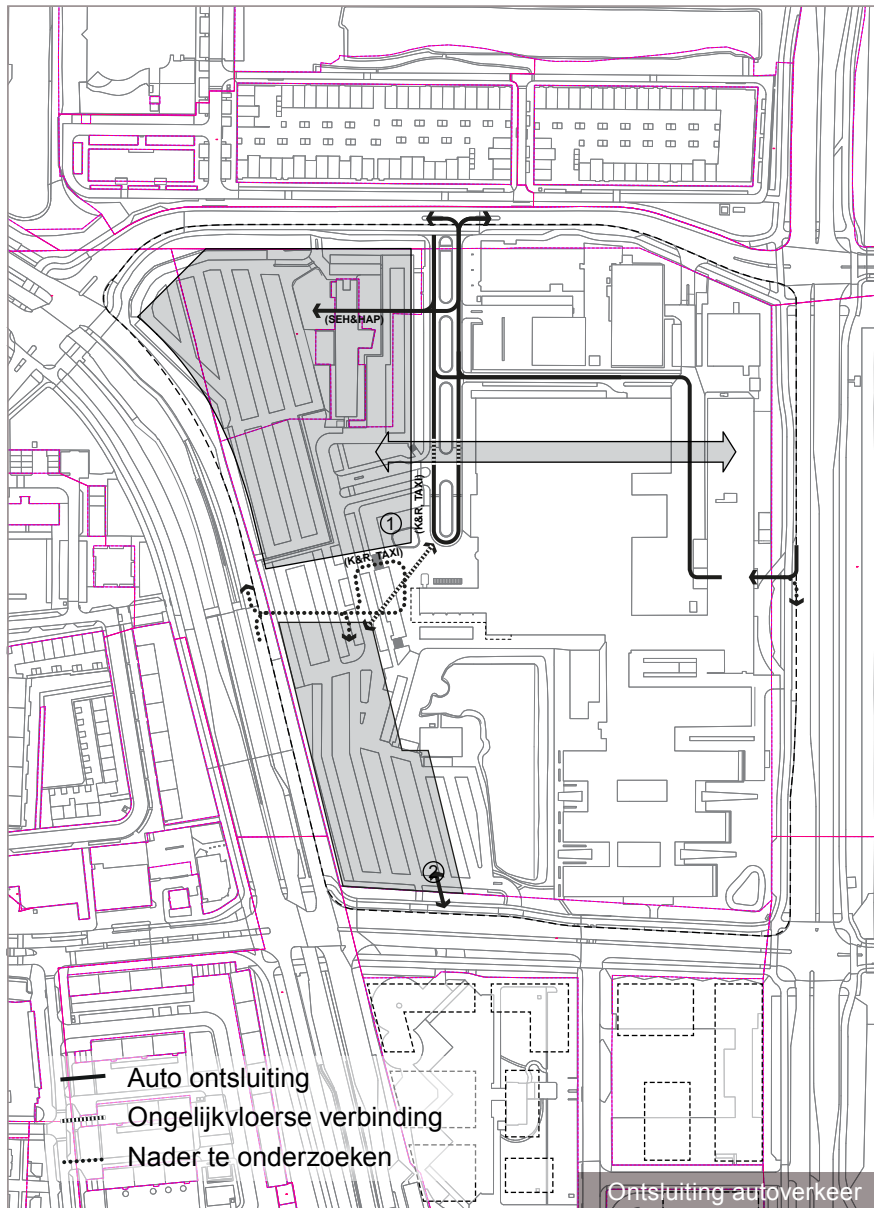


5b. Ontsluiting autoverkeer, ambulance en expeditie

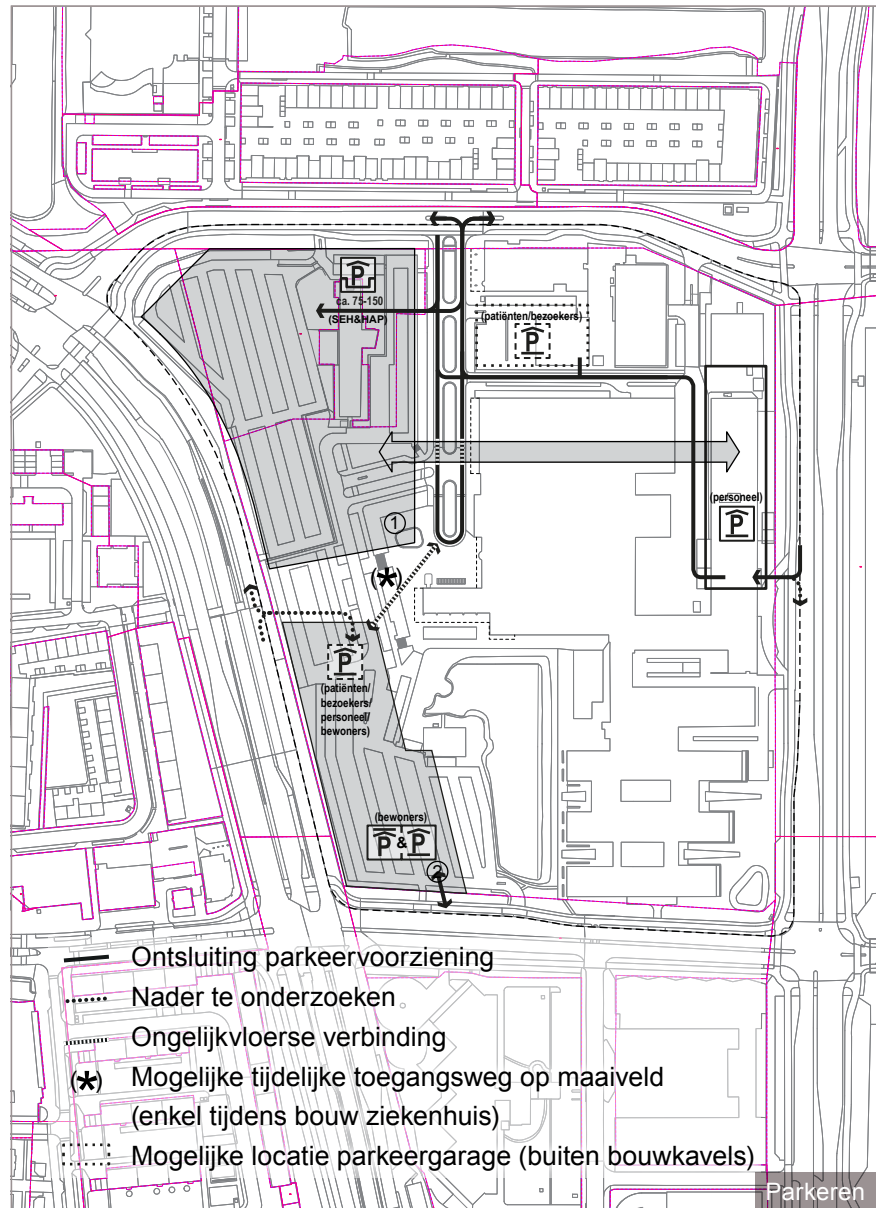
Het Spaarne Gasthuisterrein wordt een verkeerssluw gebied waarbij auto's nauwelijks in het straatbeeld zijn terug te vinden.

- In- en uitritten dienen verkeersveilig en volgens de regels van Duurzaam veilig vorm gegeven te worden.
- Afhandeling van het verkeer op eigen terrein mag geen terugslag, of hinder veroorzaken op de omliggende infrastructuur, wachtrijen dienen op eigen terrein te worden opgevangen.
- Toegangen tot het gebied voor bezoekers, ambulances en expeditie voor het ziekenhuis zijn zo veel mogelijk van elkaar gescheiden.
- Autoverkeer komt vanuit verschillende kanten het gebied binnen.
- Geen doorgaande auto verbindingen van het noordelijk naar het zuidelijk deel door het gebied over maaiveld.
- Ambulance in- en uitgang is gelegen aan de Boerhaavelaan*.
- Expeditie ten behoeve van het ziekenhuis wordt bij voorkeur ontsloten vanaf de Boerhaavelaan*.
- Laden en lossen voor de voorzieningen in de plint van het plein is toegestaan via het plein.
- Laden en lossen ten behoeve van de woningen na herprofilering mogelijk langs de Europaweg.
- Voor alle bezoekers (patiënten, spoedeisende hulp (SEH), huisartsenpost (HAP), Kiss & Ride en bezoekers) van het ziekenhuis is het van belang dat er sprake is van duidelijkheid in de wayfinding bij de komst naar het ziekenhuis. Zoekverkeer op de openbare weg dient voorkomen te worden.

