

Definitief d.d. 17 februari 2016



Haarlem

Intentieovereenkomst  
Herontwikkeling Deli-terrein

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Spijk krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. ... 2016, hierna te noemen: de Gemeente

en

2. AM B.V., kantoorhoudend te Ptolemaeuslaan 80 in Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30160235 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Klomp in zijn hoedanigheid van regiodirecteur.

hierna te noemen: AM

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Gemeente eigenaar is van de percelen grond, plaatselijk gelegen tussen Delistraat, Transvaalstraat en Spaarndamseweg, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en nummer 15067 gedeeltelijk, hierna te noemen het Deli-terrein.
- Dat de Gemeente hiertoe een zevental marktpartijen heeft benaderd tencinde de mogelijkheden voor herontwikkeling van het Deli-terrein te bezien, zoals kenbaar gemaakt middels het schrijven van de gemeente Haarlem d.d. 29 november 2013.
- Dat AM in dit kader op 20 juni 2014 een visie heeft ingediend welke ziet op een gezamenlijke, integrale ontwikkeling van het Deli-terrein en het Shell-terrein.
- Dat AM is overgebleven als partij waarmee de Gemeente nadere vrijblijvende verkenningen wenst te doen waarna mogelijk tot verkoop van het Deli-terrein kan worden overgegaan.
- Dat Partijen wensen over te gaan tot het vastleggen van de voorwaarden waaronder en de wijze waarop deze nadere verkenningen plaats vinden.
- Dat een deel van de gewenste herontwikkeling niet past binnen het vigerend Bestemmingsplan
- Dat, indien uit de verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het Deli-terrein blijkt dat een haalbaar plan kan worden gerealiseerd, Partijen met elkaar in overleg zullen treden omtrent een anterieure- cq. koopovereenkomst inzake het Deli-terrein.
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen.
- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 47.863,- excl. BTW verlangt ter dekking van de wettelijk te verhalen kosten welke te zijner tijd worden verrekend op de wijze zoals in deze intentieovereenkomst aangegeven.

- Dat bij besluit van ... het college van Burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het sluiten van deze intentieovereenkomst; hierna aangeduid als Overeenkomst.

## EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN

### Artikel 1      Doel van de Overeenkomst

Partijen beogen in deze Overeenkomst vast te leggen onder welke voorwaarden en op welke wijze zij de mogelijke betrokkenheid van AM bij de herontwikkeling van het Plangebied verder onderzoeken en of de Gemeente het Plangebied aan AM kan en wil verkopen.

Uit deze Overeenkomst volgt geen enkele (stilzwijgende) plicht voor Partijen om een eventuele opvolgende overeenkomst van welke aard dan ook te sluiten.

Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van een door AM aan de Gemeente te betalen voorschot ter dekking van de door de Gemeente te maken kosten, vooruitlopend op het eventuele sluiten van een koopovereenkomst tevens dienende als anterieure overeenkomst

### Artikel 2      Taakverdeling en tijdschema

#### AM

1. AM levert een ontwerp (woningen en openbare ruimte) bouwplan voor het Plangebied en het voormalig Shellterrein:

- a. Dat voldoet aan de kaders binnen het SpvE (bijlage A) en de wijzigingen in het schetsontwerp (bijlage B) in overleg met de stedenbouwkundige.
- b. Dat voldoet aan een parkeeroplossing conform de parkeernormering van de gemeente Haarlem zijnde:

#### **Huur**

tot max. € 710,68 / maand	: 1,2
van € 710,68 tot € 1.000,- / maand	: 1,4
vanaf € 1.000,- / maand	: 1,5

#### **Koop**

tot € 215.000,- von	: 1,2
van € 215.000,- tot max. € 350.000,- von	: 1,4
vanaf € 350.000,- von	: 1,5

De financiële grenzen voor de parkeernormering zijn gebaseerd op prijspeil 2015. Op het moment van indienen van de omgevingsvergunning zal de parkeerbalans beoordeeld worden op basis van de dan geldende financiële grenzen voor de diverse parkeernormen.

- c. Waarin een helder verhaal ligt over de verkeerscirculatie binnen het plangebied en haar directe omgeving.
- d. Met een op de bebouwing afgestemd VO van de openbare ruimte.

