

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur M. Rutherglen
Indiener C. Hubers
Telefoon 5113911
E-mail: m.rutherglen@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2011/215932
Te kopiëren: bijlage B t/m G
B & W-vergadering van 6 september 2011

Onderwerp

Masterplan Scheepmakerskwartier en realisatieovereenkomst fase 1

DOEL: Besluiten

Het aangaan van een realisatieovereenkomst is een bevoegdheid van het college (besluitpunt 1). Zij wil bij haar besluit de zienswijze van de commissie Ontwikkeling graag meenemen (lichte voorhangprocedure Protocol Actieve Informatieplicht).

Het vaststellen van een ruimtelijk en programmatisch kader zoals het Masterplan Scheepmakerskwartier is een bevoegdheid van de raad.

Het wijzigen en/of vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad.

Het verlenen van kredieten is een bevoegdheid van de raad.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met de realisatieovereenkomst voor fase 1 van het Scheepmakerskwartier (bijlage B), onder het voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft het besluit in te trekken of te wijzigen;
2. Het college stelt de raad voor om het definitieve Masterplan Scheepmakerskwartier (bijlage A) vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herstructurering van het plangebied;
3. Op grond van de economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd ex. artikel 55 Gemeentewet omtrent een deel van de inhoud van de stukken (bijlage G), te weten:
 - de artikelen 4, 7, en van 10 de leden 5 en 6 van de realisatieovereenkomst;
 - bijlage 15 behorend bij de realisatieovereenkomst.
4. Het college stelt de raad voor de grondexploitatie Scheepmakerskwartier te verkleinen tot het gebied van fase 1 en de nieuwe grondexploitatie vast te stellen met een sluitende exploitatie (zie bijlage C en D).
5. Het college stelt de raad voor een nieuwe grondexploitatie "Scheepmakerskwartier fase 2" te openen en vast te stellen met een negatief saldo van € 273.000,-. Dit saldo wordt gedekt binnen de consolidatie Spoorzone (zie bijlage E en F).
6. Het college stelt de raad voor een krediet ter beschikking te stellen van € 95.000,-, voor de extra kosten van de planoptimalisatie en "de knip" in fase 1 en 2, welke zijn voorzien en gedekt binnen de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 1.
7. Het college stelt de raad voor een krediet ter beschikking te stellen van € 214.035,- voor de ambtelijke kosten van september 2011 tot en met juli 2014 (oplevering laatste woning fase 1) voor het uitwerken van het bestemmingsplan en begeleiden van het bouwplan van fase 1. De kosten worden jaarlijks vooraf vergoed door De Principaal conform de afspraken in de realisatieovereenkomst.
8. Het college stelt de raad voor een krediet ter beschikking te stellen voor de kosten van het fiscaal bouwrijp maken van perceel E 6433 voor een bedrag van € 145.000,- te dekken uit de verkoop opbrengsten.
9. De betrokkenen, waaronder wijkraad Scheepmakerskwartier en ontwikkelaar De Principaal, ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
10. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raadsstuk

Onderwerp: Masterplan Scheepmakerskwartier en realisatieovereenkomst fase 1
Reg.nummer: 2011/215932

1. Inleiding

Het plangebied Scheepmakerskwartier ligt globaal tussen molen De Adriaan, De Harmenjansweg (oneven zijde), de spoordijk en het Spaarne.

Naar aanleiding van een prijsvraag in 2005 is ontwikkelaar De Principaal geselecteerd om een plan te maken voor het Scheepmakerskwartier. Op basis van een daarna gesloten intentieovereenkomst werken De Principaal en de gemeente Haarlem sinds 2007 gezamenlijk aan een Masterplan voor het Scheepmakerskwartier. Na een traject van planvorming, participatie, inspraak en politieke besluitvorming lag er eind 2008 een gedragen plan voor de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. Op 22 januari 2009 heeft uw gemeenteraad, mede op basis van verschillende varianten en inspraak, definitief besloten tot de inpassing van de passantenhaven en andere nautische functies naast de molen (besluit WZ/GM/2010/140564).

Na een weigering van De Principaal (eind 2009) tot ondertekening van een realisatieovereenkomst is in gezamenlijkheid gezocht naar mogelijkheden voor optimalisatie van het Masterplan. Hiervoor zijn in oktober 2010 kaders en randvoorwaarden bepaald (besluit WZ/GM/2010/140564). De planoptimalisatie is nu geslaagd in die zin dat er een economisch uitvoerbaar Masterplan Scheepmakerskwartier gereed is voor vaststelling door de raad. Het Masterplan dient als ruimtelijk en programmatisch kader voor het gehele plangebied en is als bijlage A bij dit raadsstuk gevoegd.

De Principaal heeft aangegeven dat zij op korte termijn wil overgaan tot ontwikkeling van fase 1 (Cavex-terrein inclusief parkeerterrein), maar nu geen gelegenheid heeft om risico te nemen in de ontwikkeling van fase 2 (de rest van het plangebied tot de spoordijk). Door het sluiten van een realisatieovereenkomst voor fase 1 met De Principaal ontstaat zekerheid op uitvoering van fase 1, inclusief een passantenhaven naast molen De Adriaan. De overeenkomst bevat inhoudelijke en financiële afspraken voor de realisatie van fase 1 door De Principaal. Deze realisatieovereenkomst is als bijlage B bij dit raadsstuk gevoegd.

Door het tekenen van een realisatieovereenkomst voor fase 1 wordt het project Scheepmakerskwartier in twee fasen “geknipt”. Het is daarom verstandig deze fasen nu ook financieel apart te beschouwen. Daarom wordt voorgesteld om het exploitatiegebied van de huidige grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113) in te krimpen tot fase 1. En om tegelijkertijd voor fase 2 een aparte grondexploitatie op te richten. Daarom zijn bij dit raadsstuk een nieuwe grondexploitatie fase 1 (bijlage C), het exploitatiegebied fase 1 (bijlage D), een nieuwe grondexploitatie fase 2 (bijlage E) en het exploitatiegebied fase 2 (bijlage F) gevoegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Om het definitieve Masterplan Scheepmakerskwartier (bijlage A) vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herstructurering van het plangebied;
2. De grondexploitatie Scheepmakerskwartier te verkleinen tot het gebied van fase 1 en de nieuwe grondexploitatie vast te stellen met een sluitende exploitatie (zie bijlage C en D).
3. Een nieuwe grondexploitatie “Scheepmakerskwartier fase 2” te openen en vast te stellen met een negatief saldo van € 273.000,-. Dit saldo wordt gedekt binnen de consolidatie Spoorzone (zie bijlage E en F).
4. Een krediet ter beschikking te stellen van € 95.000,-, voor de extra kosten van de planoptimalisatie en “de knip” in fase 1 en 2, welke zijn voorzien en gedekt binnen de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 1.
5. Een krediet ter beschikking te stellen van € 214.035,- voor de ambtelijke kosten van september 2011 tot en met juli 2014 (oplevering laatste woning fase 1) voor het uitwerken van het bestemmingsplan en begeleiden van het bouwplan van fase 1. De kosten worden jaarlijks vooraf vergoed door De Principaal conform de afspraken in de realisatieovereenkomst.
6. Een krediet ter beschikking te stellen voor de kosten van het fiscaal bouwrijp maken van perceel E 6433 voor een bedrag van € 145.000,- te dekken uit de verkoop opbrengsten.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van het Masterplan Scheepmakerskwartier biedt een ruimtelijk en programmatisch kader voor de herstructurering van het plangebied met:

- circa 128 woningen met halfverdiept parkeren;
- een passantenhaven met 48 ligplaatsen en bijbehorende voorzieningen;
- enkele commerciële ruimten en een horecavoorziening bij de haven;
- en een verbinding tussen binnenstad en Droste-terrein/Nieuwe Energie via een openbare, autovrije kade langs het Spaarne.

Door het sluiten van een realisatieovereenkomst voor fase 1 met De Principaal ontstaat zekerheid op uitvoering van fase 1, inclusief een passantenhaven naast molen De Adriaan. Een kaart van fase 1 is opgenomen als bijlage 7 van het Masterplan (Bijlage A). In verband met de gefaseerde ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier dienen fase 1 en fase 2 financieel apart beschouwd worden. Daarom voorziet dit raadsbesluit ook in het scheiden van de gemeentelijke grondexploitatie voor fase 1 en fase 2.

Tot slot worden kredieten aangevraagd voor de extra kosten van de planoptimalisatie en “de knip”, het fiscaal bouwrijp maken van een gemeentelijk perceel in fase 1 en voor ambtelijke werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan van fase 1.

4. Argumenten

Het Masterplan past binnen het ingezet beleid en stimuleert waterrecreatie.

Door de strategische ligging van het plangebied, op het kruispunt tussen het Spaarne en de Spoorzone, heeft het Scheepmakerskwartier gebied veel potentie

voor een economische waardecreatie waar de stad Haarlem baat bij heeft. Het Masterplan biedt de kaders voor een kwaliteitsimpuls voor (dit deel) van de Spaarneoever en levert een fundamentele bijdrage aan het stimuleren van waterrecreatie en toerisme. Het Masterplan Scheepmakerskwartier geeft tevens uitwerking aan de “Spaarnesprong” uit het Masterplan Spoorzone en creëert een verbindende schakel tussen de binnenstad en recent ontwikkelde gebieden Droste-terrein en de Nieuwe Energie.

Het definitieve Masterplan is economisch uitvoerbaar en bevat extra kwaliteit.

Ten opzichte van het Masterplan uit 2009 zijn de functies, de locatie van de haven, de openbare kades en de stedenbouwkundige hoofdprincipes niet veranderd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Door het aanpassen van de verkaveling hoeven geen bestaande kabels en leidingen te worden verlegd. Dit levert een aanzienlijke kostenbesparing op.
- Door het toevoegen van woningen op het binnenterrein wordt een halfverdiepte parkeergarage onder drie blokken financieel haalbaar. Hierdoor kan de kade autovrij worden ingericht. Per saldo betekent dit een enorme kwaliteitsimpuls voor het plan en een besparing in de totale bouwkosten.
- De introductie van verschillende woningtypologieën (herenhuizen, hofwoningen en rijtjeswoningen) door bovenstaande aanpassing, draagt voor de ontwikkelaar ook bij in een beperking van het afzetrisico van de woningen in de huidige marktomstandigheden.

De realisatieovereenkomst biedt concreet zicht op uitvoering van fase 1.

Door het sluiten van de voorliggende realisatieovereenkomst met De Principaal worden juridische, financiële en procedurele afspraken vastgelegd over uitvoering van fase 1. Belangrijke onderdelen van de realisatieovereenkomst zijn:

- Het regelen van verplicht kostenverhaal van de gemeente ex. 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld ten aanzien van de gemeentelijke plankosten na ondertekening van de overeenkomst.
- Het regelen van de levering van gronden en opstellen in fase 1 door de gemeente aan De Principaal.
- Het inzetten van de subsidie voor bodemsanering (Bodemprogramma 2010-2014) en de subsidie waterrecreatie van de Provincie Noord-Holland (WED 2009-1).
- Het aanleggen en inrichten van de openbare ruimte van fase 1, inclusief een passantenhaven en een deugdelijke afscheiding tussen fase 1 en fase 2. Hiervoor is een Programma van Eisen Openbare Ruimte opgesteld, welke onderdeel is van de realisatieovereenkomst.
- Het regelen van de levering van de openbare ruimte door De Principaal aan de gemeente.
- Een financiële bijdrage van de ontwikkelaar ten behoeve van herinrichting van de Harmenjansweg (na realisatie van fase 2) en het aanleggen c.q. opknappen van onderdoorgangen onder het spoor door de gemeente.
- Het regelen van de overdracht van het intellectueel eigendom van het Masterplan aan de gemeente.
- Een planning en de wijze waarop beide partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen.

Er is in de buurt draagvlak voor het definitieve Masterplan.

Tijdens het optimaliseren van het Masterplan is meerdere malen overleg geweest met de klankbordgroep Scheepmakerskwartier, waarin omwonenden en de wijkraad vertegenwoordigd zijn. Naar aanleiding van eerdere bezwaren is de bebouwingsdichtheid op de binnenterreinen afgenomen en is de bebouwingsrichting van deze woningen een kwart slag gedraaid zodat ze haaks staan op de bestaande achtertuinen aan de Harmenjansweg. Bij een bespreking van deze laatste aanpassingen in februari 2011 bleek dat er binnen de klankbordgroep Scheepmakerskwartier draagvlak is voor het definitieve Masterplan. De wijkraad Scheepmakerskwartier is voorstander van een spoedige start van fase 1 omdat hierdoor eventuele verloedering op het Cavex-terrein kan worden voorkomen. Medio september 2011 is het definitieve Masterplan aan de klankbordgroep en omwonenden gepresenteerd tijdens een informatieavond.

Financiële consequenties: ook de grondexploitatie knippen in fase 1 en 2

De laatst vastgestelde grondexploitatie Scheepmakerskwartier uit het MPG 2011 sluit op een negatief saldo van € - 361.000,-. Met het sluiten van de overeenkomst voor fase 1 met De Principaal verbetert het resultaat van de grondexploitatie met € 88.000,- tot een negatief resultaat van € - 273.000,-.

De “knip” in een fase 1 en 2 maakt het raadzaam om de twee fasen vanaf nu ook financieel apart te beschouwen. Daarom wordt voorgesteld om het exploitatiegebied van de huidige grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113) in te krimpen tot alleen fase 1. En om tegelijkertijd voor fase 2 een aparte grondexploitatie op te richten waarin de gemeentelijke eigendommen zijn ondergebracht die niet in fase 1 vallen. Het betreft hier een perceel en een woonhuis aan de Harmenjansweg en de Drijfriemenfabriek. Hieronder wordt voor beide grondexploitaties ingegaan op de financiële consequenties.

De gemeentelijke grondexploitatie voor fase 1 is kostenneutraal.

Het eigendom van de gemeente in fase 1 bestaat uit een groot perceel van ca. 2.411m² (parkeerterrein Cavex) en twee woonhuizen aan de Harmenjansweg, nummers 63 en 67. Het eerste perceel wordt verkocht aan De Principaal. De grond wordt door de gemeente fiscaal bouwrijp gemaakt en rond start bouw (gepland begin 2013) geleverd. De Principaal koopt dit perceel voor een bedrag van € 1.577.500,-, conform voorwaarden van de prijsvraag uit 2005. Dit bedrag wordt van 1-1-2005 tot 1-5-2011 geïndexeerd met de consumenten prijs index “Alle Huishoudens”. Van 1-5-2011 tot moment levering van de grond wordt de prijs met 5% op jaarbasis geïndexeerd. Daarnaast zal de verkoopprijs worden verhoogd met de kosten voor het bouwrijp maken van het te verkopen perceel.

In 2005 is besloten (RB 156/2005) marktpartijen te betrekken bij de ontwikkeling van het gebied wat geleidt heeft tot een openbare prijsvraag voor de ontwikkeling van het gebied en de koop, inclusief de koopprijs van het van de gronden van de gemeente. De grondprijs is residueel getoetst en daarmee conform de nota grondprijzen van de gemeente.

Bovengenoemde twee woonhuizen aan de Harmenjansweg zijn momenteel verhuurd. Zij zullen openbare wijze verkocht worden op het moment dat het uitwerkingsplan voor fase 1 is vastgesteld. Op de definitieve verkoopbesluiten is het Protocol Actieve Informatieplicht van toepassing.

Ambtelijke kosten

Naast de verkoopprijs van de grond ontvangt de gemeente van De Principaal maximaal € 214.035,- voor de uitwerking van het bestemmingsplan en ambtelijke

begeleiding in de periode 2011 tot 2014. Jaarlijks zullen de werkelijke kosten worden gefactureerd tot bovengenoemd maximum. Bij dreigende overschrijding zal hierover tijdig worden overlegd met De Principaal.

Bijdrage Harmenjansweg

De Principaal draagt bij aan de herinrichting van de Harmenjansweg. Nadat de laatste woning is opgeleverd in fase 1 en uiterlijk op 31-12-2014 ontvangt de gemeente ca. € 180.000,- van De Principaal. Dit bedrag is gebaseerd op een kostenraming van de herinrichting van de weg binnen fase 1. De gemeente zal dit geld aanwenden voor de herinrichting van de Harmenjansweg nadat er duidelijkheid is over de realisatie van fase 2.

Subsidies

In het kader van het Bodemprogramma 2010-2014 is voor het gehele Scheepmakerskwartier een subsidie voor bodemsanering beschikbaar van € 400.000,-. Voor fase 1 kan De Principaal voor een deel van de subsidie, naar rato van oppervlak van het gehele plangebied, een aanvraag indienen als bijdrage aan de saneringskosten.

Daarnaast heeft de Provincie Noord-Holland in het kader van de Uitvoeringsregeling Water als Economische Drager (WED 2009-1) een subsidie van € 600.000,- toegekend voor de “nautische voorzieningen Scheepmakerskwartier, fase 1”. Deze subsidie draagt bij aan extra kwaliteit voor de kades en aan de haven en havenvoorzieningen in fase 1. Voor uitbetaling van beide subsidies geldt dat de ontwikkelaar dient te voldoen aan de gestelde voorwaarden van de betreffende subsidieregeling.

Openbare ruimte fase 1

Na uitvoering van fase 1 zal de openbare ruimte (passantenhaven en kade fase 1) geleverd worden aan de gemeente Haarlem. Dit resulteert in een areaaluitbreiding van de openbare ruimte van circa 3360m². Dit wordt meegenomen in de beheersvisie openbare ruimte bij de kadernota 2012. Overigens zijn jaarlijks voor de gemeente inkomsten te verwachten door onroerend zaak belasting van circa 65 nieuwe woningen en het havengeld van de passantenhaven.

De gemeentelijke grondexploitatie voor fase 2 is € 88.000,- minder negatief dan de reeds vastgestelde grondexploitatie.

De gemeentegronden die zich in fase 2 bevinden zijn een woonhuis aan de Harmenjansweg 69 en een strook grond van enkele meters breed tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Deze gronden worden ondergebracht in de nieuwe grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. De gronden krijgen een waardering gelijk aan de WOZ waarde van 2005, in totaal € 313.500,-. De opbrengstwaardering van deze gronden is lastig aangezien de planning van de verkoop nog onduidelijk is, omdat deze samenhangt met de ontwikkeling van fase 2. Om deze reden is gekozen om waardering van de gronden conservatief te benaderen, wat er op neer komt dat de verkoop geraamd wordt voor 2018 en de opbrengstverwachting gelijk is aan de huidige waardering. Opgemerkt moet worden dat dit bij verkoop dus niet de waarderingsgrondslag zal zijn.

De Drijfriemenfabriek (Harmenjansweg 95)

De Drijfriemenfabriek is onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie Scheepmakerskwartier (complex 113). Voorgesteld wordt om ook deze gronden op te nemen in de op te richten grondexploitatie van fase 2, gezien de ligging in het

plangebied. De verkoop van de Drijfriemenfabriek zal naar verwachting eerder plaatsvinden.

Voorgaande leidt tot een grondexploitatie voor fase 2 met een tekort van € 273.000,-. Dit tekort wordt opgevangen in de consolidatie van de Spoorzone. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit tekort kleiner is dan gemeld in het MPG 2011 (€ 361.000,-). De consolidatie van het Programma Spoorzone verbetert hiermee met € 88.000,- op Netto Contante Waarde. Deze verbetering komt voornamelijk doordat, als gevolg van de knip, de twee woonhuizen in fase 1 nu door de gemeente zelf op de markt worden gezet.

5. Kanttekeningen

Er is nog onzekerheid over de start van fase 2.

Bij de optimalisatie Scheepmakerskwartier (WZ/GM/2010/140564) was het een voorwaarde van de gemeente om voor het gehele plangebied één overeenkomst met één ontwikkelaar te sluiten. Maar gezien de huidige marktomstandigheden is het sluiten van een realisatieovereenkomst voor fase 1 op dit moment het hoogst haalbare. Door het “knippen” van het project ontstaat zekerheid over de start van fase 1, maar blijft de realisatie van fase 2 en de beoogde verbinding tussen binnenstad en Droste-terrein/ Nieuwe Energie vooralsnog onzeker. Hiervoor is de gemeente ook afhankelijk van ontwikkelende marktpartijen en de huidige grondeigenaren. Volgens de huidige planning start de bouw van fase 1 begin 2013. De verwachting is dat een vastgesteld Masterplan en de start bouw van fase 1, bijdraagt aan de kansen voor de ontwikkeling van fase 2.

Handhaven of verplaatsen van de Cavex-schoorsteen is niet mogelijk.

De vraag naar de monumentaliteit van genoemde schoorsteen kent al een langere voorgeschiedenis. Halverwege de jaren '90 is er in Haarlem een selectie gemaakt van panden en objecten die op de gemeentelijke monumentenlijst zouden worden geplaatst. Het Cavex terrein en de bijbehorende schoorsteen werden vanwege onvoldoende architectuurhistorische- en stedenbouwkundige waarde niet voor de gemeentelijke monumentenlijst geselecteerd. De structuur van het Cavex terrein is in de loop van de tijd ook nog eens ingrijpend gewijzigd. De nadruk ligt vanuit architectuurhistorisch- en stedenbouwkundig oogpunt duidelijk op de Drijfriemenfabriek en verder noordelijk: Droste, het voormalige EBH terrein en Figee.

In 2008 is het bestemmingsplan Papentorenvest door de gemeenteraad vastgesteld (besluitnummer 2008/56536). In dit bestemmingsplan is de fabrieksschoorsteen plus aangrenzende bebouwing aangemerkt als “orde 3”. Dit wil zeggen dat deze objecten geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Het was niet mogelijk om de schoorsteen te handhaven in de nieuwe plannen voor het Scheepmakerskwartier. In januari 2009 heeft de raad namelijk besloten om de passantenhaven te lokaliseren naast de Molen de Adriaan (raadsstuk 2009/138046). Daardoor kan de schoorsteen niet op zijn huidige plek gehandhaafd worden.

De gemeente heeft destijds nog wel onderzocht of de schoorsteen wellicht op een andere locatie herbouwd zou kunnen worden. Om drie redenen is daar uiteindelijk vanaf gezien. Ten eerste biedt het Masterplan geen zicht op een geschikte nieuwe locatie voor de schoorsteen binnen het plangebied. Ten tweede zou de schoorsteen op een andere plek in Haarlem, losgeknipt van de bestaande bebouwing

(fabrieksterrein), nog meer dan nu al het geval is, aan stedenbouwkundige waarde inboeten. En ten derde was er zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelaar geen budget aanwezig voor de verplaatsing (de kosten daarvan werden destijds al geschat op minimaal € 100.000,-).

Op 14 april 2011 is er een verzoek bij de gemeente ingediend om de fabrieksschoorsteen op het Cavex terrein aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Dit verzoek is gezamenlijk ingediend door de volgende partijen: Stichting De Hoeksteen, Vereniging Haerlem, Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland, Stichting Cuypersgenootschap en Bond Heemschut. Deze partijen hebben hun verzoek om plaatsing vergezeld doen gaan van een inhoudelijk advies van de Stichting Fabrieksschoorstenen uit Hardenberg. Het college heeft bovenstaand verzoek tot het aanwijzen van de schoorsteen als gemeentelijk monument gemotiveerd afgewezen per besluit VVH/OV/2011/146017.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het Masterplan en ondertekening van de realisatieovereenkomst is er globaal sprake van de volgende stappen in de uitvoering van fase 1 Scheepmakerskwartier:

- De Principaal werkt in 2011 en 2012 gedetailleerde bouwplannen uit voor fase 1 en stelt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op. Beide worden getoetst door de gemeente.
- De gemeente stelt, op basis van de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Papentorenvest” en het Masterplan Scheepmakerskwartier, een uitwerkingsplan op voor fase 1 en start eind 2011/begin 2012 de wettelijke procedure voor vaststelling van dit uitwerkingsplan.
- De Principaal vraagt eind 2011/begin 2012 de benodigde vergunningen aan en start met deze vergunningen met de sloop en de bodemsanering op het Cavex-terrein. Voor rekening en risico van De Principaal wordt het naastgelegen parkeerterrein (eigendom gemeente) fiscaal bouwrijp gemaakt. Vervolgens wordt de (fiscaal) bouwrijpe grond van Cavex en het parkeerterrein geleverd aan De Principaal.
- De aanvraag van de omgevingsvergunning van fase 1 wordt getoetst aan het uitwerkingsplan van fase 1.
- De Principaal start met (voor)verkoop van de woningen in fase 1.
- De Principaal start met de bouw van fase 1 als 70% van de woningen van fase 1 verkocht is en er tevens sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor fase 1. Volgens de huidige planning is dit begin 2013.

Zodra er zicht is op het sluiten van een realisatieovereenkomst voor fase 2 zal de raad hierover worden geïnformeerd.

7. Krediet aanvraag

In de brief van 28 juni 2011 (reg. nr. 2011/168640) heeft wethouder Cassee reeds gemeld dat het huidige krediet (raadsbesluit 2010/359430) van € 170.000,- niet toereikend was. De planoptimalisatie, onderhandelingen met De Principaal en de splitsing in fase 1 en 2 heeft tot veel extra onderzoek, werkzaamheden en afstemming geleid. Ook de verwerking van de knip in de realisatieovereenkomst en het definitieve Masterplan hebben geresulteerd in extra kosten. Tevens worden

nog kosten verwacht voor de vaststelling van het Masterplan zoals een informatieavond. Voor al deze werkzaamheden wordt nu een aanvullend krediet aangevraagd van € 95.000,-. De dekking hiervan is voorzien in de bijgevoegde grondexploitatie voor fase 1 (bijlage C).

Daarnaast wordt krediet aangevraagd voor de periode 2011-2014 voor het opstellen van het uitwerkingsplan fase 1 en de ambtelijke begeleiding van het bouwplan. De kosten hier voor zijn geraamd op maximaal € 214.035,- en worden gedekt door de overeenkomst met De Principaal. Jaarlijks zullen de werkelijke kosten worden gefactureerd tot bovengenoemd maximum. Bij dreigende overschrijding zal hierover tijdig worden overlegd met De Principaal.

Tot slot wordt een krediet aangevraagd van € 145.000,- voor het fiscaal bouwrijp maken van het perceel E 6422 (parkeerterrein Cavex). Deze kosten worden in rekening gebracht bij De Principaal op het moment van levering van de grond. De kosten zullen pas eind 2012 gemaakt worden als duidelijk is dat De Principaal op afzienbare termijn de gronden zal overnemen.

Extra kosten door planoptimalisatie en “knip”

Extra onderzoek, werkzaamheden en afstemming door “knip”	€ 40.000,-
Extra onderhandelingen “knip”, aanpassing overeenkomst en Masterplan	€ 40.000,-
voorbereiden besluitvorming en communicatie Masterplan	€ 15.000,-
	€ 95.000,-

Overzicht krediet aanvraag:

Krediet aanvraag	2011	2012	2013	2014		
Extra kosten door “knip”	€ 95.000				€ 95.000	GREX fase 1
Ambtelijke begeleiding bouwplan	€ 40.000	€ 94.035	€ 50.000	€ 30.000	€ 214.035	De Principaal
Fiscaal bouwrijp maken		€ 145.000			€ 145.000	De Principaal
	€ 135.000	€ 239.035	€ 50.000	€ 30.000	€ 454.035	Dekking

Onderbouwing ambtelijke kosten:

Activiteit	aantal uren	Bedrag
Opstellen uitwerkingsplan	124	€ 14.820
Begeleiding technische uitvoering door OGV	594	€ 59.400
Omgevingsmanagement	120	€ 13.245
Gronduitgiftecontracten	200	€ 24.400
Projectmanagement	493	€ 68.524
Projectmanagementassistentie	370	€ 33.646
totaal	1.900	€ 214.035

8. Bijlagen

Bijlage A: Definitief Masterplan Scheepmakerskwartier (d.d. 18 juli 2011) (ter inzage)

Bijlage B: Realisatieovereenkomst fase 1 Scheepmakerskwartier (d.d. 27 juli 2011)

Bijlage C: Grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 1

Bijlage D: Kaart exploitatiegebied fase 1

Bijlage E: Grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2

Bijlage F: Kaart exploitatiegebied fase 2

Ex. artikel 55, op grond van economische en/of financiële belangen

Bijlage G: Delen realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier waarop geheimhouding ex. Art. 55 Gemeentewet van toepassing is.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

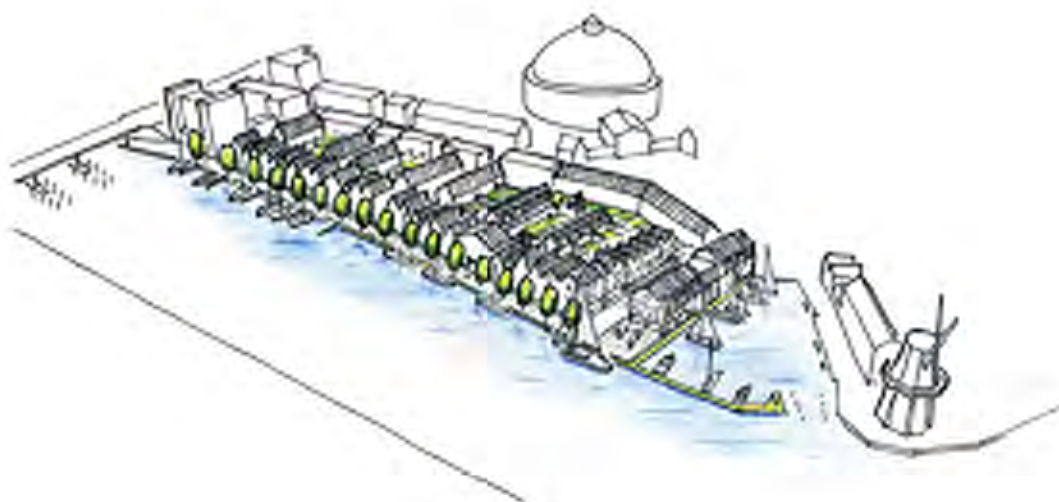
1. Om het definitieve Masterplan Scheepmakerskwartier (bijlage A) vast te stellen als ruimtelijk en programmatisch kader voor de herstructurering van het plangebied;
2. De grondexploitatie Scheepmakerskwartier te verkleinen tot het gebied van fase 1 en de nieuwe grondexploitatie vast te stellen met een sluitende exploitatie (zie bijlage C en D).
3. Een nieuwe grondexploitatie “Scheepmakerskwartier fase 2” te openen en vast te stellen met een negatief saldo van € 273.000,-. Dit saldo wordt gedekt binnen de consolidatie Spoorzone (zie bijlage E en F).
4. Een krediet ter beschikking te stellen van € 95.000,-, voor de extra kosten van de planoptimalisatie en “de knip” in fase 1 en 2, welke zijn voorzien en gedekt binnen de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 1.
5. Een krediet ter beschikking te stellen van € 214.035,- voor de ambtelijke kosten van september 2011 tot en met juli 2014 (oplevering laatste woning fase 1) voor het uitwerken van het bestemmingsplan en begeleiden van het bouwplan van fase 1. De kosten worden jaarlijks vooraf vergoed door De Principaal conform de afspraken in de realisatieovereenkomst.
6. Een krediet ter beschikking te stellen voor de kosten van het fiscaal bouwrijp maken van perceel E 6433 voor een bedrag van € 145.000,- te dekken uit de verkoop opbrengsten.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem



18 juli 2011



Inhoud

Inleiding	04
Plangebied	
Plangebied	08
Stedenbouwkundig ontwerp	
Stedenbouwkundig ontwerp	14
Inrichting openbare ruimte	30
Bezonning	38
Beeldkwaliteit	
Beeldkwaliteit	42
Proces en planning	
Proces en planning	48
Bijlagen	
Bijlagen: overzicht (de bijlagen vormen een separaat document)	53
Bronnen en colofon	
Bronnen	56
Colofon	57

Inleiding

Dit Masterplan geeft aan hoe het Scheepmakerskwartier zal worden getransformeerd van een rommelig bedrijventerrein tot een gebied dat met recht deel zal uitmaken van de binnenstad van Haarlem, met een gevarieerd programma van woningen, bijbehorende werkruimtes en publieksgerichte functies zoals een passantenhaven.

