



**De ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer de heer F. Roduner in de functie van Wethouder, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. 24 januari 2023, nummer 2022/1594191, hierna te noemen: de "**Gemeente**"
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DREEF BEHEER B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende aan het adres Beijneslaan 169 A te (1947 HK) Beverwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, onder dossiernummer 34017131, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder S. Kat, hierna te noemen: "**Dreef**";
3. de stichting **STICHTING SINT JACOB**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41226861, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te (2233 PZ) Haarlem aan het adres Richard Holkade 24, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.W.F. van Bockel in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: "**Sint Jacob**";
4. de stichting **STICHTING PRE WONEN**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34061728, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te (1991 AB) Velsbroek aan het adres Rijksweg 347, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Kranen en de heer M. Oomes in hun hoedanigheid van gezamenlijk gemandateerd bevoegd bestuurders, hierna te noemen: "**Pré Wonen**"

Ondergetekenden sub 1 t/m 4 tezamen hierna te noemen: "**Initiatiefnemers**";

**nemen in overweging dat:**

- de Gemeente het voornemen heeft om het Plangebied Sportweg ([Bijlage 1](#)) te herontwikkelen tot een intensiever bebouwd, functioneel en verkeerstechnisch beter en veiliger gebied en daarmee een hogere stedelijke kwaliteit, hierna te noemen: "de Ontwikkeling";
- de gemeenteraad op 27 februari 2020 de 'Visie Ontwikkelzone Orionweg/Planetenlaan' heeft vastgesteld hetgeen een beeld geeft van hoe het gebied er uit kan gaan zien.
- de Gemeente, Dreef, Sint Jacob grondposities in eigendom hebben die belangrijk zijn om de ontwikkeling van het Plangebied Sportweg mogelijk te maken;
- Initiatiefnemers een Intentieovereenkomst willen sluiten voor het in gezamenlijkheid opstellen van een gebiedsconcept en Programma van Eisen voor de Leefomgeving ("PvEL"), teneinde als gevolg daarvan te kunnen beoordelen of Initiatiefnemers tot overeenstemming kunnen komen ten aanzien van de Ontwikkeling en daarvoor vervolgens een eventuele vervolgovereenkomst kunnen sluiten;
- Initiatiefnemers de afspraken willen vastleggen en hiertoe deze Overeenkomst opgesteld hebben;
- de op 27 augustus 2020 tussen de Gemeente en Sint Jacob gesloten Intentieovereenkomst met het aangaan van deze overeenkomst komt te vervallen;



en zijn het volgende overeengekomen:

#### **Artikel 1. Doel van de overeenkomst**

1. Het doel van deze Intentieovereenkomst is:
  - a. Het onderzoeken en uitwerken van de vereisten van benodigde grondtransacties voor de Ontwikkeling;
  - b. Het gezamenlijk uitwerken van het gebiedsconcept en het PvEL (inclusief mobiliteitsplan en groenplan);
  - c. Het formuleren van (de voorwaarden voor) afspraken over kostendeling voor de fase tot het vaststellen van het PvEL.

#### **Artikel 2. Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Ontwikkeling**

1. De samenwerking tussen Initiatiefnemers gaat uit van “Samen Anders”, met als basisvoorwaarden het bundelen van krachten om beter en sneller resultaten te boeken waarbij ruimte is voor het maken van fouten (geen onderlinge claims), samenwerking met vakafdelingen in een beperkt aantal workshops, inzet van afdelingen op basis van vakkennis en het zo effectief mogelijk organiseren van de inzet van de Gemeente zodat niet te veel ambtelijke capaciteit nodig is. De projectorganisatie bereidt zo veel mogelijk stukken voor en de Gemeente toetst c.q. geeft waar nodig randvoorwaarden.
2. De Ontwikkeling moet passend zijn in de (Europese) regelgeving betreffende onder andere de Dienstenrichtlijn, staatssteun en mededinging.
  - a) Initiatiefnemers zijn van mening dat voor het aangaan van de samenwerking het noodzakelijk is om objectieve, toetsbare en redelijke criteria vast te stellen op basis waarvan 1-op-1 grondtransactie(s) tussen de Initiatiefnemers mogelijk is binnen de op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geldende en bij Initiatiefnemers bekend zijnde regelgeving en rechtspraak (HR arrest inzake Didam).
  - b) Partijen hebben AKD een check laten uitvoeren op de impact van het Didam-arrest. De kosten delen Partijen conform de verdeelsleutel zoals hierna bepaald in artikel 8, lid 2. Initiatiefnemers zijn zich er bewust van dat het bieden van mededingingsruimte in de rechtspraak nog nader uitgekristalliseerd moet worden waardoor geen van Initiatiefnemers jegens elkaar aansprakelijk is als komt vast te staan dat 1-op-1 grondtransactie tussen Initiatiefnemers of derden geen stand houdt of kan houden.
  - c) In overeenstemming met het Vastgoedbeleid van de Gemeente hebben de woningcorporaties Elan Wonen en Ymere akkoord gegeven en verklaard dat Pré Wonen de partij is die het programma voor sociale woningbouw in het Plangebied Sportweg mag realiseren. De Gemeente, Dreef en Sint Jacob aanvaardden Pré Wonen hierbij als de exclusieve partij die het programma voor sociale woningbouw zal realiseren.
3. Voor grondruil dient Dreef haar vastgoed zonder huurder, vrij van huur, aan de Gemeente te leveren, zodat dit geen belemmering is voor de Ontwikkeling.
4. Als uitgangspunt geldt dat de bij de herontwikkeling te realiseren supermarkt ten minste hetzelfde aantal vierkante meters bedraagt als de huidige supermarkt van Dreef, zijnde 3.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.
5. Met het aangaan van deze overeenkomst komt de op 27 augustus 2020 tussen de Gemeente en Sint Jacob gesloten Intentieovereenkomst te vervallen.



