

Anterieure Overeenkomst inzake herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem d.d. 18 februari 2020

# Anterieure Overeenkomst inzake herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem

d.d. 18 februari 2020

INHOUDSOPGAVE

I	Partijen, considerans	pag. 3
II	Definities, bijlagen, doel overeenkomst, taken partijen	pag. 5
III	Kostenverhaal Wro	pag. 8
IV	Planontwikkeling, Realisatie en Exploitatie	pag. 10
V	Publiekrechtelijke taken Gemeente	pag. 18
VI	Ingang en einde Overeenkomst	pag. 20
VII	Overige bepalingen	pag. 22

## I PARTIJEN, CONSIDERANS

### ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw..... krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. ....2020, hierna te noemen: Gemeente,  
  
en
- 2.a. Stichting Panopticon, statutair en feitelijk gevestigd te 2031 WK Haarlem, Harmenjansweg 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64646173, en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Helmig in zijn hoedanigheid van voorzitter, hierna te noemen: Panopticon,
- 2.b. Stichting Elan Wonen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2012 DE Haarlem, Houtplein 29, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34009775 en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Pluijmers in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen Elan,
- 2.c. Stichting DUWO, statutair en feitelijk gevestigd te 2628 PZ Delft, Professor Schermerhornstraat 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27220173, en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H.M. de Vreese, in haar hoedanigheid van Voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: DUWO

Panopticon, Elan en DUWO worden in het vervolg van deze Overeenkomst gezamenlijk aangeduid als “de Ontwikkelaar”.

Ondergetekenden sub 1 en 2 (a, b en c tezamen) tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

### OVERWEGENDE:

- Dat de Koepelgevangenis te Haarlem niet langer als penitentiaire inrichting in gebruik is, waarna Panopticon aan de Staat der Nederlanden en de Gemeente het plan heeft voorgelegd om voor eigen rekening en risico onder meer een academisch geaccrediteerd University College met Campusgebied te realiseren;
- Dat in het kader van de re-allocatieprocedure het Koepelgevangeniscomplex op back-to-back basis en onder voorwaarden door de Staat is verkocht en geleverd aan de Gemeente; waarna de Gemeente onder dezelfde voorwaarden heeft verkocht en doorgeleverd aan Panopticon;
- Dat bij akte van 10 april 2017 Panopticon derhalve van de Gemeente de eigendom heeft verkregen van het Koepelgevangeniscomplex gelegen aan de Harmenjansweg 2,

4 en Oostvest 16,18, 20, 20R, 20Z, 22 en 24 te Haarlem; en in deze akte voor Panopticon de verplichting is opgenomen om een geaccrediteerd academisch onderwijsprogramma en een studentencampus tot stand te brengen;

- Dat bij akte van 29 juni 2018 Panopticon een deel van haar eigendom, in onverdeelde eigendom heeft overgedragen aan Elan en DUWO ten behoeve van de realisatie van bovengenoemde studentencampus;
- Dat Panopticon, de Gemeente, SRH Higher Education GmbH, de Global School of Entrepreneurship Holding B.V. en DUWO een “ Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel” zijn aangegaan;
- dat de fysieke realisatie van een academisch geaccrediteerd University College met campusgebied kwalificeert als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Dat deze gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- Dat Partijen het belang van een integrale herontwikkeling erkennen en derhalve met behoud van eenieders verantwoordelijkheid en op basis van de op grond van deze overeenkomst aan Partijen toekomende rechten en verplichtingen zorgdragen voor het tot stand brengen van het geaccrediteerd academisch onderwijsprogramma en de studentencampus;
- Dat Partijen naar aanleiding van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en de aangeleverde onderbouwing ten aanzien van parkeren en het programma 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 Panopticon, DUWO en Elan ieder hun deel van het Bouwplan voor eigen rekening en risico kunnen realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken;
- Dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan op te starten en te doorlopen voor het gehele Koepelgevangeniscomplex conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
- dat Partijen inzake de herontwikkeling van het Plangebied verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de kaders voor de verdere planvorming en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

**II DEFINITIES, BIJLAGEN, DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN**

**Artikel 1 Definities en bijlagen**

Definities

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

Beeldkwaliteitplan

Het vast te stellen Beeldkwaliteitplan d.d 31 oktober 2019 , aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 12.

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan “Koepel; University College met Campus”. Dit bestemmingsplan beslaat het gehele Koepelgevangeniscomplex.