Het Scheepmakerskwartier ligt op een unieke plek aan de rand van de Haarlemse binnenstad, precies op de kruising tussen Spaarne en Spoorzone. Voor met name voetgangers en fietsers is het de verbinding tussen de binnenstad en de nieuwe stedelijke ontwikkelingen op en voorbij Drosteterrein.

Door de ontwikkeling van deze locatie komen enorme kansen vrij voor het opwaarderen van het Haarlemse centrum: Een openbare kade langs het Spaarne met meer dan 400 meter aanlegmogelijkheid voor passanten en met een bijzonder woon- en werkmilieu. Het plan is opgebouwd uit een passantenhaven voor bezoekers van Haarlem, met daaraan een kleinschalig appartementengebouw met (haven-)voorzieningen, twee woonblokken met stadshuizen aan de nieuwe kade en een appartementengebouw langs het spoor. Daarmee wordt het plangebied volwaardig onderdeel van de Haarlemse binnenstad, georiënteerd op het Spaarne.

Het Masterplan biedt het ruimtelijke en programmatische kader voor de toekomstige ontwikkeling

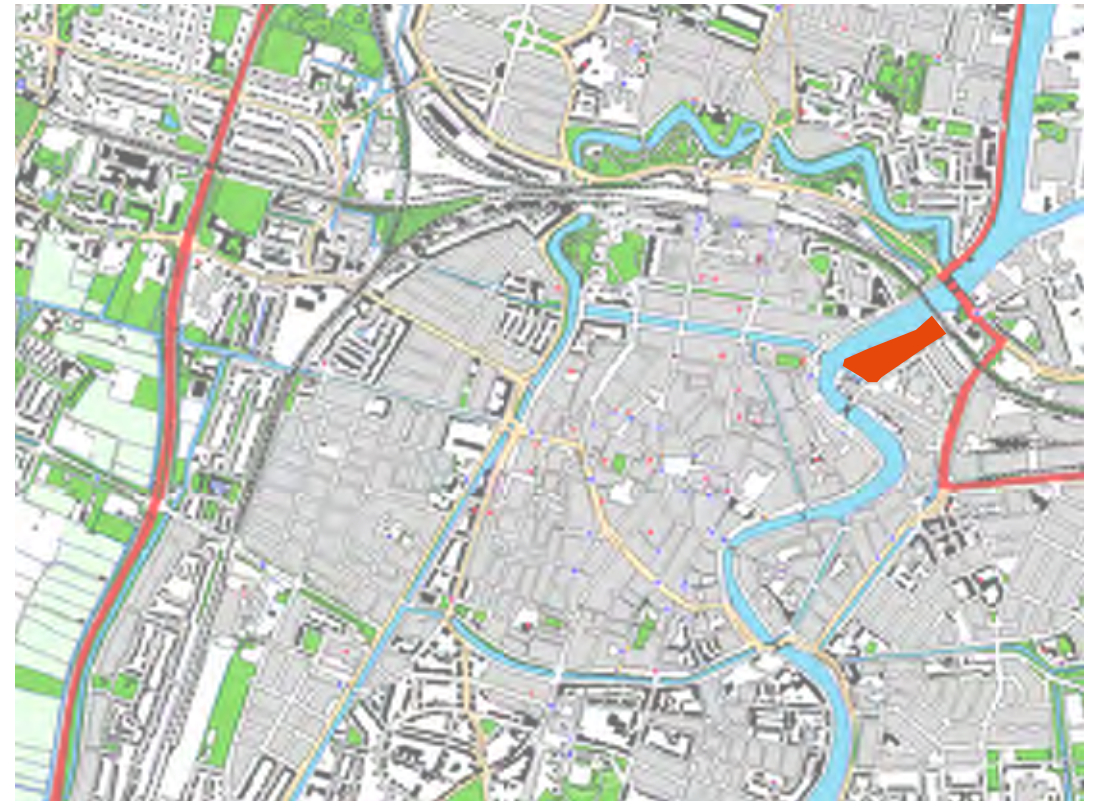
van het plangebied in samenhang met de omgeving. Het Masterplan bevat een globale opzet van infrastructuur, parkeren, inrichting en profiel van de openbare ruimte, programma en proces. Het Masterplan geeft geen eindbeeld, maar een vaststelling van hoofdlijnen van beleid, verbeeld met mogelijke uitwerkingen, referentiebeelden, principeontwerpen en architectonische richtlijnen. De bouwmassa's worden in beeld gebracht in relatie tot schaal en korrelgrootte en het gewenste stadsbeeld. De sfeer van de openbare ruimte is bepaald. De rooilijnen zijn vastgelegd en de begrenzing tussen openbaar en privé wordt aangegeven in een concept-bestemmingsplankaart.

In het Masterplan is een toelichting opgenomen over de voorziene bouwplannen en over het planproces tot op heden. Daarnaast is het plan gespiegeld aan het huidige beleid.

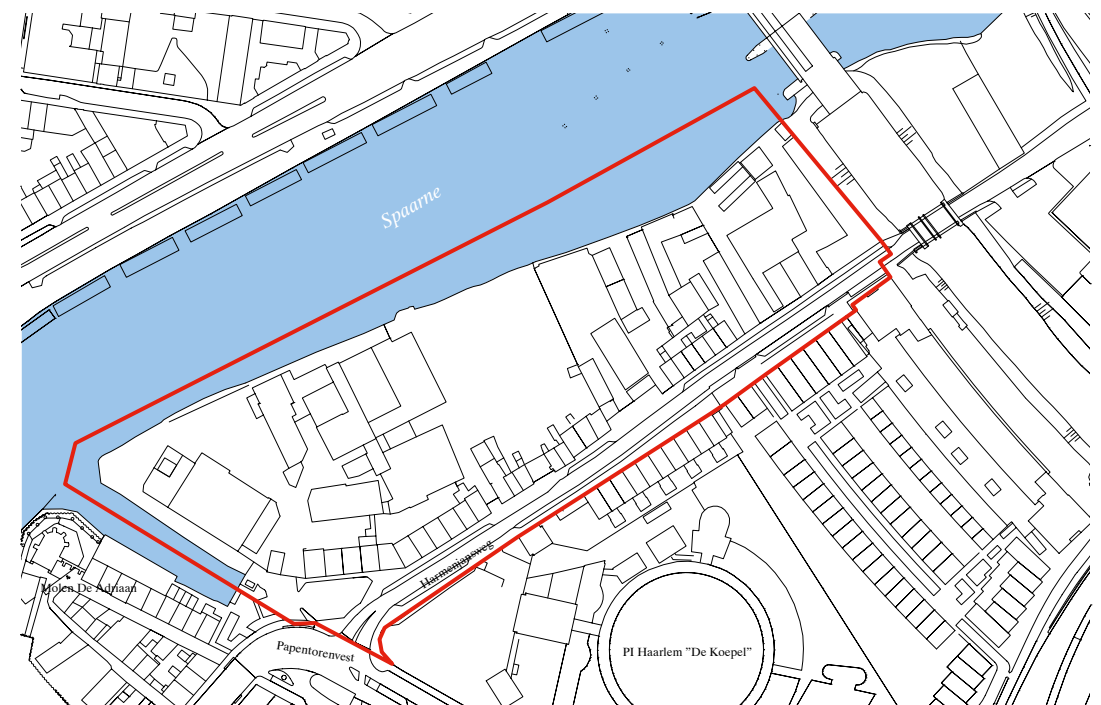
Het boekje sluit af met een korte samenvatting van het vervolgproces: welke planologische stappen moeten gezet worden nadat het masterplan is vastgesteld.

In een aparte bijlage is een aantal specifieke uitwerkingen opgenomen, zoals de bijbehorende visie op de waterrecreatie en onderzoeken naar de bestaande situatie van de omgeving, bijvoorbeeld molenrichtlijn en parkeeronderzoek.

Haarlem, 18 juli 2011



Plangebied in Haarlem



Plangebied

Plangebied

Plangebied

Het masterplan Scheepmakerskwartier definieert de mogelijke ontwikkeling van het gebied dat wordt begrensd door Het Spaarne aan de westzijde, de spoorlijn Haarlem-Amsterdam aan de noordzijde, de Harmenjansweg aan de oostzijde en de insteekhaven die in het verlengde van de Papentorenvest ligt aan de zuidzijde. De locaties van de Drijfriemenfabriek en het zogenaamde Dantumaterrein aan de noordzijde van de spoorlijn zijn niet opgenomen in dit masterplan, omdat deze in een andere fase van ontwikkeling zijn.

Het plangebied is in bezit van de gemeente Haarlem, een aantal particulieren en een aantal ontwikkelende bedrijven. Het masterplan is zo vormgegeven dat de particuliere eigen woningbezitters in het plangebied in hun woning kunnen blijven wonen, terwijl hun omgeving verandert van een versleten bedrijventerrein tot een woon- en werkgebied met passantenhaven.

Op dit moment is de Spaarneoever in het Scheepmakerskwartier de laatste binnen het centrum van Haarlem het laatste stuk van de oever dat onbereikbaar is. Het gaat schuil achter bedrijven die voortkomen uit werven die voorheen afhankelijk waren van de waterkant voor hun logistiek of bedrijfsuitoefening.

De Harmenjansweg wordt traditioneel gedomineerd door de Penitentiaire Inrichting, die door zijn grootte en gebruik een grote invloed heeft op zijn omgeving, positief door de architectonische kwaliteit van de gebouwen, wellicht ook negatief door de enorme schaal ervan tussen de relatief kleine woonhuizen eromheen en ook door bijvoorbeeld de parkeerdruk die bezoekers op het gebied leggen. Ter plaatse van de bijbehorende parkeerplaats staat een monumentale boom. Rondom de Spaarnoogstraat en de Damaststraat is in het afgelopen decennium een ontwikkeling van woningen gebouwd, die het gebied een positieve ontwikkeling gebracht heeft. Deze is mede

gebaseerd op een appartementengebouw dat door zijn opzet als een geluidsscherm functioneert voor de appartementen er in, maar ook voor de woningen ten zuiden daarvan. Op dezelfde wijze zal ook in het Scheepmakerskwartier een geluidsscherm georganiseerd moeten worden.

De ontwikkelingen van onder andere het Drosteterreinterrein aan de noordzijde van de spoorlijn en de Oudeweg leiden er toe dat de Harmenjansweg een geheel nieuwe functie krijgt als verbinding van dit nieuwe stadskwartier met de binnenstad van Haarlem. Dat is de reden om de Harmenjansweg te veranderen in een fietsstraat, waarin de auto te gast is, met een profiel zoals bijvoorbeeld nu al bestaat in de Kleine Houtweg. Autoverkeer zal in de toekomst daarom niet meer onder de spoortunnel door kunnen. Buiten het plangebied zal de gemeente nog studeren op mogelijke aanpassingen van het kruispunt met de Papentorenvest, om de veiligheid voor fietsers daar te vergroten.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een insteekhaventje dat in wezen een korte rest is van de gracht die de Papentorenvest ooit was. Ten zuiden daarvan staat de herbouwde molen de Adriaan. Uit respect naar de molen is door de gemeenteraad besloten het water te verbreden tot een passantenhaven, zodat de molen van alle zijden beter zichtbaar wordt en meer vrij staat in de wind. In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige invloedssfeer van molen De Adriaan (zie bijlage 2).

Het masterplan voor het Scheepmakerskwartier in relatie tot de bebouwing langs het Spaarne.

Te zien is hoe de maat van de woonhoven zich verhoudt tot de maat van andere bouwblokken langs het Spaarne. Daarnaast laat de kaart zien hoe in de bebouwing langs de kade drie verschillende soorten te herkennen zijn: grotere (soms vrijstaande) gebouwen, rijbebouwing en grachtenpanden met een grote variatie in maat en soort. De stadshuizen die in het masterplan een groot deel van de bebouwing langs de kade vormen behoren tot de laatste categorie.





Stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig ontwerp

In dit masterplan worden de principes omschreven van de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier tot een levendig woon- en werkgebied dat onderdeel wordt van de binnenstad van Haarlem.

Belangrijk doel voor de ontwikkelingen in het Scheepmakerskwartier is de realisatie van een openbare kade aan het Spaarne. Een autoluwe kade die ruimte biedt voor voetgangers en fietsers, die een schakel vormt tussen binnenstad en Drosteterrein / Nieuwe Energie, de nieuwe stadswijk ten noorden van de spoorlijn. Maar ook een kade die functioneert als verblijfsgebied aan het Spaarne en als aanlegplaats voor vaartuigen van passanten.

Ontwerpprincipes

Aan deze kade is ruimte voor twee bouwblokken met nieuwe Haarlemse stadshuizen, waarbij de kadewoningen een tuin op het zuiden en een entree aan de kade hebben. Bijzondere panden in verschillende maten, die ruimte bieden voor verschillende woonstijlen, werken aan huis en op een aantal specifieke plekken aan functies als horeca en havenfaciliteiten.

Het nieuwe buurtje is ontworpen als een aantal separaat te ontwikkelen bouwblokken die passen in een eenvoudig stramien en toch allemaal specifiek ontworpen zijn op de plek die ze innemen in het gebied tussen Harmenjansweg en de kade. Zo zullen de bestaande woningen aan de Harmenjansweg bijvoorbeeld vanzelfsprekend onderdeel zijn van de nieuwe bouwblokken, en ook bijdragen aan het gevoel dat deze buurt hier gewoon thuishoort. Het resultaat dat nagestreefd wordt is bijzonder, maar tegelijkertijd zo dat het er al jaren had kunnen staan.

Daarbij spelen de passantenhaven voor bezoekers van Haarlem en de nieuwe openbare kade in de beleving van de Haarlemmer die er niet

woont een hoofdrol; de binnenstad wordt een gezamenlijke plek rijker: een grote opening in het zichtveld naar het Spaarne, in de bocht van de Papentorenvest. Daar zie je de boten en op de achtergrond molen de Adriaan. Een plek die als verrassing opdoemt als je vanuit de Harmenjansweg een zijstraatje neemt en een nieuwe kade om te wandelen, even te zitten of door te fietsen naar Drosteterrein. Of om te blijven hangen op het pleintje aan het Spaarne met uitzicht op de molen en de Bavo daarachter.

Het beeld van de nieuwe kade wordt gevormd door wijd uit elkaar geplaatste bomen langs het water en een bebouwing die naadloos past bij de aanwezige stadsstructuur aan de oostzijde van het Spaarne. Die wordt gedomineerd door individueel ogende 18e en 19e eeuwse stadshuizen, afgewisseld met een paar grotere panden en een aantal nieuwere woonhuizen en kleinschalige appartementengebouwen (grote stadshuizen). De panden staan in een doorgaande rooilijn aan de kade. De kade is (buiten hulpdiensten) niet toegankelijk voor auto's, dus het exclusieve domein van voetgangers en fietsers. De straat is ook verbijfsruimte en speelruimte voor kinderen. De kade is vanaf de Harmenjansweg bereikbaar over minimaal 3 openbare, smalle, stadsstraten en via een informeel binnenstraatje. De kade begint aan de zuidzijde bij een plein aan de passantenhaven en eindigt aan de noordzijde bij een nader in te vullen onderdoorgang onder de spoorbrug, die in de toekomst de verbinding zal vormen naar de ontwikkeling rondom de Drijfriemenfabriek en Drosteterrein verderop.

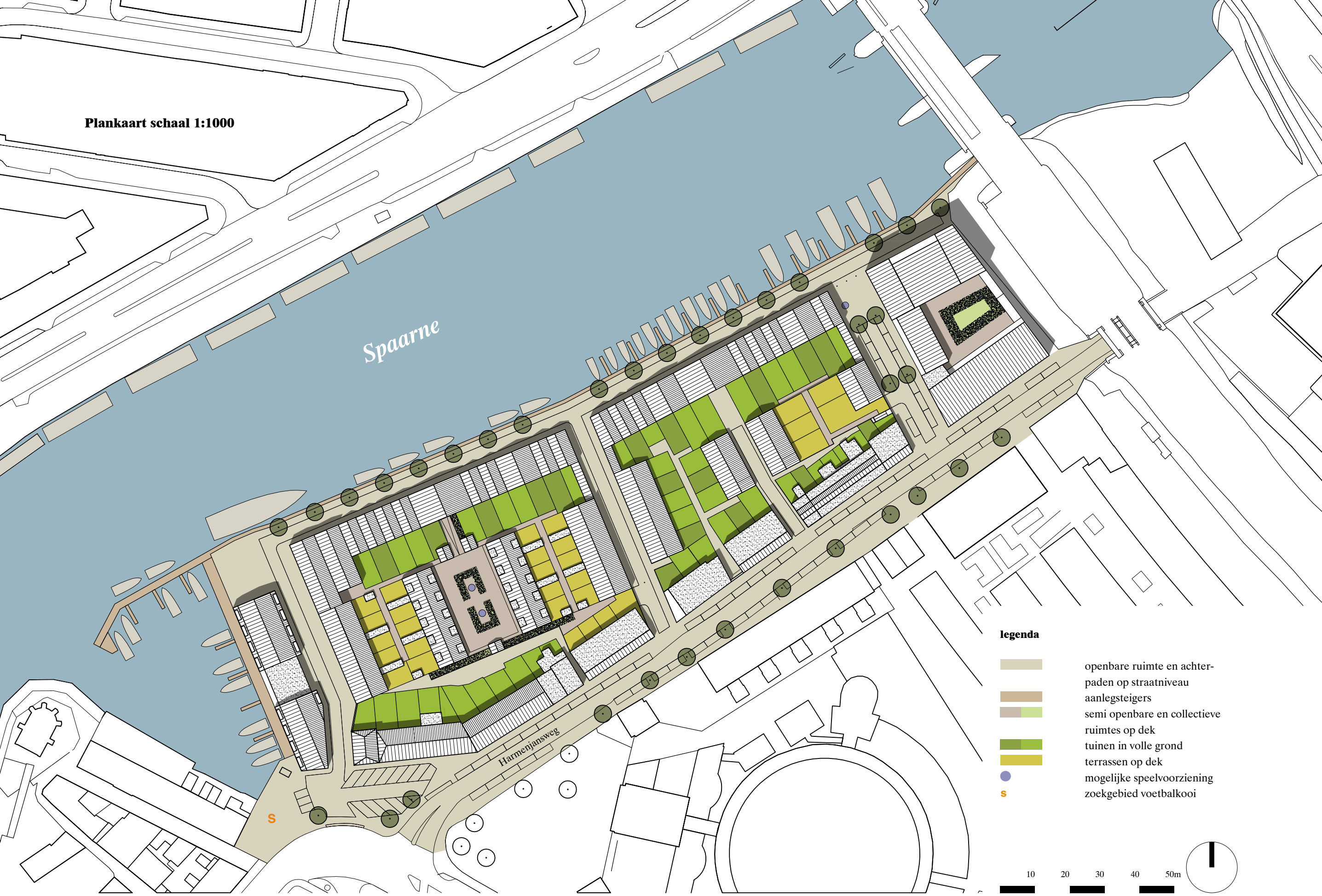
Bebouwingsprincipes

In de uitwerking van de huizen is het individuele pand de maat, in verschillende breedtes en hoogtes. Alle panden hebben een voordeur en uitzicht op de kade, bij elk pand hoort een margestrook, die de overgang privé-openbaar vormt. De panden vormen met elkaar gesloten



Impressie kade langs het Spaarne

Plankaart schaal 1:1000



stadsblokken, waarin de bestaande woningen aan de Harmenjansweg vanzelfsprekend opgenomen kunnen worden. Dergelijke blokken hebben een helder onderscheid tussen voor- en achterzijde: De voorzijde is het formele, trotse front aan de straat of kade. Aan de achterzijde hebben de panden een tuin, waarin aan- en uitbouwen toegestaan worden. Daarnaast is er ruimte voor twee echte tuinhuizen met een specifieke stedenbouwkundige betekenis. Binnen in de blokken met eengezinswoningen is ruimte voor dubbel grondgebruik, met stalling voor de auto's van de bewoners en daarboven semiopenbare hofjes met wat lagere woningen.

Met deze bebouwingsprincipes kan de kade een consistent onderdeel van de Haarlemse binnenstad worden.

Vier bouwblokken

De bebouwing tussen Harmenjansweg en Spaarne bestaat uit vier helder gedefinieerde bouwblokken. Van het zuiden naar het noorden zijn dat:

Een kleinschalig appartementengebouw aan de passantenhaven, een gebouw dat de ruimte van de haven definieert. Een gebouw dat met zijn voeten in het water lijkt te staan, aan de steiger. In dit gebouw zijn de havenfaciliteiten opgenomen. Een plek waar passanten aan wal komen en water halen, even douchen en andere behoeften kunnen doen. Dit gebouw heeft vier voorkanten: een voorkant aan het eerste stadsstraatje tussen Harmenjansweg en kade, aan het water, maar vooral twee mooie bescheiden koppen die het beeld vormen aan de Papentorenvest en aan het pleintje aan haven en Spaarne. Het gebouw vormt de openbare ruimte, maar is bovenal een schitterende plek om te wonen, uitzicht rondom op het water, en voor een eventuele horeca voorziening aan het pleintje tegenover de molen.

Ten noordwesten van het straatje ligt een groot bouwblok. Aan de zijde van de Harmenjansweg zullen de bestaande woningen het gevelbeeld van dit blok blijven bepalen. De tuinen van deze woningen komen in principe meer vrij in de ruimte door het slopen van het bestaande Cavex-complex. Aan de kade is hier ruimte voor een rij stadshuizen met tuinen in volle grond. Ze zijn verschillend van maat, zowel in breedte als in hoogte, variërend van ca 4,5 tot 15 meter breed: enkele woningen, dubbele panden en een enkel bijzonder pand dat meerdere woningen of appartementen of commerciële ruimte bevat. Aan de twee tussenstraten komt een meer doorgaande bebouwing. De maat van het blok is zodanig dat er ruimte is voor dubbel grondgebruik: Door de auto's van bewoners halfondergronds op het binnenterrein te parkeren is daarboven ruimte voor een Haarlems hofje 'nieuwe stijl': vanaf een poort aan de kade bereik je een binnenhof waaraan lagere woningen in maximaal twee bouwlagen gebouwd zijn. Deze liggen aan een mooie groene plek op het dek van de autostalling.

Ten noorden van het middenstraatje is een tweede grote bouwblok met dezelfde principes. Het belangrijkste verschil is dat hier geen sprake is van een hofje, maar van een steeg door het bouwblok heen. Deze autovrije ruimte is de ontsluiting van de woningen voor voetgangers en een informele en visuele verbinding van Harmenjansweg naar Spaarne. In dit bouwblok is ruimte voor een kleinere halfondergrondse parkeeroplossing. Dat is passend, omdat de meest zuidelijke reeks woningen meegebouwd kan worden in een eerste fase met het eerste bouwblok en bewoners in dat blok kunnen parkeren.

Het meest noordelijke bouwblok van het plangebied is een appartementengebouw dat zoveel mogelijk wordt afgestemd op de zeer verschillende belendingen. Aan de noordzijde ervan liggen de spoorlijn en -brug. Hier zal het gebouw

zijn eigen geluidsscherm moeten vormen, waarmee het gebouw ook een geluidsscherm zal zijn voor het gehele noordelijke plangebied. Gedacht kan worden aan een glazen scherm, gecombineerd met galerijen (als in het naastgelegen Spaarnooogstraat-blok) of balkons. Aan de Spaarnezijde is het hoogste deel van dit gebouw met een maximale bouwhoogte van 24 meter de uitzondering in dit plan. Aan de tussenstraat zal het gebouw maximaal 4 à 5 bouwlagen hoog zijn, net als aan de Harmenjansweg zelf. Daarbij is de tussenstraat zo breed mogelijk, zodat hier ruimte ontstaat voor een aantal bezoekersparkeerplaatsen, bomen en doorzicht vanuit de Harmenjansweg naar het Spaarne.

Bebouwingshoogte

In de gemeentelijke uitgangspunten is voor de bebouwing een maximale hoogte van acht bouwlagen genoemd. Alleen het appartementengebouw aan de spoorbrug zal deze bouwhoogte bereiken.

De maximale bouwhoogte van de andere

gebouwen (5 bouwlagen inclusief kap) in de buitenrooilijnen is gerelateerd aan de goothoogte van de Koepelgevangen. Daarbij wordt uitgegaan van een contrastrijke afwisseling van bouwhoogte, bouwdiepte, architectuur, kleur en materiaal in overeenstemming met het gedifferentieerde karakter van de historische binnenstedelijke architectuur.

De bouwhoogte heeft een zeker "hiërarchisch" verloop: van maximaal 8 lagen tegen de spoorbrug aan het Spaarne, naar maximaal 5 lagen aan de Harmenjansweg bij de spoorbrug en maximaal 3 verderop, terwijl de hoogte aan de tussenstraat en de Papentorenvest maximaal 3 tot 4 lagen is. De bebouwing aan de Spaarnekade is tussen de 3 en de 5 bouwlagen hoog, waarbij de kap als bouwlaag wordt meegeteld.

De maximale bouwhoogte van achterhuizen en de hofwoningen in de binnenhoven wordt lager vastgesteld op maximaal 2 lagen inclusief kap, op een verdiept aangelegde parkeervoorziening. Deze woningen hebben een goot op de eerste



Impressie tussenstraat, gezien richting Spaarne

Impressie hoek passantenhaven-Spaarnekode



verdieping om een intieme hof te vormen.

In het plan wordt het belang van de invloedssfeer van molen De Adriaan gerespecteerd. Met name de bebouwing aan het Spaarne zal incidenteel hoger zijn dan de stellinghoogte van de molen (ca. 12 meter); de hoogste bebouwing wordt gerealiseerd op zo groot mogelijke afstand van de molen, tegen de spoordijk. Aan de haven zal de hoogte van de bebouwing maximaal vier bouwlagen bedragen (circa 12 meter).

Passantenhaven

De smalle straten en de brede haven refereren aan het oorspronkelijke werf karakter van het Scheepsmakerskwartier. Met de nieuwe kade zal de oever een nieuw verloop kennen, met ruimte voor het aanleggen van boten met verschillende lengte. De toekomstige haven is een passantenhaven voor bezoekers van Haarlem, waarvan de havenmond bij molen De Adriaan op een ruimtelijk strategisch punt ligt. Hiermee wordt een extra belevingswaarde toegevoegd, waardoor het water ook vanaf het land sterker ervaren kan worden. In het havenbekken en langs de openbare kade is ruimte voor tenminste 48 boten van verschillende lengte. Op de begane grond van twee panden aan de haven is ruimte voor bijvoorbeeld een horecavoorziening en voorzieningen ten behoeve van watertoeristen die in de haven overnachten. (zie ook bijlage waterrecreatie).

Programma

In het plan worden circa 128 woningen gebouwd, waarvan een deel in appartementen op de hoek tegenover de molen en langs de spoordijk, en voor het grootste deel in de vorm van appartementen, eengezinswoningen en stadshuizen, die bij uitstek ook geschikt zijn als woonwerkwoningen. Onder de appartementen aan de passantenhaven kan commerciële ruimte opgenomen worden op de begane grond. Hierin is ruimte voor faciliteiten ten behoeve van de passantenhaven en kunnen horecavoorzieningen een plek vinden.

Op deze manier ontstaat een nieuwe stadsbuurt met een gevarieerd gebruik. In het plangebied komt een speelvoorziening. De precieze locatie daarvan is voorwerp van onderzoek.

Verkeer en parkeren

De Harmenjansweg wordt steeds belangrijker als langzaam verkeerverbinding tussen Drosteterrein en de binnenstad. Hij wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer bij de spoorbrug. Daarmee is deze straat alleen nog interessant voor auto's als bestemmingsverkeer. Hij zal in het kader van dit plan opnieuw geprofileerd worden als een "fietsstraat", een straat waarin de fietser de belangrijkste gebruiker is en het tempo bepaalt. Voorbeeld van een dergelijk straatprofiel is de Kleine Houtweg.

De kades langs Spaarne en haven zijn alleen toegankelijk voor hulpdiensten en logistiek, zoals verhuizers en afvalinzameling en dus geheel vrij van parkeren. Bewoners parkeren binnen de contouren van de bouwblokken op eigen terrein, onder hofjeswoningen zijn stallinggarages gedacht en er is een stalling onder de appartementen langs het spoor. Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte geaccommodeerd: deels in het noordelijke tussenstraatje en deels in de Harmenjansweg en op de kop van de Papentorenvest. Uit een parkeertelling (bijlage 6) blijkt dat de parkeerdruk op straat weliswaar toeneemt, maar acceptabel is volgens de CROW-normering.

Binnenhoven

De binnenhoven in de omsloten bouwblokken krijgen een semiopenbaar karakter. Zoals andere Haarlemse hofjes is de grond in privé-eigendom en kunnen deze worden afgesloten met een hek, dat overdag open kan staan. Aan de vormgeving en inrichting van de hoven wordt bijzondere zorg besteed. Daarbij biedt met name de zuidelijke binnenhof de ruimte om een recreatieve rol te

spelen als plek voor spel en ontmoeting. De hoven hebben met hun informele inrichting een belevingswaarde voor de aanliggende woningen en worden ruimtelijk besloten door achterhuizen bij de poortwoningen en groene tuinscheidingen.

