

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. B.A.S.M. Verhoeven
Telefoon 5113591 E-mail: b.verhoeven@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2008/153951
Te kopiëren: A t/m D (sit.tekening nog niet dig. beschikbaar)
B & W-vergadering van 14 oktober 2008

Onderwerp

Realisatieovereenkomst/verkoop grond rond DSK
(Prinsberhardlaan) deelplan 1

DOEL:

M.b.t. realisatie woningbouw DSK deelplan 1

1. Instemmen met de Realisatieovereenkomst (collegebesluit A)

Het betreft een voorgenomen besluit van het college waarvoor een lichte voorhangprocedure wordt gevolgd conform het protocol actieve informatieplicht (schema 1, nr.6). Ter bespreking commissie.

2. Sluiten van verkoopovereenkomst (collegebesluit B).

Het betreft een voorgenomen besluit van het college tot verkoop grond (boven € 500.000,-) waarvoor een zware voorhangprocedure wordt gevolgd conform het protocol actieve informatieplicht (schema 1, nr 7). Raad geeft zienswijze. Commissie adviseert raad over te geven zienswijze.

B&W

Besluit Realisatieovereenkomst

1. Het college stemt in met de Realisatieovereenkomst DSK, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken
2. Het college zendt het besluit genoemd onder punt 1 ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling

Besluit verkoop grond

3. Het college is voornemens te besluiten akkoord te gaan met de verkoop van de grond, Prins Bernhardlaan (rond DSK), deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, voor de koopprijs van € 5.209.043,- excl BTW, excl overige k.k, nadat de raad zijn zienswijze (positief) heeft gegeven.
4. Het college verzoekt de raad binnen een termijn van 6 weken zijn zienswijze te geven op het besluit genoemd onder punt 3 en stuurt voorgenomen besluit naar de commissie Ontwikkeling ter advisering aan de raad.
5. De besluiten onder punt 1 en 3 hebben geen financiële consequenties
6. De betrokkene wordt geïnformeerd over het collegebesluit
7. Het besluit onder punt 1 wordt gepubliceerd de dag nadat het college heeft ingestemd en het overleg met de commissie geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken
8. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt het besluit onder punt 3 niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Realisatieovereenkomst woningbouw/kantoorruimte Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1)
--

Collegebesluit A

Inleiding

Het project herontwikkeling DSK-terrein is gesplitst in drie deelplannen.

Deelplan 1 : sloop oude voorzieningen en aanleg nieuw sportterrein en accommodatie voetbalvereniging DSK, realisatie woningbouw en kantoorruimte langs de Pr. Bernhardlaan;

Deelplan 2 : o.a.bouw MLK-school, inclusief peuterspeel- en gymzaal en woningen op het van Zeggelenplein;

Deelplan 3 : sloop oude school, nieuwbouw van eengezinswoningen en speeltuin.

De planontwikkeling (zie situatietekening bijlage B) is tot nu toe met name gericht geweest op deelplan 1.

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van het kunststof grasveld en het nieuwe clubhuis voor DSK. De oude opstallen zijn gesloopt, (de speeltuin, peuterspeelzaal en voetbalvereniging zijn ondergebracht in tijdelijke voorzieningen) de grond wordt bouwrijp gemaakt en er wordt binnenkort gestart met de aanleg en bouw van de nieuwe clubaccommodatie.

Ymere heeft voor de strook langs de Prins Bernhardlaan een bouwplan ontwikkeld:
-395 m² GBO (gebruiksoppervlak) kantoorruimte,
-110 appartementen,
-17 maisonnettes,
-15 dakwoningen

Ten behoeve van de realisatie van dit bouwplan worden thans afspraken tussen de gemeente en Ymere vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

In het kader van de realisatie van de woningbouw/kantoorruimte wordt de grond langs de Prins Bernhardlaan aan Ymere verkocht. Deze verkoop wordt in het collegebesluit B voorgelegd.

Besluitpunten college

1. In te stemmen met de Realisatieovereenkomst DSK
2. Het besluit genoemd onder punt 1 ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling te zenden

Beoogd resultaat

Realisering van woningbouw/kantoorruimte aan de Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1)

Argumenten

Past binnen de convenantafspraken

Van de totaal 142 woningen worden er 72 in de sociale sector en daarmee binnen de convenantafspraken ontwikkeld.

Past binnen de afspraken intentieovereenkomst

Op 6 april 2004 heeft het college ingestemd met de intentieovereenkomst (VG 2004/363) herontwikkeling DSK-terrein.

Financiëleparagraaf

De realisatieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen omdat deze binnen de kaders van de door de Raad vastgestelde grondexploitatie DSK van het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie valt.

Op 21 december 2006 stelde de raad krediet beschikbaar voor de realisatie van deelplan 1 van "Wonen rond DSK". Dit krediet werd ten laste van gebracht van de gelijknamige grondexploitatie

Kanttelingen

Bouwplan valt onder de oude parkeernormering.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de kantoorruimte geldt een norm van 2 plaatsen per 100 m² BVO.

Parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein (102) en deels in het openbaar gebied. Het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer op de parkeeroplossing is positief.

Uitvoering

Planning start bouw woningen/kantoorruimte tweede kwartaal 2009.

