

OPMERKING VOORAF: deze concept overeenkomst is uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden. Deze overeenkomst 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 overeenkomst ter voorafgaande goedkeuring voor te leggen aan de raad.

VOOROVEREENKOMST

Gebiedsontwikkeling OZZW Ontwikkelveld Sterrenwijk

Versie bestemd voor besluitvorming
d.d. 14 april 2022

Partijen:

Gemeente Haarlem

Efy Group B.V.

Inhoud

Inhoud.....	2
Artikel 1: Algemeen	4
Artikel 2: Overlegstructuur en Planning	6
Artikel 3: Planvorming Ontwikkelgebied Sterrenwijk	7
Artikel 4: Vervolgovereenkomst	8
Artikel 5: Duur en beëindiging van de overeenkomst	9
Artikel 6: Geschillenregeling, toepasselijk recht.....	9
Artikel 7: Externe communicatie	9
Artikel 8: Slotbepalingen	9

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 Efy Group B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2031BJ) Haarlem aan de Hendrik Figeeweg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 56166621, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Spelt Beheer B.V., alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Spelt, hierna te noemen de '**Initiatiefnemer**';

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 een ontwikkelstrategie 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. de Initiatiefnemer heeft substantiële posities ingenomen in het '**Ontwikkelgebied Sterrenwijk**', zoals aangeduid op de kadastrale kaart, **bijlage 2**, en is voornemens om deze posities zo nodig in samenwerking met de aangrenzende eigenaren in ontwikkeling te brengen; als gevolg hiervan kwalificeert de Initiatiefnemer als dominante eigenaar binnen genoemde Ontwikkelgebied.
- f. in beginsel is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de hiervoor bedoelde herontwikkeling van Ontwikkelgebied Sterrenwijk, waarbij de begrenzing van dit Ontwikkelgebied afhankelijk van de medewerking van andere eigenaren nog kan wijzigen;

- g. de Initiatiefnemer heeft overeenstemming bereikt onder meer met Algu Finance B.V. betreffende de aankoop van zijn eigendommen, ten aanzien waarvan aan de Gemeente wordt verzocht om medewerking te verlenen aan de levering;
- h. deze medewerking zal door de Initiatiefnemer ook worden verzocht voor de andere eigenaren, waar overeenstemming mee is bereikt; de leveringen van deze locaties is echter nog niet aanstaande;
- i. de Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente toegelicht dat alle verwervingen hebben plaats gevonden, tegen een zodanige prijs, dat de herontwikkeling van de Ontwikkelveld Grijpensteinweg Oost haalbaar moet zijn; in de verrichte transacties liggen derhalve geen elementen van grondspeculatie of freeriderschap besloten;
- j. de Initiatiefnemer is verder bereid om de projectdoelstellingen van de Gemeente te realiseren, inhoudende de uitvoering van de '**Ontwikkelstrategie**', **bijlage 3**, waarbij de Gemeente op haar beurt vast stelt dat het Ontwikkelgebied Sterrenwijck kan functioneren als een stedenbouwkundige eenheid die daadwerkelijk zelfstandig in ontwikkeling kan worden gebracht;
- k. de Initiatiefnemer verklaart aanvullend dat met de aankoop van de locatie van Algu Finance B.V. de herontwikkeling van Ontwikkelgebied Sterrenwijck als geheel beter mogelijk is, zowel kwalitatief, als vanuit het oogpunt van financiële haalbaarheid;
- l. gelet op voorgaande overwegingen is de Gemeente bereid om in te stemmen met de levering door Algu Finance B.V. aan de Initiatiefnemer en wil de Gemeente een principebereidheid uit spraken om ook bij latere voorgenomen afname van gronden door de Initiatiefnemer eenzelfde instemming te verlenen, mits op dat moment nog steeds wordt voldaan aan de voorwaarden in de Ontwikkelstrategie;
- m. gelet op voorgaande overwegingen ziet de Gemeente tevens aanleiding om de planvorming betreffende stedenbouw vooruitlopend op de te sluiten anterieure overeenkomst in overleg met Initiatiefnemer te doorlopen. Speciale aandacht hierbinnen heeft de stikstofproblematiek agv de nabijheid van Natura2000 gebied. Oplossingen hangen nauw samen met keuzes in programmering en mobiliteit.
- n. partijen willen hun afspraken schriftelijk vaststellen in de onderhavige '**Overeenkomst**';
- o. de Overeenkomst heeft te gelden als een voorovereenkomst vooruitlopend op een of meerdere eventueel te sluiten anterieure overeenkomsten.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Algemeen

1. Deze overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de wijze waarop Partijen met elkaar samenwerken binnen de gebiedsontwikkeling OZZW betreffende het in ontwikkeling brengen van Ontwikkelgebied Sterrenwijck, zodat met behoud van ieders verantwoordelijkheid stedenbouwkundige ontwerpen kunnen worden vervaardigd, op basis waarvan een anterieure overeenkomst kan worden gesloten.