Beeldkwaliteit

Het uitgangspunt voor de architectonische beeldkwaliteit is gekoppeld aan het typologische principe van het historische stadhuis. Er is sprake van individuele huizen met een duidelijke parcellering en differentiatie. Deze zijn maximaal aan de Spaarnekade, met ruimte voor contrast in volume, vorm, programma en architectuur. Deze contrasten en verschillen zullen kleiner zijn in de gevelwanden de hofjes en de tussenstraten, waar ook meer bescheiden en uniforme woonprogramma's gesitueerd worden.

In het hoofdstuk Beeldkwaliteit worden per gevelwand de uitgangspunten voor het ontwerp bepaald. Daarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse interpretatie van de historische typologie.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

In de openbare ruimte is het belangrijkste doel de verschillende ruimtes vrij te maken van parkeren en de voetganger en fietser dominant te laten zijn in het gebruik. Daarom zijn parkeerplaatsen zoveel mogelijk gebouwd onder het appartementengebouw aan het spoor en in de binnenterreinen van de bouwblokken. Verder is er sprake van een aantal bezoekersparkeerplaatsen in de tussenstraat aan de spoorzijde en op de (kop van de) Harmenjansweg.

De kades zijn weliswaar bereikbaar voor hulpdiensten en logistiek verkeer, maar verder zijn ze het domein van voetgangers en fietsers. Op deze manier kunnen straten en kades zo veel mogelijk op een rustige manier in een natuurlijk materiaal (gebakken klinkers) worden ingericht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid komt tot uitdrukking aan de hand van een aantal thema's: energie, materiaalgebruik, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Bij de inrichting is er extra aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het project en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het openbaar maken van de kade voor fietsers en voetgangers zorgt voor een extra impuls in de gebruikerswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde van dit stuk Spaarneoever. Het parkeren voor de bewoners wordt onder de woningen in aparte parkeergarages opgelost. Door middel van dubbel grondgebruik wordt efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte. Voor de transformatie van een vervuild bedrijventerrein naar een mooi en schoon woongebied dient plaatselijk sterke bodemverontreiniging in het plangebied gesaneerd te worden. Dit komt de bodemkwaliteit van het plangebied ten goede. Op het gebied van energie zal het project voldoen aan de op 1 januari 2011 gestelde EPC-eis van 0,6. In het vervolg van de planontwikkeling zal worden onderzocht welke maatregelen aan de toekomstige gebruikers kunnen worden aangeboden om de energieprestatie van de woningen verder te verbeteren richting Klimaat Neutraal. Dit is mede afhankelijk van de marktcondities en verkoopmogelijkheden. De ontwikkelaar zal hier samen met de gemeente een korte studie naar doen.

Doorsnede AA over het plangebied



Doorsnede BB over het plangebied

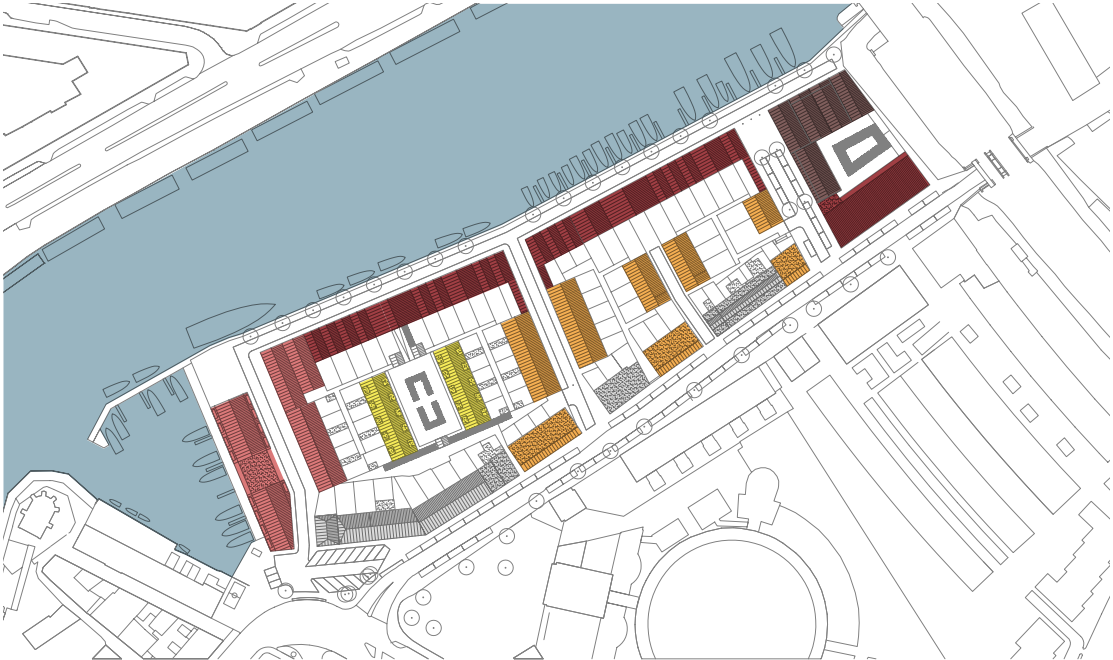
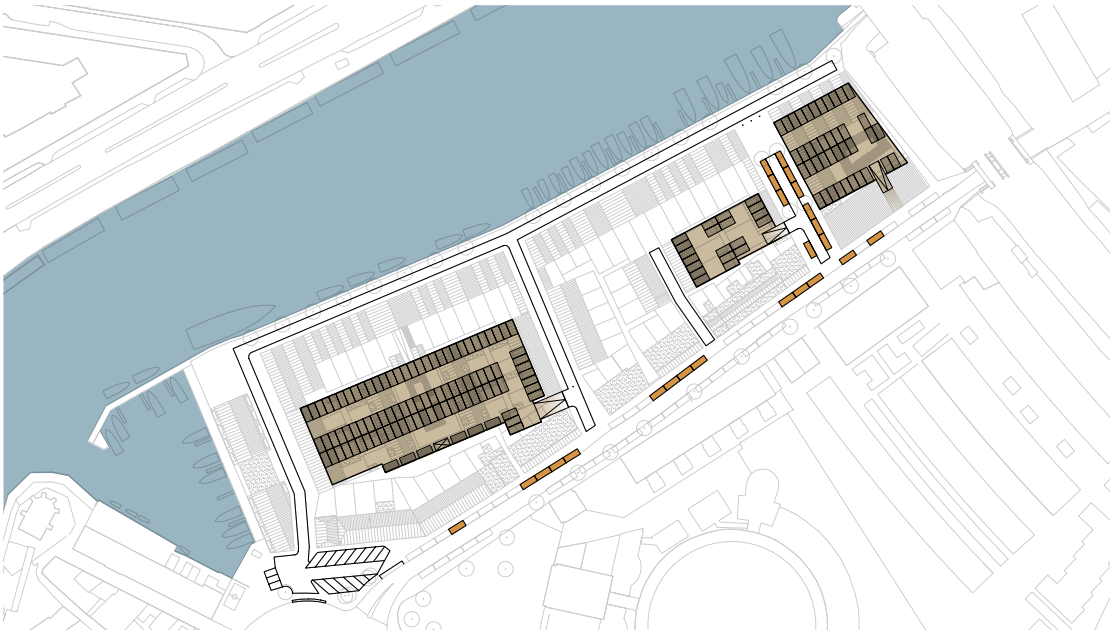


**Programma en
bouwhoogtes**

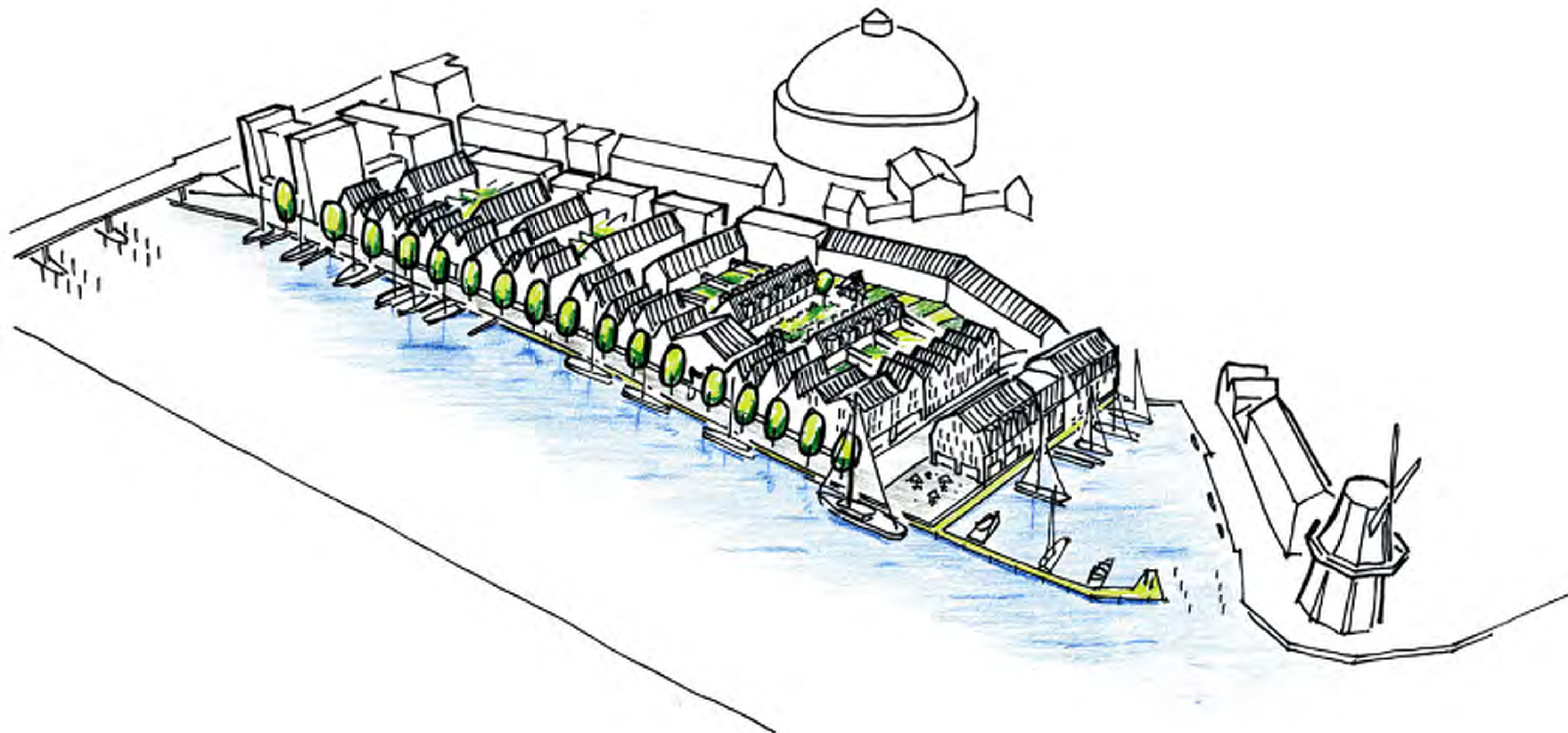
programma		
	27	grondgebonden kadewoningen
	23	grondgebonden straatwoningen
	10	grondgebonden hofwoningen
	9	grondgebonden Harmenjansweg
	40	appartementen
	19	appartementen met op b.g. commer- ciële ruimte/ruimte voor horeca- en havenvoorzieningen
	128	nieuwe woningen
	20	bestaande woningen

parkeren		
	158	max. gebouwd parkeren (bewo- ners) norm: $128 * 1,2 = 154$ p.p.
	24	toegevoegde parkeerplaatsen openbare ruimte (bezoekers)
	182	totaal aantal parkeerplaatsen (parkeernorm is $(1,5*128) + 4$ = 196) Volgens parkeertelling is er ruimte voor 18 plaatsen in de omgeving (zie Bijlage)

maximale bouwhoogte (inclusief kap)		
	maximaal 2 bouwlagen	
	maximaal 3 bouwlagen	
	maximaal 4 bouwlagen	
	maximaal 5 bouwlagen	
	maximaal 8 bouwlagen	
	bestaand	



**Vogelvluchtimpressie van het plan
vanuit westelijke richting**



Inrichting openbare ruimte

Voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is het Handboek inrichting openbare ruimte binnenstad (HIOR) van 18 december 2007 het uitgangspunt.

Basisconcept

Evenals voor de bouwblokken geldt ook voor de openbare ruimte de combinatie van continuïteit en contrast. Het contrast wordt gevormd door de grote, ook hiërarchische verschillen in maatvoering, verhoudingen en profiel van Spaarne, haven, tussenstraten en Harmenjansweg. De continuïteit wordt gewaarborgd door een duidelijke eenheid in materiaal- en kleurkeuze voor de vloer van het Scheepsmakerskwartier, waar gebakken materiaal de toon aangeeft. Deze eenheid is ook maatgevend bij ontwerpkeuzes m.b.t. straatmeubilair en verlichtingsornamenten. Bijzondere afwijkingen zijn denkbaar op bijzondere plekken in het gebied, zoals de havenmond en het pleintje daaraan.

Straatprofielen

De Harmenjansweg gaat een belangrijke rol spelen in de langzaamverkeersontsluiting van de ontwikkelingen op Drosteterrein en de gebieden ten noorden daarvan aan het Spaarne.

In het voorstel is een fietsstraat opgenomen: een zeer smal wegdek van rood asfalt met daarlangs aan twee zijden een zogenaamde rammelstrook. Vanwege de rammelstrook aan de zijkant zullen fietsers de middenbaan kiezen; daardoor zal de automobilist het idee krijgen op een fietsstraat te rijden waar langzaam verkeer het primaat heeft, en langzaam gaan rijden. Naast de rammelstrook zijn langspaarkeerplaatsen opgenomen, aan de zuidoostzijde van de straat afgewisseld met bestaande en nieuwe kleine straatbomen.

In het verlengde van de plantontwikkeling is de noodzaak onderkend om de doorgangen onder spoordijk en Oudeweg te verbeteren. De gemeente Haarlem zal in een later stadium onderzoeken op welke wijze. In de

Papentorenvest zullen wellicht in de toekomst een aantal kleine profielaanpassingen nodig zijn om fietsers te begeleiden van de Catharijnebrug naar de Harmenjansweg.

Hoven

Hoewel ruimtelijk verwant bestaat er toch een belangrijk verschil tussen de beide semi-openbare binnenhoven en de binnenhaven die bij uitstek wel openbaar is. De kadeprofielen langs Spaarne-oever en passantenhaven zullen een robuust en samenhangend karakter hebben met hoogteverschillen en aandacht voor details. De beide binnenhoven hebben een zachter karakter, maar sluiten in vormgeving en materialisatie aan op de kade. Aan de vormgeving en inrichting van de hoven wordt bijzondere zorg besteed. Daarbij biedt vooral de zuidelijke binnenhof de ruimte om een recreatieve rol te spelen als plek voor spel en ontmoeting. De hoven hebben met hun informele inrichting een belevingswaarde voor de aanliggende woningen en worden ruimtelijk besloten door achterhuizen bij de poortwoningen en groene tuinscheidingen. Haven en Hoven worden beschouwd als zelfstandige, integrale ontwerpopeningen, gezien de bijzondere belevingswaarde en het verblijfskarakter.

Passantenhaven

De Spaarnehaven kent een robuuste baksteenkade, met lager gelegen steigers die het aanlanden van boten gemakkelijk maken. In de passantenhaven zullen op de kade voorzieningen worden opgenomen en mee-ontworpen, zoals voorzieningen voor elektra en water.

Spaarnekade

Op de autovrije kade mogen alleen hulpdiensten komen. De bestrating bestaat uit een smalle “rijbaan” waarop de incidentele auto “te gast” is en een afstandstrook langs de woningen. Lager gelegen is los van de kademuur een steiger geplaatst waaraan boten kunnen worden



Voorbeeld van kade in gebruik als openbare ruimte

aangelegd. De lager gelegen steiger is toegankelijk voor voetgangers en biedt een mooie plek om te verpozen. De met baksteen afgewerkte kademuur is afgedekt met een sloof. De sloof is bij uitstek geschikt om op een mooie dag gebruikt te worden als informele zitplek, of als aanleiding voor kinderen om er op te spelen.

Langs de waterkant zijn in de hoge kade plantvakken voor bomen opgenomen. Naar de spoorbrug zal een helling worden opgenomen onder de spoorbrug, zodat in de toekomst de route langs het Spaarne doorgetrokken kan worden naar het noorden, naar de Drijfriemenfabriek en verder.

Parkeren

Het parkeren voor de bewoners is opgelost in stallinggarages onder het appartementengebouw en onder de binnengebieden van de bouwblokken. Deze garages zijn eenvoudig van vorm, overzichtelijk en afgesloten. De parkeerplekken zijn alleen bestemd voor de bewoners van de woningen. De parkeergarage onder de westelijke hof is bereikbaar vanaf een kleine tussentrap op de rand van de hof.

Vanwege de nieuwe bebouwing zijn er volgens de norm 42 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig. 24 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op de Harmenjansweg en noordelijke tussenstraat. Voor de overige 18 parkeerplaatsen is capaciteit te vinden in de bestaande situatie. Om de parkeerbezetting rond het Scheepmakerskwartier te kunnen bepalen is een telonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen). Hierin wordt aangetoond dat de parkeerdruk onder de landelijke geaccepteerde norm voor de parkeerbezetting 85% of minder bedraagt. Totaal zijn er in het onderzoeksgebied 170 parkeerplaatsen geteld. De norm van 85% komt dan overeen met een bezetting van 145 parkeerplaatsen. Over het algemeen is op de drukste momenten een bezetting gemeten van 73% (124 parkeerplaatsen) en 76% (129 parkeerplaatsen). Dit betekent dat er tot de norm van 85% capaciteit is van tussen de 16 en 21 parkeerplaatsen.

Het wegdek van de Harmenjansweg zal van gevel tot gevel in een zelfde kleur en materiaal wordt uitgevoerd, met als uitzondering de rode fietsbaan. De zichtbare impact daarvan in de bestrating is minimaal.

De parkeerbalans voor fase 1 is sluitend. In fase 1 zijn voor het bewonersparkeren bij 64 woningen met een norm van 1,2 parkeerplaats per woning, 77 parkeerplaatsen nodig. Een deel van het parkeren voor bewoners van fase 2 (17 parkeerplaatsen) zal worden opgelost in de parkeervoorzieningen van fase 1, zodat ook de parkeerbalans van fase 2 sluitend is. Deze 17 parkeerplaatsen blijven beschikbaar voor als fase 2 is gerealiseerd. Voor het bezoekersparkeren geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied.”

Groen en bomen

Met drie verschillende boomsoorten worden de karakteristieke verschillen in de openbare ruimte ondersteund.

Omdat aan de Spaarnekades in Haarlem relatief weinig bomen voorkomen wordt daar een ruime plantafstand van meer dan 10 meter gehanteerd. Door bij elke twee percelen slechts een iep te plaatsen wordt een transparant bomenscherm mogelijk met 50 % groen en 50 % architectuur. De Plantvakken zijn zo klein mogelijk en liggen in langs de kaderand.

In het profiel van de Harmenjansweg zijn kleinere bomen op hun plaats, in een nader te bepalen ritme, aanvullend aan de bestaande bomen. Daarnaast wordt de monumentale boom voor de P.I. gehandhaafd in het nieuwe profiel.

In de tussenstraatjes is ruimte voor groen in de margestrook voor de woningen, door de bewoners in te vullen, in een mee-ontworpen element of plaats aan de woning, zonder dat hier de sfeer van voortuintjes ontstaat.

Speelvoorzieningen

In het plan zijn voldoende plekken denkbaar voor speelvoorzieningen, zoals in de hof in het zuidelijke bouwblok en op de autovrije

kades en straatjes. Daarnaast de hoek van de Papentorenvest zoekgebied voor een kleine voetbalkooi.

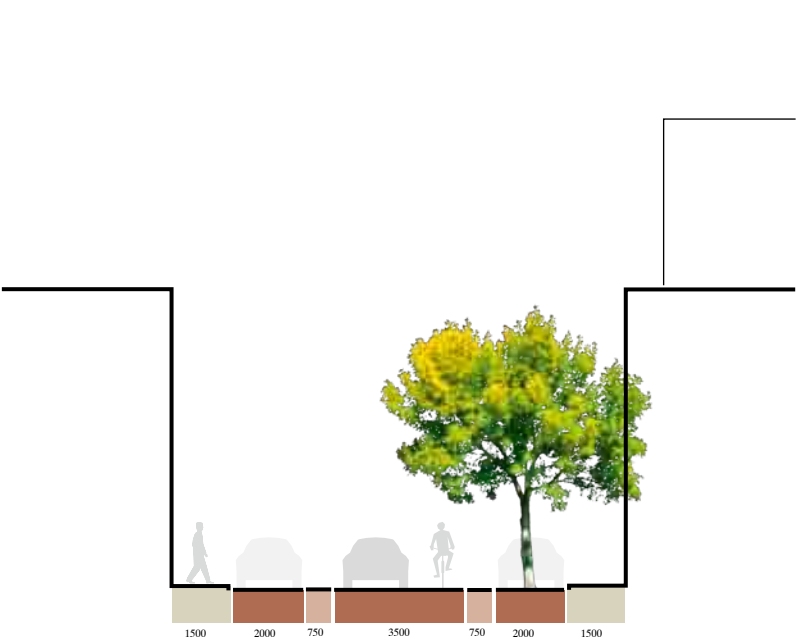
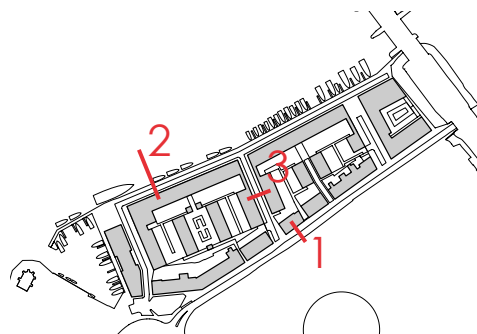
Afvalvoorzieningen

In de openbare ruimte zullen op strategische plaatsen een aantal ondergrondse vuilcontainers geplaatst worden, zodanig geplaatst dat ze op de genormeerde afstand van woningentrees en ligplaatsen voor passanten liggen en toch vanaf de Harmenjansweg geleege kunnen worden.

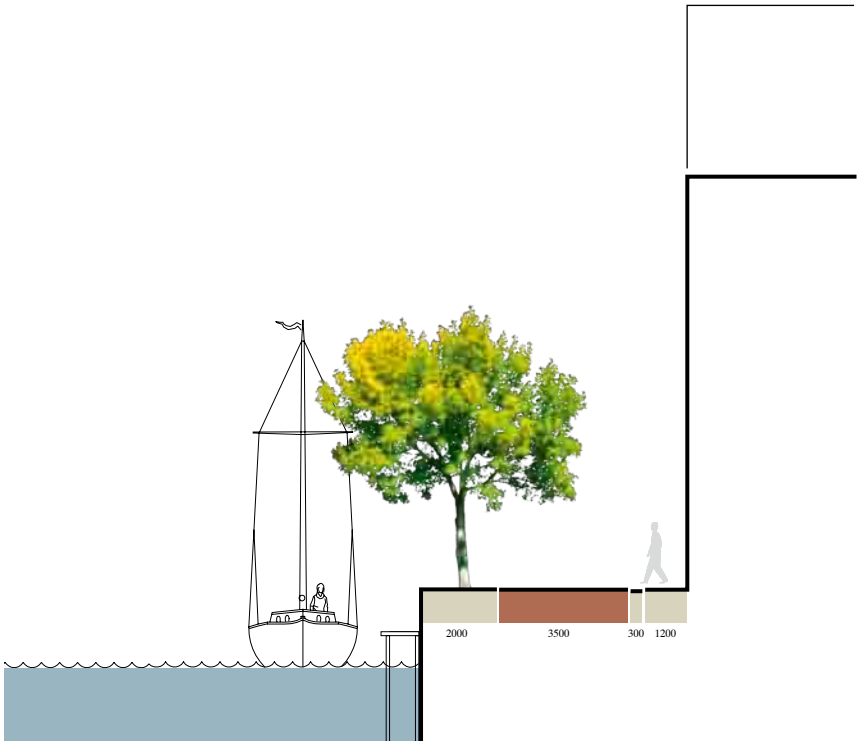


Impressie kade langs Spaarne richting Spoorbrug

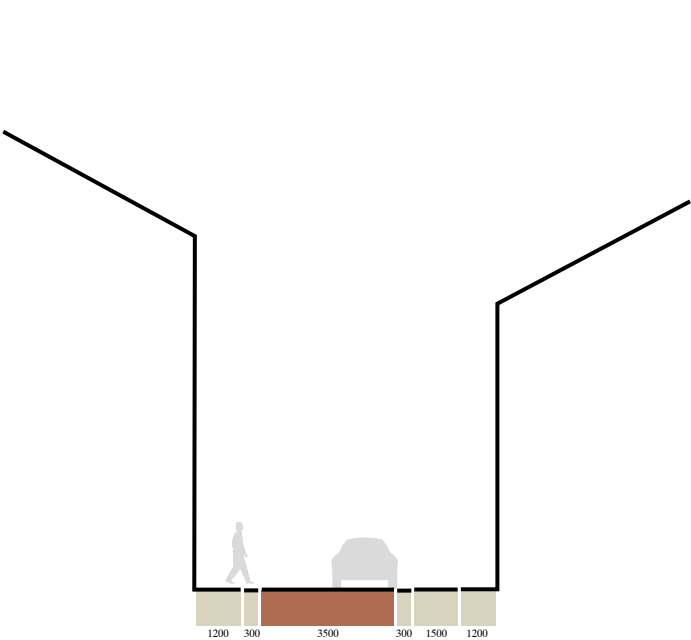
Straatprofielen



1



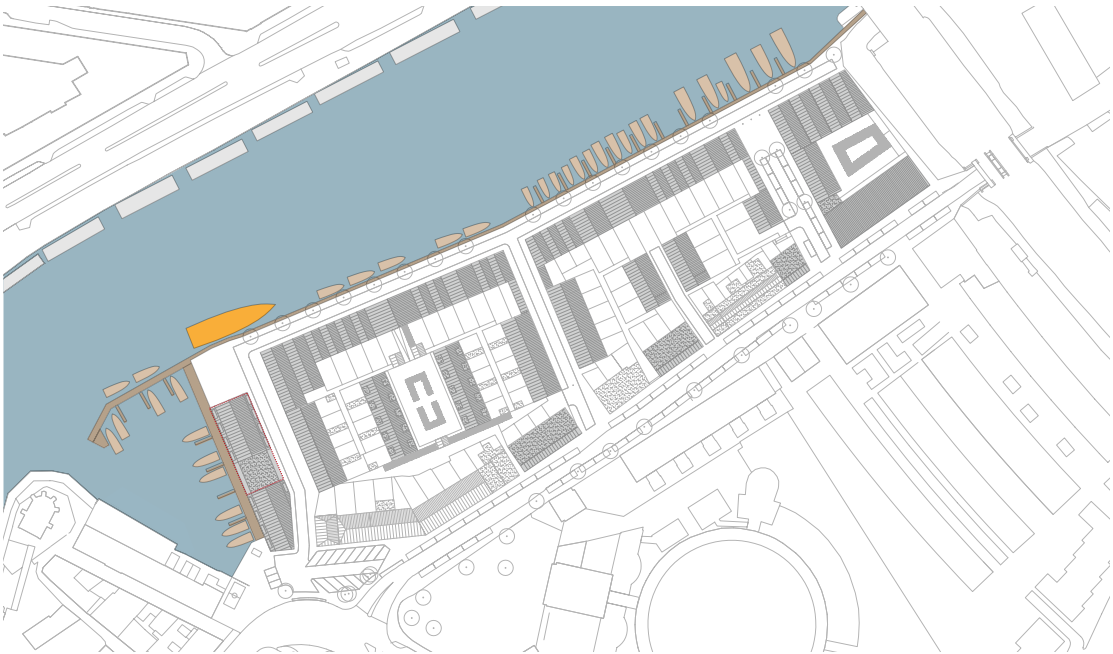
2



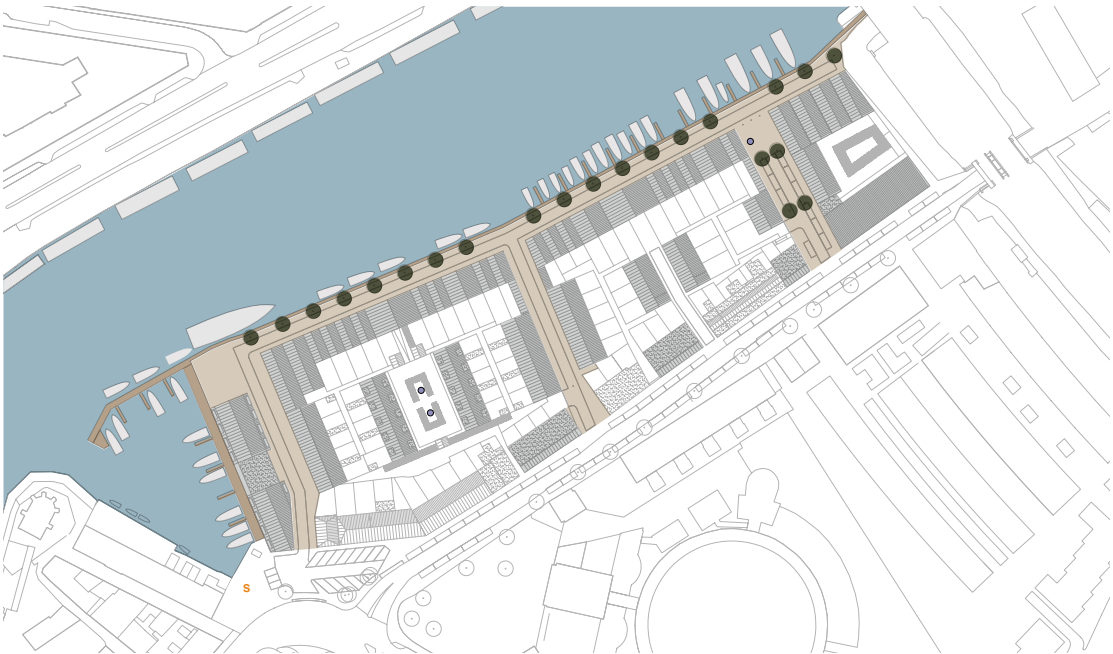
3

Waterrecreatie en openbaar gebied

waterrecreatie		
	1	historisch schip
	47	jachten (7 tot 15 m)
	48	totaal aantal boten
		lokatie havenvoorzieningen



openbaar gebied	
	Openbare ruimte: kade, tussenstraten pleintje bij passentenhaven
	aanlegsteiger
	bomen
	mogelijke speelvoorziening
	zoekgebied voetbalkooi



Bezonning

maart



juni



10:00

13:00

16:00



Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

Het hoofdstuk over beeldkwaliteit sluit aan op de eerder toegelichte ontwerpprincipes voor stedenbouwkundig plan en openbare ruimte en is tevens gebaseerd op de welstandsnota van de gemeente Haarlem.

