

Overeenkomst Ontwikkelstrategie

Schalkwijk-Midden

9 november 2020

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. J. Wienen in zijn hoedanigheid als burgemeester van de gemeente Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... (nummer besluit);

hierna te noemen: de Gemeente

en

2. de besloten vennootschap Belcanto Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudend aan de Zeeburgerkade 1184 te (1019VK) Amsterdam, handelend in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Rootz C.V., gevestigd en kantoorhoudend aan de Zeeburgerkade 1184 te (1019VK) Amsterdam,

hierna te noemen: Ontwikkelaar.

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;
- Dat de Ontwikkelaar eigenaar is van een perceel grond in het gebied en de wens hebben het gebied te transformeren, en hiertoe reeds enkele initiatieven vanuit de markt zijn gekomen;
- Dat het gezamenlijk doel van de Gemeente en de Ontwikkelaar is te komen tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de Gebiedsvisie uit 2009;
- Dat hiertoe gezamenlijk met de Ontwikkelaar is verkend op welke manier het gemeentelijk beleid en de wensen en behoeften van de Ontwikkelaar zodanig samengebracht kunnen worden dat er werkbare en effectieve afspraken gemaakt kunnen worden die leiden tot de gewenste transformatie van het gebied Schalkwijk Midden;
- Dat Partijen hiertoe de onderhavige overeenkomst sluiten, hierna te noemen Overeenkomst.

KOMEN HIET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is dat de Gemeente gezamenlijk met de Ontwikkelaar van het gebied Schalkwijk Midden te Haarlem, hierna te noemen het Middengebied, komt tot een samenhangende gebiedstransformatie van dit gebied.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 2 Ontwikkelstrategie

Om het in artikel 1 aangegeven doel te bereiken wordt door Partijen de navolgende ontwikkelstrategie afgesproken:

Ontwikkelkader

Het kader voor de ontwikkelingsstrategie is het 'Ontwikkelkader Schalkwijk Midden'. Dit kader bestaat uit de volgende drie elementen:

1. *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017 zoals in overleg tussen Partijen opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad d.d.20 juli 2017 (Bijlage I).
2. *De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart*, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017 (Bijlage II).

Deze bijgestelde plotregels zijn een vertaling en actualisatie van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595) naar rato per plot. Deze plotregels zijn toepasbaar voor elke Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger(s) en bieden ruimte/vrijheid om tot transformatie te komen.

3. *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen*, versie d.d. 4 mei 2017, zoals in overleg met de Ontwikkelaars opgesteld, vastgesteld door het college van B&W d.d. 20 juni 2017 (Bijlage III).

De uitwerking van de plots vindt plaats in lijn met de richtlijnen en principes zoals opgenomen in het Handboek. Het Handboek dient ter inspiratie en biedt handvatten voor de Ontwikkelaar. Voor het Regieteam bevat het Handboek richtlijnen en principes waarmee de planvorming kan worden aangestuurd. Doel is tot een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling te komen.

Het Handboek bevat een referentieplan waarop een schetsmatige uitwerking wordt weergegeven van het hele gebied. De schetsmatige inrichting van de plots heeft geen status. Op basis van het referentieplan is een kostenraming gemaakt voor de inrichting van het openbaar gebied (corridor, pleinen en zijtakken). De status van de ligging van corridor, pleinen en zijtakken wordt weergegeven in de plotregels.

In het referentieplan wordt tevens aangegeven welke percentage van elke plot als pleinruimte dient te worden ingericht/aangelegd en de positie/licging.

Artikel 3 Werkwijze toetsing initiatieven/verzoeken tot transformatie

1. Regieteam

Het regieteam bestaat uit een voorzitter, de betrokken ambtelijk stedenbouwkundige, de betrokken ambtelijk planoloog, en de betrokken ambtelijk procesmanager.

2. Ontwikkelaar doorloopt een eigen tijdpad voor transformatie van zijn eigendom.

Het initiatief cq verzoek tot transformatie van Ontwikkelaar wordt voorgelegd aan het in lid 1 van dit artikel genoemde regieteam.