** dit is het huidige voornemen, in de uitwerking kan dit nog wijzigen.*



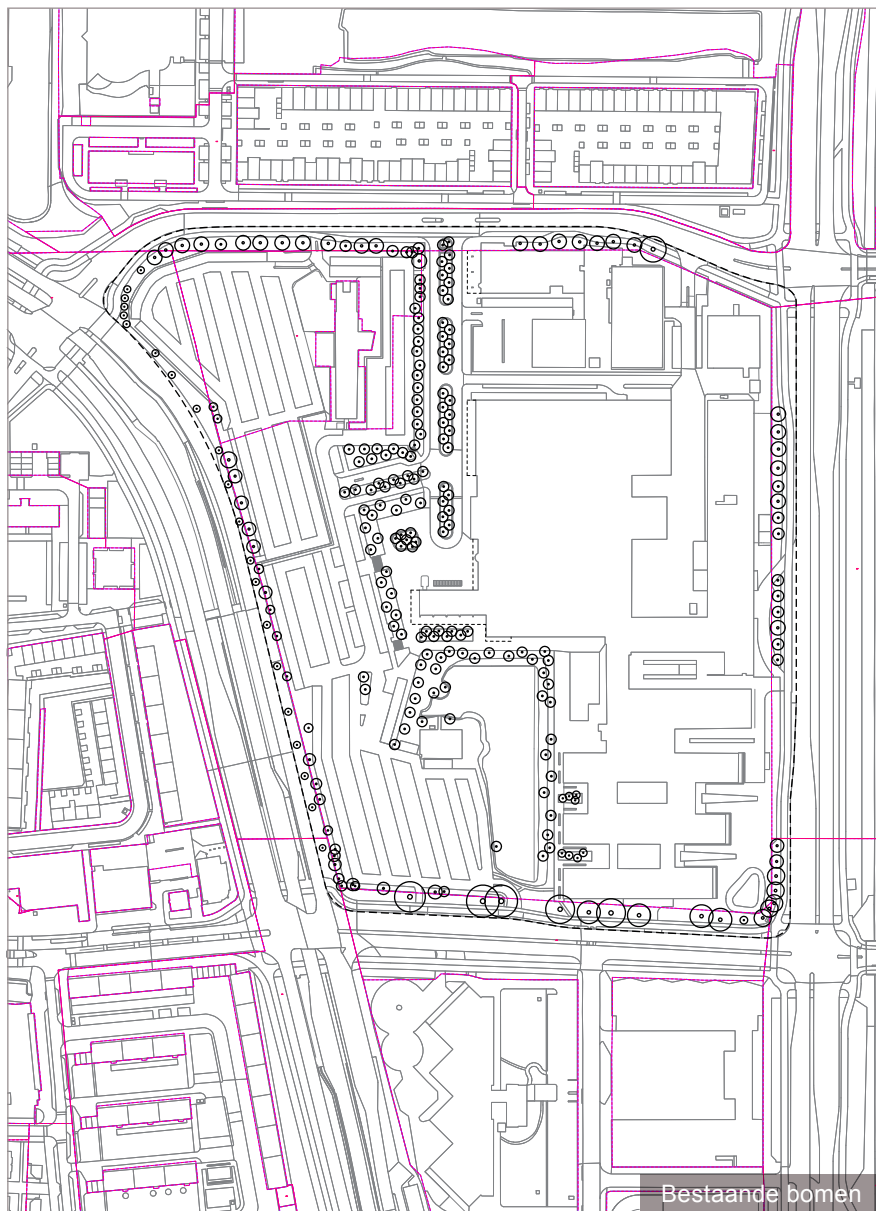
- Een mogelijke ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vanaf de Europaweg vergt verder verkeerskundig onderzoek in relatie tot de verandering van de Europaweg tot stadsstraat en de inrichting van het plein.
- Bewoners en personeel hebben mogelijk een gescheiden toegang tot het gebied van de bezoekers van het ziekenhuis.
- Het Spaarne Gasthuis en de Gemeente Haarlem hebben de gezamenlijke ambitie om de Boerhaavelaan qua aanblik en verkeersafwikkeling (mede naar aanleiding van de ontwikkelingen op het Spaarne Gasthuissterrein) te verbeteren en bij de planvorming te betrekken.



6. Parkeren

Parkeren dient opgelost te worden op het eigen terrein; in, op, of onder de bebouwing. Er is een gezonde parkeerbalans in het gebied waarbij optimaal wordt ingezet op dubbelgebruik en het gebruik van alternatieve middelen van transport.

- Er dient minimaal aan het geldende parkeerbeleid van de Gemeente Haarlem voldaan te worden
- Parkeervoorzieningen worden geoptimaliseerd in norm, ruimtebeslag, dubbelgebruik e.d.
- Parkeervoorzieningen zijn altijd ondergeschikt en ingebed in het landschap of de bebouwing. Parkeren is niet zichtbaar, ook niet vanuit de lucht of aangrenzende bebouwing.
- Ondergronds parkeren is het uitgangspunt voor vrije sector woningen.
- Bovengrondse modulaire garages zorgen voor flexibiliteit in de toekomst.
- Gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen dienen onder architectuur gerealiseerd te worden met speciale aandacht voor de plint, overgang op de openbare ruimte en omliggende bebouwing.
- Gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen maken geen onderdeel uit van de façades aan de Europaweg, Boerhaavelaan en Kennedylaan.
- Met de herinrichting van de Europaweg tot stadsstraat wordt onderzocht of hier langsparkeren kan komen.
- Voorziening voor (ondergronds) fietsparkeren behoeve speciale aandacht; positie, omvang, bewaking, vormgeving.
- Fietsparkeren dient meegenomen te worden in de parkeerbalans.

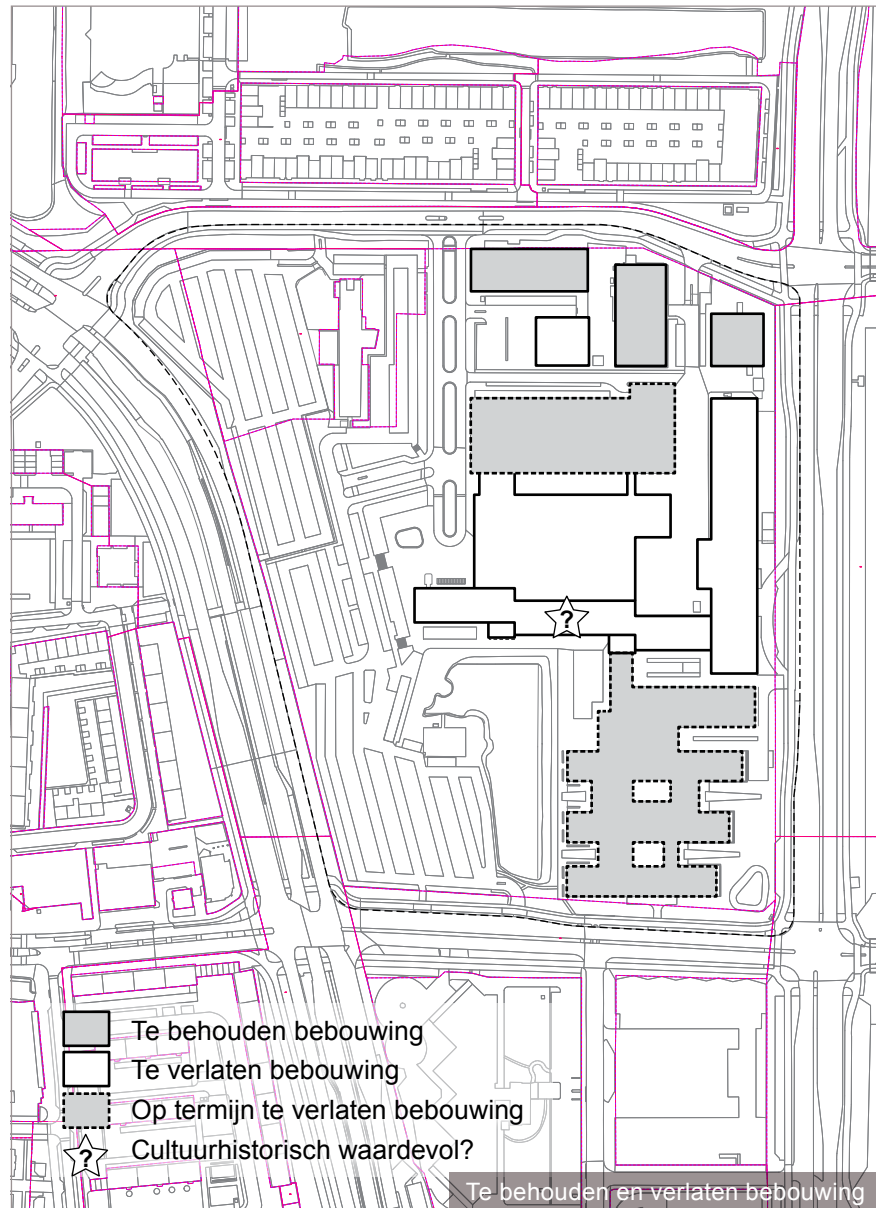


7. Behoud bestaande groene kwaliteiten

De (groene) uitstraling van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het thema Healing Environment. Hierbij is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van de bestaande kwaliteiten (zoals vijver, groen, bomen) in het gebied.

- De bestaande bomen in het gebied (met name ter plaatse van de huidige entree tot het ziekenhuis, rond de vijverpartij en langs de randen van het gebied) leveren een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van het gebied.
- Behoud van zoveel mogelijk gezonde bomen is, vanwege de bestaande kwaliteit alsmede de gewenste toekomstige sfeer, het uitgangspunt. De ontwikkeling dient hierop afgestemd te worden.
- In het gebied komen geen monumentale bomen voor.
- Voor wat betreft de bomen op het eigen terrein van het Spaarne Gasthuis: hiervoor dient een bomeninventarisatie met GPS inmeting en groentoets gemaakt te worden en bij kap een herplantplan.
- Daarnaast dient een ecologische quickscan gemaakt te worden om een beeld te krijgen van de ecologische kwaliteit van het gebied.
- Om hittestress te voorkomen dient 50% van het ontwikkelgebied als groen ingericht te worden (mag ook op de verdiepingen in de vorm van een daktuin, groen parkeerdak of in combinatie met zonnepanelen etc.)
- Groene gevels kunnen ingezet worden om de lucht te zuiveren.

NB: De bomen op de afbeelding hiernaast zijn - in afwachting van de inmeting en inventarisatie nog - op basis van de luchtfoto.



8. Toekomst bestaande bebouwing

Met de nieuwbouw van het Spaarne Gasthuis wordt een aantal van de bestaande gebouwen verlaten. Het streven is om (een deel van) de huidige bebouwing te behouden en her te gebruiken voor andere functies.