De beeldregie van deze bebouwing is gebaseerd op de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het Spaarne. Een bebouwing uit de 18e en voornamelijk 19e eeuw die zich kenmerkt door een afwisseling van individueel ogende panden, met verschillende vormen van gebruik en verschillend uiterlijk. Door hun materialisering en de wijze van aansluiten op de omgeving en het kadeprofiel vormen ze toch duidelijk een eenheid. Niet de vormtaal van de gebouwen, maar veeleer het ritme van de bebouwing zal hier de organisatie van het beeld als totaal bepalen. Het karakter van het Scheepmakerskwartier wordt bepaald door de nog herkenbare, historische wervenstructuur. Het plangebied is het schakelmoment tussen stadse bebouwing en werven. De aanwezigheid van de molen met omgeving ondersteunt dit. De nieuwe bebouwing combineert de maat van de traditionele Spaarnekade-huizen met de stoerheid van de oorspronkelijke werven.

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de welstandsnota. Daarmee biedt het de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de mogelijkheid om de uitwerking van het plan naast de bepalingen in de hoofdstuk, te beoordelen op de criteria in de nota.

Het beeld van het Scheepmakerskwartier zal nadrukkelijk bepaald worden door individuele panden die onderdeel zijn van een aantal helder gedefinieerde bouwblokken. Er is een duidelijk verschil tussen voor- en achterzijde, Aan de voorzijde liggen de panden aan een strak getrokken rooilijn, zonder voortuinen, direct aan de straat. Aan de achterzijde is ruimte voor een wisselende bouwdiepte, met eventuele aanbouwen en op een aantal specifieke plekken zelfs achterhuizen.

Gevels aan straat en kade zijn representatief: aan die zijde is de hoofdentree van de woningen en alle woningen hebben uitzicht op straat of kade.

De hoeken van de bouwblokken zijn gesloten, zodat er een duidelijk onderscheid tussen straat/kade en binnenterrein ontstaat. Ingangen van parkeergarages en achterpaden worden mee ontworpen in de gevels van de bouwblokken als totaal. De doorgangen naar de informele woonhofjes of stegen zijn vormgegeven als poorten met daarbij passende erfgrenzen (zijgevels en tuinafscheidingen) tot aan de voorzijde van de hofwoningen. Het hofje is vormgegeven met een lage goot en krijgt daarmee een intieme uitstraling.

Margestrook

Tussen voorgevel en rijbaan is altijd een margestrook van 1,20 meter, die wordt bestraat in een ander verband en wordt uitgegeven aan de bewoners. Deze tussenzone speelt een rol in de vormgeving van de aansluiting van woning op straat en mag onder voorwaarden bebouwd worden met bijvoorbeeld een stoep of een erker/balkon, mits minimaal 4 meter boven maaiveld gelegen. Voor zowel erker als balkon geldt dat de breedte maximaal 50% van de gevelbreedte mag beslaan, en dat het overstek maximaal 60cm mag zijn. Voor de margestrook geldt dat die altijd verhard dient te zijn.

De tuinen aan de achterzijde van de woningen aan de kade liggen op de hoogte van de daken van de stallingen op de binnenterreinen en daarmee ontstaan als vanzelf bijzondere aansluitingen van de woningen op de kade, door middel van een split-level, een (deels) hogere begane grond of bijvoorbeeld een souterrain en beletage.

Verschillen

Tussen de panden zijn verschillen in breedte en hoogte, de verschillen in volume zijn vooral ook zichtbaar in de dakbeëindigingen. Dit geldt voor zowel de woonhuizen aan de kade als voor de



Voorbeelden van stoep tussen woning en straat



appartementengebouwen. De dakbeëindigingen zijn specifiek, zonder terug te vallen op historiserende geveldetails als geornamenteerde goten of boeiboorden, het zijn echt onderscheidende beëindigingen van de massa zelf. De maatverschillen tussen de panden leiden tot een gevarieerde massa-opbouw van de kadewanden, die bijvoorbeeld vanaf de overzijde van het Spaarne goed te ervaren is. Deze verschillen zijn ook een vanzelfsprekende aanleiding voor de vormgeving van subtielere verschillen, in de vormgeving van bijvoorbeeld entrees, gevelindeling en margestrook, die van groter belang zijn voor de passant.

Dakbeëindigingen zijn kappen of bijvoorbeeld specifiek gematerialiseerde terugliggende bovenverdiepingen. Er is nadrukkelijk sprake van een afwisseling in vormgeving van daken en kappen: dwars- en langskappen en platte daken als deel van een terugliggende bovenverdieping.

Alle panden worden gekenmerkt door een architectonische verticaliteit en zijn in zichzelf ontworpen met een harmonische verhouding tussen open en dichte gevelvelden. Dat wil zeggen dat alle formele ontwerpbeslissingen voor de gevel en de detaillering daarvan in een gewaarmerkte verhouding tot elkaar staan. Aangezien alle huizen “staande” huizen zijn met een verticaal karakter, zal de gevelarchitectuur daarmee ook een verticaal karakter krijgen met verticale raamopeningen van verschillende breedte. Blinde gevels zijn niet toegestaan, bergingen en parkeergarages boven maaiveld liggen niet aan de straat.

Details

Bij het ontwerp dient er aandacht te worden besteed aan alle details: er moet worden gestreefd naar een zelfde mate van verfijning, zoals gebruikelijk is in de historische binnenstad. Er moet expliciet worden ontworpen aan voordeuren, kozijnen, balkon- en ander hekwerk, gootbakken,

lateien boven vensters en deuren, etc. In de gevel dient een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf te worden aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gevelbeëindigingen, gootlijsten etc.

Materialisering

De gevels worden opgetrokken in baksteen, in kleur variërend van oranje/rood tot donker, met mogelijk een enkele uitzondering in stucwerk of Keimwerk in gebroken wit. Houtwerk dient te worden geschilderd in aardetinten of (crème)wit, signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Daken moeten worden gedekt met matte, keramische antracietkleurige donkere of oranje pannen of leien. Niet toegestaan zijn materialen zoals wit/grijze betonsteen, grote oppervlakken (ongekleurd) beton, kunststof of aluminium beplating, volkernplaat, kunststof of aluminium deuren, kozijnen en boeidelen, rolluiken, spiegelen glas, vlakke plaatdeuren en stalen dakpannen.

Technische voorzieningen, trappenhuisen, vluchttrappen en dakopbouwen voor installatietechniek mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde of de openbare weg, noch vanaf rondom gesitueerde hogere bebouwing.

Alle beeldregieregels moeten leiden tot een bebouwing die nadrukkelijk een eenheid in verscheidenheid vormt. De bebouwing kan door middel van grotere of subtielere verschillen gemaakt worden, maar het doel blijft gelijk: een aantal bouwblokken dat door zijn verschillen een ritme van woonhuizen vormt en door verbanden onderling en met de kade, een eenheid vormt in het stadsbeeld. Een eenheid die als vanzelfsprekend past in de reeks van panden die de oostzijde van het Spaarne levendigheid en continuïteit biedt. Op die manier wordt het Scheepmakerskwartier een prettige, ontspannen stadswijk aan het water: een aanwinst voor heel Haarlem.

Proces en planning

Proces en planning

Proces tot heden samengevat

In de periode 2006-2008 is het Masterplan Scheepmakerskwartier opgesteld, in overleg met de klankbordgroep en nautische belangenverenigingen. Over het Masterplan is in 2008 inspraak geweest. Begin 2009 is besloten over de lokatie van de passantenhaven naast de molen De Adriaan. In oktober 2010 is besloten tot een optimalisatie van het Masterplan als gevolg van de economische recessie. Het eindresultaat ligt voor u.

Fasering en uitvoeringsstrategie

De Principaal heeft recent aangegeven dat zij op korte termijn over wil gaan tot de ontwikkeling van fase 1 (Cavex-terrein inclusief parkeren) maar nu geen gelegenheid heeft om risico te nemen in de ontwikkeling van fase 2. Daarom wordt bij besluitvorming over het Masterplan voorgesteld om De Principaal vast te laten starten met fase 1. Gezien de huidige marktomstandigheden lijkt dit nu het hoogst haalbare. Door de ruimtelijke kaders voor het gehele plangebied vast te leggen en vast te starten met fase 1, biedt dit marktpartijen nieuwe zekerheden die bijdragen aan een spoedige uitvoering van fase 2. Een afbeelding van fase 1 is opgenomen als bijlage 7.

Vervolg

Dit Masterplan zal allereerst onderdeel zijn van de bestuurlijke en politieke besluitvorming voor het Scheepmakerskwartier. Wanneer deze besluitvorming heeft plaatsgevonden, vormt dit Masterplan de onderlegger voor het uitwerkingsplan van het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied. Daarmee zal het bestemmingsplan het juridische kader geven voor de bouwplannen die in het vervolgproces ingediend zullen gaan worden.

Uiteraard is het doel om op het moment dat een bouwvergunning is verleend, de realisatie zal starten van het betreffende bouwdeel.

Planning fase 1

- Najaar 2011
 - Start procedure uitwerkingsplan
 - Start uitwerking bouwplannen
 - Inrichtingsplan openbare ruimte
- 2012:
 - Afronding procedure uitwerkingsplan en inrichtingsplan openbare ruimte
 - Start sloop huidige bebouwing en grondsanering fase 1
 - Indienen bouwplannen t.b.v. bouwvergunning
- 2013:
 - Verlening bouwvergunning
 - Start verkoop woningen
 - Sloop huidige bebouwing en grondsanering
 - Start nieuwbouw
- 2015:
 - Oplevering laatste woning



Zicht op de Adriaan en de St. Bavokerk (historische foto)

Bijlagen

Bijlagen: overzicht

De bijlagen zijn separaat bijgevoegd:

1. Huidige situatie en analyse plangebied
2. Totstandkoming stedenbouwkundig ontwerp Scheepmakerskwartier
3. Waarderingskaart huidige bebouwing (Ontwerp Bestemmingsplan Papentorenvest, Gemeente Haarlem, 2 augustus 2006)
4. Invloedsfeer molen De Adriaan (Moleninventarisatie van Vereniging De Hollandsche Molen)
5. Onderzoek waterrecreatie, R. Vrolijks
6. Parkeertelling
7. Plankaart Eerste fase 1:1000
8. (losse) Plankaart 1:500

Bronnen en colofon

Bronnen

De Transformatie van de stadsrand van Haarlem: (on)begrensd land F. Suurenbroek 2007; Thoth

Spoorzone Haarlem; R. Cavallo; Over Holland; Sun 2007

Masterplan Spoorzone; Haarlem; 2004; Gemeente Haarlem & BVR

Ontwerp Bestemmingsplan Papentorenvest; 2 aug. 2006; Gemeente Harlem

Haarlem Tussen de Gevels; dl 1 & 2; concept 14 februari 2007; Gemeente Haarlem

Beeldplan Binnen Spaarne; juli 2007; Gemeente Haarlem

Een Eiland in het Spaarne; de gedaanteverwisseling van de Spaarnoogstraat en de Damaststraat en omgeving; Renée Bougonjen; Taneja Hartsuyker Architecten Amsterdam;

Molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland 2006; Provinciale Molencommissie Noord Holland; Laméris-Huis Adviseurs; <http://noord-holland.molenbiotoop.nl>

Rondom de Adriaan - Scheepmakersdijk 1990-2008; M. Busker (red.), Gemeente Haarlem 2008

Welstands- en monumentennota; Gemeente Haarlem, 23 juni 2004

Handboek inrichting openbare ruimte binnenstad, gemeente Haarlem, 18 december 2007

Colofon

Opdrachtgever:

De Key/De Principaal BV
Postbus 2643
1000 CP Amsterdam
www.dekey.nl
Connie den Ouden
Joris Stouten

Adviseur Recreatie en Toerisme:

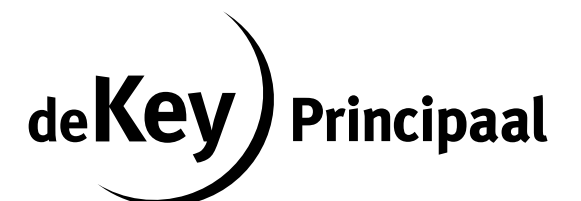
Projectbureau Rob Vrolijks
Breda
www.vrolijks.nl

Masterplan:

Inbo
Amsterdam
www.inbo.com
Tako Postma
Wilco van Oosten

Gemeente Haarlem:

www.haarlem.nl
Cecile. Hubers
Mark Rutherglen
Marjolein Peters (Scale) / Mienieke Zijlmans-Dijkema
Max van Aerschot
Projectgroep Scheepmakerskwartier



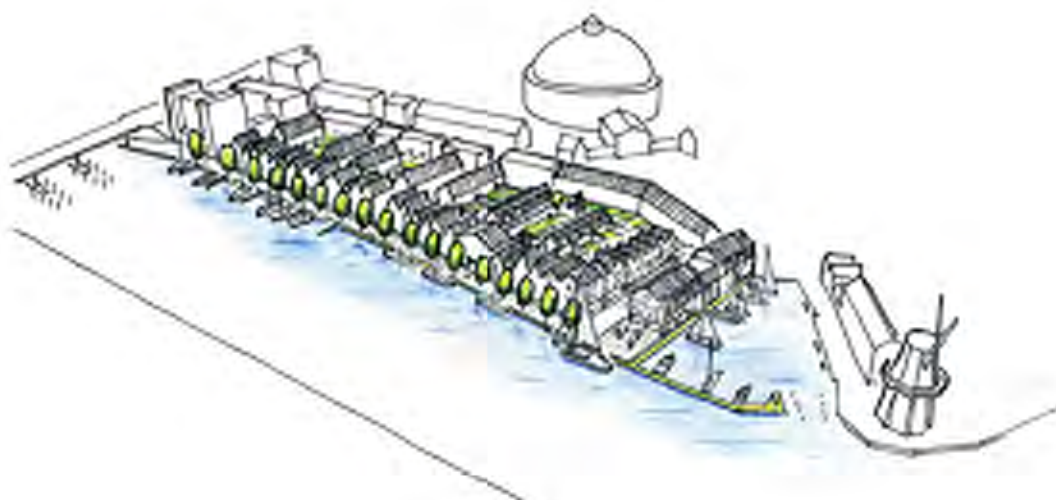
18 juli 2011

inbo

deKey Principaal

Masterplan Scheepmakerskwartier Haarlem

Bijlagen



Bijlagen: overzicht

1. Huidige situatie en analyse plangebied
2. Totstandkoming stedenbouwkundig ontwerp Scheepmakerskwartier
3. Waarderingskaart huidige bebouwing (Ontwerp Bestemmingsplan Papentorenvest, Gemeente Haarlem, 2 augustus 2006)
4. Invloedsfeer molen De Adriaan (Moleninventarisatie van Vereniging De Hollandsche Molen)
5. Onderzoek waterrecreatie, R. Vrolijks
6. Parkeertelling
7. Plankaart 1:500 (separaat bijgevoegd)

**Bijlage 1:
Huidige situatie en analyse
plangebied**

Huidige staat van het plangebied

In de huidige situatie oogt het Plangebied Scheepsmakers-kwartier als een enigszins marginaal en verwaarloosd bedrijfsgebiedje. De nog in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen worden gevormd door een toevallige aaneenschakeling van losse gebouwen en hebben geen betekenisvolle uitstraling naar het Spaarne. Het parkeerterrein is niet ingericht, terwijl de meeste woningen aan de Spaarnezijde, langs noordwestzijde van de Harmenjansweg slecht onderhouden zijn en een minimale beeldkwaliteit hebben. Alleen het 19e eeuwse gebouw van de voormalige Drijfriemenfabriek heeft een monumentale betekenis, die restauratie rechtvaardigt. In het gebied zelf is de ligging aan het Spaarne nauwelijks te ervaren. De oever gaat schuil achter de bedrijfsgebouwen en is nergens meer dan een rommelige kantplank.

Werven tegenover de koepel

Het Scheepsmakerskwartier is te beschouwen als een (van de) laatste margegebieden in de historische stadsrand, net binnen de voormalige bolwerken, waar nog iets van het vroegere “werf-karakter” te zien is. Terwijl het profiel van de Harmenjansweg en de daaraan gelegen huisjes nog een verre herinnering oproepen aan de oorspronkelijke dijk-lint-bebouwing. Tegelijkertijd wordt het Scheepsmakerskwartier letterlijk en figuurlijk “overschaduw” door het indrukwekkende profiel van de gevangenis-koepel, en vormt daarmee een belangrijke schakel in de “spoorzone” als oostelijke toegang tot de historische Binnenstad.

Relatie met (ontwikkelingen in) de omgeving

Het plangebied wordt aan alle kanten begrensd door de bestaande stad. De randen van het gebied zijn in belangrijke mate bepalend voor het plan. Het Spaarne is een dragende kwaliteit. Tegelijk moet aan het Spaarne op deze plek juist ook kwaliteit worden toegevoegd. De kant van de molen de Adriaan vraagt om een zorgvuldige

aansluiting en een zekere afstand. Aan de kant van het spoor speelt vooral de vraag hoe nieuw programma van een goede kwaliteit dicht op het spoor kan worden gerealiseerd, in aansluiting op de ontwikkeling die aan de overzijde van de Harmenjansweg in de Spaarnooogstraat reeds heeft plaatsgevonden. In de Harmenjansweg is de opgave de straatwand af te maken.

Waardering cultureel erfgoed

In het bestemmingsplan Papentorenvest dat op 17 april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is een waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgenomen (zie bijlage 3). In deze waarderingskaart is aangegeven dat in het plangebied een aantal woningen met een waardering “orde 2” (bouwwerken van voor 1950, met een hoge architectonische kwaliteit die een belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld leveren) zijn aangetroffen. Van deze woningen is in het masterplan besloten ze te handhaven. De woningen aan de Harmenjansweg die als “orde 3” zijn gedefinieerd (bouwwerken van voor 1950, met wisselende architectonische kwaliteit die passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben), is aangenomen dat deze ook - waar mogelijk - gehandhaafd zullen blijven. De twee gebouwen en een schoorsteen van het CAVEX-terrein staan op de kaart gewaardeerd als orde 3, waarmee deze objecten geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Vervolgens is begin 2009 door de gemeenteraad besloten om de passantenhaven naast molen De Adriaan te plaatsen. Dit is voor de gemeente een belangrijke eis geweest bij het opstellen van dit Masterplan. Door de locatie van de passantenhaven en het aantal ligplaatsen is het handhaven van de schoorsteen en de 2 gebouwen niet mogelijk. Verplaatsing van alleen de schoorsteen is onderzocht maar dit bood geen zicht op een geschikte locatie binnen het plangebied. Er is ook geen financiële dekking voor dergelijke verplaatsingskosten. Door de passantenhaven

wordt aan de woonfunctie van het gebied een extra functie recreatie toegevoegd, waardoor er extra kwaliteit voor het gebied en de gemeente Haarlem wordt gecreëerd. Ook vanuit regionaal perspectief is de realisatie van de passantenhaven ten behoeve van waterrecreatie en toerisme voor de gemeente Haarlem van belang.

Molen de Adriaan

Aan de westzijde van het plangebied is een insteekhaventje, dat beschouwd kan worden als een laatste rest van de gracht die in het verleden door de Papentorenvest liep. De gemeente Haarlem wil de mogelijkheid open houden deze gracht op de lange termijn weer opnieuw uit te graven.

Aan de overzijde van deze insteekhaven is de molen De Adriaan teruggebouwd naar oorspronkelijk model. In de Moleninventarisatie van vereniging De Hollandsche Molen is de invloedssfeer van deze molen in een straal van 400 meter onderzocht (zie bijlage). In de conclusie van deze metingen wordt de invloedssfeer als “bedenkkelijk” benoemd. In de praktijk ondervindt een stadsmolen altijd hinder van omringende bebouwing, in de situatie van De Adriaan valt deze hinder mee door de prachtige ligging in de binnenbocht van het Spaarne.

Spoorlijn

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Amsterdam-Haarlem. In het plan is rekening gehouden met een bebouwing langs het spoor met een geluidsschermbouw als onderdeel, vergelijkbaar met de bebouwing in het plan Spaarnooogstraat. Deze bebouwing zal als geluidsschermbouw functioneren voor de andere woonbebouwing.

Bij het vertalen van dit Masterplan in uitwerkingsplannen zal rekening gehouden worden met de toetsingscriteria uit de Haarlemse Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidshinder. Denk hierbij aan maatregelen zoals een geluidsluwe

gevel, de woningindeling en de situering van buitenruimten. Voor nieuwe woningen in het meest noordoostelijke blok van fase 1 is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde noodzakelijk. Dit wordt betrokken bij het opstellen van het uitwerkingsplan fase 1.

Analyse plangebied

Het plangebied ligt in de 17e-eeuwse stadsuitleg van Haarlem. Met deze uitleg werd de totale oppervlakte van de stad verdubbeld, maar hij bracht de stad tevens aan de rand van een faillissement. De kosten voor de ontginning en de aanleg van de nieuwe bolwerken hadden het uiterste van de stadskas geëist. Bovendien verdween in de direct daaropvolgende periode de behoefte aan meer ruimte binnen de stadsmuren. Dit leidde ertoe dat de hele Nieuwstad ten noorden van Haarlem bijna twee eeuwen onbebouwd is gebleven.

De identiteit van het plangebied is in sterke mate bepaald door deze 17e-eeuwse stadsuitleg. Het plangebied ligt in het enige bolwerk ten Oosten van het Spaarne en lag daardoor nog verder van de binnenstad, alleen te bereiken over het Spaarne en door de vervallen Burgwalbuurt. De locatie maakte de grond echter wel geschikt als vestigingsplaats voor uiteenlopende functies. Zo lag er begin 19e eeuw een leerlooierij, geflankeerd door een stedelijke boomgaard met tuinen en enkele scheepmakerijen. Elders in het Bolwerk lagen eveneens overlastgevende functies zoals een drekhaven, modderhaven, vuilnisbelt en asschuur.

Eind 19e eeuw was het Bolwerk onderdeel geworden van een industriegebied dat zich uitstrekte tot in de Veerpolder. De totstandkoming van dit industriegebied is een proces zonder overheidssturing geweest: industriëlen bepaalden zelf de vestiging van hun fabriek. Zij kozen in eerste instantie massaal voor het Bolwerk, met name door de aanwezigheid van de bestaande overlastgevende functies als de leerlooierij in het plangebied. Pas toen de landen in het Bolwerk vol (of niet beschikbaar) waren, werd uitgeweken naar de Veerpolder. Zonder overdrijving kan daarom gesteld worden dat de aanwezigheid van de overlastgevende functies in met name het plangebied de kiem heeft gevormd van het industriegebied in de Veerpolder en later de

Waarderpolder.

De transformatie van het plangebied brengt het proces terug bij de plek waar de industrialisatie ooit begon met uitrollen over het Bolwerk en de Veerpolder. In omgekeerde richting heeft zich de afgelopen jaren een transformatie voltrokken. Eerst zijn de industriële gebouwen van de Veerpolder getransformeerd, gevolgd door nieuwbouw op het Harmenjansveld. Als laatste in deze ontwikkelingen volgt nu de aanpak van de Spaarnekade. Hiermee is na 125 jaar de cirkel rond.

Functioneel en verkeer

Ondanks de relatief goede bereikbaarheid en de directe nabijheid van water- spoor- en autowegen is de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier lange tijd achtergebleven. Als onderdeel van de “Spaarnesprong” komt het Scheepmakerskwartier echter terecht onder “spanning” te staan. Geplaatst in een ruimer perspectief ligt hier ook de kans het openbare karakter van de oostelijke Spaarne-oever te versterken, mede als verbinding tussen de Binnenstad en Haarlem-Noord-Oost, met de deelgebieden Droste en Nieuwe Energie. Deze ontwikkeling kan gezien worden als een vergroting van de huidige binnenstad. Daarbij is een meer uitgebreid en gemengd programma aan de orde: naast woningen zal er plaats worden gegeven aan bedrijfsruimtes, horeca en andere meer publiekgerichte voorzieningen

Recente en toekomstige ontwikkelingen

Het Scheepmakerskwartier heeft een strategische plaats in de ontwikkelingen van Spoorzone en Spaarnesprong, zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig als programmatisch. Centraal daarbij staat het betrekken van Het Spaarne als een sterke identiteitdrager en als continue openbare ruimte. Daarbij zal het Scheepmakerskwartier de schakel vormen voor met name langzaam verkeer, via de

Harmenjansweg vanuit de binnenstad naar Droste Terrein en Nieuwe Energie.

Het programmatisch perspectief op lange termijn voor de Spoorzone als geheel, en voor de Spaarnesprong in het bijzonder is vooral gericht op woningbouw, werkgelegenheid, cultuur en horeca. Daarbij behoren een zekere mate van functiemenging en meervoudig grondgebruik, maar binnen een ontspannen vorm van binnenstedelijkheid. Dichtheden worden daarbij niet te hoog, terwijl nieuwe nautische programma's en watertoerisme de functionele relatie met en de belevingswaarde van het water kunnen versterken. In het perspectief van Spaarnesprong en Spoorzone kan de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier een sleutelrol vervullen, omdat hier verschillende elementen hoogwaardig geïntegreerd worden: wonen, water, functiemenging, openbare ruimte, parkeren en langzaam verkeer in een binnenstedelijk gebied, met respect voor de historische omgeving.

Fietsbrug over het Spaarne

In het Spoorzoneplan en later ook het Verkeerstructuurplan is een nieuwe brug voor fietsers over Het Spaarne opgenomen, van de Nieuwe Gracht rechtstreeks naar het Scheepmakerskwartier. Inmiddels blijkt uit diverse onderzoeken dat een brug in de bocht van het Spaarne een grote belemmering zal vormen voor de scheepvaart. Daarom heeft de gemeenteraad besloten dat de brug geen deel uitmaakt van de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. In plaats daarvan zal de ontwikkelaar van het plangebied investeren in een passantenhaven voor bezoekers van Haarlem. Niettemin blijft het mogelijk om in de toekomst op deze plaats een brug te bouwen.

In het plan is rekening gehouden met een fietsroute naar het Drosteterrein over de bestaande Catharijnebrug (tussen Koudenhorn en Papentorenvest), die versterkt wordt door een herinrichting van de Harmenjansweg, waarin de fietser de belangrijkste weggebruiker wordt.

**Historische analysekaarten
plangebied in Haarlem**



Het industriegebied in het Bolwerk en later de Veerpolder is begonnen bij het plangebied. Reconstructie 1832 en 1900

Bron: Suurenbroek, F: (on)begrensd land, de transformatie van de stadsrand van Haarlem



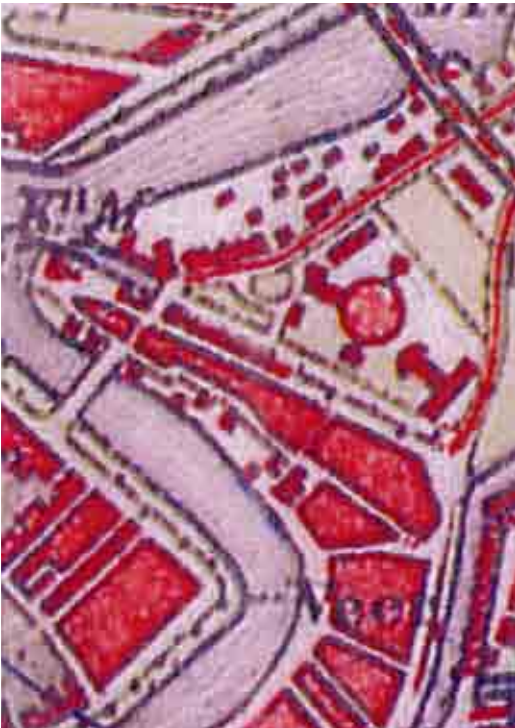
1648

- geïsoleerde ligging buiten de stadswallen
- onbebouwd weidelandschap
- zuidelijke begrenzing door buitensingelsgracht



1869

- opgenomen in stedelijk bebouwingsveld
- losse (werf)bebouwing op Spaarneoever
- geen stedelijke structuur t.b.v. woonbebouwing



begin 20ste eeuw

- uitgebreide werf- en lintbebouwing
- koepelgevangenis gerealiseerd
- uitbreiding van industriële functies



laat 20ste eeuw

- losse gedifferentieerde bebouwing
- geen duidelijke wandvorming
- koepelgevangenis beeldbepalend

Bijlage 2:
Totstandkoming stedenbouwkundig
ontwerp Scheepmakerskwartier

Totstandkoming stedenbouwkundig ontwerp

Totstandkoming stedenbouwkundig ontwerp
Het huidige Stedenbouwkundig Plan, zoals in dit Masterplan vastgelegd en toegelicht, is gebaseerd op een reeks van gemeentelijke beleids-uitgangspunten, maar ook op programmatische inzichten en ontwerpoverwegingen. Hieronder wordt ingegaan op de uitwerking en verwerking daarvan in de verschillende procesfasen met opdrachtgever, ontwerpers, omwonenden en adviseurs.

Winnend ontwerp

Zoals bekend werd de “Visie Scheepmakerskwartier” zoals opgesteld door PrastHooft-Architecten in opdracht van De Principaal (december 2005) door de gemeente Haarlem geselecteerd. Op essentiële onderdelen zijn de kernpunten van gemeentelijk beleid voor de herontwikkeling van het Scheepmakerskwartier hierin meegenomen. Het Spaarne als identiteitsdrager, beeldmerk en openbare ruimte staat daarbij centraal, mede

als schakel en overgang naar de ontwikkelingsgebieden als onderdeel van de Spaarnesprong: Droste en Nieuwe Energie. Bij de uitwerking van bebouwingsvoorstellen wordt daarbij uitgegaan van de historische typologie van de binnenstad, met geparcelleerde, binnenstedelijke stadshuizen aan het Spaarne. Daarbij ligt de nadruk op grondgebonden woningen in een hoogwaardige en veelzijdige relatie tot het water. Door het Scheepmakerskwartier te ontwikkelen als een onderdeel van de binnenstad, kan er sprake zijn van een gemengd binnenstedelijk woonmilieu, met goede voet-fiets-verbindingen en een openbare kade aan het Spaarne. De kwaliteit van het (woon)programma is daarbij belangrijker dan het woningaantal. De flexibiliteit van het klassieke stadshuis en het herenhuis is belangrijk voor woon-werk-differentiatie, maar ook voor faseerbaarheid in verband met verwervingsmogelijkheden. Daarbij werd ook de architectuur gepresenteerd als een eigentijdse vertaling van

Het masterplan voor het Scheepmakerskwartier in relatie tot de bebouwing langs het Spaarne.