2. Partijen beogen gezamenlijk, alsook ieder afzonderlijk, de volgende doelen te bereiken door middel van de herontwikkeling van Ontwikkelgebied Sterrenwijk:
 - transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon/werkmilieu, met minimaal behoud van het aantal arbeidsplaatsen;
 - realisatie van circa 120 woningen als onderdeel van een inclusieve wijk binnen OZZW met 50 % sociale woningbouw en 12,5% betaalbare vrije sector woningbouw (koop of huur);
 - tempo in realisatie gezien de grote marktpraak;
 - voldoen aan de randvoorwaarden zoals verwoord in de WBI, als sturingselement voor de Gemeente ten aanzien van de Planning.

3. In aansluiting op de door de Gemeente opgestelde Ontwikkelstrategie onderscheiden Partijen de volgende rol- en taakverdeling op hoofdlijnen:
 - de Gemeente stelt de kaderstellende documenten voor OZZW vast en is hier verantwoordelijk voor;
 - voor zover deze documenten betrekking hebben op Ontwikkelgebied Sterrenwijk kan de Initiatiefnemer desgevraagd haar reflectie hierop geven.
 - de Gemeente realiseert het openbaar gebied buiten de Ontwikkelgebieden;
 - Initiatiefnemer en eventueel de overige eigenaren realiseren de vastgoedontwikkeling, bouw en exploitatie binnen Ontwikkelgebied Sterrenwijk;
 - afhankelijk van het stedenbouwkundig plan wordt het openbaar gebied binnen Ontwikkelgebied Sterrenwijk door de Initiatiefnemer of door de Gemeente voor rekening van de Initiatiefnemer gerealiseerd;
 - de Gemeente bepaalt in overleg met Initiatiefnemer de aard en omvang van de te volgen publiekrechtelijke procedures;
 - de Gemeente draagt zorg voor de uitvoering van het kostenverhaal en stuurt op uitvoering van de WBI voorwaarden;
 - Gemeente heeft 'flankerend' WVG gevestigd op de betreffende eigendommen en stemt in met levering van de gronden van Algu Finance B.V. aan de Initiatiefnemer, en zal bij separaat besluit desgevraagd eveneens instemmen met de levering van de gronden van andere eigenaren binnen Ontwikkelveld Grijpensteinweg Oost, mits op dat moment wordt voldaan aan de voorwaarden in de Ontwikkelstrategie;
 - Partijen overleggen over de voorwaarden voor de anterieure overeenkomst;
 - 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;
 - ten behoeve van het sluiten van de anterieure overeenkomst(-en) doet Initiatiefnemer voorstellen voor de verkaveling van Ontwikkelgebied Sterrenwijk, het hierop te realiseren programma en de bijbehorende planning.

4. Pas na expliciete besluitvorming van de Gemeente kan Ontwikkelgebied Sterrenwijk in ontwikkeling worden genomen. Hieronder wordt verstaan dat het Masterplan en de bijbehorende planologische maatregelen zo worden ingericht dat de Gemeente kan bepalen wat de begrenzing van Ontwikkelgebied Sterrenwijk is en wanneer deze in ontwikkeling kan worden genomen. Hiervan is in ieder geval sprake bij het sluiten van de anterieure overeenkomst.

5. 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.
6. Indien het Masterplan en de bijbehorende planologische maatregelen niet haalbaar blijken te zijn, treden Partijen met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie en de mogelijkheid om Ontwikkelgebied Sterrenwijck alsnog te herontwikkelen.

Artikel 2: Overlegstructuur en Planning

1. Partijen stellen een projectorganisatie in ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst, bestaande uit een **'Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijck'**.
2. In de Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijck 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, alsmede de voor de uitvoering van deze Overeenkomst benodigde werkafspraken en besluitvorming voorbereiden en vastleggen.
3. Aan de Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijck 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 projectleider. Partijen kunnen zich in de projectgroep 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 de Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijck vervangen. Zij zullen daarvan schriftelijk mededeling doen aan de andere partij.
5. De Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijck 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 projectgroep 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. Partijen hebben gezamenlijk een **'Planning'** opgesteld, **bijlage 4**. Ieder van Partijen spant zich in en verplicht 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 tot een anterieure overeenkomst te komen, uiterlijk op 1 oktober 2022 met een doorkijk tot aan realisatie.