- Het terrein kent, met het beddenhuis als beste voorbeeld, een aantal iconische en maatschappelijk relevante gebouwen.
- Er dient nog onderzoek gedaan te worden naar de cultuurhistorische (meer)waarde van de bestaande bebouwing.
- Langdurige leegstand van gebouwen dient voorkomen te worden, waarbij tijdelijk gebruik (in relatie tot de gewenste ontwikkelingsflexibiliteit voor het ziekenhuis in de toekomst) gewenst is.
- Tijdelijk gebruik draagt bij aan de reuring en sociale veiligheid in het gebied.
- Bij eventuele sloop, sloopmateriaal hergebruiken om circulair nieuwe bebouwing te realiseren.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

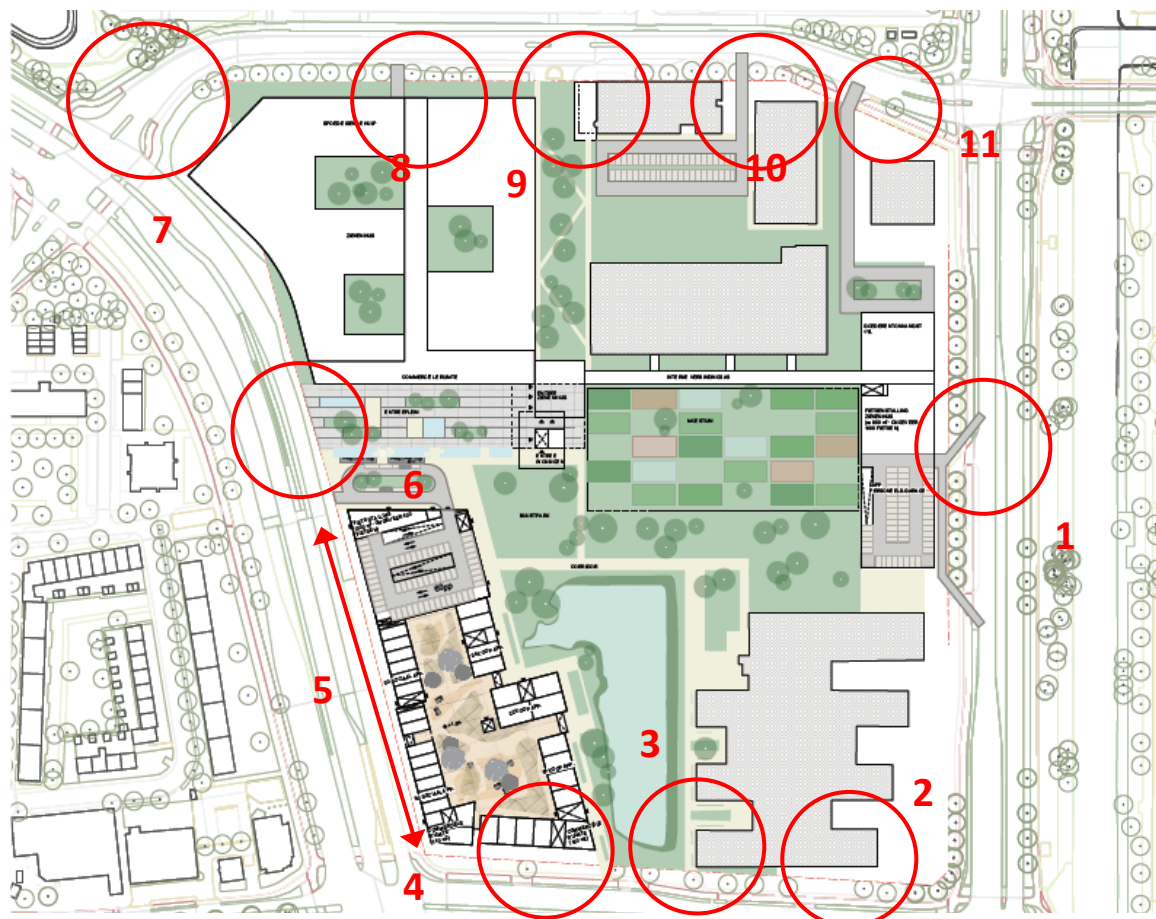
Oplage:

Versie:
29 maart 2019

Bijlage 9

Anterieure Overeenkomst Spaarne Gasthuis / Infrastructuurle aanpassingen werkgebied

d.d. 5 november 2019



Werkzaamheden Werkgebied

Partijen hebben de volgende afspraken gemaakt inzake de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden in het Werkgebied. Onderstaande werkzaamheden zullen door de gemeente worden uitgevoerd op kosten van het Spaarne Gasthuis (met uitzondering van item 9). Dit zal worden afgerekend op basis van werkelijk kosten van de werkzaamheden. Betaling zal geschieden in overeenstemming met de kosten die gemaakt worden door de gemeente zodat dit (bijna) niet vooraf gefinancierd wordt door de gemeente.

Zowel het programma van eisen als het ontwerp zullen met Spaarne Gasthuis worden gedeeld ter controle op scope en eventuele demarcatie. Raming zal op basis van PVE en ontwerp worden bijgesteld en tevens gedeeld worden met het Spaarne Gasthuis.

Onderstaande items heeft Goudappel Coffeng uitgewerkt in een kentallenraming die tevens een omschrijving van de werkzaamheden bevat. Onderstaande tabel bevat de samenvatting van deze raming ('Kostenraming verkeersmaatregelen Spaarne Gasthuis' (004835.20190708 .N1.02).pdf.

Uitgangspunten (prijspeil 2019, exclusief BTW)	%	Kosten
Bouwrijp maken (sloop en afvoeren en verwijderen bestaande onderdelen)		€ 480.000
Aanlegkosten (conform Goudappel)		€ 2.671.000
minus item 9		-€ 16.000
VTU * (ontwerpkosten /advieskosten/plankosten)	30%	€ 941.000
omleggen kabels / leidingen (nog niet naar KLIC melding gekeken)		
riolering / kolken		
straatlantaarns	20%	€ 630.000
verontreiniging		
legeskosten		
**Totaal		€ 4.706.000

* VTU = standaard % bij onderhoudsprojecten gemeente

** Kosten deels vrij van BTW

1 Amerikaweg

- a) Locatie huidige in/uitrit mortuarium handhaven
- b) Uitgangspunt is inrit Personeelsgarage via huidige inrit.
- c) Inrit mogelijk iets aanpassen, voor sorteervak toevoegen voor inrit met een slinger voor fiets en voetpad om ruimte te maken voor voor sorteervak. Bij gebruik uitrit is uitgangspunt dat er geen aanpassingen in het openbaar gebied mogelijk zijn.
- d) Handhaven in alle gevallen toegang (in/uitrit) naar Zuiderpoort (crisisdienst auto's GGZ)



2 Kennedylaan - GGZ

- ambulance entree handhaven
- aandachtspunt gemeente bij ontwerp Kennedylaan
- geen werkzaamheden binnen deze ontwikkeling.

3 Kennedylaan – voetgangersoversteek



- Voetgangersoversteek van woningen naar middeengebied (schalkwijkmidden). Huidig uitgangspunt is dat er geen VRI nodig is.
- Spaarne Gasthuis sluit aan op voetpad, corridor loopt door?
- onderdeel van herinrichting van Kennedylaan
- onderdeel plan woningen

Deze kosten vallen deels onder de inrichting van de Kennedylaan.

4 Kennedylaan - in/uitrit voor parkeren woningen



- nieuwe inrit en uitrit maken voor woningen, geen in en uitvoegstrook, rechts in en uit.
- huidige uitrit van parkeerterrein (2 stroken) komt te vervallen en huidige bouwrit komt te vervallen.
- eventueel combinatie maken met midden
- alleen als er verkeerskundig een aanleiding is voor een volledig kruispunt dan nader overleg over kostenverdeling

5 Europaweg - langsparkeren

- 24 langspaarplaatsen langs Europaweg (parkeerplaatsen op maaiveld).
 - o Definitief in ontwerp Europaweg.

Bijlage 9 Anterieure Overeenkomst Spaarne Gasthuis

6a Europaweg - plein linksaffer autoverkeer

- linksaffer (uitvoegstrook voor keerpunt, waarschuwingslicht, kruizen op weg, oversteek over busbaan, uitvoegstrook van Europaweg naar plein)
- uitrit vanaf het plein
- oversteek voor fietsers en voetgangers vanaf plein en goede verbinding met geplande HOV halte en Europawijk.