Te zien is hoe de maat van de woonhoven zich verhoudt tot de maat van andere bouwblokken langs het Spaarne. Daarnaast laat de kaart zien hoe in de bebouwing langs de kade drie verschillende soorten te herkennen zijn: grotere (soms vrijstaande) gebouwen, rijbebouwing en grachtenpanden met een grote variatie in maat en soort. De stadshuizen die in het masterplan een groot deel van de bebouwing langs de kade vormen behoren tot de laatste categorie.



de historische, binnenstedelijke beeldtaal van geparcelleerde en individuele huizen, met sterke onderlinge verschillen in hoogte, kleur, materiaal en architectonische expressie.

Van prijsvraag tot masterplan

Om te komen tot het huidige Masterplan zijn verschillende stadia doorlopen, in intensieve dialoog met gemeente en omwonenden. Daarnaast is gebruik gemaakt van externe adviezen. Van programmatisch belang was daarbij de introductie van een nautisch programma met een binnenhaven en ligplaatsen voor passanten, inclusief de daarbij behorende voorzieningen. In het proces is de gemeenteraad diverse malen betrokken. Ten eerste met een presentatie in januari 2008, met een discussie waarbij het ging om het laten vervallen van het programmaonderdeel fietsbrug en introductie van een

passantenhaven. In januari 2009 nogmaals, specifiek over de plaats en vorm van de passantenhaven en de hoogte van de bebouwing tegenover de molen, en eind 2009 over de noodzaak tot optimalisering van het plan in verband met economische tegenwind. In 2008 is er over het masterplan inspraak geweest. Belangrijk was ook de verwerking van het gewenste parkeerprogramma, met een minimale parkeerdruk op de openbare ruimte en behoud van hoogwaardige, autovrije straat- en kadeprofielen.

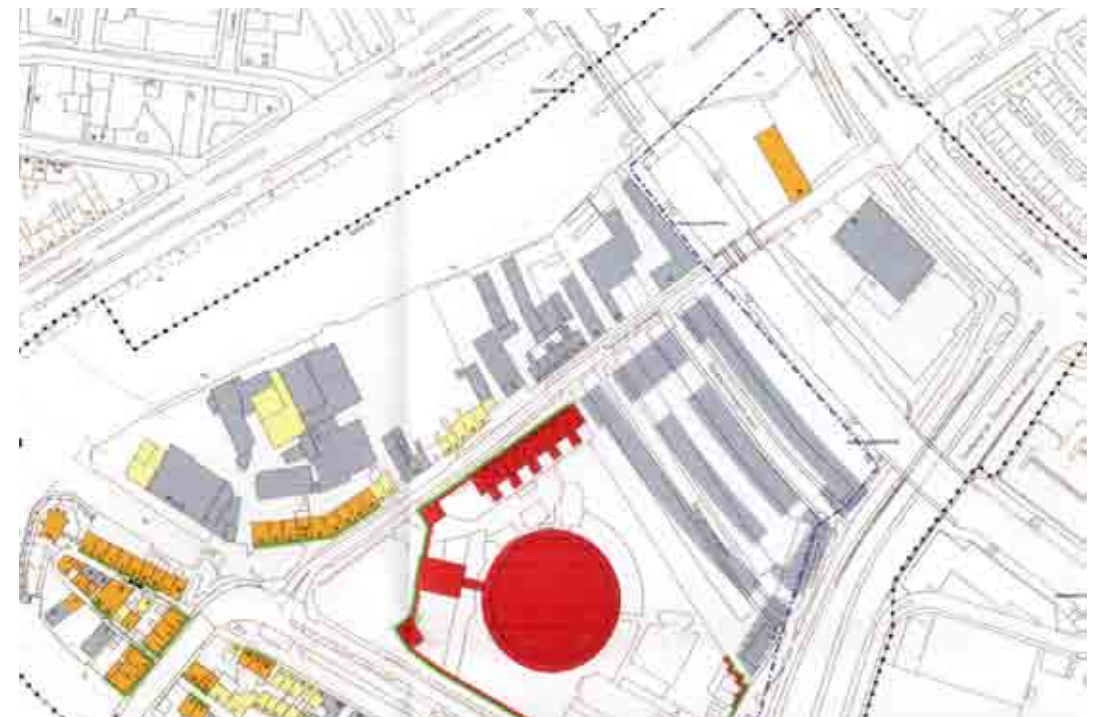
De resultaten en conclusies van dit proces zijn ten laatste op 2 februari 2011 aan een Klankbordgroep van omwonenden gepresenteerd, waarna deze nieuwe versie van het Masterplan is opgesteld.



Bijlage 3:
Waarderingskaart huidige
bebouwing

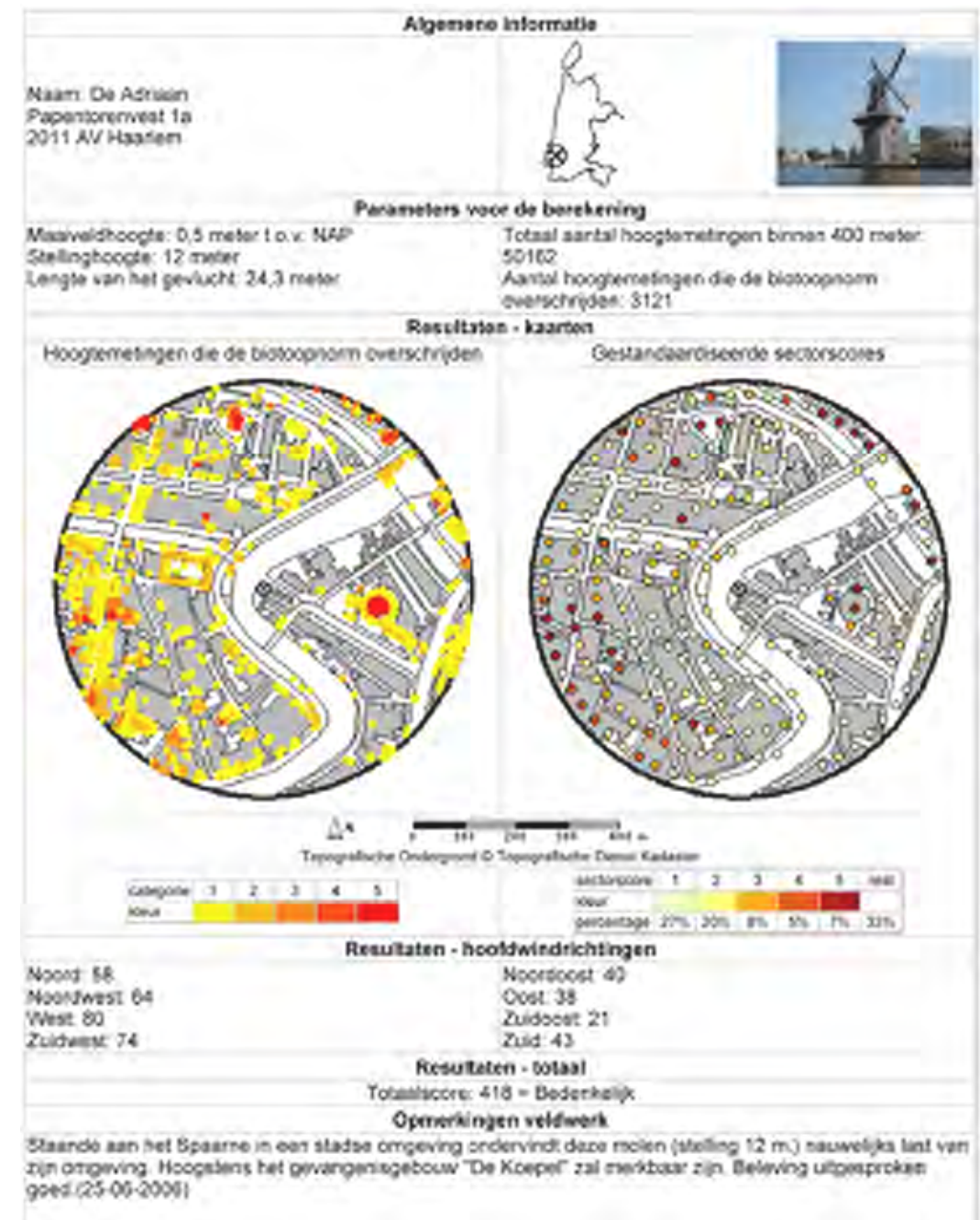
Waarderingskaart huidige bebouwing (bestemmingsplan Papentorenvest, gemeente Haarlem, vastgesteld op 17 april 2008)

	Orde 1: Rijksmonument
	Orde 2: Bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. De toegevoegde waarde van deze bouwwerken heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid binnen het beschermd stadsgezicht maar ook op individuele architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de bouwwerken.
	Orde 3: Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.
	Nieuwbouw na 1950



Bijlage 4:
Invloedsfeer molen De Adriaan

Invloedsfeer molen De Adriaan (uit Moleninventarisatie van Vereniging De Hollandsche Molen)



Bijlage 5:
Onderzoek waterrecreatie

Waterrecreatie in Haarlem

Door R. Vrolijks

Het Scheepmakerskwartier is één van de zeldzame plekken die beschikbaar zijn voor waterrecreatie aan het Spaarne op korte afstand van de binnenstad. Om die reden is speciale aandacht besteed aan de nautische functies die het gebied zou kunnen krijgen. Daarbij is een analyse gemaakt van de nautische positie van de stad, van de regionale en lokale watersportmarkt en van het bestaande aanbod van watergerelateerde functies in Haarlem. Voorts is gekeken naar de wensen met betrekking tot uitbreiding van functies. Aan de hand van de bijzondere positie in van het plangebied in de stad zijn de kansen benoemd en zijn de wenselijke functies benoemd. Deze zijn gebruikt als input voor ontwerp en waar mogelijk ingepast in het nu voorliggende Masterplan.

Nautische positie van Haarlem

Haarlem ligt aan de rivier het Spaarne, in directe verbinding met de Ringvaart Haarlemmermeerpolder. De stad ligt halverwege tussen Leiden en Amsterdam. Belangrijk is dat Haarlem gelegen is aan de Alternatieve Staande Mastroute. Deze route, van Vlissingen naar Delfzijl via het binnenwater, biedt de mogelijkheid voor schepen met Staande mast het land diagonaal te kruisen. De route is sterk gericht op doorvaart, niet zozeer op verblijf. Dit komt met name door de beperkte doorvaartmogelijkheden (alleen 's nachts) in Amsterdam, en de daarop afgestemde bediening van bruggen in Amstelveen, Gouda en Dordrecht. Mede om die reden is de alternatieve route, die loopt langs Haarlem, een interessante optie. Deze wordt nog te beperkt gebruikt.

Haarlem sluit aan op de Hollandse Plassen, en hoort in die zin eerder bij de Zuid-Hollandse wateren dan bij de Noord-Hollandse. Met name de Kagerplassen vormen een belangrijk concentratiegebied van boten en een bestemming voor dagbezoek en weekendbezoek vanuit Haarlem. De Haarlemse waterwegenstructuur is sterk

gericht op doorvaart. Brugtijden en brugbediening sluiten op elkaar aan. De omliggende grachten zijn voor kleinere schepen en sloepen bevaarbaar, maar dienen voornamelijk als 'parkeerplaats voor boten'. Op maar enkele plaatsen in Haarlem is het mogelijk vrij aan te leggen voor horecabezoek, winkelen etc. Daarmee wordt het varen binnen Haarlem niet bevorderd.

Achtergronden, watersport als aanjager:

- Waarde onroerend goed door watersport hoger.
- Horeca en terras door watersport aantrekkelijker.
- Wandelen en bootjes kijken aan de waterkant populair.
- Toeristische capaciteit binnenstad door havenwijk uitgebreid.
- Profilering van de stad als waterstad aantrekkelijk voor burgers en bedrijven.
- Water scoort!

Bestaand aanbod

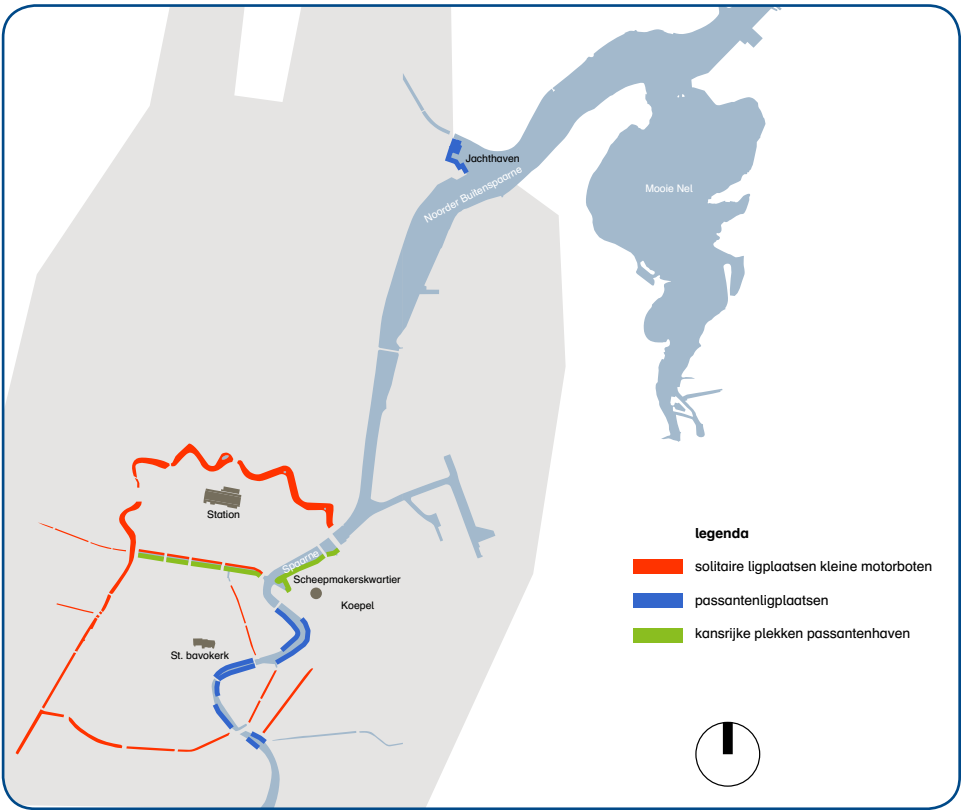
Haarlem kent geen specifieke plek die functioneert als stads-haven. Er is geen plek waar alle watersportgebonden functies zijn samengebracht. Daardoor ontstaat soms het beeld van beperkte mogelijkheden voor de watersport. Het overzicht geeft een beeld van aanwezige voorzieningen en mogelijkheden:

- Circa 1000 vaste ligplaatsen in de stad. Hiervan is er op een beperkt aantal plaatsen nog een beperkt aantal beschikbaar. Het betreft zowel kleinere jachten als sloepen.
- Jachthavens op meerdere locaties (Zuiderbuitenspaarne, Spaarne Heemstede, Mooie Nel, Spaarndam, met een totale capaciteit van naar schatting ruim 600 ligplaatsen.
- Ca 600 meter m1 oever die is ingericht op met jachten te overnachten. Deze kadelengete is verdeeld over 6 kadevakken.
- Een kade, speciaal uitgegeven als ligplaatsen voor historische schepen.



Feiten en achtergronden:	
Aantal ligplaatsen Zuid-Holland	32.000
Aantal ligplaatsen Noord-Holland	32.000
Geschat aantal passages Haarlem, schepen	4.000
Geschat aantal schepen dat in Haarlem overnacht	800
Geschat aantal overnachtingen in Haarlem (schepen)	1.200

Feiten en achtergronden, bestedingen toervaart	
Gemiddelde besteding toervaart per boot per dag	77,50 euro
Waarvan besteding aan boodschappen	31%
Waarvan besteding in horeca	27%
Waarvan besteding recreatief winkelen	12%



- Rondvaartbedrijf met meerdere schepen op verschillende schaal.
- Sloepenverhuur (kort geleden op kleine schaal gestart).
- Ruimte voor de ontvangst van motorcharterschepen.
- Er zijn te weinig plekken in Haarlem waar je prettig langs het Spaarne kunt lopen en de rivier kunt beleven.
- Er is nauwelijks horeca die profiteert van de kwaliteiten van de waterkant.

Tekorten voor Haarlem

Hoewel er de nodige voorzieningen zijn worden er ook tekortenesignaleerd in het Haarlemse aanbod:

- De hoeveelheid passantenplaatsen voor jachten is te beperkt.
- De voorzieningen voor de passanten zijn te schaars (sanitair en elektra).
- Er zijn weinig plaatsen waar je met sloep of open boot naar toe kunt in de binnenstad (vaarbestemmingen).

Visie op nautische ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier

Het Scheepmakerskwartier maakt in de toekomst onderdeel uit van het totaal aanbod aan waterrecreatieve voorzieningen in de gemeente Haarlem. Daartoe wordt in het gebied kadelenge gecreëerd. Daarbij kan aansluiting worden gezocht met bijvoorbeeld de mogelijkheden van de nabijgelegen Nieuwe Gracht, maar ook de potenties van het gebied bij de Drijfriemenfabriek. In dat kader is een ‘kansenkaart waterrecreatie’ in de maak. Vanuit de marktontwikkeling, economische



kansen, bestaande voorzieningen en positie van het gebied is een visie ontwikkeld op de nautische ontwikkeling van Haarlem en van het Scheepmakerskwartier.

Haarlem verdient als stad aan de rivier een stadshaven. Net als vele andere steden is daarbij niet een solitaire plek de enige mogelijkheid, maar is juist de combinatie van oppervlaktewater in de binnenstad een uitstekende basis voor de verdere ontwikkeling van een stadshaven. Doelstelling is een veelzijdig en compleet nautisch product aan te bieden in de stad. Daarbij start Haarlem niet vanaf nul. De veelheid aan voorzieningen in de stad, met ligplaatsen voor allerlei soorten schepen, vormen een prima basis. Er zijn echter ook tekortkomingen. Plekken die herontwikkeld worden moeten waar mogelijk (mede) invulling geven aan die tekortkomingen. Juist op de kruising van het Spoorzonegebied en het Spaarne, rechtstreeks aangesloten op het centrum, biedt het Scheepmakerskwartier uitgelezen kans om het aantal ligplaatsen uit te breiden.

Nautisch Functieprogramma Scheepmakerskwartier

Vanuit die visie is de opgave voor het Scheepmakerskwartier:

- Uitbreiding van passantenligplaatsen
- Een volledig bereikbare en beleefbare waterkant
- Een wandelroute langs het water naar het Drosteterrein en verder
- Een horecapunt met terrassen, gericht op het water, bereikbaar vanaf het water.

Dat leidt tot het volgende functieprogramma:

- Uitbreiding van de insteekhaven voor (dagbezoek van) passanten (maximaal 17 en enige sloepen.

- Een aanlegsteiger aan het Spaarne voor passanten, totaal circa 22 schepen
- Twee of drie aanlegplaatsen voor historische schepen.
- een terras aan het water met een onderscheidend horecapunt
- Een verlaagde kade, voorzien voor wandelen en verpozen, met diverse zitplekken
- Een volledig bereikbare, autoluwe wandelzone langs het Spaarne als verbinding tussen stad, molen de Adriaan en het Droste-terrein

Ruimtelijke invulling nautisch functieprogramma

Om deze gewenste nautische functies een plek te geven is het noodzakelijk de oorspronkelijke oeverlijn aan te passen en deels te verleggen richting het Spaarne. Anderzijds wordt de insteekhaven, die al eenzijdig benut wordt door aanwonenden (achtertuinen en ligplaatsen), uitgebreid met ca. 1300m² water. Hierdoor neemt niet alleen het nautisch bruikbare water toe met nieuwe ligplaatsen voor passanten (met een scheepslengte tot 9 meter) aan de in de huidige situatie niet beschikbare zijde. Ook neemt de oeverlengte toe, hetgeen de beleving ten goede zal komen.

Op de kop van de nieuwe haven kan een horeca-ondernemer zich vestigen, gericht op beleving van de haven en met een terras boven het water.

Ligplaatsen voor grotere jachten die Haarlem bezoeken komen aan de kade, ten oosten van de stadshaven. Aan de kade aan de zuidzijde van de stadshaven wordt ruimte vrijgehouden voor bezoekende sloepen, met name in combinatie met de horeca-activiteiten. Ten oosten van de stadshaven is er ruimte voor enkele historische schepen. Deze schepen worden veelal bewoond. Het masterplan gaat er van uit dat deze mogelijkheid verankerd wordt in het vergunningenbeleid.

Bijlage 6: Parkeertelling

PARKEERONDERZOEKEN
SCHEEPMAKERSKWARTIER IN HAARLEM
MAART 2011

INHOUDSOPGAVE

Inleiding en onderzoeksopzet	Pagina	2
Visuele weergave van het onderzoeksgebied	Pagina	3
Onderzoeksresultaten	Pagina	4
Conclusie	Pagina	5

INLEIDING EN ONDERZOEKSOPZET

INLEIDING

In opdracht van woonstichting De Key-De Principaal heeft Telwerk B.V. parkeeronderzoeken verricht in het Scheepmakerskwartier in Haarlem.

DOEL ONDERZOEK

Het bepalen van de parkeerbezetting in het Scheepmakerskwartier in Haarlem. Hierdoor kan bepaald worden of er parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen het plangebied. Het onderzoek geeft inzicht in het huidige gebruik van de parkeerplaatsen.

ONDERZOEKSOPZET

De onderzoeken zijn gehouden in de volgende straten/straatdelen:

- ▶ Papentorenvest hoofdrijbaan;
- ▶ Papentorenvest ventweg;
- ▶ Oostvest;
- ▶ Harmenjansweg;
- ▶ P-terrein kruising Papentorenvest-Harmenjansweg;
- ▶ Damaststraat.

De onderzoeken zijn gehouden op twee dagen en verschillende tijdstippen:

- ▶ Zaterdag 19 maart 2011: Rond 14:30 uur
- ▶ Zondag 20 maart 2011: Rond 14:30 uur
- ▶ Dinsdag 22 maart 2011: Rond 14:30 uur
- ▶ Dinsdag 22 maart 2011: Tussen 23:00 - 06:00 uur
- ▶ Donderdag 24 maart 2011: Rond 14:30 uur
- ▶ Donderdag 24 maart 2011: Tussen 23:00 - 06:00 uur
- ▶ Zaterdag 26 maart 2011: Rond 14:30 uur
- ▶ Zondag 27 maart 2011: Rond 14:30 uur

Het onderzoek voldoet aan de normen van de CROW publicatie ASVV-2004.

WEERSOMSTANDIGHEDEN

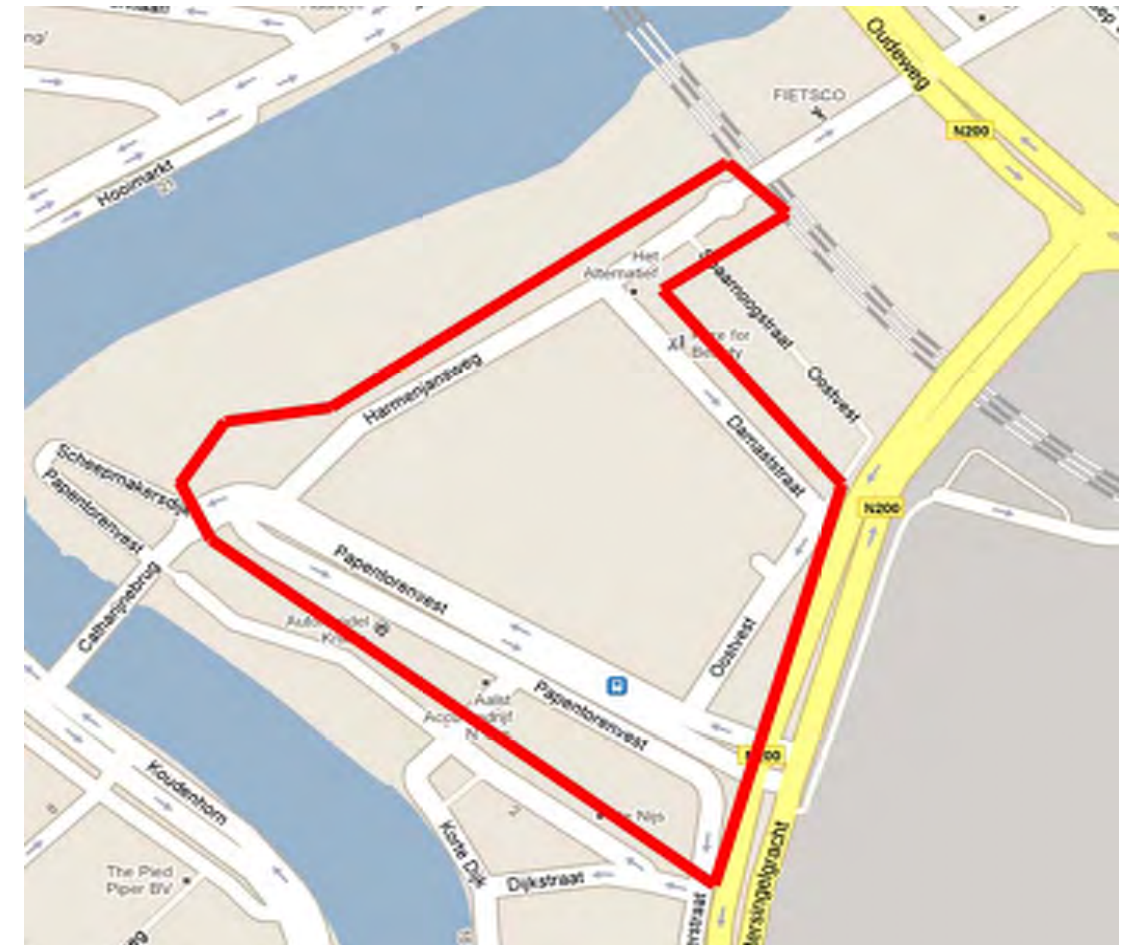
- ▶ Zaterdag 19 maart 2011:
- ▶ Zondag 20 maart 2011:
- ▶ Dinsdag 22 maart 2011:
- ▶ Dinsdag 22 maart 2011:
- ▶ Donderdag 24 maart 2011:
- ▶ Donderdag 24 maart 2011:
- ▶ Zaterdag 26 maart 2011:
- ▶ Zondag 27 maart 2011:

GEBIEDSSITUATIE

Op de Papentorenvest hoofdrijbaan noord bevindt zich een vrachtwagenparkeerstrook. Overige voertuigen mogen hier ook parkeren.

Er waren geen overige bijzonderheden.

VISUELE WEERGAVE ONDERZOEKSGBIED



Straatnaam	Sectie/ Straatdeel	Vak/ Str.	Cap	19-03 - 14:30		20-03 - 14:30	
				Bez.	%.	Bez.	%.
Papentorenvest Hoofdrijbaan noord	Oostvest-Harmenjansweg noord Vrachtwagenparkeerplaatsen	V	10	7	70%	8	80%
	Oostvest-Harmenjansweg noord Parkeervakken met betaalmeter	V	6	4	67%	5	83%
	Oostvest-Harmenjansweg zuid	V	14	13	93%	9	64%
Papentorenvest Hoofdrijbaan zuid	Harmenjansweg-N200 - zuid	V	22	15	68%	15	68%
Totaal			52	39	75%	37	71%
Papentoren ventweg	Harmenjansweg-Blekerstraat	V	8	14	175%	12	150%
	Blekerstraat-Oostvest	V	14	8	57%	12	86%
Totaal			22	22	100%	24	109%
Harmenjansweg	P-terrein hoek Harmenjansweg	V	15	14	93%	18	120%
	Papentorenvest-Damaststr zuid	V	20	17	85%	14	70%
	Papentorenvest-Damaststr noord	V	15	10	67%	11	73%
	Damststraat-Spoorviaduct zuid	V	8	5	63%	3	38%
	Damststraat-Spoorviaduct noord	V	4	1	25%	2	50%
Totaal			62	47	76%	48	77%
Damaststraat	Harmenjansweg-Oostvest	V	2	2	100%	3	150%
Totaal			2	2	100%	3	150%
Oostvest noord	Damaststr.-Papentorenvest oost	V	27	7	26%	7	26%
	Damaststr.-Papentorenvest west	V	0	0	-	0	-
Totaal			27	7	26%	7	26%
Oostvest zuid	Papentorenvest-Dijkstraat west	V	5	3	60%	4	80%
Totaal			5	3	60%	4	80%

TOTAALOVERZICHT ALLE STRATEN

	Cap	19-03 - 14:30		20-03 - 14:30	
		Bez.	%.	Bez.	%.
Totaal	170	120	71%	123	72%

22-03 - 14:30		22-03 - 23:00		24-03 - 14:30		24-03 - 23:00		26-03 - 14:30		27-03 - 14:30	
Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.
5	50%	6	60%	7	70%	6	60%	5	50%	6	60%
1	17%	5	83%	5	83%	3	50%	5	83%	5	83%
5	36%	9	64%	10	71%	9	64%	8	57%	11	79%
9	41%	15	68%	10	45%	19	86%	20	91%	15	68%
20	38%	35	67%	32	62%	37	71%	38	73%	37	71%
9	113%	15	188%	10	125%	15	188%	11	138%	14	175%
8	57%	11	79%	8	57%	10	71%	10	71%	11	79%
17	77%	26	118%	18	82%	25	114%	21	95%	25	114%
17	113%	17	113%	12	80%	18	120%	16	107%	18	120%
10	50%	17	85%	18	90%	16	80%	16	80%	12	60%
8	53%	11	73%	12	80%	13	87%	10	67%	11	73%
3	38%	5	63%	5	63%	6	75%	3	38%	8	100%
1	25%	2	50%	2	50%	3	75%	0	0%	2	50%
39	63%	52	84%	49	79%	56	90%	45	73%	51	82%
0	0%	1	50%	1	50%	1	50%	2	100%	1	50%
0	0%	1	50%	1	50%	1	50%	2	100%	1	50%
5	19%	11	41%	5	19%	10	37%	4	15%	7	26%
0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
5	19%	11	41%	5	19%	10	37%	4	15%	7	26%
3	60%	4	80%	1	20%	4	80%	3	60%	3	60%
3	60%	4	80%	1	20%	4	80%	3	60%	3	60%

22-03 - 14:30		22-03 - 23:00		24-03 - 14:30		24-03 - 23:00		26-03 - 14:30		27-03 - 14:30	
Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.	Bez.	%.
84	49%	129	76%	106	62%	133	78%	113	66%	124	73%

CONCLUSIE

LANDELIJKE NORM

De landelijke geaccepteerde norm voor de parkeerbezetting bedraagt 85% of minder.