Bouwplan

De te realiseren herontwikkeling conform de Nota Eisen & Ambities en het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitplan

Koepelgevangeniscomplex

Het gebied zoals aangegeven op bijlage 8 (kaart Plangebied)

Nota Ambities & Eisen

Nota Ambities & Eisen Herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem zoals vastgesteld door de raad op 14 juli 2016, aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 3.

Privé Ruimte

Het op plankaart (bijlage 8) onbebouwde deel van het Plangebied welke openbaar toegankelijk is en overdag, minimaal tussen 07:00-22.00, bestemd is voor het vrije gebruik door het publiek

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op plankaart (bijlage 8).

Planning

Het aan deze Overeenkomst als bijlage 9 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten van Partijen en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Programma van Eisen (Technisch document)

Het Integraal Programma van Eisen voor de Privé Ruimte d.d.15 november 2019 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, Afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 10.

Samenwerkingsovereenkomst

De tussen Panopticon, de Gemeente, SRH Higher Education GmbH, de Global School of Entrepreneurship Holding B.V. en DUWO op 3 juni 2019 gesloten overeenkomst.

Stedenbouwkundig Plan

Het vast te stellen Stedenbouwkundig Plan d.d.31 oktober 2019 , aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 1.

Bijlagen

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

bijlage 1	Stedenbouwkundig Plan dd 31 oktober 2019
bijlage 2	Ontwerp Beeldkwaliteitsplan dd 31 oktober 2019
bijlage 3	Nota Ambities & Eisen dd 19 mei 2016
bijlage 4	Nota Ruimtelijk Kwaliteit 2012
bijlage 5	Beleidsregels Parkeren 2015
bijlage 6	Structuurvisie Openbare Ruimte 2017
bijlage 7	Visie Spaarnesprong d.d. 15 maart 2018
bijlage 8	Kaart Plangebied
bijlage 9	Planning d.d.17 januari 2020
bijlage 10	Programma van Eisen Koepel d.d.15 november 2019
bijlage 11	Plankostenscan d.d. 19 september 2019 <b>GEHEIM</b>
bijlage 12	Concepttekst publicatie Overeenkomst

Voor bijlagen 1 t/m 7 geldt dat in geval van onderlinge strijdigheid de eerstgenoemde bijlage voorgaat.

**Artikel 2**      **Doel van de Overeenkomst**

1. Partijen plaatsen deze Overeenkomst in het teken van de realisatie van het Bouwplan, alsmede het regelen van het kostenverhaal ex. artikel 6.24 lid 1 Wro.
2. De Ontwikkelaar zal de realisatie van het Bouwplan in volle omvang nastreven. Zij draagt hiertoe voor haar rekening en risico zorg voor een goede onderlinge samenwerking tussen de drie eigenaren van het Plangebied, zijnde Panopticon, Elan en DUWO, met inachtneming van hetgeen hieromtrent in de considerans onder het achtste en negende gedachtestreepje is bepaald.
3. De Gemeente ondersteunt de Ontwikkelaar vanuit haar bestuurlijke taken en bevoegdheden, alsmede haar verplichtingen voortvloeiend uit de Samenwerkingsovereenkomst. De bestuurlijke taken en bevoegdheden beslaan onder andere de bestuurlijke begeleiding, de planologische begeleiding en vergunningverlening en de daaruit eventueel voortvloeiende bezwaar- en of beroepsprocedures.

4. Doel van deze Overeenkomst is tenslotte het vastleggen van alle tussen Partijen gemaakte afspraken.

### **Artikel 3**      **Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende taken en verantwoordelijkheden:

1. De Ontwikkelaar draagt zorg voor de integrale ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, waarbij de Gemeente erkent dat Panopticon, Duwo en Elan daarin ieder hun eigen aandeel hebben en uitsluitend verantwoordelijk zijn voor dit eigen aandeel. De Ontwikkelaar sluit de vereiste overeenkomsten met uitvoerende partijen. De Ontwikkelaar ziet er op toe dat deze uitvoerende partijen hun verplichtingen in het kader van de door Partijen beoogde integrale herontwikkeling nakomen. Voorafgaand aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan zal Panopticon voor eigen rekening en risico starten met benodigde restauratiewerkzaamheden op het bij haar in eigendom toekomend deel van het Plangebied en heeft zij de hiertoe benodigde omgevingsvergunning ontvangen.
2. De Ontwikkelaar treedt op als opdrachtgever en risicodrager voor de ondergrondse parkeergarage c.a. en de Privé Ruimte waaronder begrepen de ondergrondse en bovengrondse openbare infrastructuur. Onder dit laatste wordt verstaan de ondergrondse kabels, leidingen en soortgelijke voorzieningen, een en ander zoals nader omschreven in het Programma van Eisen (bijlage 10) en het nog op te stellen en door Partijen te accorderen inrichtingsplan Privé Ruimte. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de afspraken in artikel 17 lid 5.
3. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het voorbereiden en uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en toelichting ten behoeve van het Bestemmingsplan.
4. De Ontwikkelaar vergoedt de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
5. De Ontwikkelaar vergoedt de planschade ex. artikel 6.1 Wro .