Bijlagen

- A. Realisatieovereenkomst
- B. .Situatietekening

Realisatieovereenkomst DSK terrein d.d. 19 september 2008

REALISATIEOVEREENKOMST DSK FASE I

BIJLAGEN

Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende stukken die als Bijlage zijn toegevoegd:

- I ** Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem d.d. 8 januari 1997, laatst gewijzigd op 6 juli 2004
- II * Plangebied (“Grenzenkaart”) tekening nr 08012, d.d. 5 februari 2008
- III * Uitgifte tekening nr 08721, d.d. 21 april 2008
- IV * De planning DSK 1-06 O d.d. 1 juli 2008.
- V ** Inrichtingsschets Openbare Ruimte nr. 307a1013, d.d. 24 september 2007
- VI * Schema Projectorganisatie
- VII ** Bodemrapport Witteveen en Bos, HLM302-1/005, dd 10 november 2003
- VIII ** Rapport Acorius Advies nr. 0808003/rl
- IX * Situatietekening nummer 08721a mbt “de strook grond” zoals opgenomen in artikel 13 “Exploitatie en Beheer” van deze overeenkomst.
- X ** Inspraakverordening Haarlem (nr 352/7 april 2006)
- XI * Situatietekening “na bouwrijp maken” tekeningnummer 5190-C04 dd 11 juli 2008 met bijbehorende omschrijving dd 11 juli 2008

* = toegevoegd bij nota

** = ligt ter inzage bij griffie

ONDERGETEKENDEN:

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

en

2. Stichting Ymere, statutair gevestigd te Haarlemmermeer, kantoorhoudende te 1013 AA Amsterdam, de Ruyterkade 7, *ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder dossiernummer 41212857, (nummer L 2070 Ministerie van VROM en Centraal Fonds Volkshuisvesting)*, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.M. van Noort, directeur Gebieds- en Projectontwikkeling Ymere, Regio Noord-West, hierna te noemen: Ymere

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

OVERWEGEN ALS VOLGT:

Dat de Gemeente en Ymere willen komen tot realisatie van woningbouw op de locatie rond het terrein van DSK, waarbij tevens een nieuwe M.L.Kingschool wordt geprojecteerd;

Dat de locatie als convenantlocatie wordt beschouwd, als uitvloeisel van de nota Ruimte om te wonen en het tussen de Gemeente en corporaties afgesloten convenant van 26 mei 1997;

Dat hiertoe een Plangebied is benoemd waarin drie fasen worden onderscheiden;

Dat partijen in december 2005 de “*INTENTIEOVEREENKOMST RONDON DSK*” hebben gesloten teneinde de haalbaarheid van de herontwikkeling fase 1 te onderzoeken;

Dat partijen zich ervoor uitspreken in de toekomst de mogelijkheden te onderzoeken om ook fasen 2 en 3 met elkaar te ontwikkelen;

Dat partijen thans hebben besloten over te gaan tot daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling fase 1;

Dat partijen thans ten behoeve van deze realisatie hun gemaakte afspraken in de onderhavige realisatieovereenkomst wensen vast te leggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 **Definities**

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage I aan deze overeenkomst is gehecht.

Bouwplan

De door Ymere voor eigen rekening en risico te realiseren woningbouw in het Deelgebied te weten

- hoogbouw van 48 huurappartementen, waarvan 12 appartementen ten behoeve van de HartekampGroep en circa 400 m² bedrijfsruimte, hiervoor zijn 58 parkeerplaatsen voorzien in de Openbare Ruimte;
- 94 koopappartementen, met 94 gebouwde parkeerplaatsen in het souterrain en 8 parkeerplaatsen op maaiveld (eigen terrein). De overige 10 parkeerplaatsen zijn in de Openbare Ruimte gesitueerd;

een en ander conform de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1.

Grond

Een perceel grond te Haarlem, plaatselijk bekend Prins Bernhardlaan, rond het DSK terrein, totaal ter grootte van ongeveer 4156 m², deel uitmakende van de kadastrale percelen Gemeente Haarlem, sectie P nummer 3422 en 3423, welke Bouwrijp aan Ymere worden verkocht en in eigendom worden overgedragen, zoals met arcering aangegeven op de aan deze overeenkomst als Bijlage III gehechte tekening nummer 08721. Tevens zal er een recht van overbouwning gevestigd worden op het perceel grond, plaatselijk bekend Prins Bernhardlaan, rond het DSK terrein, totaal ter grootte van ongeveer 122 m², deel uitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Haarlem, sectie P, nummer 3423, zoals met ruitmotief aangegeven op de aan de overeenkomst als Bijlage III gehechter tekening nummer 08721.

Plangebied

Het gebied rond het terrein van DSK, grofweg begrensd door de Prins Bernhardlaan, Jac. Van Looijstraat, van Zeggelenstraat en het van Zeggelenplein, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 08012 (Bijlage II), nader opgedeeld in drie fasen.

Deelgebied

Het gedeelte van het Plangebied benoemd als fase 1 zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer 08012 (Bijlage II).

Project DSK fase 1:

De herontwikkeling van het Deelgebied middels de realisatie van het Bouwplan en de Openbare Ruimte.

Openbare Ruimte:

De niet te bebouwen delen van het Deelgebied in eigendom blijvend bij de Gemeente welke openstaan voor het publiek in het algemeen, na aanleg en inrichting door en voor rekening en risico van de Gemeente conform Inrichtingsschets Openbare Ruimte d.d. 24-09-07, nr. 307a1013.

Planning

De door partijen vastgestelde Planning als bedoeld in Bijlage IV.