### **Artikel 3. Intenties Initiatiefnemers en procesverloop**

1. Met deze Intentieovereenkomst spreken de Initiatiefnemers naar elkaar toe de intentie uit om te onderzoeken hoe en in welke (juridische) vorm zij tot verdergaande en langdurige samenwerking kunnen komen teneinde de ontwikkeling en het gebruik van en de zeggenschap over het vastgoed vast te leggen in een samenwerkings- en/of vastgoedovereenkomst die passen binnen de wettelijke en gemeentelijke kaders.
2. Initiatiefnemers wensen samen een gebiedsconcept en PvEL voor het Plangebied uit te werken om duidelijkheid te krijgen over de kaders voor de Ontwikkeling om, indien Initiatiefnemers vervolgens besluiten nadere afspraken vast te leggen in voornoemde samenwerkings- en/of vastgoedovereenkomst, in samenwerking te komen tot benodigde grondverwerving over en weer waarna middels een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan en/of -vergunning(en) te komen tot realisatie van de Ontwikkeling.

### **Artikel 4. Overlegstructuur en communicatie**

1. De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep op directieniveau voor besluitvorming - onder voorbehoud van interne goedkeuring en/of besluitvorming waarbij de Gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt - en een projectgroep voor de dagelijkse aansturing.
2. Initiatiefnemers zullen gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zo vaak als nodig overleg voeren over de opdrachten, uitvoering, analyse en uitwerking van de benodigde onderzoeken en opstelling van het gebiedsconcept en PvEL waarbij zij de voortgang van het proces bewaken.
3. Bestuurlijk overleg tussen Partijen zal plaatsvinden op afroep van één der Partijen indien die daar aanleiding toe ziet.
4. Voor de Ontwikkeling moet draagvlak zijn. Initiatiefnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het helder communiceren van de voorgenomen planvorming richting omwonenden en andere belanghebbenden.

### **Artikel 5. Verantwoordelijkheden Initiatiefnemers**

1. Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor:
  - a. De voortgang van de Ontwikkeling door tijdige aanlevering van informatie, het actief analyseren van alle informatie, terugkoppeling en afstemming van bevindingen, selectie van deskundigen, benoemen en uitvoeren van benodigde onderzoeken, opstellen van een planning en procedures en borging daarvan voor zover, in het kader van deze Intentieovereenkomst, benodigd voor het PvEL of het gebiedsconcept;
  - b. Het betalen van de kosten zoals nader uitgewerkt in artikel 8;

### **Artikel 6. Publiekrechtelijke taak Gemeente**

1. De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid.



2. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de Ontwikkelaar is gehouden, als de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek negatief is voor de Ontwikkeling dan wel het handelen van de Gemeente naar deze publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
3. Evenmin zal de inhoud van deze Intentieovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Intentieovereenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Intentieovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Initiatiefnemers ingeschakelde derden ontstane nadelen.

#### **Artikel 7. Vervolgovereenkomsten**

1. Op basis van een financieel en ruimtelijk haalbaar plan, zoals deze voortvloeit uit de uitkomsten van het gebiedsconcept en PvEL, zal blijken of Initiatiefnemers met elkaar in overleg treden of zij tot overeenstemming kunnen komen over de planvorming en voorwaarden voor de Ontwikkeling en grondruil. Indien er overeenstemming is dan wordt een vervolgovereenkomst gesloten voor verdere samenwerking, het begeleiden van het ruimtelijk planproces, het wettelijk kostenverhaal en afspraken over het sluiten van een eventuele optieovereenkomst en aan- en verkoopovereenkomst.