De bovengenoemde taken en verantwoordelijkheden worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

### **Artikel 4**      **Verantwoordelijkheden Gemeente**

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden (regels en plankaart), doorlopen en begeleiden van de planologische procedure overeenkomstig de Planning.

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

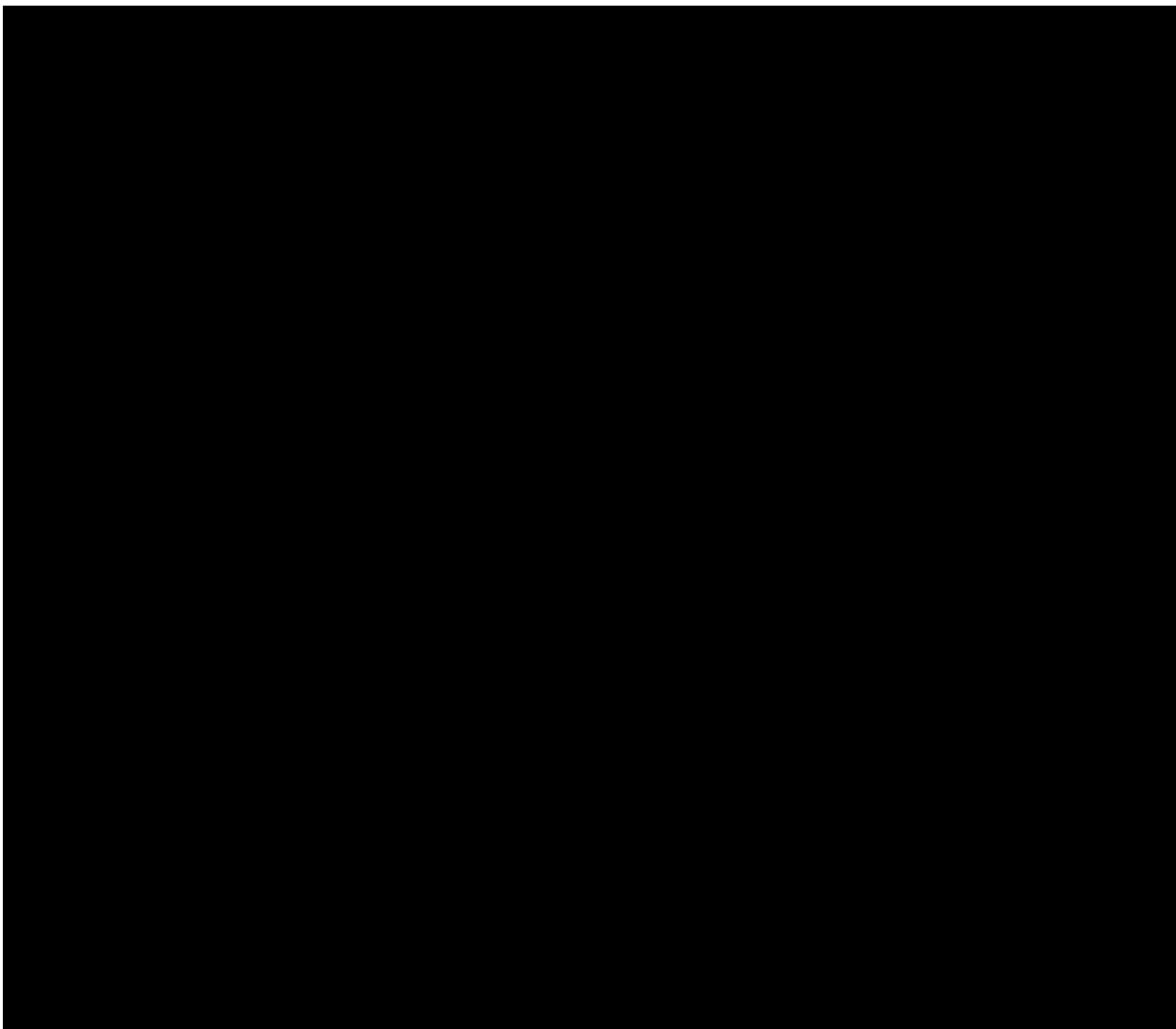
### III KOSTENVERHAAL Wro

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

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

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (bijlage 11) zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten van aansluiting van het Plangebied op de openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Privé Ruimte, alsmede eventuele overige uitvoeringskosten in de openbare ruimte rondom het Plangebied zoals nader uitgewerkt in artikel 15.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 21.

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





**Artikel 7**      **Exploitatieplan**

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

**Artikel 8**      **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 12 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.

## IV PLANONTWIKKELING, REALISATIE EN EXPLOITATIE

### Planontwikkeling

#### Artikel 9 Kaders, proces en planning

Panopticon, DUWO en Elan zullen de betreffende onderdelen van het Bouwplan in gezamenlijkheid en in goed overleg met de Gemeente nader ontwikkelen en aansluitend realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde.

#### 1. Kaders

Als eis c.q. toetsingskader voor de verdere planontwikkeling en realisatie, gelden naast de wettelijke en beleidskaders de volgende vastgestelde documenten:

bijlage 1	Stedenbouwkundig Plan dd 31 oktober 2019
bijlage 2	Ontwerp Beeldkwaliteitsplan dd 31 oktober 2019
bijlage 3	Nota Ambities & Eisen dd 19 mei 2016
bijlage 4	Nota Ruimtelijk Kwaliteit 2012
bijlage 5	Beleidsregels Parkeren 2015
bijlage 6	Structuurvisie Openbare Ruimte 2017
bijlage 7	Visie Spaarnesprong d.d. 15 maart 2018
bijlage 8	Kaart Plangebied
