

OPMERKING VOORAF: Deze concept overeenkomst is uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden en met het doel om gezamenlijk een samenwerkingsovereenkomst uit te werken. Deze samenwerkingsovereenkomst komt niet eerder tot stand, nadat de gemeente tot het aangaan hiervan heeft besloten en de overeenkomst namens de gemeente rechtsgeldig is ondertekend. De gemeente kan besluiten de samenwerkingsovereenkomst ter voorafgaande goedkeuring voor te leggen aan de raad.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Gebiedsontwikkeling OZZW

Versie bestemd voor discussiedoeleinden
d.d. 14 april maart 2022

Partijen:

Gemeente Haarlem

HW Ontwikkeling B.V.

V.O.F. Auto Mobilia:

HBB Haarlem B.V.

Hoorne Vastgoed B.V.

Inhoud

Inhoud	2
I. ALGEMEEN	5
Artikel 1: Definities	5
Artikel 2: Algemeen	7
Artikel 3: Overlegstructuur en Planning	8
II. FASE MASTERPLAN	9
Artikel 4: Planvorming fase Masterplan	10
Artikel 5: Gebiedsbrede opgaves	11
Artikel 6: Gebiedscommunicatie	11
III. FASE ANTERIEURE OVEREENKOMST	12
Artikel 7: Vervolgovereenkomst(-en)	12
IV. SLOTBEPALINGEN	13
Artikel 8: Duur en beëindiging van de overeenkomst	13
Artikel 9: Geschillenregeling, toepasselijk recht	13
Artikel 10: Externe communicatie	14
Artikel 11: Slotbepalingen	14

CONCEPT

De ondergetekenden:

1. De **GEMEENTE HAARLEM**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door Drs. J. Wienen, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. @@, hierna te noemen de '**Gemeente**';

en

2. De besloten vennootschap **HW Ontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (2102 LK) Heemstede aan de Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 70317712, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders HBB Ontwikkelgroep B.V. en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V., alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders HBB Ontwikkelgroep B.V. en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V., welke vennootschappen op hun beurt indirect vertegenwoordigd worden door de heer M.C. van de Poll, respectievelijk de heer J.F. Zwanenburg en de heer P.W.L. van der Eng, hierna te noemen de '**Initiatiefnemer**';

en

3. De vennootschap onder firma **V.O.F. Auto Mobilia**, gevestigd en kantoorhoudende te (2101 LK) Heemstede aan de Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69249504, hierna te noemen de '**Eigenaar**', welke vennootschap onder firma wordt gevormd en vertegenwoordigd door haar vennoten:

- a. besloten vennootschap **HBB Haarlem B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (2101 LK) Heemstede aan de Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68420498, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.C. van de Poll,

en

- b. De besloten vennootschap **Duin en Hout B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (1911 BR) Uitgeest aan de Loet 2, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 69150230, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer de heer J.F. Zwanenburg en de heer P.W.L. van der Eng;

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**';

nemen het volgende in aanmerking:

- a. de Gemeente heeft op 21 november 2019 de Ontwikkelvisie en spelregelkaart Ontwikkelzone Zuid West vastgesteld met als doel om het '**Exploitatiegebied**', zoals aangeduid op de plankaart , **bijlage 1**, in ontwikkeling te (laten) brengen, hierna ook aangeduid als '**OZZW**';
- b. de Gemeente beschikt binnen het Exploitatiegebied over beperkte (grond-)eigendommen, hetgeen betekent dat er met de betrokken eigenaren binnen het Exploitatiegebied tot afspraken moet worden gekomen, die de beoogde ontwikkeling mogelijk maken;
- c. de Gemeente wil samenwerken met de eigenaren in het gebied die de projectdoelstellingen van de Gemeente (mede) willen realiseren;
- d. de Gemeente heeft hiertoe de Ontwikkelstrategie, **bijlage 2** op 24 maart 2022 vastgesteld met inachtneming waarvan de eigenaren binnen het Exploitatieplangebied worden uitgedaagd om samenwerkingen met elkaar aan te gaan en bij gebleken haalbare plannen een anterieure overeenkomst met de Gemeente te sluiten;
- e. Eigenaren hebben substantiële posities ingenomen in en om het Exploitatiegebied, zoals aangeduid op de Grondpositiekaart, **bijlage 1**, en is voornemens om al deze posities, zo mogelijk en zo nodig in samenwerking met de aangrenzende eigenaren in ontwikkeling te brengen;
- f. Eigenaren zijn bovendien in gesprek met derden om posities in of buiten het plangebied te verwerven met als doel om bedrijven uit of elders in het Exploitatiegebied te kunnen (her)plaatsen en ruimte te bieden voor de beoogde herontwikkeling.
- g. In beginsel is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de hiervoor bedoelde her- of uitplaatsing van bedrijven;
- h. Eigenaren hebben gezamenlijk Initiatiefnemer opgericht met als doel om in samenwerking met elkaar tot de herontwikkeling van ieders eigendommen te komen;
- i. Eigenaren hebben – onder meer gelet op hun grondposities - door het inschakelen van adviseurs, zoals Mecanoo en Urban Sync kennis opgebouwd in OZZW.
- j. Eigenaren en Initiatiefnemer zijn bereid om de projectdoelstellingen van de Gemeente te realiseren, zoals deze reeds zijn en nog worden vastgelegd in diverse documenten, mits deze projectdoelstellingen voor hen haalbaar zijn;
- k. Gelet op de grondposities van Eigenaren ziet de Gemeente aanleiding om de planvorming betreffende stedenbouw inclusief bijbehorende onderzoeksgebieden betreffende de economische uitvoerbaarheid van OZZW in nauw overleg met Initiatiefnemer te doorlopen en daarbij acht te slaan op het door Initiatiefnemer beoogde programma en kwalitatieve vereisten binnen en OZZW;
- l. Partijen zullen met het oog op deze overweging in samenspraak met de Gemeente en aan de hand van de Ontwikkelvisie en spelregelkaart in overleg treden met de door de Gemeente bij OZZW betrokken deskundigen, te weten West8, Antea en Kick Stad, met als doel om tot een haalbaar Masterplan te komen; Speciale aandacht hierbinnen heeft de stikstofproblematiek agv de nabijheid van Natura2000 gebied. Oplossingen hangen nauw samen met keuzes in programmering en mobiliteit
- m. Parallel hieraan wijzen Partijen een eerste Ontwikkelgebied aan, ten aanzien waarvan Initiatiefnemer een DO stedenbouwkundig plan zal vervaardigen, zodat Partijen op transparante wijze met elkaar de haalbaarheid en kwaliteit van het Masterplan kunnen toetsen;

- n. Partijen onderscheiden 2 fasen, te weten de fase ‘Masterplan’ en de fase ‘Anterieure overeenkomst’; deze Overeenkomst heeft betrekking op de fase Masterplan, waarbij Partijen wel reeds vooruit kijken naar de belangrijkste onderwerpen die in de fase Anterieure overeenkomst moeten worden geregeld.
- o. Initiatiefnemer kan aanbieden om na afronding van het Masterplan een rol te spelen bij de opgaven die de verschillende in het Exploitatiegebied te identificeren Ontwikkelgebieden overschrijden, waaronder mobiliteit, parkeren en energie; indien Partijen hieromtrent overeenstemming bereiken, zullen Partijen en eventueel de Eigenaren hier separate afspraken over maken;
- p. Partijen willen hun afspraken over het voorgaande neerleggen in deze Overeenkomst: de Overeenkomst heeft te gelden als een voorovereenkomst vooruitlopend een of meerdere op eventueel te sluiten anterieure overeenkomsten;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

I. ALGEMEEN

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Anterieure overeenkomst de tussen Partijen en Eigenaren te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst met inachtneming van het model, **bijlage 7**;

Initiatiefnemer: Ondergetekende sub 2;

Eigenaren Ondergetekenden sub 3 en 4

Exploitatiegebied: het gebied, zoals aangegeven op Plankaart, die als **bijlage 1** deel uitmaakt van de overeenkomst.

Faseringsplan: Het onderdeel van het Masterplan dat ziet op de fasering van OZZW, waarmee het Exploitatiegebied wordt opgesplitst in Ontwikkelgebieden die in volgtijdelijke Fases kunnen of moeten worden gerealiseerd

Grondpositiekaart De als **bijlage 1** aangehechte kaart waarop de onderscheiden eigendomsposities van Initiatiefnemer, gemeente en overig eigenaren in het Exploitatiegebied zijn weergegeven, inclusief de grondposities van Initiatiefnemer via aan haar gelieerde vennootschappen of door met grondeigenaren gesloten overeenkomsten

OZZW: de integrale herontwikkeling van het Exploitatiegebied

Gemeente: de gemeente Haarlem, ondergetekende sub 1.