Het regieteam begeleidt en stuurt de planvorming en toetst het verzoek tot transformatie aan het Ontwikkelkader, bestaande uit de drie elementen zoals aangegeven in artikel 2.

Na deze voortoets vindt er een definitieve toets plaats door de Ark (Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit) in het kader van de benodigde planologische procedure.

Het planproces is schematisch weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage VII.

3. Met Ontwikkelaar wordt, indien het verzoek door de Gemeente definitief akkoord is bevonden, ten behoeve van het wettelijk verplichte kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten.

Artikel 4 Anterieure Overeenkomst

De anterieure overeenkomst met de Ontwikkelaar wordt opgesteld conform het gemeentelijk model met de daarin gebruikelijke bepalingen welke voor elke ontwikkelaar in Haarlem gelden (Bijlage X).

Daarnaast worden op grond van deze Overeenkomst inzake de gezamenlijke transformatie van het Middengebied, nu reeds tussen Partijen de navolgende specifieke afspraken gemaakt:

Kostenverhaal

Aanlegkosten openbare ruimte binnengebied

De Ontwikkelaar draagt bij aan de kosten van de inrichting/aanleg van de openbare ruimte binnengebied conform de verrekeningstabel Kostenverdeling investering buitenruimte Middengebied d.d. 8 maart 2017, zoals opgenomen in Bijlage VIII en gebaseerd op het referentieplan.

De betaling van deze kosten vindt als volgt plaats:

- Indien, en voor zover dit past binnen de aanbestedingsregels, de Ontwikkelaar zelf de openbare ruimte aanlegt, middels aanleg voor eigen rekening en risico is Ontwikkelaar geen vergoeding conform verrekeningstabel verschuldigd aan de Gemeente. Op de Ontwikkelaar rust de verplichting dat middels de gedane investering het overeengekomen kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt behaald. Indien de Ontwikkelaar een aanbestedingsvoordeel realiseert ten opzichte van de kosten zoals opgenomen in de verrekeningstabel (Bijlage VIII), dan vervalt dit voordeel aan de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkelaar het percentage van de openbare ruimte aanlegt zoals genoemd in de verrekeningstabel.
- Bovendien draagt Ontwikkelaar zorg voor een bankgarantie ter hoogte van de aanneemsom, dan wel een nader overeen te komen dekkende zekerheid voor het geval Ontwikkelaar failliet of sprake is van surséance van betaling voordat de openbare ruimte volledig volgens de eisen van de Gemeente is aangelegd. Deze bankgarantie wordt door de Ontwikkelaar verstrekt bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- Indien de Gemeente de betreffende openbare ruimte aanlegt, wordt de door de Ontwikkelaar verschuldigde bijdrage betaald bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- De door Ontwikkelaar te betalen bijdrage is aangegeven in de verrekeningstabel. Bij een fsi hoger dan 2 wordt deze post naar rato per plot opgehoogd. Dit opgehoogde

bedrag (vanaf fsi hoger dan 2) wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte die conform de verrekeningstabel wordt aangelegd.

Aanleg kosten openbare ruimte buitenrand

De Gemeente investeert in de kosten van de buitenrand van het Middengebied, zoals aangegeven op de Kaart Onderlegger t.b.v. kostenraming d.d. 24 april 2017, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IV.

Onderhoudskosten openbare ruimte

De extra onderhoudskosten van de openbare ruimte ten opzichte van de huidige onderhoudskosten van het Middengebied worden door de Ontwikkelaar in één keer afgekocht. De afkoopsom is als volgt berekend: 15 jaar x de meerkosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte in het Middengebied voor zover dit een hoger bedrag is dan het huidige bedrag voor beheer en onderhoud aan de openbare ruimte in het Middengebied. De door de Ontwikkelaar te betalen afkoopsommen zijn aangegeven in de verrekeningstabel. Bij een fsi hoger dan 2 wordt deze post naar rato per plot opgehoogd.