bijlage 9	Planning d.d.17 januari 2020
bijlage 10	Programma van Eisen voor Openbare Ruimte d.d.15 november 2019
bijlage 11	Plankostenscan d.d. 19 september 2019 <b>GEHEIM</b>

#### 2. Proces

A. Opstellen en vaststellen Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan Privé Ruimte:

Op te stellen door de Ontwikkelaar. Toetsen en vast te stellen door het college van B enW van de gemeente Haarlem.

B. Opstellen Bestemmingsplan (parallel aan SP)

Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aan te leveren door de Ontwikkelaar.

Opstellen regels, plankaart en toetsen door de gemeente. Proces en vaststelling door de gemeente Haarlem.

C. Opstellen Communicatieplan, plan van aanpak Omgevingsmanagement en BLVC plan

Op te stellen door de Ontwikkelaar in overleg met de gemeente Haarlem – communicatie en technisch adviseur. Toetsen en vast te stellen door het college van BenW van de gemeente Haarlem.

D. Aanvragen Omgevingsvergunning.

Op te stellen door de Ontwikkelaar. Toetsen en vast te stellen door het college van BenW van de gemeente Haarlem.

E. Toetsing van en toezicht op de uitvoering van de aansluitingen op de openbare ruimte rondom het Plangebied.

Revisie stukken ondergrondse en bovengrondse aansluitingen op te leveren door Ontwikkelaar. Toetsen en vast te stellen door het college van BenW.

3. Planning

Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie een Planning vastgesteld, welke als bijlage 9 deel uitmaakt van de Overeenkomst

Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat hun aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten voorzover dit in hun vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging aan de kant van de Ontwikkelaar optreedt welke aantoonbaar wordt veroorzaakt door één van de ondergetekenden sub 2a, 2b of 2c treden Partijen in overleg over eventuele aanpassing van de algehele Planning. Bij volgens Partijen noodzakelijk geachte aanpassingen en/of afwijkingen van de Planning zullen zij elkaar zo spoedig mogelijk, informeren en zullen eventueel nadere afspraken inzake de planning worden gemaakt welke schriftelijk vastgesteld zullen worden.