Gemeentegronden	de aan de Gemeente in het Exploitatiegebied in eigendom toebehorende of in eigendom te verkrijgen percelen
Masterplan	Het in samenspraak met Initiatiefnemer en na afstemming met andere stakeholders te vervaardigen integrale stedenbouwkundige plan, waarin de onderwerpen als genoemd in de bijlage 6 , zijn opgenomen.
Ontwikkelstrategie	De door de Gemeente op 24 maart 2022 vastgestelde ontwikkelstrategie inclusief de Motie vreemd “Actieve gemeente voor ZuidWest” (bijlage 2), met inachtneming waarvan zij ontwikkelplannen binnen OZZW en het Exploitatiegebied faciliteert
Openbaar gebied	De Gemeentegronden en de aan haar in eigendom over te dragen gedeelten van het Exploitatiegebied die in het Masterplan en de Planologische maatregel worden aangewezen als Openbaar gebied.
Overeenkomst:	de onderhavige samenwerkingsovereenkomst.
Ontwikkelgebied(-en):	de gefaseerd in ontwikkeling te brengen deel/delen van het Exploitatiegebied die aaneengesloten delen binnen het Exploitatiegebied vormen, zoals nader aan te duiden in het Masterplan en het Faseringsplan
Planning:	de door Partijen ter uitvoering van deze overeenkomst opgestelde Planning, die als bijlage 3 deel uitmaakt van de overeenkomst.
Planologische maatregel	het door de raad vast te stellen omgevingsplan of bestemmingsplan eventueel met wijzigingsbevoegdheden, en/of een door burgemeester en wethouders te nemen wijzigingsbesluit, het nemen van een afwijkingsbesluit op grond van de WABO of ‘bopa’-besluit op grond van de Omgevingswet met het oog op de realisatie van OZZW.
DO stedenbouwkundig plan	de door Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente per Ontwikkelgebied te vervaardigen stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan, waarbij met name aandacht is voor massa, volumeopbouw, programma, parkeren, ontsluiting en bezonningsstudies, zoals nader aangeduid in de bijlage 8 .
Verplaatsingsplan	Het door Initiatiefnemer op te stellen Verplaatsingsplan, waarin is opgenomen welke inspanningen van de Gemeente gewenst of nodig zijn voor de noodzakelijke/gewenste (tijdelijke) herplaatsing van nader te bepalen bedrijven in het Exploitatieplangebied.
RPvEvdL	het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de Leefomgeving.