Bouwrijp

Vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, de zendmast/ schakelkasten, funderingsresten en andere metselwerken in de Grond die de bouw belemmeren tot een diepte van 60 cm minus maaiveld de koppen van de heipalen van de gesloopte opstallen worden tot 50 cm1 minus aanlegdiepte fundering gesneld. De aanwezige drainage wordt verwijderd. Verder vrij van opstallen en bestrating.

De Grond wordt standaard opgeleverd op een hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm. Werkzaamheden mbt de ontgraving, het afvoeren en storten van de Grond tijdens de bouwwerkzaamheden (oa. voor de aanleg van fundering en realisatie van het halfverdiept parkeren) worden gedaan in opdracht en voor rekening van Ymere. De grond kan worden gestort in het Reinaldapark.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is te komen tot uitvoering van het Project DSK fase 1 binnen de kaders die zijn vastgelegd in deze overeenkomst.
2. Doel van deze overeenkomst is tevens het vastleggen van de gemaakte afspraken over het Project DSK fase 1, waaronder het programma, de planning, de financiering, de wijze van samenwerking en de wederzijdse verplichtingen van partijen.

Artikel 3 Uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze overeenkomst gelden in ieder geval de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in:

- Bouwvergunningaanvraag 2007/0-2050/22/1.
- Inrichtingsschets Openbare Ruimte d.d. 24-09-07, nr. 307a1013, Bijlage V

Artikel 4 Hoofdpunten van de realisatie van het Project DSK fase 1

1. Partijen zullen zich inspannen het Project DSK fase 1 te realiseren in een goede gezamenlijke coördinatie.
2. Gemeente
De Gemeente is verantwoordelijk voor de tijdige terbeschikkingstelling en levering van de Bouwrijpe Grond. De Gemeente is verantwoordelijk voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van alle vereiste planologische procedures met in acht name van artikel 24 van deze overeenkomst.

Gemeente draagt zorg voor eigen rekening en risico voor realisatie en beheer van de Openbare Ruimte. Gelet op de overloop tussen particulier eigendom en de Openbare geschiedt de materialisatie en uitwerking van de Openbare Ruimte in overleg tussen partijen.

3. Ymere
Ymere is verantwoordelijk voor de realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en dient hiertoe tijdig de benodigde vergunningen aan te vragen.
Verder is Ymere verantwoordelijk voor verkoop, exploitatie en beheer van de gerealiseerde bouw.

De ter uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden te verrichten taken in het kader van de onderhavige overeenkomst worden hierna nader uitgewerkt in de artikelen 5 t/m 16.

Artikel 5 **Bouwplan realisatie**

1. Ymere verplicht zich jegens de Gemeente om op de Grond het Bouwplan te realiseren, voor eigen rekening en risico.
2. Ymere is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Ymere is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
3. Ymere verplicht zich tot start van de voorbereidende werkzaamheden op de locatie, binnen een maand na de juridische levering van de Grond en het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning naar aanleiding van de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1. Uiterlijk drie maanden na het verkrijgen van deze onherroepelijke bouwvergunning en de juridische levering van de Grond wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.
Het totaal aan woningen in het Bouwplan dient 19 maanden na start bouw opgeleverd te zijn. Nadrukkelijk streven hierbij is dat alle woningen uiterlijk 31 december 2009 opgeleverd zijn. Om aan deze doelstelling tegemoet te komen ziet Ymere, op verzoek van de Gemeente, af van het eerder gehanteerde uitgangspunt dat 70% van de woningen verkocht moet zijn alvorens met de bouw wordt gestart.
4. Indien, als gevolg van bezwaren, de bouwvergunning 6 weken na afgifte niet onherroepelijk is, treden partijen in stuurgroepverband binnen een week na genoemde termijn van 6 weken met elkaar in overleg over de mogelijkheid om alsnog met de bouwwerkzaamheden aan te vangen.

Artikel 6 **Planologische procedures**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze overeenkomst, en conform de planning (Bijlage IV) zorg voor het opstellen en in procedure brengen en begeleiden van de voor de realisatie van het Project DSK Fase I benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan ex. artikel 19 lid 2 WRO.

2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 24 van deze overeenkomst en conform de planning (Bijlage IV), zorg voor de behandeling van de door Ymere ingediende aanvraag bouwvergunning alsmede overige aanvragen door Ymere voor benodigde vergunningen in het kader van deze overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