Ambtelijke kosten

Partijen komen overeen dat conform een door de Gemeente op te stellen plankostenoverzicht van de benodigde ambtelijke inzet voor wat betreft functies en uren de ambtelijke kosten ten behoeve van de anterieure overeenkomst zullen worden bepaald en in rekening gebracht. Een model van een dergelijk overzicht is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IX.

De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.

Investeringsbedrag arbeidsplaatsvoorzieningen

Indien het aantal arbeidsplaatsvoorzieningen niet volledig gerealiseerd kan worden, kan maximaal 50% worden omgezet in een investeringsbedrag.

Indien dit het geval is, wordt het aldus door de Gemeente bepaalde investeringsbedrag opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Het investeringsbedrag wordt gestort in een investerings- c.q. werkfonds. Dit fonds zal worden ingezet ter stimulering van arbeidsplaatsvoorzieningen in het Middengebied en worden ingezet voor een fysieke voorziening voor werkplekken, e.e.a. afhankelijk van de hoogte van het fonds.

Zodra zicht is op een investeringsbedrag van minimaal € 75.000,- worden met de Ontwikkelaars afspraken gemaakt over de werkwijze en beheer van het fonds.

Realisatie arbeidsplaatsvoorzieningen

In deze Overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de ontwikkelstrategie en het ontwikkelkader (artikel 2). Als gevolg hiervan rusten er verplichtingen op de Ontwikkelaar. Aanbestedingen en opdrachten zullen door de Ontwikkelaar aantoonbaar in lijn met deze verplichtingen in de markt gezet worden.

Indien blijkt dat de Ontwikkelaar, ondanks deze aantoonbaar gepleegde inzet, geen haalbaar plan kan realiseren, wordt, op verzoek van de Ontwikkelaar bestuurlijk overleg gepleegd. Dit om de mogelijkheid te bezien of door de Gemeente ontheffing kan worden verleend van de plicht tot realisatie van een deel van de arbeidsplaatsvoorzieningen. Hierbij dient door de ontwikkelaar aangetoond te worden dat de arbeidsplaatsvoorzieningen niet verhuurd / verkocht kunnen worden.

Indien deze ontheffing niet wordt verzocht dan wel na verzoek niet wordt verleend, zullen Partijen met elkaar in gesprek gaan over een mogelijke andere invulling van de

gerealiseerde arbeidsplaatsvoorzieningen, indien sprake is van structurele en langdurige leegstand. Dit onder de voorwaarde dat door de Ontwikkelaar gedurende en voorafgaande aan de leegstandsperiode aantoonbaar goede marktgerichte inspanningen zijn verricht om te komen tot een marktconforme verhuur.

Bovenstaande afspraken komen dus terug in af te sluiten anterieure overeenkomsten en zijn nadrukkelijk niet heronderhandelbaar.

Artikel 5 Kosten uitvoering Overeenkomst

1. De kosten voor het opstellen van het Manifest alsmede het Schetsontwerp voor de openbare ruimte zijn reeds door Partijen gezamenlijk betaald.
2. De ambtelijke kosten ten bedrage van € 100.000,- vooruitlopend op de totstandkoming en het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn reeds door partijen waaronder de voormalige eigenaren gezamenlijk betaald.
3. Voor de ambtelijke kosten ten aanzien van onder meer de beoordeling van het Stedenbouwkundig plan en het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt gelijktijdig met deze overeenkomst een voorschotovereenkomst ondertekend.

Artikel 6 Fiscale aspecten

De fiscale aspecten van de herontwikkeling in het Middengebied kunnen per plot verschillen. In de te sluiten anterieure overeenkomst worden per geval de fiscale aspecten bezien en een passende regeling opgenomen. Louter als indicatie is als Bijlage VI een overzicht aan deze Overeenkomst gehecht inzake de fiscale aspecten bij de eventuele aan-en verkopen.