#### **Artikel 8. Kosten**

1. Behoudens de kosten van de Gemeente ter uitvoering van haar publiekrechtelijke taak, dragen Initiatiefnemers ieder hun interne kosten dan wel kosten van vervanging van eigen bemensing.
2. De Gemeente neemt 50% van de kosten van de in gezamenlijkheid ingeschakelde derden/externen in het traject tot en met vaststelling van het PvEL voor haar rekening. De Gemeente fungeert als verzamel partij van de facturen, waarbij Initiatiefnemers de Gemeente op basis van een nader te bepalen verdeelsleutel de overige 50% van de externe kosten tussen Initiatiefnemers vergoeden.
3. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kan ook blijken dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd door de Gemeente (zoals extra mijlpalen of onderzoek) welke ook kunnen leiden tot extra kosten. Indien kosten voor aanvullend onderzoek nodig zijn, maar tevens ten behoeve van aangrenzende locaties dienst doet, zal een nader te bepalen verdeelsleutel omtrent toedeling van deze kosten tussen Initiatiefnemers worden overeengekomen. Initiatiefnemers zullen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.



## **Artikel 9. Inwerkingtreding, duur en beëindiging**

1. Onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van het daartoe bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan en de andere Initiatiefnemers treedt de Overeenkomst in werking per datum van ondertekening.
2. Deze Intentieovereenkomst eindigt:
  - zodra een samenwerkingsovereenkomst en/of een andere vervolgovereenkomst is gesloten;
  - in het geval dat een van de Initiatiefnemers in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is uitgesproken, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd;
  - wanneer uit de in het kader van deze Intentieovereenkomst uitgevoerde onderzoeken geconstateerd wordt dat realisering van de doelstellingen niet haalbaar is;
  - indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkt dat de Initiatiefnemers, ondanks hun maximale inspanningen daartoe, geen overeenstemming bereiken over de wijze en vorm van samenwerking voor de Ontwikkeling, grondtransacties, het gebruik van en de zeggenschap over het vastgoed, waardoor er geen zicht is op een ruimtelijk en/of financieel acceptabel plan.
3. Deze Intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien na uiterlijk twee jaar na ondertekening daarvan de beoogde samenwerkingsovereenkomst en/of een andere vervolgovereenkomst niet tot stand zijn gekomen. Initiatiefnemers kunnen in onderling overleg schriftelijk een aangepaste datum vaststellen.
4. Ingeval van beëindiging van onderhavige intentieovereenkomst op grond van dit artikel zijn de Initiatiefnemers nimmer schadeplichtig jegens elkaar in welke vorm dan ook en dragen zij ieder hun eigen kosten. De Initiatiefnemers vrijwaren de Gemeente voor aanspraken van derden in welke vorm dan ook.
5. Initiatiefnemers hebben het recht de Intentieovereenkomst per aangetekende brief te ontbinden wegens het tekortschieten van de andere partij, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Voordat een Partij overgaat tot ontbinding van de Intentieovereenkomst zal hij de andere Partij schriftelijk in gebreke stellen en de andere partij een redelijke termijn gunnen om zijn verplichtingen alsnog na te komen.
6. Indien een Partij van haar in lid 5 van dit artikel gegeven recht gebruik maakt is zij jegens de andere Partij niet tot betaling van enige vergoeding gehouden.

## **Artikel 10. Geheimhouding**

1. Initiatiefnemers zullen alle gegevens, waarvan zij kennis hebben gekregen en die als vertrouwelijk zijn aangemerkt, of waarvan Initiatiefnemers redelijkerwijze moet vermoeden dat deze van vertrouwelijke aard zijn, als zodanig behandelen.
2. Initiatiefnemers zullen deze gegevens niet openbaren aan derden, noch persoonlijk gebruiken, tenzij zij daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming hebben gekregen van de wederpartijen.



3. Initiatiefnemers zullen deze verplichting aan hun personeel alsmede aan de door hun in te schakelen derden opleggen. Het vorenstaande in dit artikel laat onverlet dat de Gemeente (bijvoorbeeld op grond van de Wet Open Overheid) wettelijk verplicht kan zijn vertrouwelijke gegevens openbaar te maken. In dat geval zal de openbaarmaking van vertrouwelijke gegevens geen enkele schadeplechtigheid van de Gemeente met zich brengen in welke vorm dan ook.

**Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerd en in tweevoud voor akkoord getekend:**

**Gemeente Haarlem**

.....  
F. Roduner  
Wethouder

Plaats : .....  
Datum : .....

**Dreef Beheer B.V.**

.....  
S. Kat  
Bestuurder

Plaats : .....  
Datum : .....

**Stichting Sint Jacob**

.....  
E.W.F. van Bockel  
Bestuurder

Plaats : .....  
Datum : .....

**Stichting Pré wonen**

.....  
W. Kranen  
Bestuurder

Plaats : .....  
Datum : .....

.....  
M. Oomes  
Bestuurder

Plaats : .....  
Datum : .....



## Bijlage 1 Plangebied Sportweg