Artikel 7 Grondtransactie

1. Gemeente en Ymere zullen in het kader van de onderhavige overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente verkoopt en Ymere koopt de Grond. In de tussen partijen gesloten intentieovereenkomst december 2005 is in artikel 3 bepaald dat de grondprijzen conform de nota grondprijnsbeleid 2004 gehanteerd worden met een indexering per 01-01-2005 tot aan het moment van betaling. In 2007 zijn in het Convenant Wonen 2007-2011 nieuwe afspraken vastgelegd tussen de Gemeente en een aantal woningcorporaties. Deze afspraken zullen ook van toepassing zijn op de grondtransactie DSK. De grondprijzen voor DSK zullen conform de Grondprijnsnota 2008 vastgesteld worden.
2. Gemeente zal de Bouwrijpe Grond aan Ymere leveren en Ymere zal de Bouwrijpe Grond in eigendom aanvaarden binnen één werkdag nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom, eventuele rentevergoeding en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan.
3. Uitgangspunt is dat de Bouwrijpe Grond uiterlijk 1 november 2008 aan Ymere geleverd wordt. Indien deze levering niet plaats vindt omdat de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is, zal Ymere vanaf 1 november 2008 tot het moment van levering een rentevergoeding van 3% betalen over de koopsom van de Grond inclusief 19 % BTW (prijspeil 2008) en de vergoeding voor de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, inclusief 19 % BTW, zoals opgenomen in artikel 11 lid 3 van deze overeenkomst. Indien de levering op 31 december 2008 nog niet heeft plaatsgevonden, dan wordt de rentevergoeding verhoogd naar 6% vanaf 1 januari 2009 tot het moment van levering. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Op de koop en verkoop van de Bouwrijpe Grond zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem (Bijlage I), te weten Hoofdstuk 1 en 2 alsmede uit hoofdstuk 3 de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18. Aan de eventuele uitponding van de huurwoningen zal de Gemeente voorwaarden verbinden voor een periode van 20 jaar na oplevering van woningen.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze overeenkomst voorrang.
5. De uitwerking van de in deze overeenkomst vastgelegde uitgangspunten wordt opgedragen aan Notariskantoor Blank, Prevoo & Van Bolhuis te Haarlem .
6. Gemeente draagt zorg voor fiscale controle van de grondtransactie.

Artikel 8 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de planschade ex. artikel 6.1 Wro welke die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze ten behoeve van het Project DSK fase 1 wordt vastgesteld en in werking treedt en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door beide partijen, ieder voor 50%.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro, alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 6 november 2008.
De Gemeente zal de Ymere schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze ten behoeve van het Project DSK fase 1 wordt vastgesteld en in werking treedt.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan Planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Ymere mededelen.
Ymere verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente 50% van het bedrag over te maken op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem, nummer 28 50 35 428, ten name van de afdeling Vastgoed, onder vermelding van Planschadekosten Project DSK fase 1.
4. Het bepaalde in dit artikel treedt in werking bij de inwerkingtreding van de door het Ministerie van VROM aangekondigde reparatiewetgeving inzake het afsluiten van planschadeverhaalsovereenkomsten die op of na 1 juli 2008 worden gesloten op grondslag van een vrijstelling ex. art 19 eerste of tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met dien verstande dat de bepalingen van deze wettelijk regeling in acht zullen worden genomen.

Artikel 9 **Bodemgesteldheid**

1. De Gemeente verklaart dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven Grond een verkennend bodemonderzoek is verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport:
“ Verkennend bodemonderzoek DSK- terrein te Haarlem d.d. 10 november 2003 van Witteveen en Bos , HLM302-1/005, waarin de toestand van de bodem is beschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor milieu of volksgezondheid. De Gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het milieu zouden bevinden.
Ymere verklaart een kopie van het rapport te hebben ontvangen.
Het rapport is bijgevoegd als bijlage VII.
2. Ymere verklaart dat zij eveneens een onderzoek heeft laten uitvoeren.
Het betreft een partijkeuring ‘in-situ’ conform het Bouwstoffenbesluit , projectcode AD508W001, rapportnummer 0808003/rl. Doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieuhygenische kwaliteit van de partij grond in verband met voorgenomen

afvoer van de grond. Uit het onderzoek is gebleken dat alle deelpartijen in de categorie “schone grond” vallen en voor multifunctioneel gebruik in aanmerking komen. Het rapport is aan deze overeenkomst gehecht als bijlage VIII.

3. Na overdracht van de Grond is ieder risico voor rekening van Ymere. Eventuele afvoer- en stortkosten voor de grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van Ymere.
4. Verontreiniging die niet uit de in lid 1 genoemde onderzoeken naar voren is gekomen alsmede elk daarnaast nog overblijvende restrisico, waaronder de aanwezigheid van asbest, is voor rekening en risico van Ymere.

Artikel 10 Overige staat over te dragen grond

1. De Grond wordt geleverd Bouwrijp, met in acht name van het gestelde in artikel 9.
2. Gemeente verplicht zich tot het leveren van de Grond in eigendom die
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, cf. artikel 2.2. van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
 - c. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.

Vorenstaande breng in ieder geval mee, doch is niet beperkt tot:

- het, direkt na de bouwvakantie 2008 verplaatsen van het voetbalveld DSK door de Gemeente;
- het, direkt na de bouwvakantie 2008 verplaatsen/uitplaatsen van alle thans aanwezige functies zoals onder andere voetbalvereniging DSK (kantine en kleedruimtes) peuterspeelzaal de Woelwatertjes en de speeltuinvereniging.

Artikel 11 Inrichting Openbare Ruimte (inclusief parkeerplaatsen)

1. Gemeente draagt voor haar rekening en risico zorg voor ontwerp en inrichting c.q. realisatie van de Openbare Ruimte. De Gemeente stelt hiertoe een Programma van eisen openbare ruimte op, dat na tijdige vaststelling door partijen (in ieder geval op een tijdstip dat voor de oplevering van het vastgoed de Openbare Ruimte kan worden ingericht), van toepassing is voor de uitvoering van het Project DSK fase 1. De Gemeente heeft een inspanningsplicht er voor zorg te dragen dat de Openbare Ruimte, uiterlijk binnen 1 maand na oplevering van (betreffende deel van) het vastgoed is gerealiseerd.

Tevens heeft de Gemeente een inspanningsplicht om bij oplevering van het (betreffende deel van) het vastgoed er zorg voor te dragen dat de Openbare Ruimte zodanig is aangelegd dat alle woningen verhard bereikbaar zijn voor verhuisvoertuigen.

