

**ALLONGE BIJ DE ANTERIEURE OVEREENKOMST SCHONENVAERT**

**PARTIJEN:**

**GEMEENTE HAARLEM**

**EN**

**SCHONENVAERT B.V.**

**Finale versie d.d. 14 april 2023**

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

## ALLONGE BIJ ANTERIEURE OVEREENKOMST SCHONENVAERT

### Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. [invullen], hierna te noemen: "**Gemeente**";
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Schonenvaert B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76321967, statutair gevestigd te Amsterdam en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Mackay en mevrouw L. Bijloos in hun hoedanigheid van directeur van voornoemde vennootschap, hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

Ondergetekenden sub I en II hierna ieder afzonderlijk respectievelijk gezamenlijk te noemen: "**Partij**" respectievelijk "**Partijen**".

### Overwegingen:

- A. Partijen zijn op 20 juli 2022 de "Anterieure overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7)" ("**de Overeenkomst**") aangegaan met betrekking tot het Project.
- B. Ontwikkelaar heeft op 29 juli 2022 de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om het Bouwplan mogelijk te maken.
- C. Ontwikkelaar heeft echter moeten constateren dat het Bouwplan zoals overeengekomen en aangevraagd – door verschillende omstandigheden, waaronder de veranderende marktomstandigheden op de kapitaal- en vastgoedmarkt en de hoge kosten – financieel niet meer haalbaar is. Ontwikkelaar heeft daarom bezien of er planoptimalisaties mogelijk zijn waardoor in het Plangebied alsnog een bouwplan kan worden gerealiseerd.
- D. Na onderzoek heeft Ontwikkelaar de volgende planoptimalisaties voorgesteld: het toevoegen van meer woningen onder meer door het omzetten van zogenaamde 'friendswoningen' in studio's, het realiseren van minder parkeerplaatsen én het realiseren van minder m<sup>2</sup> BVO niet-wonen.
- E. Partijen hebben overleg gevoerd over de door Ontwikkelaar voorgestelde planoptimalisaties. Het overleg tussen Partijen heeft geleid tot overeenstemming over de voorgestelde planoptimalisaties en de hiervoor benodigde wijziging van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en de als gevolg hiervan benodigde aanpassingen van de Overeenkomst, zoals is vervat in de onderhavige allonge (hierna : "**de Allonge**").

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

F. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Allonge.

## Partijen zijn het volgende overeengekomen:

### I. ALGEMEEN

#### 1. Definities en Bijlagen

1.1. De betekenis van de in deze Allonge gebruikte definities die met een hoofdletter zijn geschreven, staat vermeld in artikel 1 van de Overeenkomst, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze Allonge is gehecht (zie **Bijlage 1**), tenzij de betreffende definitie in deze Allonge is gewijzigd.

1.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 hanteren Partijen in deze Allonge de navolgende definities:

a. **Gewijzigd Bouwplan:** De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied, omvattende circa 823 appartementen, circa 5.000 m<sup>2</sup> BVO niet-wonen, Openbare Ruimte en maximaal 218 bijbehorende parkeerplaatsen.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1 van de Overeenkomst worden de volgende definities gewijzigd:

a. **Project:** Alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Gewijzigde bouwplan.

b. **Omgevingsvergunning:** De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a en/of onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede iedere andere activiteit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die benodigd is voor het mogelijk maken en kunnen realiseren van het Gewijzigd bouwplan.

1.3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1a van de Overeenkomst, wordt de volgende bijlage toegevoegd aan deze Allonge.

a. **Bijlage 2:** presentatie en DO+ van Gewijzigd Bouwplan (ter vervanging van Bijlage 6 van de Overeenkomst).

#### 2. Bouwplan

2.1. In artikel 2, 3, 4, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23 en 28 van de Overeenkomst dient voor Bouwplan te worden gelezen: Gewijzigd bouwplan.