7 Boerhaavelaan - oversteek tbv verder weg gelegen

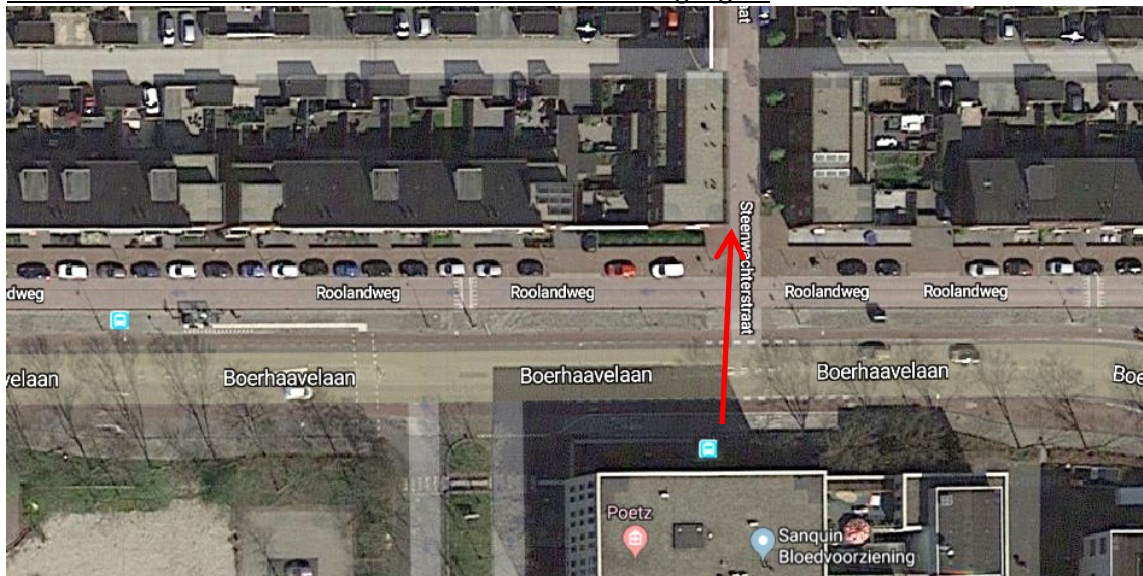
- eventueel tijdelijke oplossing zolang rotonde er niet is.
- Verwachting is dat een VRI noodzakelijk is.
- raming voor tijdelijke oplossing oversteek nodig bij huidige kruispunt Boerhaavelaan - Europaweg voor voetgangers die tussen ziekenhuis en bushalte oversteken. In principe vermijden dat hier kosten worden gemaakt in verband met de plannen van de Europaweg.
- wordt uiteindelijk opgelost bij nieuwe rotonde (aanlegkosten gemeente).

8 Boerhaavelaan - ontsluiting voor SEH/HAP

- voor in- en uitrit ter plaatse van toekomstige Spoed Eisende Hulp en Huisartsenpost. Hier komt GEEN ambulance uitrukpost, enkel een inrit voor de ambulance.

Uitgangspunt is dat er geen in- en uitvoegstrook of VRI of andere bijzondere voorziening nodig zijn.

9 Boerhaavelaan – Oversteek voor fietsers en voor voetgangers



- Niet voor rekening van Spaarne Gasthuis.
- Dit is een optie, dit is een bestaande vraag voor huidige situatie
- Nodig om de wijk aan de overzijde te benaderen vanaf bv bushalte
- Huidige hoofdentree komt te vervallen

10 Boerhaavelaan - Boerhaavelaan



- Opwaarderen van huidige tijdelijke inrit naar definitieve inrit voor Dialyse gebouw.

11 Boerhaavelaan - in-/uitgang expeditie

- Definitieve in- en uitrit maken voor expeditie
- Uitrit voor parkeergarage personeel via Boerhaavelaan (VRI aanpassingen etc meenemen).

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Postbus 161
7400 AD Deventer
T +31 (0)570 666 222
goudappel@goudappel.nl

Den Haag
Anna van Buerenplein 46
2595 DA Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Emmasingel 15
5611 AZ Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Haarlem

Kostenraming Spaarne Gasthuis

Datum
Kenmerk
Eerste versie

9 juli 2019
004835.20190708.N1.02
Jeroen Kuijpers

Op verzoek van de gemeente Haarlem is een eerste inschatting gemaakt van de kosten van de verkeerskundige aanpassingen/ingrepen rondom de nieuwbouw van het Spaarne Gasthuis. Het gaat hierbij om een globale eerste raming van de maatregelen, omdat voor een groot deel van deze maatregelen de precieze uitwerking nog niet bekend is. In onderstaand figuur zijn de locaties van de maatregelen weergegeven.

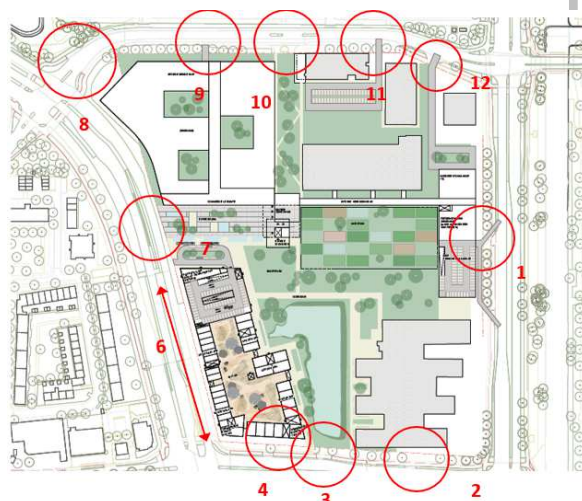
In de ramingen is gerekend met de volgende standaard eenheidsprijzen en ophoogfactoren:

Bouwkosten complexe situaties: De €100,- per m² is op basis van kennis en ervaring een goede indicatie van wat er nodig is voor het aanleggen van een verkeerskundig ontwerp in complexere situaties. Dit is een gemiddeld bedrag omdat bijvoorbeeld op de ene plek het alleen het aanpassen van de bestrating nodig is en op andere moet er ook een fundering toegepast worden. Deze kosten zijn aangehouden voor de situaties 1, 3, 4, 7, 11 en 12.

Bouwkosten eenvoudige situaties: Voor de eenvoudiger situaties zijn bouwkosten aangehouden van €35,- per m². Dit bedrag komt overeen met de kosten die nodig zijn voor het aanbrengen van een standaard elementen verharding. Deze kosten zijn aangehouden voor de situaties 6, 8, 9 en 10.

Staartposten (25%): Deze kosten bestaan uit Eenmalige kosten, Algemene bouwplaatskosten, Uitvoeringskosten, Algemene kosten en Winst en/of risico.

Post Onvoorzien (15%): Dit is een standaard percentage dat wordt opgenomen om rekening te houden met tegenvallers en onvoorziene omstandigheden.



Alle kosten in de ramingen zijn:

- Bedragen exclusief BTW,
- Exclusief ondergrondse infrastructuur,
- Exclusief verplaatsen/verwijderen/aanplanten bomen,
- Exclusief aankoop gronden,
- Exclusief engineeringkosten (voorbereiding, administratie, toezicht).

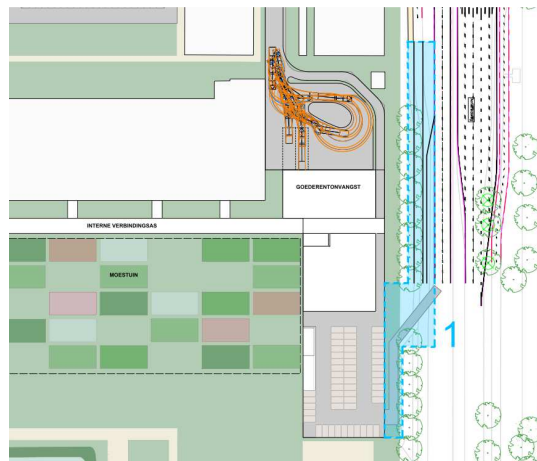
1 Amerikaweg (inrit personeelsgarage)

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Locatie huidige in-/uitrit mortuarium handhaven.
- Inrit Personeelsgarage via huidige inrit met toevoeging van een voorsorteervak op Amerikaweg, waarbij het fiets en voetpad iets uitgebogen zal worden om ruimte te maken (inpassing bomen later uit te werken).
- Bij gebruik uitrit is uitgangspunt dat er geen aanpassingen in het openbaar gebied mogelijk zijn. De uitrit van de parkeergarage zal ontsloten worden via de Boerhaavelaan.
- Handhaven in alle gevallen toegang (in-/uitrit) naar Zuiderpoort (crisisdienst auto's GGZ)

Raming

De kostenraming is opgesteld voor het blauwe vlak in onderstaande figuur. De kosten zijn uitgezet in de tabel onder het figuur.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 1750 m2	€ 100	€ 175.000,00
Staartposten	25 %		€ 43.750,00
Aannemingssom			€ 218.750,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 32.812,50
Bouwkosten			€ 251.562,50
Afgerond			€ 251.600,00

2 Kennedylaan GGZ

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Ambulance entree handhaven.
- aandachtspunt gemeente bij ontwerp Kennedylaan.
- geen werkzaamheden binnen deze ontwikkeling.

Raming

Niet van toepassing

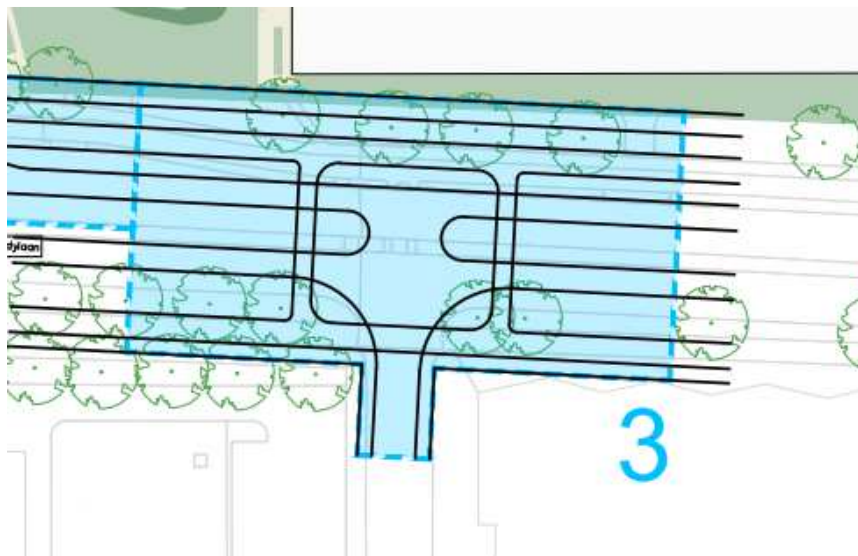
3 Kennedylaan - Surinamepad

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Integreren van een oversteek (fiets en voetgangers) van woningen naar middengebied (schalkwijkmidden) met kruispunt Surinamepad. Huidig uitgangspunt is dat dit ongeregeld kan en er geen VRI nodig is.
- Kruispunt is onderdeel van herinrichting van de Kennedylaan, wel raming van volledige kruisingsvlak opgesteld.
- Benodigde aan-/inpassingen bomen later uit te werken.