**Artikel 10** **Overlegstructuur/Projectorganisatie**

1. De herontwikkeling van de Koepelgevangenis is complex en politiek gevoelig. Het betreft een Bouwplan welke wordt gerealiseerd door meerdere partijen, in binnenstedelijk gebied en met onderlinge afhankelijkheden, zoals de parkeergarage versus voorzieningen in de Koepel en studentenwoningen versus onderwijs. Tot slot vindt de ontwikkeling plaats in een gebied waar veel ontwikkelingen plaatsvinden, er veel parkeeroverlast ervaren wordt en het bewonersdraagvlak van invloed kan zijn.

Ten behoeve van de fysieke ruimtelijke ontwikkeling is daarom regelmatig afstemming noodzakelijk. Dit wordt als volgt vormgegeven:

3-wekelijks Afstemmingsoverleg:

Wie: De Ontwikkelaar (Panopticon, DUWO en Elan tezamen) + Gemeente  
Wat: Proces, voortgang- planning, juridisch- planologische procedures, BLVC, risico's en knelpunten  
Verslaglegging: Gemeente/Ontwikkelaar (afwisselend)

3-wekelijks Communicatie overleg:

Wie: Gemandateerd communicatiebureau Ontwikkelaar + omgevingsmanager  
Ontwikkelaar + Gemeente  
Wat: Afstemming communicatie Gemeente + Ontwikkelaar Koepelpartijen  
Verslaglegging: Gemeente/Ontwikkelaar (afwisselend)

3- wekelijks Uitvoerders overleg

Wie: Toezichthouder gemeente – Aannemer

Bestuurlijk overleg: naar behoefte

Wie: Bestuurders betrokken partijen (Ontwikkelaar + Gemeente)  
Wat: Voortgang, knelpunten, aandachtspunten  
Verslaglegging: Gemeente

## **Artikel 11**      **Communicatie**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het trachten te voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten. Een en ander conform een door de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente op te stellen Plan van Aanpak Omgevingsmanagement, inclusief een BLVC Plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie)..

De Ontwikkelaar stelt een omgevingsmanager en een communicatiebureau aan voor de uitvoering van de afspraken in het Plan van aanpak Omgevingsmanagement.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informereren en betrekken omgeving) in het kader van de omgevingsvergunning.

De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

De Ontwikkelaar zal hiertoe in overleg met de Gemeente een Communicatieplan opstellen met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt verstrekt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.

3. De informatieverstrekking cq ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid. Daartoe heeft de Gemeente het PIP opgesteld (Participatie- en Inspraakplan). Deze wordt na ondertekening van deze Overeenkomst geactualiseerd.
4. Ter verzekering van een goede stroomlijning van de communicatie naar omgeving, politiek en belanghebbenden is er conform het bepaalde in artikel 10 lid 1 een 3-wekelijks communicatieoverleg tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.

## **Artikel 12**      **Parkeren**

1. De Ontwikkelaar draagt conform de nog te verlenen omgevingsvergunning zorg voor het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen binnen het Plangebied. Er dient sprake te zijn van een gesloten parkeerbalans, welke door de Gemeente wordt getoetst op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Ten behoeve van het grootste deel van de benodigde autoparkeerplekken wordt binnen het Plangebied onder de woningen een ondergrondse private parkeergarage gerealiseerd in opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Op het huidige voorterrein bevinden zich 45 parkeerplaatsen. Dit aantal dient in het kader van de herontwikkeling teruggebracht te worden naar maximaal 20 tijdelijke parkeerplaatsen waarvan ca. 8 plaatsen voor een zg. “Green Hub” ten behoeve van elektrische deelauto’s en deel(bak) fietsen. Het voorterrein wordt verder ‘groen’ ingericht als aantrekkelijke stadstuin.

De tijdelijke plekken dienen uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan elders te zijn gecompenseerd. De Gemeente en de Ontwikkelaar dragen samen zorg voor een alternatieve plek. Indien de Gemeente alternatieve plekken realiseert, zoals bijvoorbeeld bij NedTrain, betaalt de Ontwikkelaar tot €10.000,- per te realiseren parkeerplaats.

2. Conform het mobiliteitsplan d.d. .... maakt de Ontwikkelaar afspraken met de exploitant over het uitgeven van minimaal 33 betaalbare avond- en nachtabonnementen voor bewoners van het Plangebied.
3. Conform het mobiliteitsplan d.d. ...., ontmoedigen Elan en DUWO in hun huurcontracten met bewoners het eigen autobezit.
4. De Ontwikkelaar en nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Dit wordt vastgelegd in de zogeheten .....