Artikel 2: Algemeen

1. Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de wijze waarop Partijen met elkaar samenwerken binnen de gebiedsontwikkeling OZZW, zodat met behoud van ieders verantwoordelijkheid tot een nadere verkenning, uitwerking en uitvoering kan worden gekomen van de belangrijke opgaves die binnen het Exploitatiegebied worden onderscheiden, waaronder energie, mobiliteit, gebiedspromotie en verplaatsing van ondernemers. Het streven van beide Partijen is om het Exploitatiegebied te transformeren naar een hoogwaardig woon- en werkgebied.
2. Deze Overeenkomst ziet op twee fasen, te weten de fase Masterplan en de fase Anterieure overeenkomst. Door ondertekening van de Overeenkomst wordt gestart met de fase Masterplan, waarbinnen Partijen ieder hun kennis, kunde en ervaring zullen inbrengen ten behoeve van de vervaardiging van het Masterplan, dat benodigd is voor het treffen van de voor OZZW voorziene Planologische maatregel. De fase Anterieure overeenkomst vangt aan, nadat het DO stedenbouwkundig plan voor de eerste Ontwikkelgebied, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 door de Gemeente is goedgekeurd. De overeenkomst eindigt nadat Partijen en Eigenaren de Anterieure overeenkomst(en) hebben ondertekend benodigd voor de herontwikkeling van hun grondposities.
3. Partijen streven er gezamenlijk, alsook ieder afzonderlijk naar om de volgende doelen te bereiken door middel van OZZW:
 - a. Transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon/werkmilieu, met het streven naar minimaal het behoud van het aantal arbeidsplaatsen;
 - b. Realisatie van een ruimtelijk inpasbaar woningbouwprogramma, die leidt tot een inclusieve wijk met 50% sociale woningbouw en 12,5% betaalbare woningbouw;
 - c. Tempo in realisatie gezien de grote marktvrage;
 - d. Voldoen aan de randvoorwaarden zoals verwoord in de WBI, als sturingselement voor de Gemeente ten aanzien van de Planning.
 - e. Flexibiliteit in de uitvoering zodat ingespeeld kan worden op veranderende inzichten en randvoorwaarden op de (lange) termijn.
4. In aansluiting op de door de Gemeente opgestelde Ontwikkelstrategie onderscheiden Partijen de volgende rol- en taakverdeling op hoofdlijnen:
 - a. Partijen leveren ieder vanuit hun eigen positie inbreng bij de vervaardiging van het Masterplan.
 - b. De Gemeente stelt het Masterplan en de overige kaderstellende documenten voor OZZW vast en is hier verantwoordelijk voor; hierbij kan worden afgeweken van de wensen en eisen van Initiatiefnemer; in dat geval geeft de Gemeente zich er rekenschap van dat Initiatiefnemer alsdan niet (zonder meer) bereid is om met de Gemeente Anterieure overeenkomsten te sluiten.
 - c. De Gemeente realiseert het Openbaar gebied buiten de Ontwikkelgebieden;
 - d. Initiatiefnemer en eventueel de overige eigenaren realiseren de vastgoedontwikkeling, bouw en exploitatie binnen de Ontwikkelgebieden.
 - e. De Gemeente stelt in overleg met Initiatiefnemer ontwikkel eenheden en (bijbehorende) Ontwikkelgebieden vast op basis van dominant eigendom en stedenbouwkundig eenheden (zie Ontwikkelstrategie) en afhankelijk van het stedenbouwkundig plan wordt het Openbaar

- gebied binnen de Ontwikkelgebieden door de Initiatiefnemer of door de Gemeente voor rekening van de initiatiefnemer(s) binnen het betreffende Ontwikkelgebied gerealiseerd.
- a. De Gemeente bepaalt in overleg met Initiatiefnemer de aard en omvang van de te volgen publiekrechtelijke procedures.
 - b. De Gemeente draagt zorg voor de uitvoering van het kostenverhaal en stuurt op uitvoering van de WBI voorwaarden.
 - c. De Gemeente heeft ‘flankerend’ WVG gevestigd op de betreffende eigendommen.
 - d. Partijen overleggen over de vertaling van de plannen in de Anterieure overeenkomst.
 - e. Bij de vervulling van haar rol en de inzet van haar publiekrechtelijke bevoegdheden beoogt de Gemeente zoveel mogelijk te faciliteren dat de door Partijen gezamenlijk geformuleerde doelen worden gerealiseerd;
 - f. Initiatiefnemer geeft aan haar positie binnen het Exploitatiegebied te willen uitbreiden. De Gemeente zal deze uitbreiding binnen de kaders van het genomen WVG-besluit en de daarin verbonden doelstellingen, alsook binnen de kaders van de Ontwikkelstrategie – voor zover rechtens mogelijk – faciliteren.
 - g. In de fase voor het sluiten van de anterieure overeenkomst(-en) doet Initiatiefnemer voorstellen voor de inhoud, oppervlakte en vorm van de Ontwikkelgebieden, onder meer door middel van een DO stedenbouwkundig plan.
5. Initiatiefnemer heeft voorsnog een drietal Ontwikkelgebieden onderscheiden en zullen deze nader toelichten en uitwerken mede in aansluiting op het Masterplan. Partijen zullen gezamenlijk onderzoeken of de mogelijke begrenzing van de Ontwikkelgebieden aansluit bij de kaders in de Ontwikkelstrategie.
 6. Pas na expliciete besluitvorming van de Gemeente kan een Ontwikkelgebied overeenkomstig een door de Gemeente expliciet goedgekeurde begrenzing in ontwikkeling worden genomen. De Gemeente zal ter gelegenheid van het sluiten van de Anterieure overeenkomst dit besluit nemen inhoudende het verlenen van publiekrechtelijke medewerking aan de ontwikkeling van een bepaalde locatie als aan te wijzen Ontwikkelgebied.
 7. De Gemeente zal haar eigendommen binnen OZZW reserveren voor binnen de Ontwikkelgebieden te ontplooiën initiatieven. Zo zal zij haar eigendommen binnen Ontwikkelgebieden, waar Initiatiefnemer bij ondertekening van deze Overeenkomst eigendommen heeft, met inachtneming van haar Ontwikkelstrategie (ook) voor Initiatiefnemer reserveren en omtrent de verkoop hiervan benodigd voor de realisatie van een goedgekeurd DO stedenbouwkundig plan in de Anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.
 8. De Initiatiefnemer zal, waar mogelijk, medewerking verlenen aan de realisatie van OZZW, zodanig dat de Gemeente behoud van de (eventueel) verkregen WBI subsidie en eventuele overige te verkrijgen subsidies kan veilig stellen. De WBI subsidie is geormerkt aan specifieke onderdelen van OZZW en wordt de Gemeente ingezet ter dekking van een publiek tekort.