Raming

De raming is opgesteld voor het kruispuntvlak wat in onderstaande figuur blauw is gearceerd en met stippellijn is omkaderd. Het links gelegen blauwe vlak is onderdeel van nummer 4.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 2900 m2	€ 100	€ 290.000,00
Staartposten	25 %		€ 72.500,00
Aannemingsom			€ 362.500,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 54.375,00
Bouwkosten			€ 416.875,00
Afgerond			€ 416.900,00

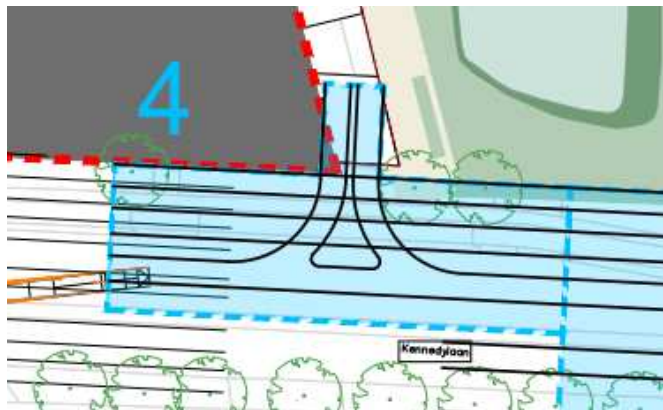
4 Kennedylaan - in-/uitrit parkeergarage woningen

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Nieuwe in-/uitrit maken voor woningen zonder in- en uitvoegstrook. Afhankelijk van het type en de plek van de toegangscontrole is het mogelijk wenselijk wel een uitvoeger op te nemen, omdat een wachtrij het doorgaande verkeer kan hinderen. Dit is nu niet meegenomen in de raming.
- Basisprincipe is rechts in- en uitrijden. Met daarbij een enkele in- en uitgaande opstelstrook.
- Huidige uitrit van parkeerterrein (2 stroken) en huidige bouwrit komen te vervallen.
- Kruispunt is onderdeel van herinrichting van de Kennedylaan.
- Benodigde aan-/inpassingen bomen later uit te werken.

Raming

De raming is opgesteld voor het kruispuntvlak wat in onderstaande figuur blauw is gearceerd en met stippellijn is omkaderd. Het rechts gelegen blauwe vlak is onderdeel van nummer 3.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 1350 m2	€ 100	€ 135.000,00
Staartposten	25 %		€ 33.750,00
Aannemingssom			€ 168.750,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 25.312,50
Bouwkosten			€ 194.062,50
Afgerond			€ 194.100,00

5 Europaweg met langspaarkeerstrook

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- 27 langspaarkeerplaatsen langs Europaweg (parkeerplaatsen op maaiveld).
 - Tijdelijk in bestaande situatie
 - Definitief in ontwerp Europaweg. Raming voor beide opties
- Kruispunt is onderdeel van herinrichting van de Europaweg.
- Benodigde aan-/inpassingen bomen later uit te werken.

Raming



TIJDELIJKE SITUATIE	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 325 m2	€ 35	€ 11.375,00
Staartposten	25 %		€ 2.843,75
Aannemingssom			€ 14.218,75
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 2.132,85
Bouwkosten			€ 16.351,60
Afgerond			€ 16.400,00

DEFINITIEVE SITUATIE	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 650 m2	€ 100	€ 65.000,00
Staartposten	25 %		€ 16.250,00
Aannemingssom			€ 81.250,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 12.187,50
0Bouwkosten			€ 93.437,50
Afgerond			€ 93.500,00

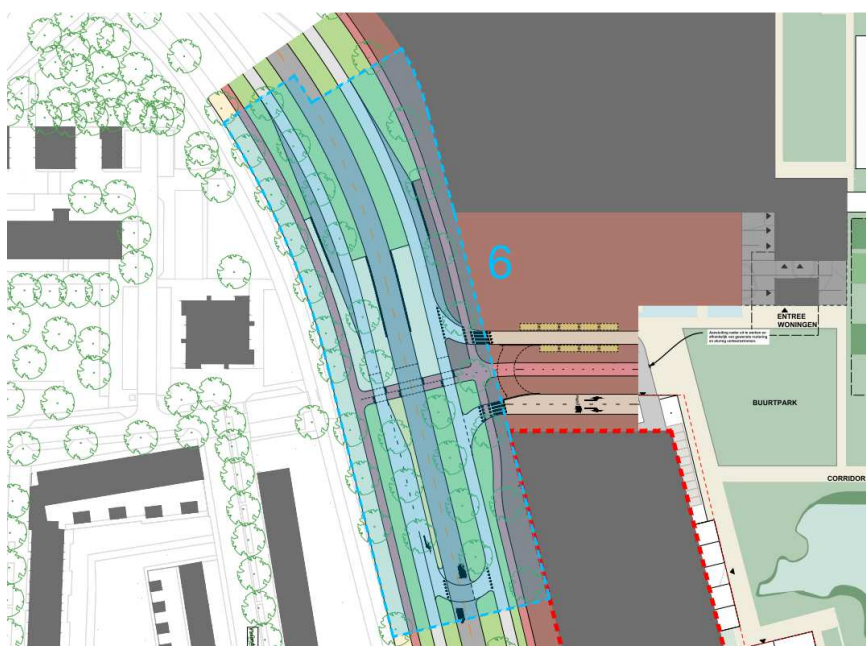
6 Europaweg – aansluiting ziekenhuis

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Linksafstrook met keerbeweging over busbaan zoals in ontwerp opgenomen.
- Rechts in en uit vanaf het plein voor het autoverkeer.
- Oversteek voor fietsers en voetgangers over Europaweg van en naar plein.
- Inpassing van viertal bushaltes.
- Plein is opgenomen tot rooilijn bebouwing ziekenhuisterrein.
- Kruispunt is onderdeel van herinrichting van de Europaweg.
- Benodigde aan-/inpassingen bomen later uit te werken.
- Geen aanpassingen aan bestaande busbaan.

Raming

De raming is opgesteld voor het blauw gearceerde vlak. Daarin is niet alleen de realisatie van de keerlus opgenomen, maar alle aanpassingen die in het blauwe vlak nodig zullen zijn. Hierin is de aanpassing aan de busbaan niet opgenomen.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Benodigde aanpassingen	+/- 7200 m2	€ 100	€ 720.000,00
Inschatting kosten VRI			€ 20.000,00
Directe bouwkosten			€ 740.000,00
Staartposten	25 %		€ 185.000,00
Aannemingsom			€ 925.000,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 138.750,00
Bouwkosten			€ 1.063.750,00
Afgerond			€ 1.063.800,00

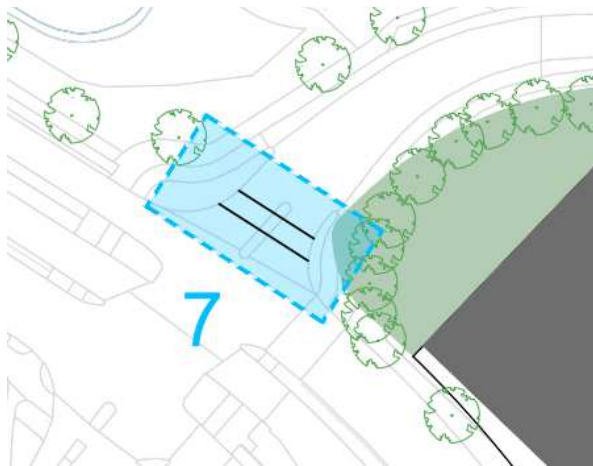
7 Europaweg – Boerhaavelaan voetgangersoversteek

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Verschillende OV-haltes conform huidige situatie.
- Looproutes van en naar bushaltes blijven ook gehandhaafd.
- Toevoeging van voetgangersoversteek over Boerhaavelaan met daarbij het opschuiven van de stopstreep.
- Kosten vermijden in verband met de geplande aanpassingen aan de Europaweg. Is een tijdelijke oplossing.

Raming

De raming is opgesteld voor het blauw gearceerde vlak in onderstaand figuur. Niet alleen de belijning in dit vlak is opgenomen, maar ook de bestrating is hierin meegenomen. Zeer waarschijnlijk zijn er namelijk ook aanpassingen aan het middeneiland en in de geleiden lijnen nodig.



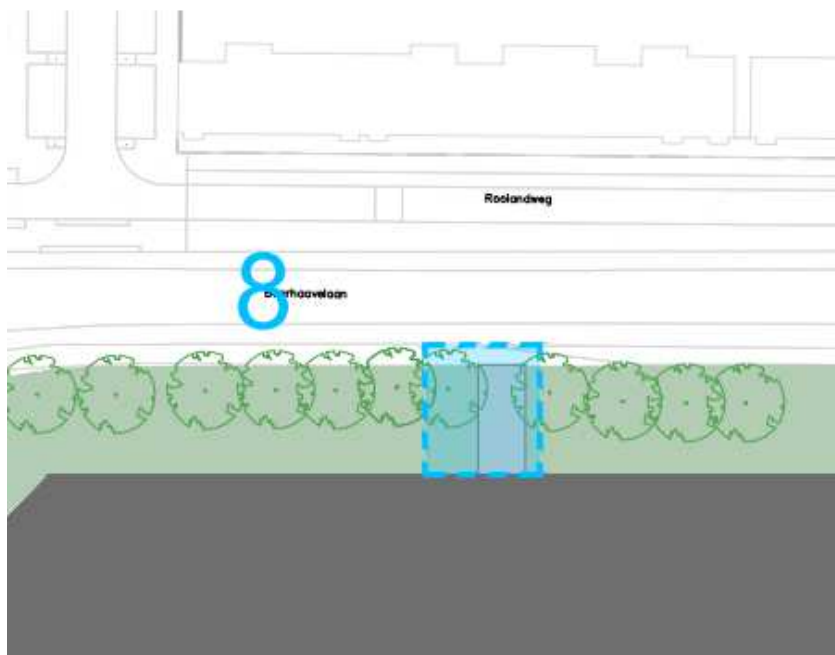
	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Benodigde aanpassingen	+/- 775 m2	€ 35	€ 27.125,00
Inschatting kosten VRI			€ 20.000,00
Directe bouwkosten			€ 47.125,00
Staartposten	25 %		€ 11.781,25
Aannemingsom			€ 58.906,25
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 8.835,95
Bouwkosten			€ 67.742,20
Afgerond			€ 67.800,00

8 Boerhaavelaan – ontsluiting voor SEH/HAP

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- In- en uitrit ter plaatse van toekomstige Spoed Eisende Hulp en Huisartsenpost. Hier komt GEEN ambulance uitrukpost, enkel een inrit voor de ambulance.