2. Onder inrichting van de Openbare Ruimte vallen in ieder geval de volgende werkzaamheden:
 - Sloop opstallen, opname van het groen en de verharding (verplaatsen o.a. voetbalvereniging DSK, peuterspeelzaal de Woelwatertjes en speeltuinvereniging)
 - Milieu, de kosten van bodemsanering

- Ophoging en grondwerk
 - Verharding: straten, aanleg parkeerplaatsen op maaiveld niveau voor de hoogbouw met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning,
-
- fietspaden, voetpaden.
 - Ondergronds vuilopslag
 - Riolering
 - Groen/ water
 - Openbare verlichting en verplaatsing van bestaande brandkranen
 - Kunstwerken
 - Kabels en leidingen
3. Partijen komen overeen dat Ymere voor de aanleg van de parkeerplaatsen O.R. 1:1,2 een bijdrage levert van € 1.500,- excl. 19% BTW per parkeerplaats (48 woningen x 1,2 = 58 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 10 parkeerplaatsen voor de koopwoningen, zijnde totaal 68 parkeerplaatsen). Het totale bedrag met een eventuele indexering conform artikel 7 lid 3 dient aan de Gemeente te worden voldaan uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 12 Maatregelen tijdens de realisatie/bouw

1. De Projectleider en de Projectleider Openbare Ruimte zullen in overleg een plek aanwijzen waar het ketenpark en opslag kunnen worden geplaatst. (werkterrein tekening te maken *iom Gemeente en Ymere*)
De Verordening Precariobelasting is van toepassing.
2. Partijen hebben overleg gevoerd over de afstemming tussen het werkterrein en de Openbare Ruimte. Op basis van de situatietekening 5190-C04 en de nadere omschrijving (Bijlage XI) zullen tijdelijke maatregelen getroffen worden en draagt de Gemeente zorg voor verkeersbewijzering buiten het werkterrein en de werkgrens van de aannemer. Overige verkeers(maatregelen) dan vermeld in bijlage XI worden in overleg genomen en komen voor rekening van Ymere.

Artikel 13 Exploitatie en Beheer

Tav de strook grond, zoals met doorbroken lijn aangegeven op tekening nummer 08721a en welke aan Ymere zal worden uitgegeven, dient omtrent het gebruik en beheer in de splitsingsakte het volgende te worden opgenomen.
De strook moet te allen tijde vrij blijven. Er mogen geen zaken tijdelijk of permanent geplaatst of bevestigd worden.

De gemeente zal voor haar rekening zorgdragen voor de eerste aanleg van de verharding van de strook.

Artikel 14 Planning

1. Voor de uitvoering van het Project DSK Fase 1 is tussen partijen een integrale Planning opgesteld, die als Bijlage IV deel uitmaakt van deze overeenkomst.

Partijen realiseren zich dat alle activiteiten binnen het project in hoge mate samenhangen c.q. qua uitvoering van elkaar afhankelijk zijn. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de realisatie van het Project DSK Fase I volgens de Planning, tijdig en volledig uit te voeren.

2. Partijen zijn wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (vertragingen in de afgesproken planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten (o.a. vertragingen) voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zo veel mogelijk te beperken. De verplichting tot vroegtijdige signalering geldt in het bijzonder voor de partij die conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken primair verantwoordelijk is voor de activiteit of het proces waarin zich het (mogelijke) afbreukrisico voordoet.

Artikel 15 **Projectorganisatie**

Ten behoeve van de realisatie van het Project DSK Fase I is een projectorganisatie in het leven geroepen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte Bijlage VI.

Artikel 16 **Kosten**

Partijen zullen de kosten van hun eigen activiteiten ter uitvoering van deze overeenkomst zelf dragen, tenzij partijen in een concreet geval anders overeenkomen.

Artikel 17 **Inspraak**

Partijen zijn bekend met de inhoud en consequenties van de Inspraakverordening met bijbehorende toelichting (nr.352/7 april 2006) zoals vastgesteld door de Raad en in werking getreden 7 april 2006.

Artikel 18 **Communicatie**

Ymere is verantwoordelijk voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan ter ondersteuning van voorbereiding en realisatie van het Bouwplan.

Artikel 19 **Overdracht rechten en verplichtingen**

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is het Ymere niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij aan een tot Ymere verbonden vennootschap en hierover adequate zekerheid wordt verschaft.
Dit laat onverlet haar aansprakelijkheid uit hoofde van deze overeenkomst jegens de Gemeente.

Artikel 20 **Wijziging van de 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 21 Niet nakoming en ontbinding

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 22 Voortzettingsbeding

Indien deze overeenkomst om welke reden dan ook rechtsgeldig is beëindigd staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling van het Project DSK Fase I.

Met het oog daarop doet Ymere afstand van haar eventuele intellectuele eigendomsrechten ten aanzien van de ontwerpen.

De Gemeente zal, indien gebruik wordt gemaakt van bovengenoemde stukken, aan Ymere vergoeden de aantoonbaar door Ymere werkelijk gemaakte kosten voor het opstellen daarvan.

Artikel 23 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 drie maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
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.