- e. Met een te realiseren programma, dat uit minimaal 30% betaalbare woningbouw bestaat, gerekend over het totale programma Shellterrein en gemeentegrond. Onder betaalbare woningbouw wordt verstaan woningen conform de nota grondprijzen met een VON prijs tot € 215.000,-/ huurprijs tot max. € 710,68 (beiden prijspeil 2015).
2. AM laat het ontwerp vergezeld gaan van een prijsaanbieding voor het Deli-terrein.
3. Het ontwerp en bieding (op basis van concept koopovereenkomst) dienen binnen 6 maanden na ondertekening door Partijen van deze Overeenkomst door AM aan de Gemeente te worden aangeboden.
4. Ondertekening van deze Overeenkomst door AM zal uiterlijk 22 februari 2016 plaatsvinden.

**Gemeente**

5. De Gemeente heeft voor ondertekening van deze Overeenkomst de uitgangspunten en randvoorwaarden, alsmede de verrichte onderzoeken ter beschikking van AM gesteld middels het toezenden van een informatiepakket bestaande uit de volgende stukken.

**Bijlagen**

- A : SPvE vastgesteld d.d. augustus 2007.  
B : Schetsontwerp met afwijking op het SPvE d.d. november 2015, (nog niet vastgesteld) verslag ARK 3 d.d. 2 juli 2013.  
C : Verkeerscirculatie Deli februari 2015.  
D : Toetsingscriteria nota ruimtelijke kwaliteit.  
E : Evaluatierapport bodemsanering Deliterrein d.d. 9 februari 2015  
F : Brief PVA ter afronding bodemsanering Deliterrein d.d. 6 juni 2013.  
G : Tekening 238040 W-1 werkplan afronding bodemsanering.  
H : Tekening 238040 W-3 werkplan afronding bodemsanering.  
I : Beschikking instemming evaluatieverslag locatie Deliterrein d.d. 25 juni 2014.  
J : Resultaten grondwateronderzoek d.d. 6 juni 2014.  
K : Deliterrein resultaten monitoring d.d. 4 maart 2015.  
L : Beoordeling monitoringsrapportage 2015.  
M : Handboek inrichting openbare ruimte (Hior), relevante voor Deliterrein (nog niet vastgesteld, concept oktober 2010).  
N : Overige uitgangspunten .  
O : Plankosten d.d. 10 februari 2015.  
P : Gebiedsvisie Spaarndamseweg  
Q : Sloopbestek en slooptekening
6. De Gemeente zal de overeengekomen wijzigingen op het SPvE ter goedkeuring aan de raad voorleggen.
7. Na ontvangst van het ontwerp, de bieding en de uitgangspunten in de eerste week van augustus 2016, beoordeelt de Gemeente deze stukken binnen maximaal 2 maanden. De Gemeente verstrekt binnen deze termijn een schriftelijke reactie aan AM inzake het vervolg van het traject.

8. Indien een en ander naar het oordeel van de Gemeente niet voldoet aan de uitgangspunten van lid 5 treden Partijen binnen 2 weken na dagtekening van de schriftelijke reactie conform lid 7, met elkaar in overleg omtrent een zodanige aanpassing hiervan dat deze stukken hier wel aan voldoen.
9. De aangepaste stukken dienen door AM binnen maximaal 2 maanden na het overleg conform lid 8 ingediend te worden bij de Gemeente.
10. Indien de stukken conform lid 7 of lid 9 voldoen aan de uitgangspunten van lid 5 treden Partijen met elkaar in overleg omtrent de definitieve koopovereenkomst tevens dienende als anterieure overeenkomst. De besprekingen en het opstellen van een koopovereenkomst en het ondertekenen van de definitieve koopovereenkomst door AM zal maximaal 3 maanden in beslag nemen en uiterlijk 28 februari 2017 (of zoveel eerder als mogelijk) worden afgerond.

Artikel 3      Vertrouwelijkheid

Partijen zullen de eventuele gegevens die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld niet voor andere doeleinden gebruiken dan het uitvoeren van doel en strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 4      Duur en einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door Partijen is ondertekend.
2. De Overeenkomst eindigt op het moment dat Partijen gezamenlijk vaststellen dat er geen haalbaar plan voor het Plangebied kan worden gerealiseerd binnen de uitgangspunten van deze overeenkomst c.q. artikel 2 lid 5.
3. Deze Overeenkomst eindigt in ieder geval 28 februari 2017, ongeacht de fase waarin de gesprekken zich dan bevinden. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zijn Partijen exclusief met elkaar in gesprek. In juli en december vindt bestuurlijk overleg plaats om de voortgang van het project te evalueren.
4. Het in lid 2 bepaalde laat de tussentijdse beëindigingsmogelijkheden ingevolge het Burgerlijk Wetboek onverlet.
5. In het geval dat AM in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
6. Partijen zijn elkaar bij beëindiging van deze Overeenkomst generlei (schade) vergoeding verschuldigd onder welke benaming ook.