BEZETTING VERSUS DE LANDELIJKE NORM

Parkeerbezetting gehele onderzoeksgebied op zaterdagen:

De parkeerbezettingen liggen respectievelijk op 71% en 66%. Deze vallen ruim binnen de norm van 85%.

Parkeerbezetting gehele onderzoeksgebied op zondagen:

De parkeerbezettingen liggen respectievelijk op 72% en 73%. Deze vallen ruim binnen de norm van 85%.

Parkeerbezetting gehele onderzoeksgebied op werkdagen in de middagperiode:

De parkeerbezettingen liggen respectievelijk op 49% en 62%. Deze vallen zeer ruim binnen de norm van 85%.

Parkeerbezetting gehele onderzoeksgebied op werkdagen in de avond/nachtperiode:

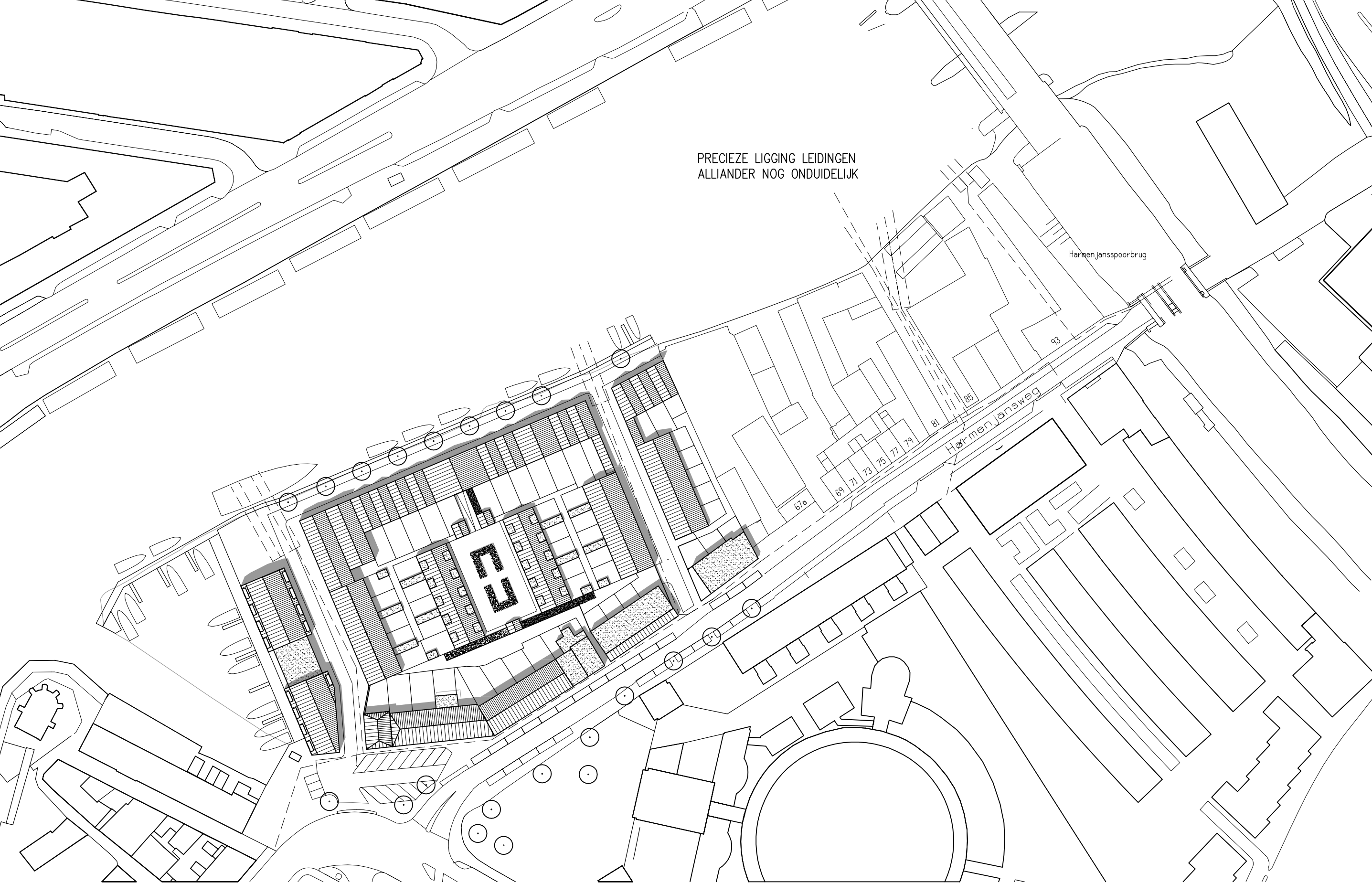
De parkeerbezettingen liggen respectievelijk op 76% en 78%. Deze vallen binnen de norm van 85%.

OVERBEZETTING

Op een aantal momenten was er sprake van overbezetting (> 100%). Aangezien nergens de bezetting voor het gehele gebied op of rond de 85% lag, waren er dus voldoende alternatieven in de buurt.

De overbezetting trad met name op op de Papentorenvest ventweg. In het wegvak Harmensjansweg-Blekerstraat is er sprake van een bijzondere situatie. Officieel zijn er slechts 8 parkeerplaatsen. De rest van de plaatsen mogen niet aangemerkt worden als parkeerplaats, aangezien de uitritten vrij moeten worden gelaten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsen voor de uitritten wel degelijk gebruikt worden door de bewoners. De overbezetting in dit wegvak geeft dus een licht vertekend beeld.

Bijlage 7:
Plankaart Eerste Fase 1:1000



PRECIEZE LIGGING LEIDINGEN
ALLIANDER NOG ONDUIDELIJK

Harmen Jansspoorbrug

Harmen Jansweg

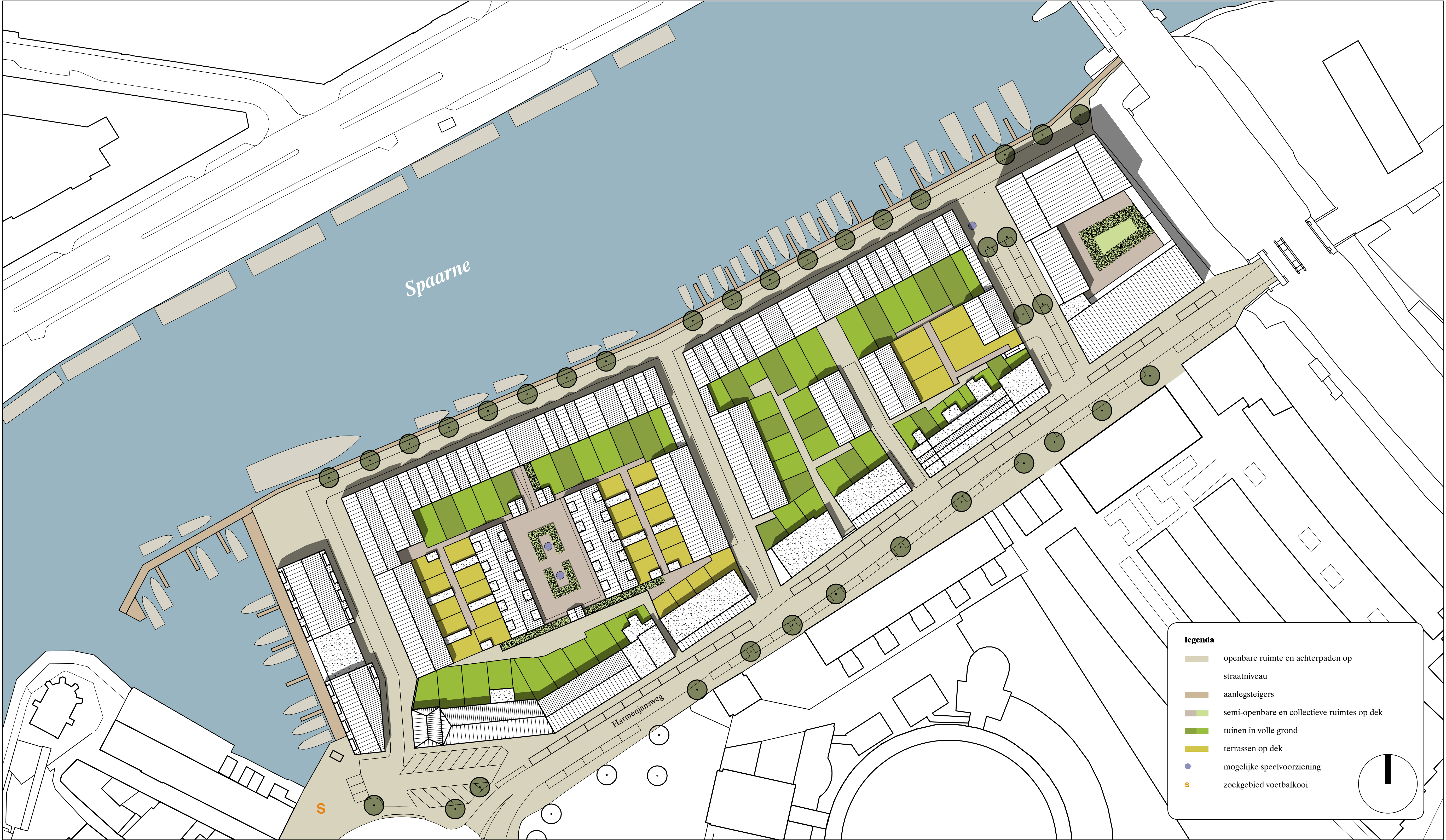
0 20 50 m

Separaat bijgevoegd:

**Bijlage 8:
Plankaart 1:500**

inbo

deKey Principaal



CONCEPT REALISATIEOVEREENKOMST SCHEEPMAKERSKWARTIER

tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro

INHOUDSOPGAVE

I	Partijen, considerans	pag. 3
II	Definities, bijlagen, doel overeenkomst, taken partijen	pag. 5
III	Kosten en Zekerheidsstelling	pag. 8
IV	Realisatie	pag. 10
V	Publiekrechtelijke taken Gemeente	pag. 17
VI	Ingang en einde Overeenkomst	pag. 19
VII	Overige bepalingen	pag. 20

I PARTIJEN, CONSIDERANS

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd doorkrachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 2011, hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. De Principaal B.V. gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33.289.989 en ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.C. Haans, in zijn hoedanigheid van Algemeen Directeur, hierna te noemen: de Principaal B.V.,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- A. dat de Gemeente en de Principaal B.V. op 20 april 2007 een Intentieovereenkomst (Bijlage 18) hebben ondertekend inzake de herontwikkeling van het Scheepmakerskwartier te Haarlem.
- B. dat door de Principaal B.V. een Masterplan Scheepkammerskwartier is opgesteld d.d. 18 juli 2011, hierna te noemen Plan, welke na optimalisatie economisch uitvoerbaar is gebleken;
- C. dat het Plan gefaseerd doch geheel zou worden uitgevoerd waarbij 2 fasen werden onderscheiden te weten Fase I en Fase II;
- D. dat de Principaal B.V. heeft aangegeven geen mogelijkheid te zien om risicodragend Fase II te realiseren en intensief overleg met de Gemeente en derden niet heeft geleid tot een oplossing;
- E. dat Partijen derhalve zijn overeengekomen slechts een vervolgovereenkomst te sluiten voor Fase I, hierna in deze Overeenkomst verder aangeduid als het Plangebied, maar wel het Plan vast te stellen voor het gehele Scheepmakerskwartier en het intellectueel eigendom van het Plan aan de Gemeente over te dragen;
- F. dat de Principaal het Plangebied (Fase I) voor haar rekening en risico kan en zal realiseren, onder de voorwaarden en bepalingen zoals aangegeven in deze Overeenkomst;
- G. dat de Gemeente bereid is mee te werken aan deze realisatie en hiertoe de procedure tot vaststelling van het Uitwerkingsbesluit ex. artikel 3.6 eerste lid onder b Wet op de ruimtelijke ordening voor het Plangebied (Fase I) in gang zal zetten;

- H. dat in het kader van de bovengenoemde planologische procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- I. dat de Gemeente gronden in eigendom heeft in het Plangebied en deze in eigendom zal overdragen aan de Principaal B.V. conform het in deze Overeenkomst bepaalde;
- J. dat Cavex B.V. gronden in eigendom heeft in het Plangebied en deze in eigendom zal overdragen aan de Principaal B.V. conform de tussen hen gesloten koopovereenkomst, Bijlage 17.
- K. dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw, de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en de zekerheidsstellingen, welke afspraken zij thans in één overeenkomst wensen vast te leggen.
- L. Dat bij besluit van2011 het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Haarlem heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst;
- M. dat bij besluit van 25 augustus 2011 de directie van de Principaal B.V. heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

II DEFINITIES, BIJLAGEN, DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN

Artikel 1 Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze realisatieovereenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze realisatieovereenkomst wordt verstaan onder:

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 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Fiscaal Bouwrijp

Aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 4 gehechte kaart nr. 11035 d.d. 3 maart 2011.

Gemeenschappelijke Ruimten

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht en gebruikt als hofjes, binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer zijn/blijven bij de toekomstige eigenaren binnen het Plangebied.

Intentieovereenkomst

De Intentieovereenkomst tussen de Principaal B.V. en de Gemeente zoals ondertekend d.d. 20 april 2007 (Bijlage 18).

Onherroepelijke Bouwvergunning

Een bouwvergunning waartegen geen rechtsmiddel meer openstaat.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied (inclusief passantenhaven) welke openstaan voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom blijven of aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen, waaronder het door de Principaal B.V. te realiseren havengebouw.

Het havengebouw is in het Plan als “havenvoorzieningen” aangeduid.

De ontwerputgangspunten voor het havengebouw zijn vastgelegd in het PvE Havenbouw, dat deel uitmaakt van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Overeenkomst

De onderhavige realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro.

Plan

Het door de Principaal B.V. opgestelde Masterplan d.d. 18 juli 2011, bijgevoegd als Bijlage 3.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage 8 gehechte schema.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier versie 5.0 d.d. 18 juli 2011 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Project:

De door de Principaal B.V. voor eigen rekening en risico te realiseren integrale herontwikkeling van het Plangebied volgens het Plan tot woningen inclusief privé buitenruimtes, parkeervoorzieningen, Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimten, bedrijfsruimtes oa ten behoeve van horeca en waterrecreatie, inclusief het aanbrengen van een functionele relatie tussen het Plangebied en het Spaarne in de vorm van kades en aanlegplaatsen ten behoeve van waterrecreatie.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering Scheepmakerskwartier zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken afdeling Beleid Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, deel uitmakend van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

Uitwerkingsbesluit

Het besluit genomen op basis van de uitwerkingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 eerste lid onder b Wro zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Papentorenvest" in werking getreden op 13 februari 2009.

Artikel 2 **Bijlagen**

1. De inhoud van de bijlagen maakt deel uit van de Overeenkomst.
Indien tussen de bijlagen en de Overeenkomst een onderlinge tegenstrijdigheid bestaat, zullen de inhoud en de strekking van de Overeenkomst bepalend zijn voor de rechtsverhouding tussen Partijen.
2. Van deze overeenkomst maken deel uit de volgende 17 stukken die als bijlage zijn toegevoegd:
 1. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem, d.d. 8 januari 1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004.
 2. Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier versie 5.0 d.d. 18 juli 2011, status definitief.
 3. Masterplan d.d. 18 juli 2011.
 4. Kaart Plangebied nr. 11035 d.d. 3 maart 2011.
 5. Overzicht en uitgifteprijsen gemeentelijke eigendommen (Berekening per 14 juli 2011)
 6. Uitgiftekening gemeente Haarlem nr. 11736 d.d. 13 juli 2011

7. Overzicht Bodemrapporten d.d. 18 juli 2011 met de daarin genoemde bijlagen.
8. Planning Scheepmakerskwartier d.d. 27 juli 2011.
9. Kaart over te dragen Openbare Ruimte nr. 11307 d.d. 30 juni 2011.
10. Investeringskosten Stadshaven d.d. 8 april 2008
11. Raming Plankosten d.d. 18 juli 2011.
12. Concepttekst Publicatie d.d. 1 juli 2011
13. Bodemprogramma Haarlem 2010-2014 zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Haarlem bij besluit van 16 december 2010 reg. nr. 2010/372236
14. Zakelijke weergave inhoud Overeenkomst d.d. 1 juli 2011
- 15.
16. WED Subsidie:
 - a. Beschikking Provincie d.d. 1 februari 2010 kenmerk 2010-4807.
 - b. Brief Gemeente Haarlem d.d. 11 november 2010 kenmerk Stp/2010/293909
17. (Deel) Koopovereenkomst d.d. 31 maart 2008
18. Ter informatie is toegevoegd de navolgende Bijlage:
Intentieovereenkomst d.d. 20 april 2007

Artikel 3 **Doel van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Project binnen het Plangebied door de Principaal B.V.;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening;
 - het regelen van de levering van gronden en opstallen in het Plangebied door de Gemeente aan de Principaal B.V.
 - het regelen van de overdracht van het intellectueel eigendom van het Plan aan de Gemeente.
 - het regelen van de levering van de Openbare Ruimte door de Principaal B.V. aan de Gemeente
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 4

III KOSTEN EN ZEKERHEIDSSTELLING

Artikel 5 Kosten ten laste van de Principaal B.V.

Ten laste van de Principaal B.V. komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage 11), zoals nader uitgewerkt in artikel 6.
2. De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2), zoals nader uitgewerkt in artikel 13 lid 1.
3. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 21.

Artikel 6 Ambtelijke kosten

1. De ambtelijke kosten zijn weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 11.

Betalingsschema

2. Betaling van de in lid 1 van dit artikel aangegeven kosten vindt plaats bij vooruitbetaling, op basis van facturen welke aan het begin van elk jaar door de Gemeente bij de Principaal B.V. worden ingediend.

De Gemeente zal tijdig, doch in elk geval reeds medio juli van elk jaar melding maken van dreigende overschrijding van het jaarlijks voorschot, waarna aan het eind van het betreffend jaar het door de Principaal B.V. tekort of teveel betaalde zal worden verrekend.

Maximalisatie totale betalingen

3. Uitgangspunt bij het bovenstaande is dat er wordt gefactureerd tot maximaal het bedrag zoals genoemd in de Raming Plankosten (Bijlage 11). Indien derhalve op enig moment blijkt dat het totaalbedrag van de betaalde jaarlijkse facturen het bedrag zoals genoemd in de Raming Plankosten overschrijdt, wordt dit aan de Principaal B.V. gemeld en zullen Partijen nadere afspraken maken over het vervolg.

Artikel 7

Artikel 8 Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 9 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als Bijlage 12 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
Een zakelijke weergave van de inhoud van de Overeenkomst wordt ter inzage gelegd. Deze zakelijke weergave is bijgevoegd als Bijlage 14.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in artikel 55 van de Gemeentewet juncto artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de aldaar aangegeven weigeringsgronden indien deze zich voordoen, eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

IV REALISATIE

Artikel 10 Uitwerking en realisatie Project

1. De Principaal B.V. verplicht zich het Project nader uit te werken in overleg met de Gemeente, en het Project te realiseren met inachtneming van het hierna bepaalde.

Onder realisatie van het Project wordt begrepen het voor eigen rekening en risico verrichten van alle werken in het Plangebied, waarvan de volgende worden genoemd zonder dat de opsomming uitputtend is:

- het ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van de bovengrondse nieuwbouw, van de (half)ondergrondse nieuwbouw, inclusief de parkeergarages
- het voorbereiden en/of uitvoeren van de werkzaamheden inzake het verleggen van kabels en leidingen, rioleringen,
- sloop opstellen
- het bouw- en woonrijp maken
- de sanering van bodemverontreiniging in het Plangebied;
- het ontwerpen, aanleggen en inrichten van de Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimten waaronder het aanleggen van kades, aanlegplaatsen en hierbij behorende voorzieningen in het Plangebied;
- Het aanvragen van alle voor de realisatie benodigde vergunningen.
- Het voor eigen rekening en risico verrichten van acquisitie van kopers en gebruikers voor de te realiseren nieuwbouw.

2. Gemeente en de Principaal B.V. hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project een Planning vastgesteld, bijgevoegd als Bijlage 8.

Gemeente en de Principaal B.V. zullen hun werkzaamheden ieder voor wat haar aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten voorzover dit in hun vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij terzake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen.

3. Bij volgens de Principaal B.V. noodzakelijk geachte aanpassingen en/of afwijkingen van het Plan en/of de Planning zal de Principaal B.V. de Gemeente zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval in het reguliere stuurgroepoverleg informeren en zullen eventueel nadere afspraken worden gemaakt welke schriftelijk vastgesteld zullen worden.

4. De Principaal B.V. draagt zorg voor het tijdig aanvragen en is verantwoordelijk voor de verkrijging van alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen en draagt de daaraan verbonden kosten.

5.

6.

Artikel 11 **Verwerving niet-gemeentelijke eigendommen**

De Principaal B.V. heeft voor eigen rekening en risico zorg gedragen voor de aankoop van het in het Plangebied gelegen Cavexterrein, en hiertoe een koopovereenkomst gesloten, waarvan de kern aan deze Overeenkomst is gehecht als Bijlage 17.

Cavex B.V. draagt conform deze koopovereenkomst zorg voor juridische levering aan de Principaal.

Artikel 12 **Overdracht gemeentelijke eigendommen**

1. Ten behoeve van de realisering van het Project worden door de Gemeente verkocht en door de Principaal B.V. in koop aangenomen de gronden en opstallen plaatselijk bekend Harmenjansweg 59 t/m 61, (oneven), kadastraal bekend gemeente HLM01, sectie E nummer 6433 geheel, tegen een bedrag van € 1.577.500,-.
Deze koopsom wordt verhoogd met de kosten voor het Fiscaal Bouwrijp maken, alsmede met rente zoals hieronder aangegeven.

Vanaf 1 januari 2005 tot 1 mei 2011 wordt over de koopprijs rente berekend conform de CPI (consumentenprijsindex alle huishoudens).

Vanaf 1 mei 2011 tot het moment van juridische levering zal, in afwijking van de artikel 2.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, 5% rente over de koopprijs verschuldigd zijn, zoals aangegeven op Bijlage 5 van deze Overeenkomst.

Bovengenoemde percelen zijn met arcering aangegeven op de als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehechte uitgiftetekening.

2. Tijdstip betaling en levering
Betaling van de totale koopsom, de door de Principaal B.V. eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, eventueel verschuldigde rente en het voorts overig eventueel verschuldigde vindt plaats bij de juridische levering.
De juridische levering van de onder lid 1 van dit artikel genoemde percelen vindt plaats uiterlijk 1 dag voor start bouw.

Staat van overdracht

3. De onroerende zaken Harmenjansweg 59 t/m 61 worden Fiscaal Bouwrijp overgedragen en verder vrij van huur, pacht en overige gebruiksrechten en conform het bepaalde in artikel 2.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Bijlage 1) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan.

4. Bodemverontreiniging

- a. Het is Partijen bekend dat in het gehele Plangebied bodemonderzoek is verricht. Het overzicht van de rapporten van het bodemonderzoek voor het over te dragen perceel is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 7, de rapporten zullen aan de op te stellen koopovereenkomst worden gehecht.

Voordat daadwerkelijk gestart kan worden begonnen met de herinrichting van het perceel of het Plangebied moet er een beschikking ernst en spoed en instemming saneringsplan door het bevoegd gezag Wet Bodembescherming zijn gegeven.

- b. De Gemeente verklaart dat naast de verontreinigingen zoals aangegeven in de rapporten welke zijn vermeld op Bijlage 7, geen andere bodemverontreinigingen bij haar bekend zijn.

- c. De Principaal B.V. verklaart zich nadrukkelijk bekend met de inhoud van de in Bijlage 7 genoemde documenten en verklaart tevens dat de inhoud en consequenties ervan haar voldoende duidelijk zijn.
- d. De Principaal B.V. neemt voor het overige het gehele risico van aansprakelijkheid voor de bodemverontreiniging in het verkochte over van de Gemeente in zowel het kader van de Wet Bodembescherming als in het kader van het Burgerlijk Wetboek. Onder deze aansprakelijkheid valt de aansprakelijkheid voor de risico's van restverontreiniging na sanering en de eventuele nazorg hiervan.
- e. Indien de kosten voor (nader) onderzoek, eventueel tijdelijke beveiligingsmaatregelen en sanering hoger blijken te zijn dan de hiervoor door de Principaal B.V. geraamde kosten, verleent dat aan de Principaal B.V. geen enkel recht tot het instellen van enigerlei actie jegens de Gemeente.

f. Subsidie

Maximaal 25 % van de werkelijke en door een accountantsverklaring aantoonbaar gemaakte meerkosten als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Scheepmakerskwartier komen in aanmerking voor een bijdrage in het kader van het bodemprogramma 2010-2014 van de Gemeente Haarlem (registratienummer 2010/372236), aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 13.

Dit zijn de werkelijk gemaakte bodemsaneringskosten, ontdaan van samenloop, in het Plangebied. De bijdrage hiervoor bedraagt maximaal € 400.000 voor het gehele Scheepmakerskwartier. De bijdrage wordt als percentage van het oppervlak van het gehele Scheepmakerskwartier uitgekeerd.

Voor het Plangebied is, naar rato van oppervlakte, maximaal 63 % van dit bedrag, derhalve maximaal € 252.000,- beschikbaar.
Na 2014 zal een nieuw bodemprogramma worden opgesteld en kan deze bijdrage niet worden gegarandeerd.

- 5. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde uitgangspunten wordt vastgelegd in door de Gemeente op te stellen verkoopovereenkomst(en).
Op deze verkoopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, voorzover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken (Bijlage 1).

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de koopovereenkomst en Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

- 6. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan Notariskantoor Spier & Hazenberg Westeinde 24 1017 ZP Amsterdam.
Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van de Principaal B.V.

Artikel 13 **Aanleg en Inrichting Openbare Ruimte**

1. De Principaal B.V. stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2) een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp /Bestek op voor het op haar kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte in het Plangebied en het inrichten van de Openbare Ruimte zoals de aanleg van wegen, rioleringen, trottoirs, plantsoenen, kademuren, passantenhaven, havengebouw, sanering van water en/of bodem en andere noodzakelijke openbare voorzieningen, alsmede de bij een en ander behorende bestekken en tekeningen.

Een deel van de Harmenjansweg maakt onderdeel uit van de Openbare Ruimte in het Plangebied.

De Gemeente draagt te zijner tijd zorg voor de herprofilering van de gehele Harmenjansweg.

De Principaal B.V. levert hiertoe een financiële bijdrage ad € 173.404,-, te vermeerderen met 19 % BTW, prijspeil 1 mei 2011.

Het bedrag wordt tot het moment van betaling geïndexeerd met 2,25 % op jaarbasis. Betaling vindt plaats bij oplevering van de laatste woning (volgens planning 7 juli 2014) doch in ieder geval uiterlijk 31 december 2014, ook als dan de laatste woning nog niet is opgeleverd.

De Principaal B.V. draagt zorg voor een deugdelijke scheiding tussen het Plangebied (Fase I) en Fase II van het Scheepmakerskwartier, conform het gestelde in het Programma van Eisen Openbare Ruimte, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 2.

De Gemeente draagt zorg voor het op haar kosten aanleggen c.q. opknappen van de onderdoorgangen onder het spoor.

2. Als gevolg van een tussentijdse aanpassing van het Programma van Eisen dient de bijdrage van € 2.000.000,- (peildatum 1-1-2005) welke oorspronkelijk was bedoeld voor de aanleg van de brug, te worden aangewend voor de aanleg van de nautische functies zoals kades etc. cf. Bijlage 10 "Investeringskosten Stadshaven d.d. 8 april 2008", alsmede voor de realisatie van een havengebouw.

Een daarbij resulterend tekort of overschot komt ten laste respectievelijk ten gunste van de Principaal B.V.

De meer kosten als gevolg van de aanleg van de gemetselde kademuren alsmede van de verplaatsing van de schoorsteen zijn niet opgenomen in Bijlage 10.

Indien deze kosten (dienen te) worden gemaakt omdat de Principaal B.V. of de Gemeente deze zaak wenselijk acht, zullen deze extern door derden gefinancierd dienen te worden.

3. De Gemeente zet de WED Subsidie in ten gunste van de Principaal B.V. mits door de Principaal B.V. wordt voldaan aan de hiertoe gestelde voorwaarden, cf. het bepaalde in Bijlagen 16a en 16b.
De meest geschikte wijze wordt in nader overleg bepaald.

4. Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp alsmede de bestekken dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2) te worden getoetst door de Gemeente.
Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
5. De Principaal B.V. draagt voor haar rekening, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1, conform de afspraken zoals vastgelegd in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (Bijlage 2).

Artikel 14 Oplevering van civieltechnische werken Openbare Ruimte aan de Gemeente

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door de Principaal B.V. zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in het Protocol van Overdracht, opgenomen in Bijlage 2.
2. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze cedeert de Principaal B.V. haar rechten die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, reeds nu en voor alsdan aan de Gemeente.

Artikel 15 Eigendomsoverdracht Openbare Ruimte

1. Teneinde de Gemeente de eigendom van de nieuw gerealiseerde Openbare Ruimte (incl. havengebouw) te verschaffen komen Gemeente en de Principaal B.V. de navolgende grondoverdracht overeen:
De Principaal B.V. draagt over aan de Gemeente de percelen welke op Bijlage 9 met zwarte arcering als over te dragen grond door de Principaal B.V. aan de Gemeente staat aangegeven alsmede het reeds ingerichte havengebouw voor de prijs van € 1 excl. k.k. en excl. B.T.W.
2. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van de gebouwen en Openbare Ruimte mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de gronden moeten worden gewijzigd, verplicht de Principaal B.V. zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.
3. De overdracht in eigendom van de Openbare Ruimte vindt plaats binnen een maand na de oplevering zoals genoemd in artikel 14.
4. De uitwerking van de hierboven aangegeven uitgangspunten wordt vastgelegd in een door de Gemeente op te stellen aankoopovereenkomst.
Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de aankoopovereenkomst hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.
5. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte wordt opgedragen aan Notariskantoor Spier & Hazenberg Westeinde 24 1017 ZP Amsterdam
Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van de Principaal B.V.