#### 3. Verhaal ambtelijke kosten

3.1. Als gevolg van het (beoordelen van het) Gewijzigde Bouwplan (inclusief de beoordeling van het DO+), maakt de gemeente aanvullende ambtelijke kosten. In aanvulling op het

bepaalde in artikel 6, eerste lid, van de Overeenkomst zijn deze kosten vastgesteld op een bedrag van € 10.000,--. De betaling van voornoemd bedrag geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur, die wordt verzonden nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

#### 4. Woningbouwcategorieën

- 4.1. In plaats van het bepaalde in artikel 9, eerste lid van de Overeenkomst komen Partijen het volgende overeen:
- 4.2. In het Gewijzigd bouwplan worden door Ontwikkelaar tenminste evenveel sociale en middeldure huurwoningen gerealiseerd als overeengekomen in de Overeenkomst, te weten minimaal 280 sociale huurwoningen, minimaal 183 lage middeldure huurwoningen en 96 hoge middeldure huurwoningen. Voor het resterende aantal woningen in het Project gelden geen aangewezen woningbouwcategorieën en gelden mitsdien geen beperkingen.
- 4.3. Het bovenstaande laat onverlet dat indicatief in het Gewijzigd bouwplan de volgende woningdifferentiatie is voorzien:

Woningdifferentiatie	Maatwerkkader		Anterieur		Aanvullend in Allonge	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Sociaal	240	40%	280	40%	0	0
Middelduur laag	120	20%	183	26%	95	75% <sup>1</sup>
Middelduur hoog	120	20%	96	14%		
Overige	120	20%	137	20%	32	25%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>696</b>	<b>100%</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

Woningdifferentiatie	Maatwerkkader		Anterieur		Allonge	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Studio	240	40%	286	41%	428	52%
1-Bedroom	240	40%	215	31%	226	27%
2-Bedroom	120	20%	195	28%	169	21%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>696</b>	<b>100%</b>	<b>823</b>	<b>100%</b>

- 4.4. In artikel 9, zesde lid van de Overeenkomst moet voor circa 714 woningen worden gelezen circa 823 woningen.

<sup>1</sup> In welke segment (middelduur laag of hoog) de woningen komen is afhankelijk van hoe de woningen gewaardeerd worden in relatie tot de uitwerking door het Rijk van het woonwaarderingsstelsel in de wet Betaalbare Huur (verwachte ingang 1-1-2024).

- 4.5. In afwijking van het bepaalde in artikel 9, achtste lid van de Overeenkomst komen Partijen het volgende overeen: Het is Ontwikkelaar toegestaan om af te wijken van het Maatwerk-kader voor wat betreft de procentuele verdeling van de verschillende woningbouwcathego-rieën, met dien verstande dat ten aanzien van de woningdifferentiatie minimaal wordt voldaan aan het aantal woningen per woningbouwcategorie zoals hierboven in artikel 4.2 van deze Allonge is opgenomen.
- 4.6. Ontwikkelaar zal – na oplevering van het Project – de definitieve woningdifferentiatie in het Project schriftelijk in een tabelvorm aanleveren aan de Gemeente. Deze tabel dient te worden aangehecht als bijlage aan deze Allonge en maakt daarvan deel uit. De definitieve woningbouwdifferentiatie zal voldoen aan het bepaalde in artikel 4.2 en 4.5 van deze Allonge. Deze definitieve woningbouwdifferentiatie vormt het uitgangspunt voor de aantallen woningen als bedoeld in artikel 9, derde lid, artikel 9, vierde lid, artikel 9, zevende lid en of artikel 9, negende lid van de Overeenkomst, waarbij voor de in de voornoemde leden van de Overeenkomst genoemde aantallen woningen, de aantallen woningen voor de desbetreffende woningbouwcategorie uit de tabel dient te worden gelezen zoals overgelegd door Ontwikkelaar.
- 4.7. In het geval dat de rijksoverheid of de Provincie Noord-Holland een subsidieregeling heeft vastgesteld met als doel het bevorderen van (de start van) woningbouwprojecten waarvan betaalbare woningen onderdeel uitmaken, dan zal de Gemeente onderzoeken of het Project voor deze subsidie in aanmerking komt. Indien de Gemeente meent dat het Project mogelijk voor subsidie in aanmerking komt, is Ontwikkelaar bereid om met de Gemeente hierover in overleg te treden en te bezien of het naar het oordeel van Partijen wenselijk is dat het Project van de subsidie gebruik kan maken. Door Ontwikkelaar zal in elk geval niet met het doen van een subsidieaanvraag worden ingestemd, indien de voorwaarden voor het kunnen verkrijgen van de subsidie consequenties kunnen hebben voor de (beleggings)waarde van het Gewijzigde bouwplan, die niet door de subsidie gecompenseerd kunnen worden.