Artikel 3: Overlegstructuur en Planning

1. Partijen stellen een projectorganisatie in ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst, bestaande uit een kernteam en een directie-overleg.

2. In het kernteam zullen Partijen verslag doen van de door hen in het kader van deze Overeenkomst uitgevoerde werkzaamheden, het overleg voeren dat voor het bereiken van gezamenlijke en individuele doelstellingen en resultaten binnen de OZZW benodigd is en de voor de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling benodigde werkafspraken en besluitvorming voorbereiden en vastleggen.
3. Aan het kernteam nemen minimaal deel:
 - a. namens de Gemeente: de gemeentelijke projectleider en project assistent (ten behoeve van de verslaglegging) voor het Project;
 - b. namens Initiatiefnemer: de door Initiatiefnemer aangewezen projectleiders, -ontwikkelaars. Partijen kunnen zich in het kernteam laten bijstaan door adviseurs en zich door hen laten vergezellen, al naar gelang de stand en voortgang van de beoogde doelstellingen en resultaten binnen OZZW, zulks naar het inzicht van ieder der Partijen, wenselijk wordt geacht.
4. Partijen kunnen hun vertegenwoordigers aan het kernteam vervangen. Zij zullen daarvan schriftelijk mededeling doen aan de andere partij.
5. Het kernteam komt 1 keer per 4 weken bijeen of zoveel vaker als één van hen wenselijk acht of zoveel minder vaak als Partijen nader overeen zullen komen.
6. Van de kernteam overleggen zal verslag worden gemaakt door de partij die daar bij aanvang van het overleg toe wordt aangewezen. Het verslag zal tijdig voor het volgende kernteamoverleg worden toegezonden aan de andere partij en in het volgende projectgroep overleg worden vastgesteld, eventueel met aantekening van de opmerkingen van de andere partij daarbij.
7. Aanvullend vinden er directie-overleggen plaats, welke worden bijgewoond door personen die de eindverantwoordelijkheden hebben: directeur stedelijke ontwikkeling en directie Initiatiefnemer. Hierbij geldt dat de directeur stedelijke ontwikkeling enkel het ambtelijk niveau vertegenwoordigd en geen besluiten kan nemen, waaraan de Gemeente gebonden is. Het bestuurlijk overleg zal zo vaak worden gehouden als door Partijen nodig wordt, doch minimaal 1 keer per 8 weken en heeft als doel om de voortgang van de planvorming in de fase Masterplan en contractvorming in de fase anterieure overeenkomst te monitoren en zo nodig versnellingsmaatregelen te treffen.
8. Partijen spannen zich in en verplichten zich al hetgeen noodzakelijk, vereist of wenselijk is te doen om de Planning te volgen betreffende de totstandkoming van de ontwerpen en verdere documenten die benodigd zijn om de Planologische maatregel in procedure te brengen. Het voorgaande geldt meer in het bijzonder met betrekking tot de volgende mijlpalen:
 - a. afronden van het Masterplan uiterlijk op 1-10-2022
 - b. vaststellen van het Masterplan uiterlijk in 2022
 - c. het aangaan van de (eerste) Anterieure overeenkomst uiterlijk op 30 april 2023.