Artikel 5      Reikwijdte Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is uitsluitend gericht op het doel zoals aangegeven in artikel 1 en eindigt zoals aangegeven in artikel 4 lid 2 en volgende.





2. Uit deze Overeenkomst volgt geen enkel (stilzwijgend) vervolg voor eventuele verdere contractvorming in welke vorm dan ook.  
Het staat zowel de Gemeente als AM vrij om, nadat deze Overeenkomst is beëindigd, met een andere partij te gaan samenwerken c.q. hun eigendommen binnen het Plangebied aan derden te verkopen.

Artikel 6      Ambtelijke kosten

Het door AM te verstrekken voorschot ter dekking van de wettelijk te verhalen kosten bedraagt € 47.863,-, excl. 21 % BTW en is gebaseerd op Bijlage O van deze overeenkomst. AM verplicht zich dit bedrag binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen aan de Gemeente over te maken op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem, nummer 28 50 35 428, onder vermelding van "Plankosten Deli-terrein". De gemeente zal hiertoe een factuur toezenden.

Indien deze overeenkomst wordt beëindigd zonder dat Partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent een koopovereenkomst, tevens dienende als anterieure overeenkomst, vervalt dit voorschot aan de Gemeente.

Indien Partijen overeenstemming bereiken omtrent een koopovereenkomst tevens dienende als anterieure overeenkomst zal dit voorschot worden verrekend met de in dat verband door AM aan de Gemeente verschuldigde koopsom.

Artikel 7      Totstandkomingsvoorbehoud/Bestuurlijke goedkeuring

1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door 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 8      Ingang Overeenkomst

Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 9      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 10      Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het AM niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

Artikel 11      Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

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 AM en/of door AM 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 onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. 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 AM en/of door AM ingeschakelde derden ontstane nadelen.

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      Domiciliekeuze

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente  
Stadhuis  
Postbus 511  
2003 BP Haarlem

AM  
Ptolemaeuslaan 80, Utrecht  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht

Artikel 14      Ondertekening

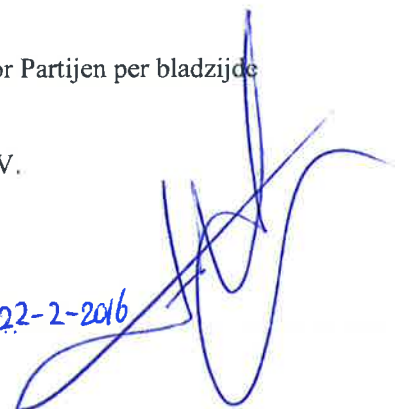
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

AM B.V.

Datum...

Datum. 22-2-2016



**Bijlage N Herontwikkeling Deliterrein**

Grote lijnen inhoud koopovereenkomst:

1. Indicatief bouwplan: 58 eengezinswoningen en 91 appartementen plus bijbehorende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernorm. Het aantal en type woningen kan nog worden aangepast en zal vastgelegd worden in de koopovereenkomst.
2. De overdracht van de grond wordt gefaseerd in 3 fasen:
  - a. Fase 1: woningen Delistraat
  - b. Fase 2: Toren en stadswoningen aan het Spaarne
  - c. Fase 3: egw en stadswoningen aan groene scheg
3. Per fasering wordt een tekening opgesteld met:
  - a. plangrens gebied
  - b. uit te geven grond
  - c. openbaar gebied
4. Koopsom grond minimaal 4,7 miljoen excl. 21% btw en excl. overige kosten koper. Kosten kadastrale splitsingen en alle overige bij fasering behorende kosten voor rekening van AM. AM onderzoekt het optimale fiscale regime voor beide partijen, gemeente onderzoek vervolgens mogelijkheid tot medewerking waarbij fiscale risico's voor rekening van AM zullen zijn.
5. Betaling koopsom per fasering, na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning en 70% voorverkoop. Aan de koopovereenkomst zal een termijnplanning worden toegevoegd voor o.a. uiterste datum indiening ontvankelijke vergunningaanvraag en startdatum en einddatum verkoop.
6. Na ondertekening door beide partijen van de IO, krijgt AM een optie op de grond en is AM een reserveringsvergoeding verschuldigd, zijnde 2% rente op jaarbasis over de totale uitstaande koopsom, per kwartaal vooraf te betalen. De ingangsdatum van de reserveringsvergoeding is 1 juli 2016. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom tot het moment dat de gemeenteraad haar zienswijze heeft gegeven en de koopovereenkomst mede ondertekend kan worden door de gemeente. Vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen is de reserveringsvergoeding nog steeds verschuldigd door AM en wordt deze niet meer verrekend met de koopsom.
7. Uitgangspunt is dat verkoop start binnen 1 maand na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning. De overdracht van de grond vindt plaats maximaal binnen 6 maanden na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning, mits er 70% van de woningen verkocht is voor betreffende fase. Indien dit niet het geval is, treden partijen voortvarend in overleg over planaanpassingen t.b.v. verkoopbaarheid woningen. In de koopovereenkomst wordt een einddatum voor afname van de grond opgenomen.
8. Koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10% van de totale koopsom (minimaal 4,7 miljoen excl. k.k.) conform artikel 2.5 van de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.