Artikel 24 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 Ymere en/of door Ymere ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover 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 Ymere en/of door Ymere ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 25 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 26 Ingang en einde van de realisatieovereenkomst DSK Fase 1

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag na ondertekening daarvan door partijen.
2. Deze overeenkomst eindigt hetzij indien Ymere en de Gemeente, naar het oordeel van beide partijen, de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, hetzij na algehele ontbinding op grond van artikel 21.

Artikel 27 Bijlagen

De Bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

Indien de inhoud van de Bijlagen strijdig mocht blijken met de tekst van de overeenkomst, prevaleert de overeenkomst

Artikel 28 Domiciliekeuze

Terzake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente	Ymere
Gemeente Haarlem	Ymere
Stadhuis	
Postbus 511
2003 BP Haarlem

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

Datum:.....

Datum:.....

Gemeente Haarlem

Ymere

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Verkoop grond Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1)

Collegebesluit B

Inleiding

Het project herontwikkeling DSK-terrein is gesplitst in drie deelplannen.

Deelplan 1 : sloop oude voorzieningen en aanleg nieuw sportterrein en accommodatie voetbalvereniging DSK, realisatie woningbouw en kantoorruimte langs de Pr. Bernhardlaan;

Deelplan 2 : o.a.bouw MLK-school, inclusief peuterspeel- en gymzaal en woningen op het van Zeggelenplein;

Deelplan 3 : sloop oude school, nieuwbouw van eengezinswoningen en speeltuin.

De planontwikkeling (zie situatietekening bijlage B) is tot nu toe met name gericht geweest op deelplan 1.

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van het kunststof grasveld en het nieuwe clubhuis voor DSK. De oude opstallen zijn gesloopt, (de speeltuin, peuterspeelzaal en voetbalvereniging zijn ondergebracht in tijdelijke voorzieningen) de grond wordt bouwrijp gemaakt en er wordt binnenkort gestart met de aanleg en bouw van de nieuwe clubaccommodatie.

Ymere heeft voor de strook langs de Prins Bernhardlaan een bouwplan ontwikkeld:

- 395 m² GBO (gebruiksoppervlak) kantoorruimte,
- 110 appartementen,
- 17 maisonnettes,
- 15 dakwoningen

Ten behoeve van de realisatie van dit bouwplan worden thans afspraken tussen de gemeente en Ymere vastgelegd in de realisatie-overeenkomst. Deze realisatieovereenkomst wordt in het collegebesluit A voorgelegd.

Na het aangaan van de realisatieovereenkomst zal ten behoeve van de realisatie van bovengenoemd bouwplan aan Ymere een perceel grond worden uitgegeven, groot ca. 4.156 m², plaatselijk bekend Prins Bernhardlaan (rond DSK), kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, op bijgaande tekening nummer 08721 (bijlage D), met zwarte omlijning en arcering aangegeven, tegen de koopsom van € 5.209.043,- excl BTW en overige kosten koper.

Besluitpunten college (zie oplegvel)

3. Voornemens akkoord te gaan met de verkoop van de grond aan de Prins Bernhardlaan aan Ymere.
4. Verzoek aan de raad om binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op het besluit genoemd onder punt 3 en het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad aan de commissie Ontwikkeling te sturen.

Beoogd resultaat

Realisering van woningbouw/kantoorruimte aan de Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1) door uitgifte grond aan Ymere.

Argumenten

Financiële paragraaf

De koopsom voor de grond, € 5.209.043,- excl BTW, excl k.k., is vastgesteld op basis van de recent geactualiseerde VON prijzen van de woningen en de nota grondprijzen 2008.

De opbrengsten zijn opgenomen in het MPG 2007 en komen ten gunste van de grondexploitatie DSK deelplan 1 complex 091. Deelplan 1 toont een resultaat van € 1.190.000,- (opbrengst). De geconsolideerde (de 3 deelplannen tezamen) exploitatie MPG 2007 toont een geraamd eindresultaat van € 825.000,- (opbrengst).

Past binnen de afspraken van de intentie- en realisatieovereenkomst

Op 6 april 2004 heeft het college ingestemd met de intentieovereenkomst (VG 2004/363) herontwikkeling DSK-terrein.

Ten behoeve van de realisatie van de woningbouw en kantoorruimte in deelplan 1 worden thans afspraken vastgelegd in de realisatieovereenkomst (collegebesluit A).

Bouwvergunning

Zal naar verwachting in oktober verleend worden.

Kanttelingen

Bouwplan valt onder de oude parkeernormering.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de kantoorruimte geldt een norm van 2 plaatsen per 100 m² BVO.

Parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein (102) en deels in het openbaar gebied. Het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer op de parkeeroplossing is positief

Uitvoering

Juridische levering grond november 2008.

Planning start bouw woningen/kantoorruimte tweede kwartaal 2009.

Bijlagen

B. situatietekening deelplan DSK 1

C. Verkoopovereenkomst

D. Uitgiftekening

Verkoopovereenkomst grond

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr M.H. Ensink, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d....., hierna te noemen: verkoper

en

Stichting Ymere, statutair gevestigd te Haarlemmermeer, kantoorhoudende te 1013 AA, Amsterdam, de Ruyterkade 7, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder dossiernummer 41212857, (nummer L 2070 Ministerie van VROM en Centraal Fonds Volkshuisvesting) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.M. van Noort, directeur Gebieds- en Projectontwikkeling Ymere, Regio Noord-West, hierna te noemen: koper

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond groot \pm 4.156 m², plaatselijk bekend als Prins Bernhardlaan (rond DSK), deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, op bijgaande tekening nummer 08721, met zwarte omlijning en arcering aangegeven, hierna te noemen Grond, voor de koopprijs van € 5.209.043,- (prijspeil 2008), exclusief BTW en overige kosten koper.

Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

De Grond wordt geleverd, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals opstallen, bestrating, bomen, boomstronken, struiken, de zendmast/ schakelkasten, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren, tot een diepte van 60 cm minus maaiveld. De koppen van de heipalen van de gesloopte opstallen worden tot 50 cm1 minus aanlegdiepte fundering gesneld. De aanwezige drainage wordt verwijderd.

De Grond wordt standaard opgeleverd op een hoogte van 20 cm onder de kruin van
paraaf:

de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm. Werkzaamheden mbt de ontgraving, het afvoeren en storten van de grond tijdens de bouwwerkzaamheden (oa. voor de aanleg van fundering en realisatie van het halfverdiept parkeren) worden gedaan in opdracht en voor rekening van Ymere. De grond kan worden gestort in het Reinaldapark.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

Verkoper zal koper de bouwrijpe Grond leveren binnen één werkdag nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

Uitgangspunt is dat de bouwrijpe Grond uiterlijk 1 november 2008 aan Ymere geleverd wordt. Indien deze levering niet plaatsvindt omdat de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is, zal Ymere vanaf 1 november 2008 tot het moment van levering een rentevergoeding van 3% betalen over de koopsom van de Grond, inclusief BTW (prijspeil 2008) en de vergoeding voor de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, inclusief BTW, zoals opgenomen in artikel 8.2 van deze overeenkomst. Indien de levering op 31 december 2008 nog niet heeft plaatsgevonden, wordt de rentevergoeding vanaf 1 januari 2009 tot het moment van levering, verhoogd naar 6 %.

Artikel 3.2 lid 2 wordt gewijzigd in:

Ymere verplicht zich tot start van de voorbereidende werkzaamheden op de locatie, binnen een maand na de juridische levering van het verkochte en het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning naar aanleiding van de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1. Uiterlijk drie maanden na het verkrijgen van deze onherroepelijke bouwvergunning en de juridische levering van het verkochte wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.

Het totaal aan woningen in het Bouwplan dient 19 maanden na start bouw opgeleverd te zijn. Nadrukkelijk streven hierbij is dat alle woningen uiterlijk 31 december 2009 opgeleverd zijn.

Aan artikel 3.2 wordt toegevoegd, lid 9:

Indien, als gevolg van bezwaren, de bouwvergunning 6 weken na afgifte niet onherroepelijk is, treden partijen in stuurgroepverband binnen een week na genoemde termijn van 6 weken met elkaar in overleg over de mogelijkheid om alsnog met de bouwwerkzaamheden aan te vangen.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De Grond is bestemd voor de bouw van 17 maisonnettes, 110 appartementen, 15 dakwoningen, 395 m² GBO kantoorruimte en 102 parkeerplaatsen, conform de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

paraaf:

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 Milieubepaling

1. De Gemeente verklaart dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven Grond, een verkennend bodemonderzoek is verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport:

“ Verkennend bodemonderzoek DSK- terrein te Haarlem d.d. 10 november 2003 van Witteveen en Bos , HLM302-1/005, waarin de toestand van de bodem is beschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor milieu of volksgezondheid. De Gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het milieu zouden bevinden. Ymere verklaart een kopie van het rapport te hebben ontvangen.

2. Ymere verklaart dat zij eveneens een onderzoek heeft laten uitvoeren. Het betreft een partijkeuring ‘in-situ’ conform het Bouwstoffenbesluit , projectcode AD508W001, rapportnummer 0808003/rl. Doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de partij grond in verband met voorgenomen afvoer van de grond. Uit het onderzoek is gebleken dat alle deelpartijen in de categorie “schone grond” vallen en voor multifunctioneel gebruik in aanmerking komen.
3. Na overdracht van de Grond is ieder risico voor rekening van Ymere. Eventuele afvoer- en storkosten voor de grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van Ymere.
4. Verontreiniging die niet uit de in lid 1 genoemde onderzoeken naar voren is gekomen alsmede elk daarnaast nog overblijvende restrisico, waaronder de aanwezigheid van asbest, is voor rekening en risico van Ymere.

Artikel 7 Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Geo-informatie/Basisregistratie. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken met de heer W. Kleinhout, telefoon 023 5114661.

Koper dient zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

paraaf:

Artikel 8 Overige bepalingen

In afwijking/ aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden.

1. Ten behoeve van de woningbouw zal een recht van overbouwing gevestigd worden ten laste van het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3423, groot ± 122 m², zoals aangegeven met ruitpatroon op tekening nummer 08721.
2. Partijen komen overeen dat Ymere voor de aanleg van de parkeerplaatsen O.R. 1:1,2 een bijdrage levert van € 1.500,- excl. BTW per parkeerplaats (48 woningen x 1,2 = 58 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 10 parkeerplaatsen voor de koopwoningen, zijnde totaal 68 parkeerplaatsen). Het totale bedrag met een eventuele indexering conform artikel 7 lid 3 dient aan de Gemeente te worden voldaan uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte.
3. Ten aanzien van de strook grond, zoals met doorbroken lijn aangegeven op tekening nummer 08721a en welke aan Ymere zal worden overgedragen als deel uitmakende van de Grond, dient omtrent het gebruik en beheer in de splitsingsakte het volgende te worden opgenomen.