Artikel 16 **Beheer Openbare Ruimte en Gemeenschappelijke Ruimten**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is vanaf de in artikel 15 genoemde eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente.
2. Beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Ruimten zijn voor rekening van de Principaal B.V. c.q. de toekomstige eigenaren van de woningen. De Principaal B.V. dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.
3. In verband met mogelijke aansluiting van de Gemeenschappelijke Ruimten op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 17 **Consumentgericht Bouwen**

Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project zal de Principaal B.V. ruimte bieden aan de kopers voor individuele woonwensen conform het gestelde in het Plan. In het geval dat sprake is van particulier opdrachtgeversschap dient de Principaal B.V., gelet op de ligging van het Plangebied binnen het Beschermd Stadsgezicht, zorg te dragen voor een door de Gemeente te toetsen Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 18 **Maatregelen tijdens de bouw/realisatieperiode**

1. Tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Principaal B.V. overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Principaal B.V. zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden alsmede werkzaamheden aan/in de Openbare Ruimte zal de Gemeente de Principaal B.V. terstond informeren en zal de Principaal B.V. terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
4. De Principaal B.V. zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
5. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voorzover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Principaal B.V.

Artikel 19 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen.**

1. Indien door de Principaal B.V. ondergronds parkeren wordt gerealiseerd onder de openbare ruimte/weg zullen in nader overleg tussen Partijen om niet de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Principaal B.V. aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Principaal B.V.

2. Indien door de Principaal B.V. overbouwingen worden gerealiseerd boven de openbare ruimte/weg zal/zullen in overleg met de Gemeente om niet de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Principaal B.V. aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van De Principaal B.V.

V PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN GEMEENTE

Artikel 20 Planologische voorbereiding

1. Bij besluit van 11 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het bestemmingsplan “Papentorenvest” goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 13 februari 2009 in werking getreden.
In het bestemmingsplan is voor het Scheepmakerskwartier een uitwerkingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen. De Gemeente draagt zorg voor de voorbereiding en vaststelling van het Uitwerkingsbesluit welke vereist is voor de realisatie van het Project, conform en nauwkeurig afgestemd op de door de Gemeente goedgekeurde plannen van de Principaal B.V. een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 van deze Overeenkomst.
2. De Principaal B.V. zal de Gemeente bij de in lid 1 omschreven planologische voorbereiding en vaststelling waar nodig alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.

Artikel 21 Planschade

1. Als gevolg van de in artikel 20 van deze Overeenkomst omschreven planologische maatregel kan schade voortvloeien in de zin van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. De Principaal B.V. verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
3. 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 7 november 2008.
4. De Gemeente zal de Principaal B.V. schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel(en) zoals aangegeven in artikel 20 van deze Overeenkomst. De Principaal B.V. zal door de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.4.a. Wro als belanghebbenden worden aangemerkt bij het besluit op een aanvraag om tegemoetkoming in schade.
5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in artikel 20 van deze Overeenkomst bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Principaal B.V. mededelen, met het verzoek voor betaling zorg te dragen.

De Principaal B.V. verplicht zich zorg te dragen dat binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag is overgemaakt op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem, nummer 28 50 35 428, ten name van de afdeling Vastgoed, onder vermelding van Planschadekosten Scheepmakerskwartier.

Artikel 22 **Vergunningverlening**

1. De Principaal B.V. is verantwoordelijk voor en dragen het risico van het tijdig indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen.
De Principaal B.V. is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
2. De Gemeente zal zich inspannen om alle aanvragen met de nodige voortvarendheid te behandelen voorzover deze vergunningverlening in handen van de Gemeente is, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in artikel 23.

Artikel 23 **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 de Principaal B.V. en/of door de Principaal B.V. 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 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 Principaal B.V. en/of door de Principaal B.V. ingeschakelde derden ontstane nadelen.

VI INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 24 Ingang en einde Overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag na ondertekening daarvan door Partijen.
2. Deze overeenkomst eindigt hetzij de Principaal B.V. en de Gemeente, naar het oordeel van Partijen, de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, hetzij na algehele ontbinding op grond van artikel 10 lid 5 en artikel 25.

Artikel 25 Niet nakoming/Ontbinding

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Overeenkomst van toepassing, voorzover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan de andere partijen schriftelijk worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van 3 maanden overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.
2. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze Overeenkomst.

Artikel 26 Gevolgen ontbinding

Indien de Overeenkomst wordt ontbonden en de gemeentelijke eigendommen zijn reeds aan de Principaal B.V. geleverd dan heeft de Gemeente het recht van terugkoop van de betreffende eigendommen tegen de oorspronkelijke koopsom.

VII OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 27 Overlegstructuur/Projectorganisatie

Stuurgroep

De Stuurgroep Scheepmakerskwartier stelt de kaders en neemt de besluiten, waarin de Gemeente op bestuurlijk niveau is vertegenwoordigd door de Wethouder en de Principaal B.V. op directieniveau.

De Stuurgroep wordt voorgezeten door de Ambtelijk Opdrachtgever en aangevuld met ondersteuning van de gemeentelijk/ambtelijk opdrachtgever en de gemeentelijk projectleider en vanuit de Principaal B.V. door een medewerker van de Principaal B.V. direct betrokken bij dit Project.

Kernteam

Het Kernteam organiseert de dagelijkse gang van zaken in het Project en bereidt de besluitvorming in de Stuurgroep voor. Het Kernteam bestaat uit de Projectleider van de Gemeente en van de Principaal B.V. die ieder verantwoordelijk zijn voor de verankering in de eigen organisatie.

Het Kernteam wordt voorgezeten door de Principaal B.V.

De Principaal B.V. is verantwoordelijk voor de verslaglegging en overige administratieve ondersteuning.

Artikel 28 Fiscale eindcontrole Overeenkomst

Partijen streven naar een in fiscaal opzicht zo voordelig mogelijke uitwerking van de fiscale status van fase 1 van het masterplan Scheepmakerskwartier, een en ander ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden. In dat verband te maken kosten voor externe advisering door Deloitte Belastingadviseurs, komen voor gemene rekening, derhalve ieder voor 50%.

Artikel 29 Voortzettingsbeding

Indien het Project niet wordt gerealiseerd staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling en dit deel door derden te laten uitvoeren.

Mede met het oog daarop doet de Principaal B.V. afstand van het intellectueel eigendom tav het Plan zonder dat daar enigerlei vergoeding door de Gemeente aan de Principaal B.V. tegenover staat.

Het staat de Gemeente verder vrij voor dat deel nieuwe planvorming op te stellen, wederom zonder enigerlei vergoeding aan de Principaal B.V.

Artikel 30 Communicatie

Partijen stellen een communicatieplan op met daarin afspraken over de wijze waarop tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.

Artikel 31 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een planning opgesteld welke als Bijlage 8 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Artikel 32 **Vertrouwelijkheid/Geheimhouding**

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van deze Overeenkomst ter beschikking worden gesteld danwel ter kennis komen, zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan en deze niet voor andere doeleinden gebruiken dan het voor het doel van deze Overeenkomst.

Artikel 33 **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.
Verslechterde marktomstandigheden 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.

Artikel 34 **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 35 **Intellectueel eigendom Plan**

Het door de Principaal B.V. vervaardigde Plan behelst, conform de insteek van de Intentieovereenkomst, het gehele Scheepmakerskwartier.
In afwijking van deze Intentieovereenkomst wordt alleen een vervolgovereenkomst gesloten voor een deel van het Scheepmakerskwartier, ook wel aangeduid als Fase I, en wordt de Principaal B.V. ontslagen van de verplichting tot realisatie van Fase II. De Principaal B.V. draagt, gelet op het bovenstaande, hierbij het intellectueel eigendom van het Plan over aan de Gemeente, zonder dat daar enigerlei vergoeding voor de Principaal B.V. tegenover staat.

Artikel 36 **Einde Intentieovereenkomst**

In artikel 6 lid 6 van de Intentieovereenkomst is bepaald dat de Intentieovereenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst wordt gesloten.

Enkel voorover rechtens nog nodig komen Partijen overeen dat met het sluiten van deze Overeenkomst de Intentieovereenkomst is beëindigd, en Partijen over en weer van de in de Intentieovereenkomst vastgelegde verplichtingen zijn gekweten, met uitzondering van het in deze Overeenkomst bepaalde inzake het Plan.

Artikel 37 **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 38 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente

Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511

Principaal B.V.

Artikel 39 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Principaal B.V.

Datum.....

Datum:.....

Bijlagen van de Realisatieovereenkomst fase 1 Scheepmakerskwartier

INHOUDSOPGAVE:

Bijlage 1	Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem
Bijlage 2	Programma van Eisen Openbare ruimte
Bijlage 3	Masterplan Scheepmakerskwartier (is bijlage bij raadsstuk)
Bijlage 4	Kaart plangebied d.d. 3 maart 2011
Bijlage 5	Overzicht en uitgifteprijsen gemeentelijke eigendommen d.d. 14 juli 2011
Bijlage 6	Uitgiftetekening gemeente Haarlem d.d. 13 juli 2011
Bijlage 7	Overzicht bodemrapporten d.d. 18 juli 2011
Bijlage 8	Planning d.d. 27 juli 2011
Bijlage 9	Kaart over te dragen openbare ruimte d.d. 30 juni 2011
Bijlage 10	Investeringskosten Stadshaven d.d. 8 april 2008
Bijlage 11	Raming plankosten d.d. 18 juli 2011
Bijlage 12	Concepttekst publicatie d.d. 1 juli 2011
Bijlage 13	Bodemprogramma Haarlem 2010-2014
Bijlage 14	Zakelijke weergave inhoud overeenkomst d.d. 1 juli 2011
Bijlage 16	WED subsidie: a. Beschikking provincie d.d. 1 februari 2010 b. Brief gemeente d.d. 11 november 2010
Bijlage 17	(Deel) koopovereenkomst d.d. 31 maart 2008
Bijlage 18	Intentieovereenkomst d.d. 20 april 2007 (ter informatie toegevoegd)

Bijlage 1
Algemene verkoopvoorwaarden gemeente
Haarlem

Algemene
Verkoopvoorwaarden
van de gemeente Haarlem

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM	1
INLEIDING	3
HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN	4
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP	5
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSP LICHT	9
ARTIKEL 2.21 INDEXERING	9
HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD	10
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

aflevering	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
grond	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
notariële akte	de voor de overdracht vereiste akte van levering
onroerende zaak	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
koopovereenkomst	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere, jegens derden toekomen; of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5 Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.7 Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afrasteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15 Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
 - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 2.18 Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenenaar).

Artikel 2.19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,-- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6 ABC-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a. de boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,-- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

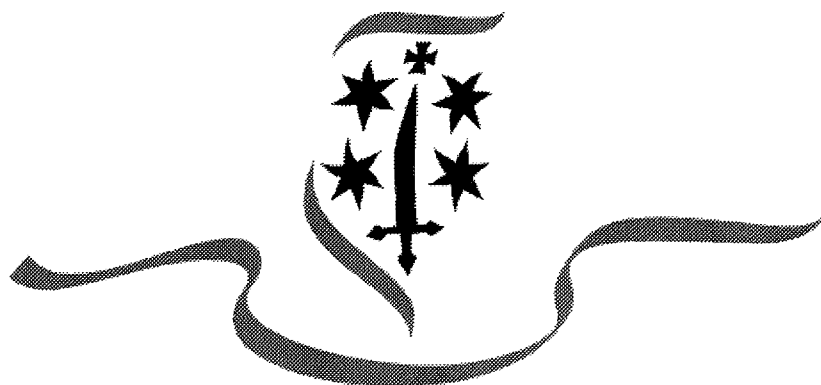
Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

Bijlage 2

Programma van Eisen Openbare ruimte

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Wijkzaken
Afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer



Haarlem

Programma van Eisen
Openbare Ruimte
Scheepmakerskwartier

Gemeente Haarlem
Hoofdafdeling Wijkzaken
Postbus 511
2003 PB Haarlem

**Gemeente Haarlem,
Hoofdafdeling
Wijkzaken,
Afdeling Openbare
ruimte, groen en
verkeer**

**Programma van Eisen
Openbare Ruimte
Scheepmakerskwartier**

registratie	datum	status
PVE versie 5.0	18 juli 2011	Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Algemene eisen	6
2.1	Ruimtelijke kwaliteit, ontwerp algemeen	6
2.2	Openbare en niet-openbare ruimte	6
2.3	Voorwaarden andere instanties en overheden	6
2.4	Eisen brandweer, blusvoorzieningen	6
2.5	Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen	6
2.6	Maaiveld- en peilhoogtes	7
2.7	Tijdelijke situatie na realisatie fase I	7
3	Functionele en ontwerpisen per domein	9
3.1	Verkeer en parkeren	9
3.2	Verharding	9
3.3	Openbare verlichting	9
3.4	Waterhuishouding, riolering en drainage	10
3.5	Havengebouw, kade, steigers, civieltechnische kunstwerken	11
3.6	Groen en ecologie	13
3.7	Kabels en leidingen	14
3.8	Spelen	14
3.9	Afvalinzameling	14
3.10	Straatmeubilair	14
4	Technische eisen per domein	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.2	Verharding	17
4.3	Openbare verlichting	18
4.4	Waterhuishouding, riolering en drainage	19
4.5	Kade, steigers, civieltechnische kunstwerken	21
4.6	Groen en ecologie	23
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Afvalinzameling	25
4.9	Straatmeubilair	25
5	Toetsing en acceptatie	26
5.1	Voorlopig Ontwerp	26
5.2	Definitief Ontwerp/bestek	26
6	Overdracht en revisie	27
6.1	Overdracht riolering	27
6.2	Overdracht drainage	28
Bijlage 1	PvE Toiletvoorzieningen (havengebouw Scheepmakerskwartier)	29
Bijlage 2	Randvoorwaarden ondergrondse containers	30
Bijlage 3	Toetsing- en acceptatieplan	33
Bijlage 4	Protocol van overdracht	39

1 Inleiding

Doelstelling

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld om aan (de inrichting van) de openbare ruimte zodanige voorwaarden te stellen dat deze aantrekkelijk en goed te beheren wordt, en goed aansluit op de nieuw te bouwen woningen in het gebied en de omgeving. Dit document is bepalend voor de dimensionering en materialisering van de openbare ruimte.

Kaders

De inrichting van de openbare buitenruimte dient tenminste te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Algemeen Programma van Eisen voor de openbare ruimte (ApvE) van de gemeente Haarlem, waarin ondermeer de standaarddetails zijn opgenomen zoals die in Haarlem worden toegepast.

Het Scheepmakerskwartier valt qua ontwerp- uitgangspunten onder de classificatie 'centrum'. Het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) voor het centrum beschrijft standaard profielen en te gebruiken materialen.

Dit voorliggend projectspecifieke programma van eisen behandelt die aspecten van de openbare ruimte die in dit project aan de orde zijn, en waar mogelijk toegespitst op de specifieke situatie.

Op punten waar dit programma van eisen niet in voorziet blijven het ApvE en het HIOR onverkort van kracht. In geval van tegenstrijdigheid gelden eerst de specifieke eisen zoals opgenomen in dit programma van eisen, vervolgens het ApvE en tot slot het HIOR.

AFOTT-opbouw

Dit programma van eisen is opgebouwd met achtereenvolgens de Algemene, Functionele, Ontwerp- en Technische eisen, en tot slot Toetsing en acceptatie. Dit houdt in dat, naarmate het ontwerpproces vordert, ook de eisen meer gedetailleerd en specifieker worden. Via deze opbouw sluit het PvE aan bij de verschillende stadia van het ontwerpproces. Globaal sluiten de algemene en functionele eisen qua detaillering aan bij het maken van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte, en komen bij het maken van het definitief ontwerp en het bestek de technische eisen naar voren.

Toetsing en acceptatie

Om te waarborgen dat het ontwerp en uiteindelijk de realisatie van de openbare ruimte voldoet aan de uitgangspunten en eisen die daarvoor zijn geformuleerd, wenst de gemeente tijdens de realisatie van het project inzicht te hebben in het ontwerpproces, toe te passen materialen en constructies, de uitvoering en uiteindelijk de gerealiseerde openbare ruimte. In hoofdstuk 5 en het toetsing- en acceptatieplan is aangegeven hoe dit zal gebeuren.

Beheer- en onderhoudsdocument

Na oplevering van de nieuwe woningen zal een deel van de gerealiseerde buitenruimte aan de gemeente worden overgedragen als openbare ruimte. Voor de kosten van het onderhoud van deze openbare ruimte is een wijziging nodig in de gemeentelijke onderhoudsbegroting. Het beheer- en onderhoudsdocument maakt die verandering inzichtelijk. Om deze kosten te berekenen dient door de ontwikkelaar uiterlijk bij het ter goedkeuring voorleggen van het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte een hoeveelhedenstaat (vierkante meters en aantallen materialen) te worden overlegd.

Gevolgschade bouw(verkeer)

Voorafgaand aan het project zal er een opname gemaakt worden van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. De projectleider van de ontwikkelaar dient in overleg met de gemeente een bouwroute op te stellen, waarbij de gemeente aangeeft welke wegen wel of niet geschikt zijn. Als tijdens of na de afronding van het project blijkt dat, vanwege bouwverkeer, bovenmatige beschadiging is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.

2 Algemene eisen

2.1 Ruimtelijke kwaliteit, ontwerp algemeen

De Spaarne-oever krijgt zowel een functie voor verbinding als voor verblijfsruimte. Dit dient ook als zodanig ontworpen te worden. Daarnaast dient de Spaarne-oever geschikt te zijn voor nood- en hulpdiensten

Rekening dient te worden gehouden met een onkruidarm ontwerp door het zoveel als mogelijk voorkomen van kieren en hoekjes waar niet geborsteld kan worden, en het voorkomen van haakse hoeken in bijvoorbeeld trottoirbanden.

Binnen het project wordt de openbare ruimte in de Harmenjansweg van gevel tot gevel door de ontwikkelaar heringericht.

2.2 Openbare en niet-openbare ruimte

De binnenterreinen van de bouwblokken worden niet openbaar, en komen in eigendom en beheer bij de betreffende (vereniging van) eigenaren.

De ruimte op de gebouwde parkeervoorziening, evenals de toegangen (trappen/hellingbanen/inritten) er naartoe worden niet openbaar en blijven in eigendom en beheer van de respectievelijke (verenigingen van) eigenaren.

De overige buitenruimte, mits voor iedereen bruikbaar en toegankelijk, wordt openbaar en wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Haarlem.

2.3 Voorwaarden andere instanties en overheden

Dit Programma van Eisen bevat nadrukkelijk alleen de gemeentelijke eisen aan de openbare ruimte. Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om waar nodig goedkeuring en vergunningen te krijgen van andere instanties en overheden. In dit verband noemen wij in ieder geval, maar niet uitputtend:

- Brandweer Kennemerland (eisen aan bereikbaarheid, blusvoorzieningen)
- Politie Kennemerland (eisen aan verkeersveiligheid, bebording, handhaafbaarheid van verkeer- en parkeersituaties)
- Hoogheemraadschap van Rijnland (waterkwaliteit en -kwantiteit)
- Gemeente Haarlem

2.4 Eisen brandweer, blusvoorzieningen

In dit programma van eisen zijn geen eisen voor blusvoorzieningen opgenomen. Deze hebben mogelijk gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan benodigde wegbreedtes en boogstralen, opstelplaatsen voor een blusvoertuig, de plaatsing van brandkranen en de realisatie van een droge blusleiding als de bluswatervoorziening niet van het reguliere waterleidingnet kan worden betrokken. De eisen die de brandweer aan dit ontwerp stelt dienen in de VO-fase van het ontwerp te worden geïntegreerd.

De gemeente zal gerealiseerde openbare ruimte alleen in beheer nemen als de Ontwikkelaar een bewijs van goedkeuring van de brandweer kan overleggen, waaruit blijkt dat aan de openbare ruimte geen wijzigingen meer hoeven plaats te vinden vanwege brandweereisen.

2.5 Aanvullende onderzoeken, plannen en verklaringen

Naast de integrale ontwerptekeningen in de VO- en DO-fases van het ontwerpproces dienen in ieder geval de volgende onderzoeken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd:

- Geohydrologisch onderzoek, waarbij in ieder geval de gevolgen van het halfverdiept parkeren worden onderzocht.
- Verkeersplan, waarin in ieder geval met rijcurves en boogstralen (inclusief ontwerpvoertuig 10.4m) wordt aangetoond dat straten en parkeerplaatsen in het

plangebied bereikbaar zijn, en alle wegen en bochten breed genoeg zijn voor huisvuilauto's, verhuisauto's en de nood- en hulpdiensten.

- Een rioleringstekening en -berekening, waaruit in ieder geval blijkt wat de benodigde diameters zijn voor het HWA- en DWA-riool.
- Een drainagetekening en -berekening, waaruit in ieder geval blijkt of drainage nodig is en op welke diepte die dan moet worden ingesteld.
- Een verlichtingsplan en verlichtingsberekening.
- Een bebordingsplan, waarin alle verkeersbebording is opgenomen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de politie te worden voorgelegd. Het bebordingsplan zal dienen als onderlegger voor een door de gemeente te nemen verkeersbesluit.
- Een ecologische quickscan en indien nodig een flora- en fauna-onderzoek.
- Groenplan en, bij de kap van 2 of meer bomen, een groentoets
- Tracétekening K&L
- Het openbaar gebied moet dusdanig zijn gesaneerd dat het geschikt is voor de toekomstige bestemming. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
 - ter plaatse van openbaar groen een leeflaag van 0,50 meter;
 - ter plaatse van verharding een schoon zandbed van 0,20 meter;
 - ter plaatse van (te planten) bomen moet een plantgat zoals omschreven in paragraaf 4.6 worden aangebracht;
 - ter plaatse van kabels en leidingentracés heeft de bodem een dusdanige kwaliteit dat hierin gewerkt kan worden zonder aanvullende maatregelen; maatregelen t.g.v. de aanwezigheid van bodemverontreiniging nodig zijn (zoals BUS-meldingen, aanvullende veiligheidsvoorzieningen, BRL-6000 gecertificeerde aannemer e.d.).
 - om de scheiding tussen "schone" en verontreinigde grond aan te geven moet een (waterdoorlatend) signaleringsdoek worden aangebracht.

Of aan deze eisen wordt voldaan kan worden aangetoond met een door het bevoegd gezag goedgekeurd evaluatieverslag van de sanering van de locatie.

2.6 Maaiveld- en peilhoogtes

De ontwikkelaar dient de maaiveldhoogtes rondom het plangebied in te laten meten, en daar met het ontwerp voor de gebouwen en de openbare ruimte op aan te sluiten. Houdt daarbij rekening met eisen aan minimaal en maximaal afschot in bestrating, en het bouwbesluit voor het maximale verschil tussen dorpel- en maaiveldhoogtes.

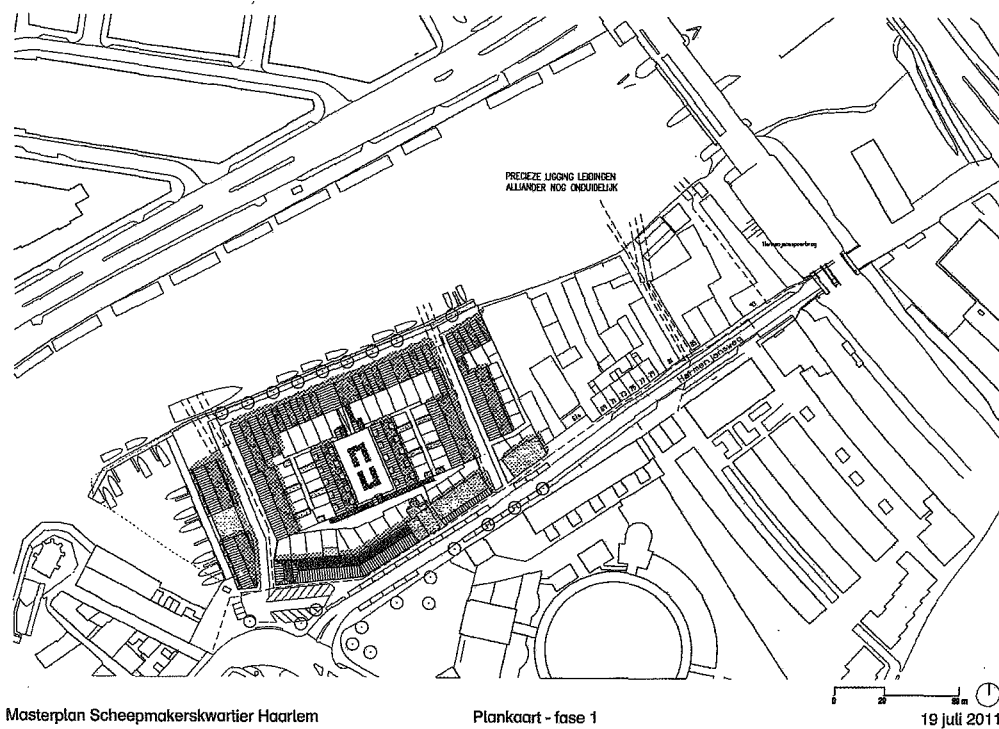
2.7 Tijdelijke situatie na realisatie fase I

Fase I en II worden apart van elkaar gerealiseerd. Op de tekening Masterplan Scheepmakerskwartier, plankaart fase I (zie pagina 8), is de scheiding van fase I en II aangegeven. Om een goede en beheerbare situatie tussen de gerealiseerde openbare ruimte van fase I en de bestaande situatie in fase II te creëren worden onderstaande eisen gesteld.

De nieuwe kademuur wordt afgewerkt alsof het een permanente situatie betreft. Daarbij voldoet de kademuur overal aan de gestelde eisen voor wat betreft de verkeersklasse en de vaarwegklassen (zie paragraaf 4.5.1). De Principaal zal ter plaatse van de kade en de rijbaan een hoog spijlenhek plaatsen ter afscheiding. De kwaliteit van het spijlenhek dient geschikt te zijn voor een permanente situatie. De Principaal dient te zijner tijd een voorstel in ter toetsing aan de gemeente.

Ter plaatse van de achterpaden zal de Principaal per nieuwe woning een houten erfafscheiding met poort plaatsen. Het achterpad wordt verhard aangelegd. Het achterpad komt niet in beheer bij de gemeente, ook niet in de tijdelijke situatie.

Als het gebouw dat nog dienst gaat doen als erfafscheiding tussen fase I en fase II wordt gesloopt, dient daar een hek te komen. Ongeacht het moment van sloop.



Speciale aandacht is nodig voor de afwatering van de achterpaden en de kade op de scheiding van fase I en II. Eveneens dient er aandacht te zijn op de grens tussen I en II voor voldoende openbare verlichting langs de kade. Dit kan betekenen dat er in de tijdelijke situatie een mast moet worden bijgeplaatst. Deze kan in fase II verplaatst worden naar zijn definitieve locatie. Alle openbare ruimte voldoet aan de eisen zoals gesteld in dit stuk.

Bij de realisatie van fase II worden de aangrenzende eerste paar meters van fase I opnieuw aangelegd. De achterpaden als geheel en de kade tot een logisch punt. Dat is in ieder geval tot waar wordt aangesloten op riolering, waar nutsbedrijven aansluiten op het tracé van fase I etc..

3 Functionele en ontwerpisen per domein

3.1 Verkeer en parkeren

Het projectgebied Scheepmakerskwartier is een 30km/uur gebied. De Harmenjansweg zal worden ingericht als een autoluwe woonstraat met een inrichting conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig (CROW Deel I uit 1997, deel II uit 2000). Als ook op de Harmenjansweg een 30 km/u regime geldt, worden de aansluitingen vanuit het Scheepmakerskwartier met de Harmenjansweg ingericht als gelijkwaardige kruisingen. In andere gevallen krijgen de wegen van en naar het Scheepmakerskwartier in de aansluiting met de Harmenjansweg een inritconstructie met doorlopend trottoir.

In het Haarlems Verkeers en Vervoersplan (HVVP) is de Harmenjansweg opgenomen als fietsroute. Dit dient tot uitdrukking te komen in het ontwerp van de Harmenjansweg. De Spaarne-oever wordt autoluw. Incidenteel zal er autoverkeer op de kade komen. De kade wordt voornamelijk gebruikt door langzaam verkeer, en wordt hier op ingericht. De kade dient wel geschikt en bereikbaar te zijn voor verhuishagens en de nood- en hulpdiensten.

Indien er maatschappelijke voorzieningen in het plan komen, dienen er bij die voorzieningen voldoende fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd. Bij gestapelde bouw dienen nabij de ingang conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen fietsenrekken te worden geplaatst.

In het plan dient voldaan te worden aan de parkeernorm die geldt op het moment van het indienen van de bouwaanvraag. Het parkeren ten behoeve van de bewoners wordt inpandig of binnen de bouwblokken opgelost. Bij de aanleg van parkeerplaatsen in een garage dient ook rekening te worden gehouden met een aantal plaatsen, geschikt voor minder validen.

De in- en uitrit van parkeergarages dienen zo te worden uitgevoerd dat geen onveilige situaties ontstaan met het overig verkeer en voldoen aan de richtlijnen van de ASVV 2004. Auto's die uit een parkeergarage komen dienen vóór zij het trottoir of de rijbaan bereiken, horizontaal te kunnen staan. Indien nodig dienen spiegels en signaleringen te worden aangebracht om verkeer te waarschuwen.

3.2 Verharding

De verharding in het plangebied zal worden gebruikt door auto- en langzaamverkeer. Waar wegen gebruikt kunnen worden door autoverkeer, dienen deze er qua fundering en bestratingsverband op berekend te zijn.

De Harmenjansweg wordt gebruikt door normaal verkeer, waaronder nood- en hulpdiensten en voertuigen om huisvuil op te halen. De fundering en dimensionering van de wegen en de sterkte van de ondergrondse leidingen dienen hierop berekend te zijn.

3.3 Openbare verlichting

De te verlichten openbare ruimte in dit project is aan te merken als openbare ruimte met een verblijfsfunctie, wat inhoudt dat de OV-installatie dient te worden ontworpen met het zwaartepunt op openbare en sociale veiligheid.

De openbare verlichting in het plangebied dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Om de hoeveelheid verlichtingsarmaturen en hun onderlinge afstand te bepalen dient een verlichtingsberekening te worden gemaakt, welke uiterlijk bij het VO ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden aangeboden.

De verlichting mag niet verblinden in woningen en aandacht is nodig voor de plaatsing van openbare verlichting ten opzichte van (toekomstige) boomkronen.

In dit plangebied wordt de Bakenes lantaarn toegepast. Verdere specificaties: zie technische eisen. De Harmenjansweg wordt voorzien van de KIO armatuur op een conische paaltopmast.