Raming



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 255 m2	€ 35	€ 8.925,00
Staartposten	25 %		€ 2.231,25
Aannemingsom			€ 11.156,25
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 1.673,45
Bouwkosten			€ 12.829,70
Afgerond			€ 12.900,00

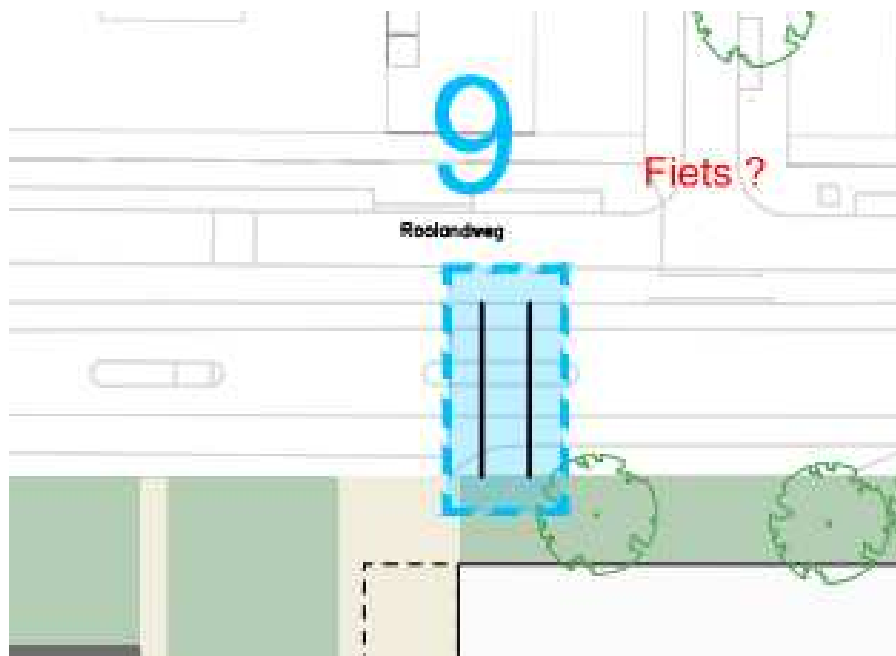
9 Boerhaavelaan – Steenwachterstraat oversteek

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Huidige entree voor autoverkeer komt te vervallen
- Met minimale middelen een oversteek creëren (alleen kanalisatiestrepen).

Raming

De raming is opgesteld voor het blauw gearceerde vlak in onderstaand figuur. Niet alleen de belijning in dit vlak is opgenomen, maar ook de bestrating is hierin meegenomen. Zeer waarschijnlijk zijn er namelijk ook aanpassingen aan het middeneiland en in de geleiden lijnen nodig.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 210 m2	€ 35	€ 7.350,00
Staartposten	25 %		€ 1.837,50
Aannemingssom			€ 9.187,50
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 1.378,15
Bouwkosten			€ 10.565,65
Afgerond			€ 10.600,00

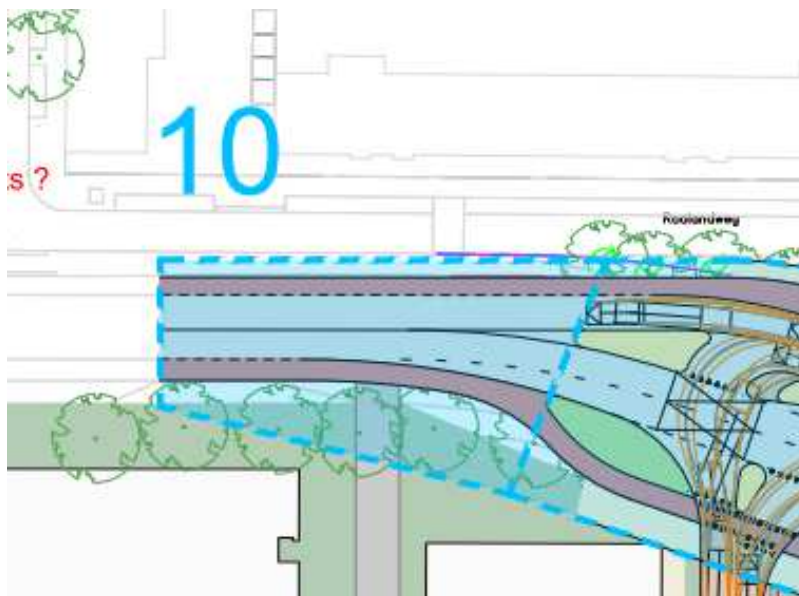
10 Boerhaavelaan – Boerhaavelaan

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Huidige entree voor autoverkeer opwaarderen naar volledige in-/uitrit.
- Aansluiten op ontwerp Boerhaavelaan – Amerikaweg zoals aangegeven in ontwerp.
- Geen inpassing van een linksafstrook.

Raming

De raming is opgesteld voor het linker blauw gearceerde vlak met stippellijnen omrand in onderstaand figuur. Het rechter gearceerde vlak is onderdeel van nummer 11.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 1025 m2	€ 100	€ 102.500,00
Staartposten	25 %		€ 25.625,00
Aannemingsom			€ 128.125,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 19.218,75
Bouwkosten			€ 147.343,75
Afgerond			€ 147.400,00

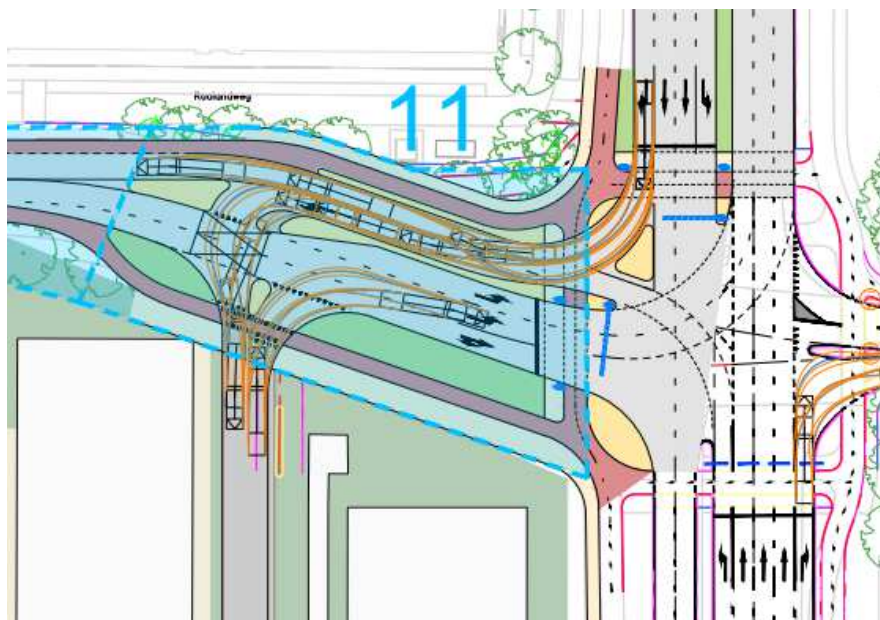
11 Boerhaavelaan – Boerhaavelaan

Aanpassingen/uitgangspunten vormgeving

- Aansluiting zoals aangegeven in ontwerp.
- Aansluiten op ontwerp Boerhaavelaan – Amerikaweg.
- Inpassing van een linksafstrook voor opstellen vrachtwagens.

Raming

De raming is opgesteld voor het rechter blauw gearceerde vlak met stippellijnen omrand in onderstaand figuur. Het linker gearceerde vlak is onderdeel van nummer 11.



	Hoeveelheid eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
Directe bouwkosten	+/- 2755 m2	€ 100	€ 275.500,00
Staartposten	25 %		€ 68.875,00
Aannemingssom			€ 344.375,00
Bouwkosten onvoorzien	15 %		€ 51.656,25
Bouwkosten			€ 396.031,25
Afgerond			€ 396.100,00

Bijlage 10 van de Anterieure overeenkomst met Spaarne Gasthuis

Programma van Eisen aansluiting Openbare Ruimte Spaarne Gasthuis

Versie 28 oktober 2019



Haarlem

*Gemeente Haarlem/ Project- en ContractManagement
bezoekadres Gedempte Oude Gracht 2, 2011GW, Haarlem
Postbus 511, 2003 PB Haarlem*

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Technische eisen.....	4
2.1	Algemene eisen	4
2.2	Hemelwaterafvoer (HWA)	5
2.3	Droogweerafvoer (DWA)	5
2.4	In- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten.	6
2.5	Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier	7
2.6	Afval	7
2.7	Blusvoorziening in de openbare ruimte	7
2.8	K&L	8
2.9	Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen	8
2.10	Overdracht	8
	Bijlage A Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument	10
	Bijlage B Protocol van Overdracht: Nadere specificaties van documenten en bescheiden	12

1 Inleiding

Doelstelling

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om aan aansluitingen op de (de inrichting van) de openbare ruimte zodanige voorwaarden te stellen dat deze goed past en te beheren wordt, goed aansluit op het nieuw te bouwen vastgoed in het gebied en de omgeving en past binnen de beleidskaders.