## **5. Gevolgen niet tijdige start bouw**

- 5.1. Het is volledig aan Ontwikkelaar of hij het Gewijzigd bouwplan realiseert of niet. Echter, indien Ontwikkelaar niet binnen 24 maanden nádat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden is gestart met de (grond)werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen gebouw, komen Partijen overeen dat de haar toegestane afwijking van de verdeling van de verschillende woningcategorieën zoals omschreven in artikel 4.3 en artikel 4.5 van deze Allonge komt te vervallen. Dit betekent dat – indien Ontwikkelaar besluit om ná 24 maanden nádat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met de bouw van het Gewijzigd Bouwplan – Ontwikkelaar verplicht is om zich binnen het Gewijzigd bouwplan te houden aan de woningdifferentiatie zoals afgesproken in de Overeenkomst, te weten 40 % sociaal, 26 % lage middenhuur, 14% hoge middenhuur en 20 % vrije sector.

- 5.2. Indien Ontwikkelaar binnen 24 maanden nádat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden is gestart met de (grond)werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen gebouw, geldt dat de werkzaamheden voortvarend dienen te worden uitgevoerd en de bouw – behoudens overmacht of onvoorziene omstandigheden – niet langer dan 8 weken mag komen stil te liggen. Mocht aan het vorenstaande niet worden voldaan, dan is Ontwikkelaar verplicht om zich binnen het Gewijzigd bouwplan te houden aan de woningdifferentiatie zoals afgesproken in de Overeenkomst, te weten 40 % sociaal, 26 % lage middenhuur, 14 % hoge middenhuur en 20 % vrije sector.

## **6. Programma niet-wonen en Parkeren**

- 6.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 10, eerste lid van de Overeenkomst zal Ontwikkelaar 5.000 m<sup>2</sup> BVO aan niet-woonfuncties en 5 woon- werkwoningen in het gebouw realiseren. Met het wijzigen van het aantal vierkante meter niet-wonen programma wijzigt ook de financiële bijdrage en de incentive zoals overeengekomen in artikel 10.2. De incentive wordt bijgesteld naar een bedrag van € 332.500,--. De financiële bijdrage wordt bijgesteld naar een bedrag van € 332.500,--. De Gemeente maakt inzichtelijk op welke wijze zij de financiële bijdrage inzet en heeft ingezet.
- 6.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 10, vierde lid, van de Overeenkomst komen Partijen het volgende overeen: De parkeergarage bestaat uit minimaal 131 gebouwde parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden voorzien van circa 87 autoliften, zodat voorzien kan worden in 87 aanvullende parkeerplaatsen waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen uitkomt op 218 parkeerplaatsen. Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat bij de ingebruikname van de parkeergarage wordt voorzien in deze 131 parkeerplaatsen.
- 6.3. Indien er na ingebruikname van de parkeergarage parkeerdruk ontstaat in de parkeergarage (waarvan sprake is bij een gemiddelde bezettingsgraad van de parkeergarage van meer dan 90 %), dan zal Ontwikkelaar aanvullend de autoliften plaatsen zodat een bezettingsgraad van minder dan 90% ontstaat.
- 6.4. Ontwikkelaar zal aan de Gemeente 6 maanden, 12 maanden en 18 maanden nadat de laatste woning is opgeleverd doorgeven wat de bezettingsgraad van de parkeergarage is over de voorafgaande periode van 6 maanden. Dit geeft de Gemeente een goed beeld van de gemiddelde bezettingsgraad, waarbij Partijen ervan uitgaan dat de bezettingsgraad over een periode van 18 maanden ook voor de toekomst representatief is. Ontwikkelaar zal bij het aanleveren van deze informatie aangeven of de gemiddelde bezettingsgraad heeft geleid of nog leidt tot het aanvullend plaatsen van de autoliften. Het voorgaande stelt de Gemeente in staat om te beoordelen of Ontwikkelaar voldoet aan het bepaalde in artikel 6.3.
- 6.5. Op het bepaalde in artikel 6 zijn de bepalingen van art. 28 tweede en derde lid van de Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.

