



Allonge op Exploitatie overeenkomst Schalkwijk Midden Rijksvastgoedbedrijf

Definitieve versie d.d. 15 oktober 2021

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw D. de Boo, afdelingsmanager Project- en Contract Management 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 2021/...

Hierna te noemen: De Gemeente

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Staat der Nederlanden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Remko Liekelema in zijn hoedanigheid van projectmanager sectie Rijkskantoren II, directie Transacties & Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoor houdende te Korte Voorhout 7, 2511CW Den Haag.

Hierna te noemen: De Staat

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: Partijen

OVERWEGENDE

- Dat in het gebied Schalkwijk Midden, het gebied tussen de Europaweg, Amerikaweg en de Kennedylaan, veel leegstand is van kantoren en de eigenaren en Gemeente de wens hebben het gebied te transformeren;
- Dat Partijen hiertoe op 19 september 2018 de Exploitatieovereenkomst Schalkwijk Midden Rijksvastgoedbedrijf hebben gesloten, hierna gezamenlijk te noemen de Exploitatieovereenkomst.
- Dat De Staat, in afwijking van de Exploitatieovereenkomst, het bouwplan voor zijn eigendom heeft aangepast.
- Dat dit bouwplan aan het Ontwikkeldkader wordt getoetst.
- Dat ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied, de Gemeente de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in gang zal zetten welke kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor.
- Dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd.
- Dat Partijen in aanvulling op de reeds gemaakte hoofdafspraken in de Exploitatieovereenkomst thans uitgewerkte afspraken hebben gemaakt over onder meer de uitvoering van de bouw, grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Exploitatieovereenkomst, aangepast Bouwplan**

1. De exploitatieovereenkomst d.d. 7 augustus 2018 blijft onverkort van toepassing op de rechtsverhoudingen tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.
2. Het gewijzigd Bouwplan behelst de renovatie, verduurzaming en uitbreiding van het Rijkskantoor aan de Surinameweg 4.

Artikel 2 **Bijdragen De Staat**

Ten laste van De Staat komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente a € 52.012 (Bijlage 1).
2. Conform de afspraken in de exploitatieovereenkomst zal de De Staat minimaal een FSI van 2 (= 9.536 m2 BVO) realiseren. Op basis hiervan is De Staat aan de gemeente verschuldigd:
 - a. *Bijdrage inrichting Openbare Ruimte*
Bij een FSI van 2 is de bijdrage inrichting Openbare Ruimte vastgesteld op € 195.366,-. Indien er meer dan 9.536 m2 bvo gebouwd worden, wordt de bijdrage naar rato aangepast.
 - b. *Bijdrage meerkosten beheer en onderhoud*
Bij een FSI van 2 is de bijdrage meerkosten beheer en onderhoud vastgesteld op € 49.628,-. Indien er meer dan 9.536 m2 bvo gebouwd worden, wordt de bijdrage naar rato aangepast.
 - c. *Aanleg pleinruimte*
Bij een FSI van 2 dient De Staat 470 m2 pleinruimte aan te leggen. Om de huidige kavel optimaal te kunnen ontwikkelen, zal de Staat deze 470 m2 pleinruimte elders 'inkopen', namelijk op grond van de Gemeente. De Staat betaalt de gemeente daartoe het bedrag van € 197.400,- excl btw.
3. De kosten van het realiseren, inrichten en aanleggen van de (Semi-)Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte.
4. De planschade ex. artikel 6.1 Wro.

Artikel 3 **Betaling/zekerheidsstelling betaling**



1. De betaling van de ambtelijke kosten voor dit Bouwplan ad € 52.012,- inclusief eventuele rentevergoeding (zie Bijlage 1, kopie ambtelijke kosten d.d. 12-10-2021), geschiedt na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur zal op korte termijn na ondertekening van deze Overeenkomst worden verstuurd.
2. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het huidige Bouwplan, zoals omschreven in artikel 1. Indien er planwijzigingen zijn en/of vertragingen in de procedures zijn, worden de eventuele meerkosten bij De Staat middels aanvullende factuur in rekening gebracht.
3. De betaling van de kosten conform artikel 2 lid 2 en 3 (bijdragen inrichting openbare ruimte, beheer en onderhoud en pleinruimte) geschiedt na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur wordt verstuurd na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Artikel 4 **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 5 **Aanleg en oplevering Openbare Ruimte in Plangebied**

De Gemeente zorgt voor de aanleg en het beheer van de Openbare Ruimte, zoals aangegeven op Bijlage IV van de exploitatieovereenkomst. De Gemeente zal zich inspannen deze aanleg binnen 16 weken na overdracht van de gronden te realiseren, in tijdelijke dan wel in permanente vorm. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwbouw door De Staat is opgeleverd. Partijen zullen een coördinatieovereenkomst sluiten teneinde de werkzaamheden in het plangebied af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan die coördinatieovereenkomst binden.

Artikel 6 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door De Staat overleg te worden gevoerd met de afdeling BBOR (Beleid Beheer Openbare Ruimte) ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.

De Staat dient hiertoe in overleg met de gemeente een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan op te stellen. Voorafgaand aan de start van de bouw dient dit plan goedgekeurd te zijn door de Gemeente.

2. De Staat zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen zoveel als mogelijk mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.



3. De Staat is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van De Staat te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente De Staat terstond informeren en zal De Staat terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Staat zal meewerken aan noodzakelijke maatregelen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van gemeentelijke (verkeer)borden en het inzetten van verkeersregelaars.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van De Staat.
7. Met betrekking tot de aanleg van openbare ruimte ten behoeve van het goed functioneren van het gebouw en het plaatsen van objecten met betrekking tot de aanrijdbeveiliging vindt nadere overleg plaats. De kosten van deze onderdelen zijn voor rekening van de staat.

Artikel 7 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door De Staat 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 De Staat overbouwingen dan wel bebouwingen worden gerealiseerd boven/op de Openbare Ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde grondtransacties plaatsvinden en/of zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van de zakelijke rechten zoals genoemd in lid 1 en 2 vindt plaats ten overstaan van een door Gemeente/De Staat aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van De Staat.

Artikel 8 **Transformatoren**

De Staat dient voor eigen rekening en risico in pandige transformatoren op te nemen in (en ten behoeve van) de nieuwbouw, waaronder tevens de te verplaatsen transformatoren ten behoeve van het algemeen nut in de huidige openbare ruimte.

Artikel 9 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 7 van de Exploitatieovereenkomst (vrijtekening) zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor.



2. De Gemeente draagt, met in acht name van artikel 7 van de Exploitatieovereenkomst (vrijtekening), zorg voor de overige aanvragen door De Staat voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Staat zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 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 Staat is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.

De Staat is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 10 **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.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing; dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in – dan wel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 11 **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 (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 12 **Bijlagen**



Haarlem

Definitieve versie Allonge op Exploitatieovereenkomst Schalkwijk Midden Rijksvastgoedbedrijf d.d.
15 oktober 2021

Onderstaande bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:
Bijlage 1 Plankostenoverzicht d.d. 12-10-2021
Bijlage 2 Technisch programma van Eisen inclusief bijlagen

Artikel 13 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem,

Namens de Staat der Nederlanden, de
Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties,
namens deze,

Daniëlle de Boo
Afdelingsmanager Gemeente Haarlem

Remko Liekelema,
Projectmanager Rijksvastgoedbedrijf

plaats, datum

Den Haag, 18 oktober 2021