Data informatie

Databeheergegevens van de bestaande situatie van de openbare ruimte zijn te raadplegen op: <https://opendata.haarlem.nl/>. Hiermee heeft de ontwikkelaar de beschikking over veel van de bij de gemeente bekende data van de huidige openbare ruimte, zoals riolering, drainage, verlichting, bomen, verharding, etc. De datagegevens zijn tevens op de website als shapefiles te downloaden in x en y coördinaten, waardoor Ontwikkelaar de gegevens kan gebruiken voor ontwerp en uitvoering.

2 Technische eisen

2.1 Algemene eisen

- Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van alle benodigde inpassingen op de openbare ruimte welke als gevolg van de nieuwbouw noodzakelijk zijn.
- De ontwikkelaar dient de ontwikkeling aan te sluiten op de openbare ruimte.
- Inpassingen op de openbare ruimte dienen aan de volgende eisen te voldoen:
 - De inrichting dient afgestemd te zijn op het gebruik door mindervaliden.
- Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om waar nodig goedkeuring en vergunningen te krijgen van andere instanties en overheden. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:
 - Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
 - Politie Kennemerland (eisen aan verkeersveiligheid, bebording, handhaafbaarheid van verkeers- en parkeersituaties)
 - Hoogheemraadschap van Rijnland (o.a. afkoppelen HWA, watercompensatie en grondwaterontrekking tbv realisatie)
 - Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde, overige meldingsplicht en vergunningen conform bestemmingsplan)
- De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de tijdig verkrijging van de voor de werkzaamheden benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen.
- De Ontwikkelaar wordt geacht bekend te zijn met de voor de werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
- Voorafgaand aan het project dient de ontwikkelaar een opname (voorinspectie) te maken van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Deze opname dient in overleg met de beheerder van het gebied te geschieden. De opname moet tevens worden vastgelegd in een opnamerapport, bestaande uit tekstuele waarnemingen van de huidige staat incl. gebreken, onderbouwd met foto's.
- De ontwikkelaar dient schade toegebracht aan de openbare ruimte buiten het plangebied te herstellen. Als na de afronding van het project blijkt dat schade is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar het ontwerp voor de gebouwen en de openbare ruimte op aan te sluiten. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het Bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.
- De ontwikkelaar dient middels een verkeersplan aan te geven welke toegangsweg men wil gebruiken voor het bouwterrein, welke route voor het bouwverkeer wenselijk zijn en welke tijdelijke wijzigingen wenselijk zijn aan (het gebruik van) de openbare ruimte. De ontwikkelaar dient dit ter acceptatie voor te leggen aan de bereikbaarheidscoördinator van de Gemeente Haarlem (bereikbaarheid@haarlem.nl) en te bespreken in het bereikbaarheidsoverleg.

- De openbaar toegankelijke ruimte die wordt gecreëerd binnen de plangrenzen komt in beheer en onderhoud bij de ontwikkelaar;
- Alle wijzigingen aan de openbare ruimte dienen middels een uitvoeringsontwerp (UO) ter acceptatie te worden aangeboden aan de Gemeente Haarlem (indien van toepassing).
- Oplevering en overdracht van de inpassingen op openbare ruimte geschiedt volgens hoofdstuk 2.10.

2.2 Hemelwaterafvoer (HWA)

- Binnen de plangrenzen dient een toekomstbestendig watersysteem te worden aangelegd voor afvoer van hemelwater. Hemelwater dient daarbij duurzaam te worden verwerkt zodat het omliggende rioolstelsel wordt ontlast. Rechtstreeks lozen van HWA op het rioleringsstelsel van de gemeente is niet toegestaan. Te denken valt aan de volgende mogelijkheden (niet uitputtend):
 - Vertraagd hemelwaterafvoer;
 - Transporteren en lozen op oppervlaktewater;
 - Infiltratie in de ondergrond;
 - Combinatie van bovenstaande.
- In de openbare ruimte dient de afwatering van de bestrating zeker gesteld te zijn door voorzieningen in de openbare ruimte (zoals kolken).
- Men dient het HWA te dimensioneren op basis van: geen schade en ongewenst wateroverlast bij 'bui 09' volgens de Kennisbank Stedelijk Water.
- Het verdient de aanbeveling te ontwerpen op een functionele levensduur van de HWA van 70 jaar te zijn.

2.3 Droogweerafvoer (DWA)

- Ontwikkelaar dient de aansluitlocaties van de DWA van de ontwikkeling op het bestaande gemengd riool van de Gemeente te ontwerpen en het ontwerp ter acceptatie voor te leggen aan de gemeente.
- Aangetoond moet worden dat de capaciteit van het huidige gemengde riool voldoende is voor de aansluitingen van het DWA van de ontwikkeling.
- Het verdient de aanbeveling te ontwerpen op een functionele levensduur van de DWA van 70 jaar te zijn.

Specifieke eisen aan DWA aansluitleidingen in de openbare ruimte:

- Aansluitingen moeten worden gerealiseerd op bestaande putten, of door nieuwe putten te plaatsen in het bestaande riool.
- De maximale afstand zonder inspectieput bedraagt 80m.
- De dekking van het riool dient ten minste 1,00 m te bedragen, gemeten van de bovenkant van de buis tot het ter plaatse beoogde peil van het openbaar gebied.
- Uitvoeringsontwerp dient ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- De aansluitleiding mag niet ten koste gaan van de kwaliteit en levensduur van bovenliggend openbare ruimte en ondergrondse K&L.

- Eigenschappen van te passen buizen: PVC/beton, kleur Bruin/grijs (beton), sterkteklasse: SN8/B45 milieuklasse 5, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk en bereikbaar zijn (voor een inspectieauto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. Ze dienen te worden geplaatst in de openbare ruimte.
- Inspectieputten worden aangebracht op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het rioelstelsel. Tevens bij wijzigingen in het verhang en van diameter.
- Minimale diameter van toe te passen inspectieputten is Ø 800mm.
- Inspectieput dient te zijn voorzien van een stroomprofiel.
- Inspectieputten voorzien van een deksel van gietijzer, verkeersklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift DWA; Mangat minimaal Ø 600mm.
- Aansluitleidingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten.
- Revisie dient plaats te vinden conform de bijlage Opleveringsinspectie Riolering

Specifieke eisen aan DWA huisaansluitleidingen:

- Huisaansluitingen dienen bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.
- De huisaansluitingen dienen aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.
- Eigenschappen van te passen buizen: PVC, kleur bruin, sterkteklasse SN8, verbinding met steekmoffen met rubbermanchet.
- In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht, zo dicht mogelijk bij de erfgrans.
- Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.
- Huisaansluitingen dienen te worden ingemeten en verwerkt op een revisie in RD-coördinaten
- Revisie dient te de volgende gegevens te bevatten: b.o.b. maten diameter en materiaal.
- Revisie van afvoerleiding dient digitaal in dwg en pdf formaat ter acceptatie te worden aangeboden aan Gemeente.
- Kleur toe te passen buizen: bruin.

2.4 In- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten.

- De fundering, type bestrating en het bestratingsverband dient berekend en afgestemd te zijn op het gebruik.
- Het uitrijden van de parkeergarage dient veilig en overzichtelijk voor gebruiker (automobilist) en omgeving (voetganger) te worden ontworpen.

Specifieke eisen aan in- en uitrit parkeergarage en overige in- en uitritten:

- Daar waar overrijdbare trottoirs worden gerealiseerd dient 250mm menggranulaat te worden toegepast.
- Daar waar in overrijdbare trottoirs betontegels worden toegepast dienen 'dikke betonegels' te worden toegepast van 80mm.

- Daar waar in overrijdbare trottoirs andere materialen worden toegepast dan betongegels dienen het materiaal het gebruik te kunnen dragen.
- Uitritten dienen te voldoen aan CROW publicatie 344.

2.5 Overgang bestrating openbare ruimte – semi openbaar/particulier

- Er dient een duidelijke visuele scheiding te worden gecreëerd op de eigendoms-/ beheersgrens tussen het eigendom van de gemeente en het eigendom van de ontwikkelaar.

2.6 Afval

Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van afvalinzameling.

Specifieke eisen aan afvalinzameling:

- Afvalinzameling van woningen en ziekenhuis/bedrijven dient ten minste te voldoen aan de geldende afvalstoffenverordening van de gemeente Haarlem.
- De wijze van afvalinzameling dient te worden gecoördineerd en bekostigd door de Ontwikkelaar.
- Het ontwerp van de afvalinzameling dient te worden afgestemd met en goedgekeurd door de toekomstige beheerder hiervan: Spaarnelanden NV.
- De levering en plaatsing geschied door Spaarnelanden.
- Spaarnelanden brengt hiervoor per nieuwe aansluiting € 350,- in rekening bij de Ontwikkelaar;
- De benodigde inzamelmiddelen worden bij voorkeur niet geplaatst in de openbare ruimte. Indien plaatsing van de inzamelmiddelen toch gewenst is in de openbare ruimte is dit ter goedkeuring van de gemeente;
- Inzamelmiddelen dienen te worden geplaatst op locaties die voor de huisvuilauto gegarandeerd bereikbaar zijn;
- De ontwikkelaar dient gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn.