II. FASE MASTERPLAN

Artikel 4: Planvorming fase Masterplan

1. De kwalitatieve en programmatische kaders voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied zijn ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst door de Gemeente vertaald in de volgende documenten:
 - a. Gebiedsvisie en spelregelkaart Ontwikkelzone Zuid West
 - b. Omgevingsvisie Haarlem 2025 d.d. 27 januari 2022
 - c. Model anterieure grondexploitatieovereenkomst
 - d. Ontwikkelstrategienaast het vigerende gemeentelijk beleid omtrent onder meer wonen, werken, duurzaamheid, milieu, circulariteit, gronduitgifte en kostenverhaal.
2. Aanvullend zal de Gemeente in nauw overleg met Initiatiefnemer de volgende kaderstellende documenten (laten) vervaardigen:
 - a. Masterplan, bestaande uit:
 - i. Faseringsplan;
 - ii. Mobiliteitsplan
 - iii. Programma van eisen voor de Leefomgeving ('PvEvdL');
 - b. Verslag Participatietraject masterplan;
 - c. Uitbreiding Ontwikkelstrategie met RO strategie en onderbouwing kostenverhaal.
3. Parallel aan de vervaardiging van het Masterplan onderscheiden Partijen het eerste Ontwikkelgebied met inachtneming van de Ontwikkelstrategie. Dit met als doel om de haalbaarheid van de in het Masterplan gehanteerde principes op basis van een DO stedenbouwkundig plan te toetsen. Partijen beogen hiermee ook om direct na de vaststelling van het Masterplan door de Gemeente een voortvarende start te maken met dit eerste Ontwikkelgebied. Aanvullend aan de vervaardiging van het DO stedenbouwkundig plan zal Initiatiefnemer de volgende documenten vervaardigen en activiteiten verrichten:
 - a. financiële haalbaarheidsanalyse/vaststelling businesscase;
 - b. Participatietraject Ontwikkelgebieden
 - c. opstellen Verplaatsingsplan (voor zover benodigd).Onder een haalbare ontwikkeling van OZZW en van een Ontwikkelgebied verstaan Partijen dat er sprake is van een haalbare exploitatie, rekening houdend met marktconforme opslagen voor algemene kosten en winst/risico.
4. Partijen zullen continue met elkaar samenwerken om kennis en ervaring uit te wisselen en op transparante wijze elkaar op inhoud verder te brengen in de uitvoering van ieders eigen activiteiten binnen OZZW. Deze uitwisseling laat onverlet dat de Gemeente separaat het DO stedenbouwkundig plan zal toetsen en zo mogelijk goedkeuren, alsmede dat de Gemeente de kaders voor OZZW, gelet op haar wettelijke taken, zal vaststellen, waarbij deze met het oog op een goede ruimtelijke ordening invulling zal geven aan haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden jegens alle betrokkenen en belanghebbenden.
5. Parallel aan de planuitwerking is de Gemeente vooralsnog voornemens een ontwerp-omgevingsplan voor het Exploitatiegebied op te laten stellen. De planvorming van Initiatiefnemer zal hierin worden meegenomen, mits passend binnen de ontwikkelkaders zoals die zijn gedefinieerd het Masterplan en de overige kaderstellende documenten. De wijze waarop de

Planologische maatregelen worden vormgegeven zal nader worden bepaald in de te vervaardigen nadere uitwerking van de Ontwikkelstrategie. De Gemeente hanteert nu als uitgangspunt dat de initiatiefnemers een DO stedenbouwkundig plan vervaardigen, de onderliggende onderzoeken laten verrichten en de ruimtelijke onderbouwing schrijven, welke gegevens vervolgens worden opgenomen in de door de gemeente op te stellen Planologische maatregelen.

6. Voor de masterplanfase wordt gewerkt met een bevoorschotting op het kostenverhaal voor de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden in het kader van de toetsing van het DO stedenbouwkundig plan, zoals bedoeld in artikel 4 lid 4. Deze bevoorschotting is vastgesteld op een bedrag ter hoogte van € 40.000,- zonder BTW voor de periode tot 30 april 2023 en voldaan binnen 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst. Partijen gaan ervan uit dat de kosten, die zijn gemoeid met de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden niet hoger zijn dan het bedrag van de bevoorschotting. Indien er na genoemde datum van 1 april 2023 nog werkzaamheden door de Gemeente dienen te worden verricht ter toetsing van het DO stedenbouwkundig plan van het eerste Ontwikkelgebied, maken Partijen nadere afspraken over de hoogte van hiermee gemoeide kosten en de wijze waarop deze door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden vergoed.