## 7. Bovenwijkse kosten

- 7.1. Ontwikkelaar accepteert dat het wijzigen van het programma leidt tot een gewijzigde exploitatiebijdrage voor Bovenwijkse netwerkvoorzieningen zoals omschreven in artikel 7 van de Overeenkomst.

## 8. Wijziging bouwplan procedure en planning

- 8.1. Op 29 juli 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het Bouwplan. De Gemeente stemt ermee in dat voornoemde aanvraag om omgevingsvergunning door Ontwikkelaar wordt gewijzigd c.q. aangevuld om het Gewijzigd bouwplan mogelijk te maken. Om misverstanden te voorkomen, wordt hier herhaald dat het bepaalde in artikel 18 en artikel 27 van de Overeenkomst van toepassing is op het Gewijzigd bouwplan, deze allonge en de gewijzigde aanvraag voor de Omgevingsvergunning.
- 8.2. De Ontwikkelaar is er mee bekend dat het wijzigen van de aanvraag om Omgevingsvergunning consequenties heeft voor de beslistermijn.
- 8.3. In Bijlage 3 van de Overeenkomst zijn Partijen een Streefplanning overeengekomen. Deze Streefplanning is inmiddels achterhaald en behoeft – mede in verband met het Gewijzigde bouwplan – aanpassing. Gelet daarop zijn Partijen in afwijking van de Overeenkomst de streefplanning zoals opgenomen in **Bijlage 3** van deze Allonge overeengekomen.

## 9. Berging Rekening Courant en boete

- 9.1. Partijen stellen vast dat om het Gewijzigd Bouwplan te kunnen realiseren, circa 1.600 m<sup>2</sup> oppervlaktewater in het Plangebied tijdelijk moet worden gedempt. Dit leidt tijdelijk tot verlies aan bergend vermogen, dat niet voorafgaand aan de demping in hetzelfde peilvak (al dan niet tijdelijk) kan worden gecompenseerd.
- 9.2. De gemeente beschikt echter over een positief saldo op haar Berging Rekening Courant en verleent aan Ontwikkelaar toestemming om gebruik te maken van haar Berging Rekening Courant voor het tijdelijk dempen van het oppervlaktewater, zodat het verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd door een tijdelijke afboeking van het saldo, even groot als het oppervlak van de demping, van de Berging Rekening Courant van de Gemeente.
- 9.3. Ontwikkelaar is ingevolge artikel 3, tweede lid van de Overeenkomst verplicht om in het Plangebied de noodzakelijke watercompensatie, bestaande uit circa 1.600 m<sup>2</sup> te compenseren water, te realiseren om de (gevolgen van de) tijdelijke demping van het oppervlaktewater te compenseren. De realisatie van de noodzakelijke watercompensatie, zoals hiervoor omschreven, zal tegelijk plaatsvinden met de aanleg van de Openbare Ruimte, zoals omschreven in artikel 11 van de Overeenkomst. Het exacte aantal m<sup>2</sup> dat moet worden gecompenseerd, zal worden bepaald in de watervergunning.
- 9.4. Indien Ontwikkelaar de noodzakelijke watercompensatie niet binnen vier maanden na oplevering van de laatste woning in het Gewijzigd Bouwplan heeft gerealiseerd, dan is zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 480.000,--, met dien verstande dat

indien de termijn van vier maanden voor de oplevering van de Openbare Ruimte niet haalbaar blijkt te zijn en Partijen overeenkomstig artikel 11, vijfde lid van de Overeenkomst een nader werkbaar (uiterlijke) termijn zijn overeengekomen, dat dan deze laatste termijn ook leidend is voor de realisatie van de noodzakelijke watercompensatie. In voornoemd geval is Ontwikkelaar derhalve uitsluitend een boete verschuldigd, indien na het verstrijken van de nader overeengekomen uiterlijke termijn niet de noodzakelijke watercompensatie is gerealiseerd.

- 9.5. Indien komt vast te staan dat Ontwikkelaar wel water heeft gecompenseerd, maar niet zoveel als vereist volgens de watervergunning geldt het volgende:
- a. er is een basisboete verschuldigd van € 75.000,--;
  - b. voor elke m<sup>2</sup> water die niet is gecompenseerd/gerealiseerd, is een aanvullende boete verschuldigd van € 300,--;
  - c. de totale boete zal niet hoger kunnen zijn dan € 480.000,--.
- 9.6. Op dit artikel zijn de bepalingen van art. 28 tweede en derde lid van de Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.