Artikel 3: Planvorming Ontwikkelgebied Sterrenwijk

1. De kwalitatieve en programmatische kaders voor de ontwikkeling van Ontwikkelgebied Sterrenwijk zijn ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst door de Gemeente (mede) vertaald in de volgende documenten:
 - a. Omgevingsvisie 2045 d.d. 27 januari 2022;
 - b. Ontwikkelvisie en spelregelkaart Ontwikkelzone Zuid-West;
 - c. Ontwikkelstrategie
 - d. Model anterieure grondexploitatieovereenkomst.naast het vigerende gemeentelijk beleid omtrent onder meer wonen, werken, duurzaamheid, milieu, circulariteit en kostenverhaal
2. Aanvullend zal de Gemeente mede in overleg met Initiatiefnemer de volgende kaderstellende documenten (laten) vervaardigen:
 - a. Masterplan met de inhoud, zoals weergegeven in de Inhoudsopgave Masterplan, **bijlage 5**;
 - b. Faseringsplan;
 - c. Participatietraject;
 - d. Onderbouwing kostenverhaal;
 - e. Inrichtingsplan Openbaar gebied buiten de Ontwikkelgebieden.
3. De Initiatiefnemer zal met haar adviseurs de ontwerpen vervaardigen voor een integraal definitief ontwerp stedenbouwkundig plan op Ontwikkelgebied Sterrenwijk, waarbij met name aandacht is voor massa, volumeopbouw, programma, parkeren, ontsluiting en bezonningsstudies. Deze ontwerpen worden besproken in het overleg met de Projectgroep Ontwikkelgebied Sterrenwijk, waarbij ook de stedenbouwkundig adviseur West8 bij betrokken is. De Gemeente zal naast bedoelde afstemming met de Projectgroep het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan toetsen en zo mogelijk goedkeuren. Met het oog op het sluiten van een anterieure overeenkomst. De wensen en eisen van de bewoners aan de Leidsche Vaart, zoals weergegeven in de brief d.d. 1 oktober 2021, aan Partijen genoegzaam bekend, maken mede onderdeel uit van de bredere haalbaarheidstoets van de locatie. Het definitieve stedenbouwkundige plan dient te voldoen aan de kaders, zoals weergegeven in **bijlage 6**, het document 'Voorwaarden DO Stedenbouw bij anterieure overeenkomst'.
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 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 voornemens een ontwerp-omgevingsplan op te laten stellen. De planvorming van Initiatiefnemer zal hierin worden meegenomen, mits passend binnen de kaderstellende documenten.

6. Partijen zullen de communicatie over de beoogde herontwikkeling van Ontwikkelgebied Sterrenwijck steeds met elkaar afstemmen en voor zover nodig of gewenst – al dan niet ter uitvoering van participatie – gezamenlijke communicatie verzorgen.
7. Voor de masterplanfase van OZZW wordt gewerkt met een bevoorschotting op het kostenverhaal voor de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden in het kader van de toetsing van het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan, zoals bedoeld in artikel 3 lid 3. Deze bevoorschotting is vastgesteld op een bedrag ter hoogte van € 20.000,- zonder BTW voor de periode tot 1 oktober 2022. 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 oktober 2022 nog werkzaamheden door de Gemeente dienen te worden verricht ter toetsing van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van Ontwikkelgebied Sterrenwijck, 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 4: Vervolgovereenkomst

1. Partijen zullen zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan, zoals bedoeld in artikel 3 lid 3, de anterieure overeenkomst sluiten met inachtneming van de door de Gemeente gehanteerde model anterieure exploitatieovereenkomst, **bijlage 7**.
2. In de Anterieure overeenkomst(-en) maken Partijen onder andere afspraken over de volgende onderwerpen:
 - a. te realiseren programma
 - b. bouwlogistiek
 - c. energie
 - d. de aansluiting op het openbaar gebied buiten Ontwikkelgebied Sterrenwijck;
 - e. afvalvoorziening;
 - f. kostenverhaal
3. Partijen hanteren als uitgangspunt dat de in het Ontwikkelgebied Sterrenwijck 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- en aanlegkosten 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 of aanlegkosten 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.

5. De te vergoeden exploitatiekosten zullen nader worden bepaald en definitief worden vastgesteld in de Anterieure overeenkomst. De afdracht voor de bovenwijkse voorzieningen liggen reeds vast, zoals weergegeven in de **bijlagen 8, 9 en 10**

Artikel 5: 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, doch uiterlijk tot 1 oktober 2022. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen om de duur van de overeenkomst met 3 maanden verlengen, indien er 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 laatste Anterieure overeenkomst hebben gesloten, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege. Partijen zijn aan elkaar over en weer geen verdere kosten of schades verschuldigd.
3. Ieder van Partijen kan voorafgaand aan het verstrijken van genoemde datum verzoeken om de Overeenkomst te verlengen. Hieraan wordt door de andere Partij medewerking verleend, indien en zolang er een gerede kans is dat de door Partijen beoogde/resultaten alsnog kunnen worden bereikt.

Artikel 6: 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 op bestuurlijk niveau 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 7: 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 8: 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: plankaart exploitatiegebied
 - Bijlage 2: kaart Ontwikkelgebied Sterrenwijk
 - Bijlage 3: Ontwikkelstrategie inclusief de Motie vreemd “Actieve gemeente voor ZuidWest” d.d. 24 maart 2022
 - Bijlage 4: planning
 - Bijlage 5: inhoudsopgave Masterplan
 - Bijlage 6: Voorwaarden DO Stedenbouw bij anterieure overeenkomst
 - Bijlage 7: model anterieure overeenkomst
 - Bijlage 8: Nota Bovenwijks
 - Bijlage 9: Memo principes kostenverhaal
 - Bijlage 10: Elementen kostenverhaal

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend:

Gemeente

Initiatiefnemer

Drs. J. Wienen

M. Spelt

Datum: _____

Datum: _____

Plaats: _____

Plaats: _____