Artikel 5: Gebiedsbrede opgaves

1. Partijen onderscheiden meerdere gebiedsbrede opgaves, zoals onder meer mobiliteit, energie en groen die relevant zijn voor de planvorming in de Ontwikkelgebieden en ten aanzien waarvan de ruimtelijke effecten nader worden uitgewerkt in het Masterplan. Partijen zullen deze gezamenlijk uitwerken met het oog op de Planologische maatregelen en de realisatie van OZZW. Indien Partijen hiertoe externe expertise inhuren, worden de desbetreffende kosten gedragen door de partij die de desbetreffende opdracht verstrekt. De kosten maken deel uit van het kostenverhaal dat wordt vastgelegd in de eventueel te sluiten anterieure overeenkomsten.
2. Partijen zullen met inachtneming van het Masterplan procesafspraken met elkaar verkennen, teneinde tot een evenwichtige toerekening van de volgende programmaonderdelen te komen per Ontwikkelgebied:
 - a. realisatie van de sociale huurwoningen en uitvoering van de tussen Initiatiefnemers met toegelaten instellingen gemaakte intentieafspraken, welke afspraken na ondertekening van deze Overeenkomst worden aangegaan, met de Gemeente worden gedeeld en vervolgens worden geacht als **bijlage 4** deel uit te maken van deze Overeenkomst;
 - b. realisatie van de watercompensatie binnen het Exploitatiegebied
 - c. realisatie van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen
 - d. uitplaatsing van bedrijven
 - e. parkeervoorzieningen.

Artikel 6: Gebiedscommunicatie

1. De Gemeente draagt zorg voor de communicatie rondom en samenhangend met de vervaardiging van het Masterplan, het RpvEvdL en de publiekrechtelijke procedures.

2. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstarten en doorlopen van de participatietrajecten met betrekking tot de herontwikkeling van haar posities. Zo nodig draagt de Gemeente vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheden bij aan de uitvoering van deze trajecten. De resultaten van deze trajecten worden door de Initiatiefnemer met de Gemeente gedeeld.
3. Gezamenlijk doel is zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor de planvorming. Partijen maken gezamenlijk afspraken over de communicatie in een communicatieplan.

III. FASE ANTERIEURE OVEREENKOMST

Artikel 7: Vervolgovereenkomst(-en)

1. Partijen en de Eigenaren zullen zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het DO stedenbouwkundig plan door de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 4 lid 4, de Anterieure overeenkomst sluiten. Deze Anterieure overeenkomst wordt gesloten met inachtneming van de door de Gemeente gehanteerde model anterieure exploitatieovereenkomst, **bijlage 7**.
2. In de Anterieure overeenkomst(-en) maken Partijen afspraken over onder meer de volgende onderwerpen:
 - a. (bouw)Programma (wonen/commercieel/maatschappelijk/parkeren) – in lijn met het stedenbouwkundig plan (DO)
 - b. Invulling mobiliteitsplan
 - c. de grondenrouting en de voorwaarden voor verkoop en levering van gronden over en weer;
 - d. Planning en bouwlogistiek
 - e. Energie
 - f. het ontwerp en de aanleg van het Openbaar gebied binnen de Ontwikkelgebieden en de aansluiting op het openbaar gebied buiten de Ontwikkelgebieden;
 - g. afvalvoorziening;
 - h. kostenverhaal.
3. Partijen hanteren als uitgangspunt dat de in de Ontwikkelgebieden te realiseren sociale huurwoningen worden overgedragen aan toegelaten instellingen. Indien de Initiatiefnemer hieromtrent niet tot afspraken is gekomen met een of meerdere toegelaten instellingen voorafgaand aan het sluiten van de Anterieure overeenkomst(-en), is de Gemeente gerechtigd om in overleg met Initiatiefnemer in die Anterieure overeenkomst(-en) gebruiksregulerende bedingen op te leggen betreffende de duurzame exploitatie van de door Partijen aangewezen woningen als sociale huurwoningen.
4. Uitgangspunt is dat het kostenverhaal voor het Exploitatiegebied voorziet in het verhaal van alle plan-, aanleg- en (eventueel) verwervingskosten binnen het Exploitatiegebied en de toerekenbare plan-, aanleg- en verwervingskosten buiten het Exploitatiegebied aan de hand van de wettelijke uitgangspunten, ongeacht de vraag of het kostenverhaal wordt gestructureerd in een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. Indien er sprake is van plankosten, aanlegkosten of eventuele verwervingskosten buiten het Exploitatiegebied, treden Partijen met elkaar in overleg omtrent de noodzaak en toerekenbaarheid hiervan aan het Exploitatiegebied

en maken zij nadere afspraken met elkaar omtrent een evenredige toedeling of verdeling van deze kosten. In de **bijlagen 9 en 10** worden de uitgangspunten en grondslagen nader toegelicht.