## **10. Overleg Gemeente, Ontwikkelaar en Hotel Haarlem**

- 10.1. Hotel Haarlem (Van der Valk) is gesitueerd aan de Toekanweg 2 nabij de locatie van het Gewijzigde Bouwplan. Ontwikkelaar heeft diverse overleggen gevoerd met Hotel Haarlem over het Project en de eventuele gevolgen hiervan voor Hotel Haarlem.
- 10.2. Gelet op de verschillende belangen die spelen tussen Ontwikkelaar enerzijds en Hotel Haarlem anderzijds, is de Gemeente bereid om samen met Ontwikkelaar in gesprek te treden met Hotel Haarlem (in een zogenaamd driepartijenoverleg) over de verschillende belangen die spelen in het gebied met als doel om zo mogelijk een voor alle partijen bevredigende oplossing te bereiken.
- 10.3. De Gemeente zal voor de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning voor het Gewijzigde bouwplan de eerste afspraak met Hotel Haarlem en Ontwikkelaar inplannen.

*Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten*

*Handtekeningenpagina(s) volgt(en)*

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

Gemeente Haarlem

Schonenvaert B.V.

Dhr. F.J. Roduner  
Datum:

De heer R. Mackay  
Datum:

Schonenvaert B.V.

mevrouw L. Bijloos  
Datum:

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

### Bijlage 3 Streefplanning

<b>Milestone</b>	<b>Allonge</b>	
	<b>Week</b>	<b>Datum</b>
Indiening gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning	11	17-03-2023
Indiening ruimtelijke onderbouwing	13	30-03-2023
Na indiening wordt alles door in- en externe adviseurs van de gemeente beoordeeld. Zodra alle adviezen akkoord en binnen zijn, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld. Deels tegelijkertijd wordt er gestart met het ontwerp-raadsbesluit voor de vvgb.	12 t/m 18 <b>(7 weken)</b>	
Week 1: agenda-overleg	19	8-05-2023
Week 2: staf	20	15-05-2023
Week 3: collegebesluit (optimistisch!)	21	23-05-2023
Week 4:	22	
Week 5-8: commissie ontwikkeling	23	8-06-2023
Week 9-10: raadsbesluit ontwerp vvgb	25	22-06-2023 (29-06-2023)
Week 11: daarna volgt er nog een week voor aanlevering van de publicatie voor ter visie legging ontwerp omgevingsvergunning (en ontwerp vvgb)	26	29-06-2023
Week 12: ter visie legging ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp vvgb	27 t/m 32 (6 weken)	03-07-2023
Geen zienswijzen: vergunningverlening (kan snel verlopen) beslissing op aanvraag om Omgevingsvergunning	33 t/m 34	18-08-2023
Aanlevering van de publicatie voor de bekendmaking (en ter visie legging omgevingsvergunning en vvgb)	35	25-08-2023
Beroepstermijn	36 t/m 40 (6 weken)	6-10-2023
<b>Wat als er zienswijzen zijn ingediend?</b>		
Als deze er wel zijn dan krijgt de aanvrager drie weken de tijd om daarop te reageren	36 t/m 39	22-09-2023
De gemeentelijke adviseurs krijgen twee weken	36 t/m 38	15-09-2023
Vervolgens zijn er gemiddeld twee weken nodig om de zienswijzennota op te stellen en daarna wordt het weer de route agenda-overleg enzovoort tot en met de gemeenteraad.	39 t/m 40	6-10-2023

Week 1: agenda-overleg	41	13-10-2023
Week 2: staf	42	20-10-2023
Week 3: collegebesluit	43	27-10-2023
Week 4:	44	3-11-2023
Week 5-8: commissie ontwikkeling	45 t/m 47	26-11-2023
Week 9-10: raadsbesluit definitieve vvgb	48	30-11-2023
Beslissing op aanvraag om Omgevingsvergunning.	49 t/m 50	14-12-2023
Aanlevering van de publicatie voor de bekendmaking (en ter visie legging omgevingsvergunning)	51	22-12-2023
Beroepstermijn	52 t/m 5	03-02-2024