Artikel 7 Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding

De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit schriftelijk aan die partij worden medegedeeld. De betreffende partijen zullen vervolgens gedurende een maand overleg voeren of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn behoeft niet in acht te worden genomen als de bijzondere omstandigheden dit vergen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen de betreffende partijen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.

Artikel 8 Publiekrechtelijke vrijtekening

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst 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 Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door één of meer van de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 9 Overdracht en doorwerking contractpositie

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na schriftelijke toestemming van de Gemeente en een adequate zekerheid wordt verschaft. Verzoeken hieromtrent dienen schriftelijk te worden ingediend. De gemeente is gehouden aan beantwoording van het verzoek binnen 1 maand.
Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.
Een verleende toestemming laat onverlet de aansprakelijkheid van de betreffende Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.
Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Middengebied, welke in het belang zijn van alle Partijen, door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen. Het is de Gemeente bekend dat Ontwikkelaar haar eigendom zal doorverkopen; de toestemming zal dan ook niet op onredelijke gronden worden onthouden.
Toestemming is middels ondertekening van deze overeenkomst reeds verleend voor een overdracht van het (gedeeltelijke) eigendom aan partijen en/of fondsen gerelateerd aan Ontwikkelaar of aan diens vennoten, althans aan fondsen waarvoor Ontwikkelaar of diens vennoten het vermogen beheren.
2. Ontwikkelaar verplicht zich bij juridische eigendomsoverdracht van zijn perceel grond/plot het in deze Overeenkomst bepaalde op te nemen als voorwaarde bij de eigendomsoverdracht en bovendien als kettingbeding op te nemen in de transportakte teneinde de doorwerking naar alle opvolgende juridische eigenaren te bewerkstelligen.

Artikel 10 Planning

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst geldt dat Ontwikkelaar een eigen tijdspad volgt voor de transformatie van zijn eigendom.
De indicatieve fasering van de herontwikkeling van het gebied is aangegeven in Bijlage V.

Artikel 11 Vertrouwelijkheid/Geheimhouding

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld dan wel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.
Een en ander onverminderd de wettelijke verplichtingen welke de Gemeente heeft op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende maximaal drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide of betreffende Partijen resp. partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en Ontwikkelaar.
Verslechterde marktomstandigheden zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 12 van deze Overeenkomst.

Artikel 12 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 13 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 14 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- I. *Het Manifest Schalkvoud, Nieuwe Stad tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017.
- II. *De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart*, versie 20 juni 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017.

- III *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen*, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college van B&W d.d. 20 juni 2017.
- IV Kaart Onderlegger t.b.v. kostenraming d.d. 24 april 2017.
- V Indicatieve fasering d.d. 24 april 2017.
- VI Fiscaliteit Schalkwijk Midden.
- VII Planproces Schalkwijk Midden.
- VIII Verrekeningstabel investering openbare ruimte d.d. 8 maart 2017.
- IX Plankosten model.
- X Concept Anterieure Overeenkomst d.d. 24 mei 2017.

Artikel 15 Einde Overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat alle afspraken door Partijen zijn nagekomen en de transformatie van het Middengebied volledig is gerealiseerd.

Artikel 16 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 van de Gemeente (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 17 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente Haarlem
Gemeente Haarlem
Stadhuis

De Ontwikkelaar
Zeeburgerkade 1184
Amsterdam

Artikel 18 Ondertekening

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

Gemeente Haarlem


Drs. J. Wienen
Burgemeester

d.d. 27-11-2020


Belcanto Beheer BV, handelend als beherend vennoot van Root CV,
hierbij vertegenwoordigd door:


Amvest Management II BV,
hierbij vertegenwoordigd door:


H.M.A. Aarts
Datum:


D.F. van Vugt
Datum:

Dura Vermeer Midden West B.V.,
hierbij vertegenwoordigd door:

DocuSigned by:

M. Nas
datum: 27-11-2020 | 14:46 CET

DocuSigned by:

E. de Kuiper
datum: 27-11-2020 | 14:55 CET