2.7 Blusvoorziening in de openbare ruimte

- De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van blusvoorzieningen en voor de integratie van de blusvoorzieningen in de openbare ruimte, indien noodzakelijk.

Specifieke eisen aan blusvoorzieningen:

- Blusvoorzieningen dienen binnen de plangrens te worden gerealiseerd.
- Daar waar door de eisen van de brandweer en PWN niet mogelijk is blusvoorzieningen binnen de plangrens te realiseren zijn blusvoorzieningen in de openbare ruimte toegestaan, na goedkeuring van de Gemeente.
- Bij blusvoorzieningen in de openbare ruimte is Ontwikkelaar verantwoordelijk voor de integratie in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een (droge) blusleiding of waterput.
- De realisatie van blusvoorzieningen die benodigd zijn voor de bebouwing zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Ook als het gerealiseerd dient te worden in de openbare ruimte.

- De blusvoorzieningen dienen in beheer te komen bij de betreffende (vereniging van) eigenaren en ziekenhuis. Ook als de blusvoorzieningen zich in de openbare ruimte bevinden.
- Benodigde aanpassingen in de openbare ruimte t.b.v. blusvoorzieningen dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente.

2.8 K&L

- Alle werkzaamheden aan kabels en leidingen, ook in de openbare ruimte, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling, worden verzorgd en gecoördineerd door de Ontwikkelaar.
- Bovengrondse nutsvoorzieningen worden niet in de openbare ruimte geplaatst.
- Bij het ontwerp en realisatie van de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de eisen van de desbetreffende beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.

2.9 Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen

De volgende zaken dienen in ieder geval ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd:

- Verkeersplan, waarin in ieder geval met rijcurves en boogstralen wordt aangetoond dat straten en parkeerplaatsen in het plangebied bereikbaar zijn, alle wegen en bochten breed genoeg zijn voor huisvuilauto's, bevoorradend verkeer, verhuisauto's en de nood- en hulpdiensten.
- Een integraal waterhuishoudingsplan waarin is omschreven op welke wijze watercompensatie wordt gerealiseerd welke voldoet aan de eisen van het waterschap Rijnland. Dit plan dient de integraliteit tussen watercompensatie, hemelwaterafvoer en grondwaterbeheersing te bevatten.
- Een rioleringstekening en -berekening, waarin wordt uiteengezet hoe wordt aangesloten op het riool en waaruit moet blijken dat nieuw te bouwen woningen zonder capaciteitsproblemen kunnen worden aangesloten op het omliggende rioolstelsel. De berekening dient te worden gemaakt conform de Leidraad Riolering van Rioned, Module C2100 'Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren'.
- Een verlichtingsplan en verlichtingsberekening. Zowel voor de eventuele aanpassingen in de openbare ruimte als voor de toekomstige openbaar toegankelijke ruimte in beheer bij de ontwikkelaar. Het verlichtingsplan dient te voldoen aan de ROVL 2011 en de eisen van het politiekeurmerk 'Veilig Wonen'.
- Een bebordingsplan, waarin alle verkeersbebording is opgenomen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de politie te worden voorgelegd. Het bebordingsplan zal dienen als onderlegger voor een door de gemeente te nemen verkeersbesluit.
- Een door Spaarnelanden en de gemeente goedgekeurd ontwerp van de afvalinzameling.
- Groenplan en evt. een groentoets
- Een overzicht van de door de nuts- en telecombedrijven uit te voeren werkzaamheden incl. tracé-tekeningen.

2.10 Overdracht

Oplevering en overdracht van inpassingen op de openbare ruimte dient per fase plaats te vinden na uitvoering van de werkzaamheden (nader af te stemmen).

De ontwikkelaar doet daarvoor een verzoek tot overdracht. De gemeente en de ontwikkelaar doen daarna samen een vooropname van het gebied. Bevindingen worden vastgelegd in een overdrachtsdocument conform bijlage A.

Ontwikkelaar herstelt bevindingen binnen de in het overdrachtsdocument vastgelegde termijn.

Bij de overdracht dienen ook de revisiegegevens zoals genoemd in bijlage B geleverd.

2.10.1 Garantieperiode

De ontwikkelaar geeft voor de eerste periode na overdracht van de inpassingen op de openbare ruimte een garantie af op het door haar overgedragen werk. De garantieperiode start na overdracht van het plan en duurt 24 maanden.

De verplichtingen van de ontwikkelaar voor de inpassingen op de openbare ruimte en de openbaar toegankelijke ruimte zijn de volgende:

- de Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het functioneren en de veiligheid van de openbaar toegankelijke ruimte binnen het plangebied.
- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken naar aanleiding van de inspectie voor overdracht.
- het herstel van gebreken en schade die de functionaliteit en veiligheid van de openbaar toegankelijke ruimte binnen het plangebied.

–

Na 24 maanden vervalt automatisch de garantieperiode en is de ontwikkelaar niet meer verantwoordelijk voor gebreken in het Werk of enig onderdeel, tenzij:

- die gebreken te wijten zijn aan zijn schuld, of krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen, en bovendien
- de gemeente voorafgaande aan de oplevering die gebreken niet heeft opgemerkt, en bovendien
- de gemeente die gebreken op het tijdstip van de feitelijke datum van oplevering redelijkerwijs niet had moeten ontdekken.

De rechtsvordering uit hoofde van een gebrek waarvoor de Opdrachtnemer aansprakelijk is, is niet ontvankelijk indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na overdracht van het plan.

Bijlage A Protocol van Overdracht: Standaard overdrachtsdocument

Overdrachtsdocument (inclusief aanleveren revisiegegevens)
 Opgesteld dd.....

Identificatie	
Project:	
Korte omschrijving:	
Projectnummer:	
Datum projectopdracht:	

Opstellers document	
Namens opdrachtgever/ ontvangende partij	Procesmanager: Beheerder Gebied:
Namens opdrachtnemer/ overdragende partij (projectleider)	Projectleider (1 ^e aanspreekpunt): Uitvoerder (eindverantwoordelijke uitvoerende partij):

Overdracht en projectevaluatie	
Tekeningnummer(s):	
Bestek:	
Proces verbaal van oplevering:	
Einde onderhoudstermijn:	(van de aannemer)
Geconstateerde gebreken en afspraken m.b.t. herstel	
Werk uitgevoerd conform projectopdracht / p.v.e.? (technische) afwijkingen t.o.v. projectopdracht / p.v.e.:	ja / nee
Opmerkingen ten aanzien van opdrachtformulering:	
Overige opmerkingen t.a.v. voorbereidingstraject:	
Overige opmerkingen t.a.v. realisatietraject:	
Revisiegegevens	
Betreft areaaluitbreiding Nieuwe eigendomsgrenzen	ja / nee ja / nee
Wegen:	Mutaties: ja / nee
Riolering:	Mutaties: ja / nee
Kolken:	Mutaties: ja / nee
	Zo ja, specificatie Zo ja, specificatie Zo ja, specificatie Zo ja, specificatie Zo ja, specificatie <small>(stelseltype, fundering, etc)</small>

		(type, aantal, etc)
Drainage:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie
Grondwater:	Mutaties: ja / nee	Verandering (ja/nee)
Straatmeubilair:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (prullenbak, bank, aantal, etc)
Groen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (boomtype, leeftijd, type heester, aantal, etc)
Speelvoorzieningen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, valondergrond, aantal, etc)
OV:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (masttype, lamptype, armatuur, aantal, etc)
Energie (pompen/gemalen):	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, aantal)
Oevervoorzieningen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, lengte)
Kunstwerken:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie

2.10.2 Bijlagen

Digitale bestekstekeningen:	Ja / nee
Bestek:	Ja / nee
Gewijzigde opzichterstekeningen:	Ja / nee
Revisietekeningen:	Ja / nee
Overig:	Ja / nee

Naam:

Akkoord opdrachtnemer

Naam:

Akkoord opdrachtgever

Bijlage B Protocol van Overdracht: Nadere specificaties van documenten en bescheiden

Onderstaand is per beheersdiscipline de belangrijkste benodigde informatie aangegeven en waar nodig hoe die informatie geleverd moet worden. Voor zover deze informatie niet in de resultaatsbeschrijvingen van het werk zijn opgenomen moet die dus extra geleverd worden.

Verhardingen

- a) UO en As-Built tekeningen
- b) Gegevens over opbouw van asfalt- en betonverhardingen en funderingen;
- c) Bewijzen van oorsprong van b)
- d) Digitale tekening met daarop aangegeven de afzonderlijke wegvakken en wegvakonderdelen;
- e) Administratieve gegevens (digitaal) van de wegvakken

Riolering en drainage

1. UO en As-Built tekeningen
2. Revisies conform gestelde eisen; digitaal aanleveren

Installaties en bluswatervoorzieningen

- a. bouwkundige informatie
- b. installatie beschrijvingen , tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften
- c. testrapporten , garantieverklaringen ed.
- d. slottypen en nummers en sleutels

Kunstwerken, per kunstwerk de volgende gegevens:

1. toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB)
2. leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.)
3. UO en As-Built tekeningen
4. typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk)
5. kleurnummers van schilderafwerking
6. garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer

Bebordingen en markering

1. bebordingsplan met tekeningen (revisie) van
 - verkeersborden
 - markering
 - verkeerslichtinstallaties en revisie van kabels en onderhoudscontracten
 - bewegwijzering straatnaamborden

Beplanting

het uitgevoerde groenplan voor de bomen, grasvegetaties en overige beplantingen (van alles standplaats en soort), inclusief digitale (revisie)tekeningen

Meubilair

1. uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. elementen (zoals banken, papierbakken, hekwerken, afvalcontainers, etc.). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort incl. bestelcode) en leverancier.
2. Een rapport van het geïnstalleerde