### **Artikel 13**      **Belemmeringen planvorming**

1. Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels goedgekeurde documenten/ontwerpresultaten ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die documenten/ontwerpresultaten en daarmee de uitvoering van het Bouwplan niet of niet tijdig mogelijk maken.  
Onder ”belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:  
Gevolgen van inspraak, bezwaar – en beroepsprocedures welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Bouwplan;  
De gevolgen van beslissingen hogere en /of andere overheden terzake.  
De kosten voor het wijzigen c.q. aanpassen van documenten als gevolg hiervan zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Voor wat betreft het voeren van bezwaar en beroepsprocedures draagt ieder der Partijen de eigen kosten.
2. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Eventueel nader gemaakte afspraken zullen worden gemaakt middels de daarvoor vereiste interne goedkeuring bij beide Partijen en vervolgens schriftelijk worden vastgelegd.

## **Realisatie**

### **Artikel 14      Realisatie, verzekering**

Onder realisatie van het Bouwplan wordt mede begrepen het voor eigen rekening en risico verrichten van alle daartoe benodigde werken conform het Programma van Eisen (bijlage 10).

De door Panopticon, DUWO en Elan elk voor eigen rekening en risico te realiseren onderdelen van het Bouwplan die op de aan hun toekomende eigendommen binnen het Plangebied plaatsvinden, gebeuren in een bebouwde monumentale omgeving.

Belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage in het Plangebied. In dat kader wijst de Gemeente de Ontwikkelaar er op dat zorg gedragen dient te worden voor het sluiten van een voldoende dekkende CAR verzekering.

De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van schadeclaims van wie dan ook terzake van mogelijke schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden die zijn verricht in het kader van de realisatie van het Bouwplan.

### **Artikel 15      Inrichting en Aansluiting Plangebied en overige uitvoeringskosten in omliggende openbare ruimte**

1.            Uitgangspunt bij het aangaan van de Overeenkomst is dat de Ontwikkelaar, in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen (bijlage 10), zorg draagt voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, aanleggen en inrichten van de onbebouwde delen van het Plangebied. Dit uitgangspunt is ook de basis voor de Plankostenscan (bijlage 11). Partijen Elan en DUWO kunnen, conform artikel 17 lid 5, - mits aantoonbaar noodzakelijk vanwege de voor woningcorporaties geldende wettelijke kaders - ten aanzien van dit uitgangspunt inzake de aanleg afwijken en andersluidende nadere afspraken maken en deze vastleggen in een nadere overeenkomst, mits deze afspraken geen afbreuk doen aan het wettelijk verplichte kostenverhaal. De Gemeente dient hiertoe dan het Programma van Eisen en de plankostenscan aan te passen aan het gewijzigde uitgangspunt. De Ontwikkelaar committeert zich aan de uitkomst daarvan alsmede de daaruit voortvloeiende nadere betalingen. Alle kosten verbonden met of voortvloeiend uit het tot stand komen van de nadere overeenkomst zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Indien er geen nadere overeenkomst wordt gesloten geldt het bepaalde in artikel 17 lid 5.
2.            De Ontwikkelaar draagt zorg voor het op eigen kosten laten aansluiten van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte.
3.            De Ontwikkelaar draagt de kosten voor eventuele overige benodigde uitvoeringswerkzaamheden in de openbare ruimte rondom het Plangebied, zoals aangegeven in het Programma van Eisen (bijlage 10).  
Betaling van deze kosten vindt als volgt plaats: uiterlijk 4 weken voorafgaand aan de werkzaamheden
4.            Coördinatie bij werkzaamheden door Gemeente  
Indien de Gemeente overgaat tot aanleg/herinrichting van openbare ruimte rondom of in de buurt van het Plangebied, zullen Partijen zonodig een coördinatieovereenkomst sluiten teneinde de werkzaamheden af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan

die coordinatieovereenkomst binden. Bijvoorbeeld ten aanzien van de herinrichtingswerkzaamheden op de Harmensjansweg