5. De te vergoeden plan-, aanleg- en (eventuele) verwervingskosten, waaronder ook de toerekenbare historische kosten van Initiatiefnemer zullen voor zover deze zien op de werkzaamheden, zoals bedoeld in de vigerende plankostenscan en toerekenbaar zijn aan enig Ontwikkeld gebied, nader worden bepaald en definitief worden vastgesteld in de Anterieure overeenkomst. De afdracht voor de bovenwijkse voorzieningen liggen reeds vast, zoals weergegeven in **bijlage 5**, Notitie Afdracht Bovenwijken.

IV. SLOTBEPALINGEN

Artikel 8: Duur en beëindiging van de overeenkomst

1. Deze Overeenkomst gaat in per datum waarop de laatste der Partijen tot ondertekening is overgegaan.
2. Deze Overeenkomst duurt, totdat Partijen de Anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het laatste Ontwikkeld gebied in het Exploitatiegebied, waarbinnen de Eigenaren gronden in eigendommen hebben, doch uiterlijk tot 1 juli 2023, indien voordien geen Anterieure overeenkomst is gesloten en het Masterplan is vastgesteld, en uiterlijk tot 1 januari 2030, indien er voor 1 juli 2023 wel een Anterieure overeenkomst is gesloten en een Masterplan is vastgesteld.
3. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen om de duur van de Overeenkomst met 3 maanden te verlengen, indien er op dat moment concreet zicht is op het sluiten van de Anterieure overeenkomst. Indien Partijen op deze datum (of de datum na verlenging), ondanks wederzijdse inspanningen nog niet de eerste Anterieure overeenkomst hebben gesloten, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege. De Initiatiefnemer is op dat moment de door de Gemeente gemaakte kosten voor de beoordeling van de stedenbouwkundige plannen voor het eerste Ontwikkeld gebied verschuldigd. Partijen zijn aan elkaar over en weer geen verdere kosten of schades verschuldigd.

Artikel 9: Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Indien Partijen in de toekomst van mening verschillen omtrent de interpretatie of uitvoering van deze Overeenkomst, of hieruit voortvloeiende overeenkomsten, zullen zij eerst trachten binnen de stuurgroep in redelijk onderling overleg tot overeenstemming of een oplossing van hun verschil van inzicht te komen.
2. Alle uit deze Overeenkomst, dan wel de daaruit voortvloeiende en/of samenhangende overeenkomsten, voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank Noord-Holland.

3. Op deze Overeenkomst en op alle andere overeenkomsten, welke daaruit voortvloeien c.q. daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 10: Externe communicatie

Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze Overeenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden, nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen partijen onderling is besproken en afgestemd.

Artikel 11: Slotbepalingen

1. Alle wijzigingen in deze Overeenkomst dienen, om rechtsgeldig te zijn, schriftelijk door Partijen te worden vastgelegd.
2. De considerans maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Overeenkomst.
3. In geval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen en de tekst van de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.
4. De volgende geparafeerde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst:
 - Bijlage 1: kaart exploitatiegebied en eigendommen
 - Bijlage 2: Ontwikkelstrategie inclusief de Motie vreemd “Actieve gemeente voor ZuidWest” d.d. 24 maart 2022
 - Bijlage 3: Planning planvorming en besluitvorming
 - Bijlage 4: LOI toegelaten instellingen (na ondertekening toe te voegen)
 - Bijlage 5: Notitie afdracht bovenwijken
 - Bijlage 6: Concept inhoudsopgave Masterplan
 - Bijlage 7: model anterieure overeenkomst
 - Bijlage 8: Voorwaarden DO Stedenbouw bij anterieure overeenkomst.
 - Bijlage 9: Memo principes kostenverhaal
 - Bijlage 10: Elementen kostenverhaal

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend:

Gemeente

Initiatiefnemer

Drs. J. Wienen

@@

Datum: -----

Datum: -----

Plaats: -----

Plaats: -----

CONCEPT