9. Bodemkwaliteit: de grond wordt geleverd in huidige staat conform de rapporten/gegeven zoals opgenomen in artikel 2 lid 5 van de Intentieovereenkomst Herontwikkeling Deliterrein.
10. Gemeente levert een sloopbestek en slooptekening t.b.v. eventuele aanwezige funderingsresten.
11. Bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico AM.
12. Aansluiting bestaande openbare ruimte: voor rekening en risico AM.
13. Herstellen schade omliggend openbaar gebied als gevolg van de bouw voor rekening en risico AM.
14. Gefaseerde inrichting openbaar gebied conform HIOR. Partijen hebben een inspanningsplicht voor handhaving van de leeflaag. AM zal hiertoe contact opnemen met bevoegd gezag.
15. Oplevering openbaar gebied na schouw en goedkeuring proces verbaal door gemeente. Het openbaar gebied wordt door AM in principe gefaseerd opgeleverd binnen 1 maand na oplevering van de woningen van betreffende bouwfase.
16. Parkeren in binnenhoven wordt privaat terrein.
17. Alle planschade (Wro) is voor rekening en risico AM.

#### Streefplanning

<i>Planning ontwerp/bieding/uitgangspunten AM</i>	<i>data</i>
Indienen stukken AM	: eerste week augustus 2016
Beoordelen stukken AM door gemeente	: tweede week augustus tot eerste week oktober 2016
Schriftelijk reactie gemeente op stukken	: uiterlijk eerste week oktober 2016
Eventueel aanpassen van stukken door AM	: uiterlijk derde week december 2016
Beoordelen stukken AM door Gemeente	: uiterlijk half februari 2017
<i>Planning koopovereenkomst (dient als AO)</i>	<i>data</i>
Koopovereenkomst gereed	: oktober 2016/februari 2017
Ondertekening koopovereenkomst door AM	: november 2016/februari 2017
Ondertekening koopovereenkomst door gemeente	: zsm (mits de bestuurlijke agenda dit toelaat)

Partijen hebben de inspanningsplicht de planning te bespoedigen. De koopovereenkomst wordt opgesteld onder voorbehoud van goedkeuring op het bouwplan door o.a. ruimtelijke beleid, ARK en bestuurlijke goedkeuring.

#### Streefplanning uitvoering:

<u>Fase 1</u>	
Start verkoop	: Q4 2016
Levering en start bouw	: Q1 2017
<u>Fase 2</u>	
Start bestemmingsplanprocedure	: Q4 2016
Start verkoop,	: Q4 2017
Levering en start bouw	: Q1 2018

Fase 3

Start bestemmingsplanprocedure	: Q4 2016
Start verkoop	: Q1 2018
Leveringen en start bouw	: Q3 2018

Fase 4

Eventuele nadere fase i.v.m. bouwlogistiek, bezwaren, etc.

Oplevering openbaar gebied

Fase 1	: Q1 2018
Fase 2	: Q3 2019
Fase 3	: Q2 2020

Bovenstaande fasering is o.a. afhankelijk van het moment van bestuurlijke goedkeuring verkoop, het scenario dat in het kader van de planologische wijziging wordt doorlopen, eventuele bezwarenprocedures, etc. Partijen zullen bij het sluiten van de AO (koopovereenkomst) de te volgen procedures inclusief de planning nader bepalen en vaststellen.