**Artikel 16**      **Uitvoering bouw.**

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

**Exploitatie, beheer**

**Artikel 17**      **Beheer en Onderhoud openbaar toegankelijke Privé Ruimte**

1.            Partijen beogen een feitelijke én juridische openbaarheid in de zin van artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet resp. artikel 4 lid 1 van de Wegenwet voor wat betreft het op plankaart(bijlage 8) onbebouwde deel van het Plangebied. Het is de Ontwikkelaar 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 de Ontwikkelaar toegestaan betaling voor toegang te vragen. Wel is het de Ontwikkelaar toegestaan de fysieke toegankelijkheid in overleg met de Gemeente 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 22.00 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.            Het beheer en onderhoud van het betreffende deel van het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar. Onder onderhoud wordt verstaan alle soorten onderhoud dus zowel het klein, regulier als groot onderhoud: Partijen conformeren zich voor wat

betreft het beheer en onderhoud van de Privé Ruimte aan de nadere afspraken zoals vastgelegd in het Programma van Eisen (bijlage 10)

Ingeval de Ontwikkelaar zijn/haar onderhoudsplicht niet of onvoldoende nakomt en de Gemeente een gerechtelijke vordering dient in te stellen ten behoeve van de nakoming van de onderhoudsplicht, komen alle daarmee gemoeide kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

Partijen kunnen nadere afspraken met elkaar maken over het beheer en onderhoud van de betreffende de openbaar toegankelijke Privé Ruimte ex artikel 17 lid 5

3. In verband met mogelijke aansluiting van het Plangebied op de openbare ruimte rondom het Plangebied zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.
4. Het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde dient in geval van een toegestane eigendomsoverdracht te worden doorgelegd naar opvolgende eigenaren middels een ketting beding of kwalitatieve verplichting.
5. Conform het bepaalde in lid 2 blijft het volledige Koepelterrein in eigendom en beheer van de Ontwikkelaar c.q. de huidige grondeigenaren.. Partijen komen overeen dat, onder voorwaarden, de Gemeente een nadere overeenkomst kan sluiten met Ontwikkelaar met betrekking tot de aanleg, beheer en eigendom van, delen van, het onbebouwde, Plangebied. Een eerste bespreking daartoe zal binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst plaatsvinden. Bij het bespreken van de nadere overeenkomst komen onder meer de financiering van de aanleg van, delen van, het onbebouwde Plangebied, de financiering van het beheer en de juridische en financiële risico's aan de orde. Reeds overeen is gekomen dat minimaal de aanlegkosten volledig voor rekening en risico zijn van Ontwikkelaar. Er is in de plankostenscan geen rekening gehouden met het voorbereiden en of uitvoeren van een nadere overeenkomst. Ontwikkelaar vergoedt alle plankosten die gemoeid zijn met het opstellen van een nadere overeenkomst over aanleg, beheer en eigendom. Ook indien dit niet tot een nadere overeenkomst leidt. Hierbij inbegrepen alle interne uren en eventuele externe juridische bijstand van de gemeente. De gemeente maakt de kosten hiervan apart inzichtelijk.

Indien Partijen niet binnen vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst een nadere overeenkomst sluiten, zullen Elan, Panopticon en DUWO het onbebouwde deel van het Plangebied aanleggen, beheren en in eigendom houden.

Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de afspraken over de openbaar toegankelijkheid zoals gemaakt in artikel 17 lid 1.

#### **Artikel 18**      **Vestiging zakelijke rechten**

1. Indien door Panopticon, Elan of DUWO ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg zullen in nader overleg met de Gemeente en de betreffende partij de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
2. Indien door Panopticon, Elan of DUWO overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven



de openbare ruimte zullen zij in nader overleg met de Gemeente de benodigde zakelijke rechten vestigen..

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/de betreffende partij aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van Panopticon, Elan of DUWO.

### **Artikel 19 Sociale Woningbouw**

Voor wat betreft de in het Bouwplan te realiseren sociale woningbouw geldt het volgende:

1. De Woonruimteverdeling van de woningbouw van Elan verloopt via Woonservice. De Studentenwoningen van DUWO worden mogelijk verhuurd aan SGH/ GSE dan wel via SGH/ GSE aan studenten van SGH/ GSE toegewezen via ROOM (www.room.nl).
2. Een aandeel van 70% van op te leveren sociale huurwoningen is 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 (woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd
5. Er geldt een verbod op uitpanden en op liberaliseren gedurende 25 jaar;
6. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m2 GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer.
7. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.
8. Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.
9. Van de onder punt 6 en 8 genoemde eisen wordt afgeweken ten aanzien van de minimale afmeting van een sociale huurwoning. Het betreft in dit plan specifieke wooneenheden (studio's) van tussen de 20-30 m2 GBO.