“de strook grond moet te allen tijde vrij blijven. Er mogen geen zaken tijdelijk of permanent geplaatst of bevestigd worden”
4. De eerste inrichting (verharding) van de onder lid 3 genoemde strook grond, zal door en voor rekening van verkoper geschieden. Schade aan het openbaar gebied ten gevolge van de bouwactiviteiten dienen door en voor rekening van koper herstelt te worden.
5. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
6. Indien koper de op de Grond te realiseren woningen die binnen het convenant vallen, binnen 20 jaar na de opleveringsdatum van de woningen verkoopt, dient koper aan verkoper een verschil in grondprijs te betalen op basis van de marktwaarde op het moment van verkoop van de woning, de daarbij behorende grondprijs op basis van de dan geldende nota grondprijzen, en de bij deze transactie betaalde grondprijs op basis van de grondprijzennota 2008, zoals aangegeven in de bijlage die aan deze overeenkomst is gehecht.

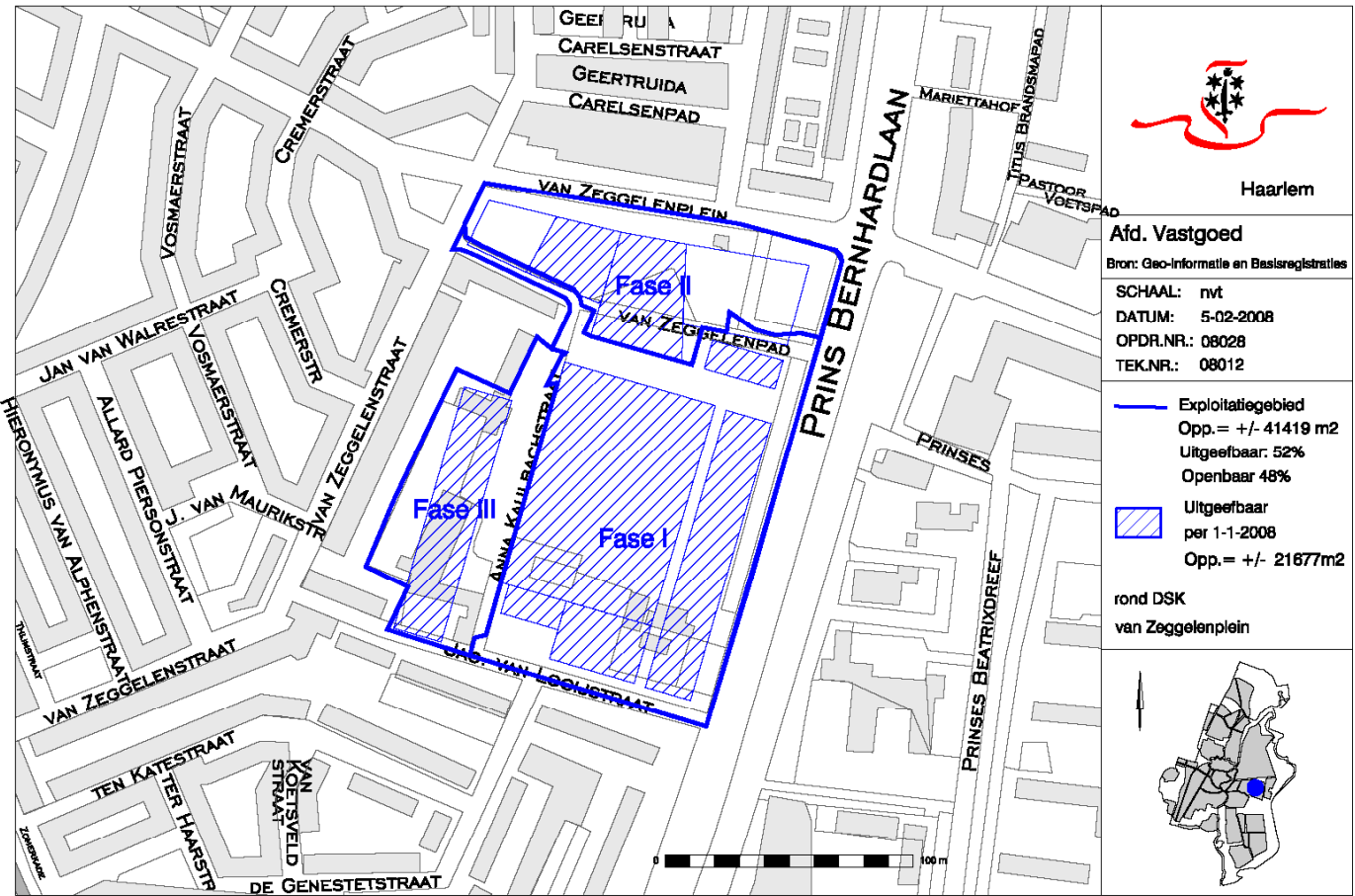
De verkoper,

plaats en datum,

De koper,

plaats en datum

paraaf:



Haarlem

Afd. Vastgoed

Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

SCHAAL: nvt
 DATUM: 5-02-2008
 OPDR.NR.: 08028
 TEK.NR.: 08012

- Exploitatiegebied
 Opp. = +/- 41419 m2
 Uitgeefbaar: 52%
 Openbaar 48%
- Uitgeefbaar
 per 1-1-2008
 Opp. = +/- 21677m2

rond DSK
 van Zeggelenplein