## V PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

### Artikel 20 Planologische procedure

1. Het Stedenbouwkundig Plan (bijlage 1) en De Nota van Ambities & Eisen (bijlage 3) vormen het kader voor de planontwikkeling, omgevingsvergunning(en) en bestemmingswijziging. In de Nota is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen de herontwikkeling moet voldoen, de toegestane afwijkingen ten aanzien van de Nota zijn aangegeven in het Stedenbouwkundig plan.  
De Ontwikkelaar dient ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken voor te bereiden en uit te voeren alsmede een goede ruimtelijke onderbouwing en toelichting aan te leveren welke door de Gemeente wordt getoetst vanuit haar publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid.  
  
De Gemeente draagt na akkoord op deze ruimtelijke onderbouwing met inachtnaam van artikel 22 (vrijtekening) van deze Overeenkomst vervolgens zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan (regels en plankkaart) voor het gehele Koepelgevangeniscomplex, waarmee de realisatie van het Bouwplan planologisch mogelijk worden gemaakt.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 22(vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag(en) omgevingsvergunning waaronder de omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratiewerkzaamheden, alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar 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. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen en voorbereiden van het Bestemmingsplan.  
De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

### Artikel 21 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 de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro

alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

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

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

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

## **Artikel 22**     **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.  
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen, tenzij sprake is van een verwijtbare fout van de Gemeente .
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.  
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen, tenzij sprake is van een verwijtbare fout van de Gemeente.
3. De in leden 1 en 2 van dit artikel omschreven vrijtekening laat onverlet dat de Gemeente de bestemmingsplanprocedure zal starten zoals aangegeven in artikel 20 lid 1.

## **VI INGANG EN EINDE OVEREENKOMST**

### **Artikel 23 Totstandkomingsvoorbehoud**

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

### **Artikel 24 Einde van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en alle verantwoordelijkheden zijn nagekomen.
2. Einde door Faillissement/Surséance van betaling Panopticon, Elan of DUWO. Indien Panopticon, Elan, of DUWO in staat van faillissement of surséance van betaling komt te verkeren, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst jegens de betreffende partij eenzijdig te ontbinden. Alle tot dan toe door de Gemeente gemaakte en nog te maken kosten welke kunnen worden toegerekend aan de betreffende partij zijn dan voor diens rekening. Dit betreft dan in ieder geval de krachtens deze Overeenkomst verschuldigde ambtelijke kosten ex. artikel 5 te vermeerderen met de door de Gemeente gemaakte en te maken extra kosten als gevolg van het eindigen van de Overeenkomst alsmede aanvullende schadevergoeding.
3. Deze Overeenkomst eindigt tevens in geval van ontbinding op grond van artikel 25.

### **Artikel 25 Niet nakoming en Ontbinding, vrijwaring**

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing.
2. Indien de Ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming van haar verantwoordelijkheden zal zij dit schriftelijk aan de Gemeente mededelen. Partijen zullen vervolgens maximaal een maand overleggen over de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of en in hoeverre de Ontwikkelaar alsnog aan haar verantwoordelijkheden en de daarover in deze Overeenkomst gemaakte afspraken kan voldoen.  
Uitgangspunt is hierbij dat in geen geval nieuwe afspraken worden gemaakt welke verder gaan dan, danwel strijden met de nadrukkelijke strekking van deze

Overeenkomst en de kaders die hierop van toepassing zijn. De Nota van Ambities en Eisen, het Stedenbouwkundig Plan en de Koopovereenkomsten zijn hierbij leidend.

**Artikel 26**      **Voortzettingsbeding**

Indien de Overeenkomst ten aanzien van één of meer van de partijen Panopticon, Duwo of Elan is ontbonden zullen Partijen overleggen over de alsdan ontstane situatie. Partijen zullen zich daarbij inspannen een regeling te treffen welke recht doet aan de beoogde herontwikkeling van het Koepelgevangeniscomplex. Daarbij zijn in ieder geval de volgende aspecten van belang: de dan bestaande grondposities, de rechten van Partijen op het Plangebied, en het recht van eerste koop ten behoeve van de Gemeente.

De gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

## VII OVERIGE BEPALINGEN

### **Artikel 27** **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten, verantwoordelijkheden en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan hier voorwaarden verbinden met name ten aanzien van zekerheids- en of garantstellingen.

### **Artikel 28** **Vertrouwelijkheid/Geheimhouding**

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld danwel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.

### **Artikel 29** **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 30** **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 trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.  
  
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 31 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.