De lichtmasten dienen te worden gestickerd door de ontwikkelaar in overleg met de technisch beheerder voor oplevering. De technisch beheerder stelt de stickers beschikbaar.

3.4 Waterhuishouding, riolering en drainage

3.4.1 Waterhuishouding

Het creëren en dempen van open water dient overlegd te worden met het Hoogheemraadschap Rijnland..

3.4.2 Riolering

Het rioolstelsel in het gebied wordt gescheiden: het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwater en middels een apart stelsel afgevoerd. Het hemelwater wordt, via doorvoeren onder de waterlijn, direct op het Spaarne geloosd. Om deze redenen mogen in de daken van gebouwen, dakgoten e.d. en in de openbare ruimte geen uitlogbare materialen worden gebruikt.

Het vuilwaterriool (= DWA: Droog weer afvoer) wordt aangesloten op het bestaande riool onder de Harmenjansweg. Aansluitingen waar mogelijk realiseren op bestaande putten, of door nieuwe putten te plaatsen in het bestaande riool. In beide gevallen dienen concrete voorstellen ter toetsing te worden voorgelegd aan de rioolbeheerder van de gemeente Haarlem.

Het nieuwe DWA-riool dient onder vrij verwal af te wateren naar het riool van de Harmenjansweg. Het riool onder de Harmenjansweg heeft bij benadering een bob-maat van -1.17 NAP (thv huisnummer 35) tot -1.50m NAP (thv huisnummer 93). De ontwikkelaar dient voorafgaand aan het maken van het rioolontwerp de exacte maten en ligging in te meten.

De huisaansluitingen in het plan dienen gescheiden te worden aangelegd. De huisaansluitingen van de woningen aan de Harmenjansweg dienen gescheiden uit de woning te komen en onder het trottoir te worden samengevoegd om te worden aangesloten op het gemengde riool onder de Harmenjansweg.

De ontwerpisen aan een rioleringsstelsel zijn vervat in de Leidraad Riolering, ontwerpmodule C2100, de riolering in het plangebied dient conform deze module te worden ontworpen. Bij de berekeningen dient, in overleg met afdeling Beleid OGV, rekening te worden gehouden met de omgeving van het plangebied; bijvoorbeeld het recent aangelegde gescheiden stelsel in de Spaarnoog- en Damaststraat Damaststraat en de verdere (toekomstige) ingrepen in het rioleringsstelsel in de omgeving.

3.4.3 Drainage

Voor het plangebied dient onderzocht te worden of drainage noodzakelijk is. Houdt bij de drainage berekening rekening met de volgende punten:

- De grondwaterstand mag niet hoger uit komen dan 0,20 m onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen, en niet hoger dan 1,00 m beneden het maaiveld;
- Houten paalfunderingen mogen in of in de directe omgeving van het plangebied, als gevolg van grondwaterstandwijzigingen, niet droog komen te staan;
- De kwaliteit en kwantiteit van het te lozen grondwater;

Voor het ontwerpen van de drainage dient gebruik te worden gemaakt van de 'ontwerprichtlijnen drainage' zoals aangegeven in bijlage VI van de 'ontwerprichtlijnen drainage'.

Drainage mag niet worden aangesloten op het riool. De dichtstbijzijnde bestaande drainage ligt in de Spaarnoostraat en de Damaststraat, tot aan de rijbaan van de Harmenjansweg. In overleg met de rioolbeheerder kan worden gekeken of de nieuw aan te leggen drainage in dit geval (mits het water vrij is van vervuiling) is aan te sluiten op het nieuw aan te leggen hemelwaterriool, nabij de doorvoer daarvan door de kademuur naar het Spaarne.

3.5 Havengebouw, kade, steigers, civieltechnische kunstwerken

3.5.1 Havengebouw

Zie bijlage 1.

3.5.2 Kade

De gehele kade dient beschikbaar te zijn voor afmeren, en dient bereikbaar te zijn vanaf land en water. Er dient rekening te worden gehouden met een afstand tussen de kade en eerste verkeersfunctie vanuit het oogpunt van veiligheid.

De kade heeft een stedelijk (stenig) karakter: gemetseld met een deksloof. De kade voldoet aan het profiel zoals gesteld door Rijnland (Rijnlands Keur en de Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken): dwarsprofiel waterzijde, reddingstrappen, remmings-, geleide- en aanmeerwerken e.d..

De vormgeving van de kade dient te voldoen aan de esthetische en landschappelijke kwaliteitseisen en -toetsing van de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De kwaliteitseisen zijn gestoeld op de gemeentelijke Welstands- en Monumentennota uit 2004.

De kade (walmuur of damwand met voormetseling) heeft een minimale technische levensduur van honderd jaar, met een onderhoudsvrije periode van ten minste veertig jaar.

In de kade dienen onder de waterlijn doorlaten te worden opgenomen voor het aan te leggen hemelwaterriool.

3.5.3 Steigers

Steigers die vóór een kademuur worden ontworpen, dienen constructief vrij van de kademuur te worden geplaatst. De ruimte tussen de steiger en de kademuur dient minimaal te zijn, zodat er niemand tussen kan vallen.

In het gebied aan te leggen steigers dienen te worden ontworpen op een levensduur van tachtig jaar. Gebruik de volgende materialen:

- Palen: beton, 200x200
- Liggers: staal
- Dek: kunststof, met antisliplaag 10 jaar slijtvast

3.5.4 Ligplaatsen

Het aantal ligplaatsen, de afmetingen en de wijze van afmeren (in de regel parallel aan de kade) dienen in overleg met de gemeente Haarlem (vaarwegbeheerder voor het Spaarne) en de gemeentelijke Havendienst te worden bepaald. Het creëren van ligplaatsen moet binnen de Richtlijnen Vaarwegen RVW 2005 passen, in verband met veiligheid en het voorkomen van hinder voor het scheepvaartverkeer.

Bij het Voorlopig Ontwerp dient een door de provincie Noord Holland en de gemeente Haarlem geaccordeerd plan op dit punt te worden overlegd.

3.5.5 Afmeervoorzieningen

Op elke hoek van elke haakse ligplaats (bootbox) dient een houten paal in het water te worden geplaatst, waaraan de boten kunnen worden afgemeerd. Deze palen dienen ten minste twee meter boven het waterpeil uit te steken. Tevens worden bij haakse bootboxen zgn. vingersteigers toegevoegd. De haakse bootboxen nabij de brug hebben een maximale lengte van 15m (max. 15 stuks) getrapt aflopend tot maximaal 7m bij de zuidelijkste afmeerplaats. Overige aanlegplaatsen langs de kade, met uitzondering van de locatie van het historische schip, zijn geschikt voor boten met een maximale lengte van 15m. Deze beperking geldt ook voor de haven zelf. Dit dient bij de haveningang middels bebording duidelijk te worden gemaakt. Bebording en tekst wordt gemaakt in overleg met de Havendienst van de gemeente Haarlem. Dit dient verwerkt te worden in het bebordingsplan.

Als de steiger aantoonbaar sterk genoeg is om de krachten van aangemeerde boten te kunnen verwerken, kan per ligplaats een bolder worden geplaatst. Het is mogelijk één bolder te gebruiken per twee ligplaatsen, tussen de ligplaatsen in. De maat van de bolder moet daar dan op zijn afgestemd. Wanneer bolders worden geplaatst op de vingersteigers, kunnen de palen op de hoeken van de ligplaatsen komen te vervallen. Waar geen steiger wordt toegepast dienen bolders of afmeerringen op of in de kademuur te worden bevestigd.

3.5.6 Stroompunten

Ten behoeve van afmeerplaatsen voor passanten dienen op gelijkmatige afstanden scheepvaartkasten te worden geplaatst. Er dienen evenveel *aansluitpunten* te zijn als er ligplaatsen zijn. Per aansluiting wordt 16 Ampère aangeboden. Het aantal scheepvaartkasten is afhankelijk van de gekozen oplossing.

De kabel naar de scheepvaartkasten dient geaard te zijn, en moet door een mantelbuis lopen die desgewenst onder de steiger kan worden bevestigd.

3.5.7 Waterpunten

In de haven dient, op het land of op de kop van de steiger bij de ingang van de haven, een kast met een waterkraan te worden geplaatst welke is aangesloten op het waterleidingnet.

Gebruik hiervoor een standaard buitenkraan. Bevestig aan de kraan een 10 meter lange duimsdikke slang. De kraan moet zijn te bedienen met een drukknop, met instelbare timer. Dit geheel dient te worden geplaatst in een afsluitbare RVS kast, dikwandig met kastverwarming.

Indien het waterpunt op de kop van de steiger bij de haveningang wordt geplaatst dient er een doorblaas- en aftapmogelijkheid te zijn op de kade. Dit is voor het afsluiten van het waterpunt in de winter en voor het leegmaken van de leiding naar het waterpunt toe. De leiding in de steiger dient dan ook vorstvrij gehouden / geïsoleerd te worden.

Er dient bij het waterpunt voldoende ruimte te zijn voor het aan- en afvaren van de boten.

3.5.8 Afval passanten

Er dient tenminste één ondergrondse restafval locatie te zijn waar passanten hun huisvuil kunnen deponeren. De loopafstand hiervoor is ruimer dan die voor bewoners. Desgewenst kan de restafvalcontainer voor de passanten op één locatie gecombineerd worden met de ondergrondse container(s) voor de bewoners.

De restafvalcontainer voor de passanten dient met een pre paid systeem te werken. Bij voorkeur met dezelfde munten als gebruikt bij het douche-, toiletgebouw. Dit vanwege de eenvoud (ook bij het uitgiftepunt) en de gebruiksvriendelijkheid voor de passanten. Spaarnelanden kan een dergelijk systeem leveren. Voor de container van de passanten

gelden verder dezelfde eisen als voor de restafvalcontainers voor bewoners (zie paragraaf 3.9 en bijlage 2).

Indien de ondergrondse restafvalcontainer langs het Spaarne of bij de haven wordt geplaatst, dient het type damwand dat geplaatst wordt geschikt te zijn voor de plaatsing van een ondergrondse betonput.

3.6 Groen en ecologie

3.6.1 Groen

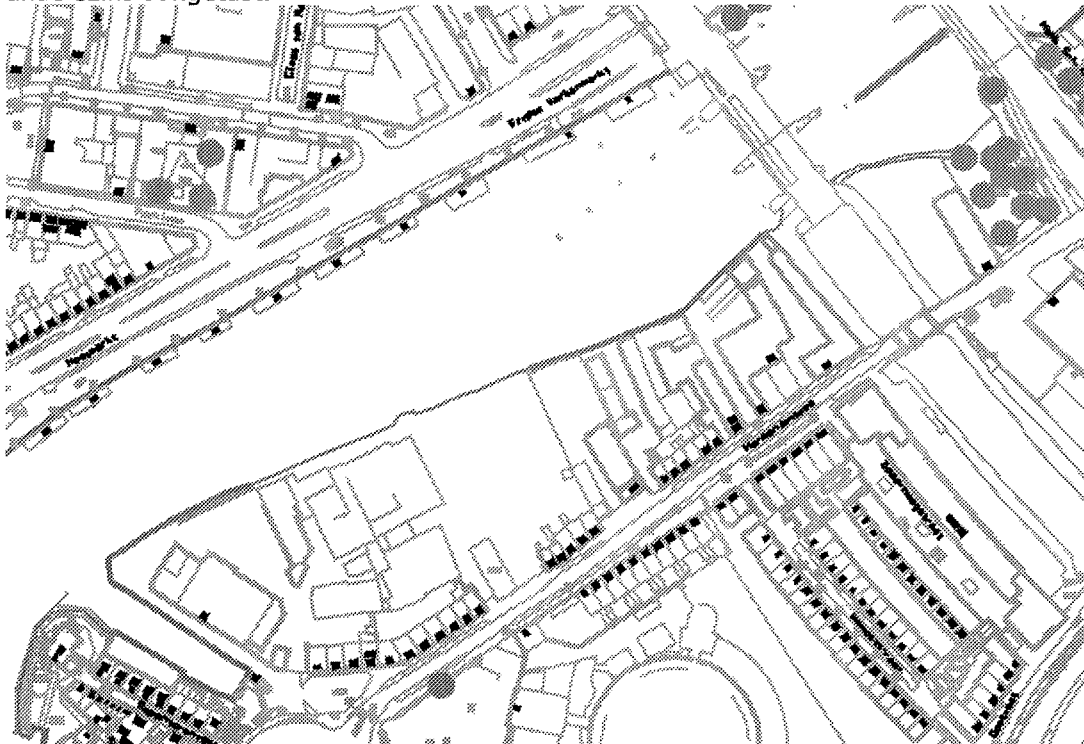
Stem de boomkeus in de Harmenjansweg af op de reeds aanwezige soorten. Voor de bomen langs het Spaarne geldt dat een inheemse soort moet worden geplant en dat de structuur regelmatig dient te zijn.

Pas geen boomroosters toe. Indien gekozen wordt voor het dichtmaken van boomspiegels dient gebruik te worden gemaakt van een lucht- en waterdoorlatende epoxyhars of lijm om met granulaat boomspiegels dicht te maken, zoals 'Multifix' van Asphaltco (www.asphaltco.com - <http://www.asphaltco.com/?pid=564>).

Bestaande bomen binnen het werk moeten beschermd worden volgens de KBB-richtlijnen.

Monumentale bomen

Ten noordoosten van de Drijfriemenfabriek en op 1 locatie in de Harmenjansweg staan monumentale bomen zoals aangemerkt in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009. (zie onderstaande tekening). Dat betekent dat deze bomen niet mogen worden gekapt of anderszins aangetast.



Monumentale bomen in het plangebied Scheepmakerskwartier.

3.6.2 Ecologie

In deze buurt komen mogelijk gierzwaluwen, nijlganzen en vleermuizen voor als medebewoners van de bestaande gebouwen. De ontwikkelaar dient door een erkend bureau een ecologische quickscan uit te laten voeren. Deze quickscan dient ter

goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Als de quickscan daar aanleiding toe geeft dient de ontwikkelaar een flora- en faunaonderzoek te laten uitvoeren.

Indien nodig, zal op basis van de Flora- en faunawet voor vervangende nestgelegenheid moeten worden gezorgd door de eigenaren van de gebouwen.

3.7 Kabels en leidingen

De plaatsing van UPC- en andere kasten in het plangebied dient visueel zo min mogelijk hinder op te leveren. Plaatsing integreren in (kop)gevels verdient de voorkeur. Nieuwe trafo's worden in de bebouwingsgrenzen meegenomen en, indien mogelijk, inpandig gebracht

Uiterlijk tegelijk met het ter toetsing aanbieden van het Voorlopig Ontwerp dient bij de gemeente een tracétekening in drievoud ter toetsing te worden aangeleverd. Het is aan de ontwikkelaar om daarbij conflicten tussen de onder- en bovengrondse inrichting van de openbare ruimte te constateren en op te lossen.

3.8 Spelen

Er dient een voetbalvoorziening in het plan terug te komen. In principe dient een voetbalkooi gelijk aan de huidige voetbalkooi (ca. 8 x 15m) te worden geplaatst. Als deze aantoonbaar fysiek niet inpasbaar is, een kleinere voetbalkooi (4 x 8m).

3.9 Afvalinzameling

In Haarlem wordt momenteel de omslag gemaakt naar het ondergronds inzamelen van huisvuil. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met meerdere locaties voor ondergrondse containers.

Ondergrondse containers dienen zo te worden geplaatst dat elk huishouden op een afstand van maximaal 75 meter zijn huisvuil kan aanbieden. Dit is de werkelijke loopafstand van de erfgrans van een woning tot de ondergrondse container. Per container worden ten minste dertig en maximaal 60 huisaansluiting aangesloten.

Let er bij de locatie van ondergrondse containers op dat de afstand tot een gevel minimaal 3 meter bedraagt en dat de containers niet in de directe nabijheid van bomen of lichtmasten worden geplaatst. Dit in verband met schade bij het legen van de containers. De containers dienen te worden geplaatst op locaties die voor de huisvuilauto gegarandeerd bereikbaar zijn. Zie verder bijlage 2.

Ondergrondse containers worden in Haarlem geplaatst door Spaarnelanden NV. De ontwikkelaar dient Spaarnelanden te betalen voor de levering en plaatsing van de ondergrondse containers.

3.10 Straatmeubilair

3.10.1 Meubilair

In Haarlem wordt uniformiteit in straatmeubilair nagestreefd, om zodoende tot een samenhangende openbare ruimte te komen.

In de strook langs het Spaarne, die als verblijfsgebied wordt ingericht, dienen bankjes en prullenbakken te worden geplaatst. Plaats prullenbakken nabij bankjes maar niet pal ernaast. Prullenbakken worden ook gebruikt voor het deponeren van honden-uitwerpselen.

In het gebied worden zo min mogelijk antiparkeerpalen e.d. opgenomen. Uit de inrichting dient zonder paaltjes duidelijk te zijn waar wel en niet geparkeerd mag worden.

Het in het ontwerp op te nemen straatmeubilair dient van de volgende types te zijn:

- Bankje: Canapé Retro ongelakt, type L=2200. Onderstel in poedercoating, RAL-kleur 7016.
 - Afvalbakken: Constructo 50, poedercoating RAL-kleur 7016.
 - Fietsenrekken: Velopa, type Tulip tweezijdig, RAL-kleur 7016.
 - Antiparkeerpaaltjes: Velopa, type 'traffic' in RAL-kleur 7016. Waar kans op aanrijding bestaat, voorzien van reflecterende strepen.
 - Indien nodig: Palen om een autovrij gebied mee te markeren: type VC/700R en handmatig inzinkbare palen type HIC/700R van firma ST&D, allen met drie rode reflectiegroeven en een diameter van 168 mm.
 - Paaltje in een fietspad: sleutelpaal type 'wegzakkertje' van VCP Streetcare met zeskantige sleutel (<http://www.vcpstreetcare.nl/producten/3/palen/12/inzinkbaar/>).
- Alle bovenstaande leveranciers of gelijkwaardig.

3.10.2 Verkeersborden

In het plan dienen verkeersborden te worden geplaatst conform de regels van het ASVV en de uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens.

<http://www.st-ab.nl/wettennr04/0352->

[100 Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens.htm](http://www.st-ab.nl/wettennr04/0352-100%20Uitvoeringsvoorschriften%20BABW%20inzake%20verkeerstekens.htm)

3.10.3 Straatnaamborden

In Haarlem worden straatnaamborden geplaatst op elke hoek van elke straat. De borden worden gemonteerd op de gevel.

Het Scheepmakerskwartier valt onder de classificatie 'centrum'. In dit gebied wordt een aluminium zandgietsel bord toegepast, dat verwijst naar de oude gietijzeren borden. Het formaat van het bord verwijst naar een gevelplaatsteen.

De letter is de DTL Haarlemmer D schreef versie, welke aansluit bij het monumentale centrum. Deze wordt in reliëf aangebracht. Om de juiste verhouding van het bordformaat te behouden wordt bij lange straatnamen een deling aangebracht (zie voorstellen).

De specificaties zijn als volgt:

Bord

Hoogte 300 mm

Minimale breedte 500 mm

Maximale breedte 700 mm

Straatnaam (klein)

DTL Haarlemmer D regular

Corps 150

Straatnaam (groot)

DTL Haarlemmer D regular

Begin kapitaal corps 270

Onderkast: corps 270

Wijknaam

DTL Haarlemmer D regular

Corps 80

Materialisering

Aluminium zandgietsel

Letter 2 mm verhoogd

Kleur

ral 5003 mat

4 Technische eisen per domein

In dit hoofdstuk worden de technische eisen beschreven, zoals die worden gesteld aan de diverse aspecten van de openbare ruimte.

4.1 Verkeer en parkeren

N.v.t.

4.2 Verharding

Diverse onderdelen van het ontwerp zijn nader te detailleren aan de hand van onderstaande tabel.

Onderdeel	Eisen
Algemeen t.b.v. o.a. onkruid- beheersing.	- Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur. - Ontwerp op behoefte (geen onnodige brede rijstroken, fietspaden en voetpaden) - Probeer aantal doordringbare voegen te minimaliseren door waar (tegen redelijke kosten) mogelijk: - Gebruik elementen met standaardmaten (minder knipwerk), - Dichtmaken van voegen en kieren (cement, asfalt, kit) - Vermijd opbrekingen van gesloten oppervlakken in verband met kabels en leidingen door toepassing van kabelbuizen
Grondverzet	- De ondergrond dient tot 1,50 minus toekomstig maaiveld puinvrij te zijn - Onder de fundering van wegen dient een zandlichaam met een minimale dikte van 0,80 m te worden aangebracht - Aan te brengen grond en zand dient schone grond te zijn.
Rijbaan	Asfaltverharding: Van verhardingen moet een ASCON respectievelijk VECON berekening worden gemaakt. Uitgangspunten bij asfaltverharding: • Levensduur van 20 jaar berekend bij de verkeersintensiteit 10 jaar na oplevering. • Deklaag van SMA 0/11, dikte circa 30 mm. • Indien geluidsarme deklaag: dichte of semi-dichte dunne deklaag, geluidsreductie minimaal 3 dB(A) tov DAB of alternatief stand der techniek. • Tussenlaag van OAB type en dikte afhankelijk van belasting. • Onderlaag van STAB type en dikte afhankelijk van belasting. • Kleeflaag kationisch type soort 0. • Asfalt type PR (partieel recycled) toepassen. • Wegfundering met een dikte van 250 mm tot 300 mm. • Zandbed van minimaal 500 mm. Bij langsnaden van bestaand met nieuw asfalt moet wapening worden toegepast Glasgrid type 8501. Elementenverharding: uitvoeren in gebakken klinkers (bij voorkeur kei- of dikformaat), kleur rood, kwaliteit A4/12. Straten in keperverband, afschot haaks op de weg-as 2%. Funderingslaag van beton- of menggranulaat 0/40 mm laagdikte 250 mm, doorlopend onder de band aanbrengen. Markeringen: bij elementenverharding instraten.

Onderdeel	Eisen
	<i>Langs bomen:</i> - Pas verticale kunststofscheren toe langs rijbaan ter plaatse van bomen (diepte 40 cm) ter voorkoming van opdrukking bestrating door boomwortels. Zie ook paragraaf 5.4.
Parkeervakken	Verharding bestaat uit handmatig te verwerken elementen van gebakken materiaal. Straten in elleboogverband, afschot haaks op de weg-as 2%. - Vak zelf kleur rood; - Markering kleur wit.
Trottoirs	Verharding bestaat uit handmatig te verwerken elementen van gebakken materiaal. Straten in halfsteens, afschot vanaf de gevel maximaal 2%. Waar straten of uitritten het trottoir kruisen, het verband een kwartslag draaien of vervangen door keperverband.
Kant-opsluitingen	Trottoirbanden tussen rijbaan en voetpaden: trottoirbanden KI 130/150 mm x 250 mm x 1.000 mm, deklaag gewassen basaltporfier, voorzien van hol-/dolverbinding. De trottoirbanden stellen in specie en voorzien van een steunrug. Opsluitbanden langs plantsoen en erfscheidingen: banden 100 mm x 200 mm x 1.000 mm deklaag glad, kleur grijs, met hol-/dolverbinding. Ronde trottoirbanden bij voorkeur als complete elementen met tegel, inpasbaar in standaardmaat tegels. Ook voor boomspiegels in trottoirs indien leverbaar.

4.3 Openbare verlichting

Armatuur: type Bakenes (Model Haarlem)

Opzetarmatuur met koperen behuizing en heldere polycarbonaat bak.

Geschikt voor lamptype SON-T 50 Watt in hangende stand. Dimbaar elektronisch voorschakelapparaat. Dimmen van 23.00 – 05.00 uur 50 % licht met dynadimmer.

Voorzien van breedstralend optiek en opzetstuk gepoedercoat in Ral Groen.

Dichtheidsklasse IP 65.

Leverancier:

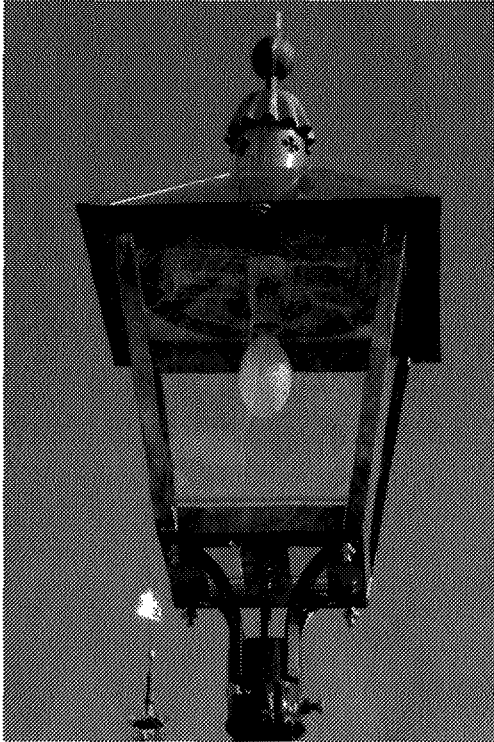
Mikana

Tel 035 538 6439 – Fax 035 538 7299

Fabrikant: mike smith designs of gelijkwaardig

Besteltekst:

Armatuur Haarlem/ koper/pc/dim-evsa SON-T 50 Watt/ RAL groen/ opzet



Mast: Gietijzeren Lantaarnpaal Model Haarlem.
Gecoat in Ral Groen.
Voorzien van montage luik en logo Haarlem.

Leverancier:
Mikana
Tel 035 538 6439 – Fax 035 538 7299

Besteltekst:
Gietijzeren Lantaarnpaal model Haarlem /Groen.

De Haarlemse lichtmasten zijn in de deur voorzien van een afwijkende sluiting (Kaalfix).

Het aan- en afkoppelen van lichtmasten mag alleen worden uitgevoerd door of in opdracht de netbeheerder, Zlut. Het is anderen absoluut niet toegestaan werkzaamheden te verrichten aan lichtmasten of de daarvoor bestemde kabels.

Contactpersoon bij Zlut:
Johan Link
Johan.Link@alliander.com
Tel. 023-5464242
Mob. 06-54222729
Fax 023-5464858

4.4 Waterhuishouding, riolering en drainage

4.4.1 Waterhuishouding

Rijnland is kwalitatief en kwantitatief waterbeheerder, de ontwikkelaar dient daar de benodigde vergunningen en voorwaarden te vragen.

4.4.2 Riolering

In de onderstaande tabel is aangegeven wat de eigenschappen zijn van de toe te passen materialen:

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteit	Bijzonderheden
Gemengde riolering	beton	beton/grijs	sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b	mof-spie met glijverbinding
DWA (droogweer afvoer) riolering	pvc	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
HWA (hemelwaterafvoer) riolering	beton	beton/grijs	sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b	
Kolkeleidingen	pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen gemengd	pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen DWA	pvc	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen RWA	pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Drainageleidingen	PE	zwart	SN8	merk strabusil of gelijkwaardig
Persleidingen	HDPE	zwart	PN10	verbinding middels spiegellassen

Indien uit de berekeningen blijkt dat niet onder vrij verval kan worden geloosd dient op kosten van de ontwikkelaar een pomp te worden aangebracht. De gemeente Haarlem levert hiervoor separaat de eisen.

Bodemverhang en diameterkeuze hoofdriolen

Bodemverhangen en diameters toepassen volgens onderstaande tabel:

Stelseltype	Buisdiameter (mm) inwendig	Minimale verhang	Materiaal	Opmerkingen / bijzonderheden
Huis-/kolkaansluiting	≥ ø 125 mm	1:100	PVC	RWA grijs; DWA bruin
N.B.: aangegeven zijn de minimale verhangen. Voor alle stelsels geldt dat stellere verhangen zijn toegestaan voor alle diameters.				

Minimale gronddekking op riolen

Hoofdriool: 1,0m

Kolkaansluiting: 0,70m (= de dekking op aansluitleiding)

Detailering riolering

- Trottoirkolk: Klasse Y; Fabrikaat Nyloplast; voorzien van cilindrich stankscherm en PE bodem; Nodulair gietijzeren trottoirkop; 130/150x250 mm; PVC-Onderbak 315x125 mm.
De kolk is van kunststof/gietijzer combinatie.
- Putafdekking: conform inspectieput; Mangat minimaal ø 600mm. Bovenzijde putafdekking minimaal 300mm onder straatpeil (putrand min. 170 mm; stellaag min. 130mm).
De deksel is van gietijzer, verklasse conform betreffende weg, voorzien van opschrift RWA / DWA.

Huisaansluitingen

De huisaansluiting dient bij de gevel ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben, conform het Haarlemse standaard profiel voor kabels en leidingen. De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.

De huisaansluitingen dienen zo veel mogelijk op een locatie boven '10 uur' of '2 uur', bij voorkeur aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten.

In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht. Breng deze zo dicht mogelijk bij de erfgrans (woning) aan als de kabels en leidingen dat toelaten. Als de kabels en leidingen conform standaard profiel liggen, zal dit in de praktijk neerkomen op een meter uit de gevel.

Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.

De hiervoor omschreven eisen en richtlijnen zijn de algemene eisen aan huisaansluitingen. In een straat met een tracé met bestaande kabels en leidingen kan het noodzakelijk zijn af te wijken van deze eisen.

Afwijkingen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de technisch beheerder rioleringen van de gemeente Haarlem, de heer Gordon Rahman (023 - 511 3348) en/of de accountmanager van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, mevrouw Saskia Vermeulen (023 - 511 3377).

4.4.3 Drainage

De drain is van PE dubbelwandige drainagebuis (merk Strabusil of gelijkwaardig) en wordt gelegd in een grindkist van 0,50 x 0,50 m. De drain ligt met de bovenzijde tenminste 0,40 m onder het niveau van het in te stellen grondwaterpeil.

De putten tot een diepte van 1,80m minus maaiveld, zijn van beton rond of vierkant 500 mm (inwendig). De putten met een diepte groter dan 1,80m minus maaiveld zijn van beton 1000 mm (inwendig).

Elke put wordt voorzien van een beton/gietijzerenputrand hoog 240 mm en opgemetseld met twee lagen steens metselwerk. In de putrand staat duidelijk leesbaar de tekst "DRAIN".

In de drainput is een zandvang van 200 mm aanwezig.

Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat.

4.5 Kade, steigers, civieltechnische kunstwerken

4.5.1 Kade

De kade dient ter hoogte van de ligplaats van het historisch schip en over een lengte van tenminste 30m. qua constructie en voorzieningen berekend te zijn op scheepvaartklasse 2A. De overige kade incl. de haven dient geschikt te zijn voor boten met een maximale lengte van 15m en de daarbij behorende stoot- en trekkrachten.

Houdt bij de berekening van de sterkte van de kadeconstructie rekening met de volgende uitgangspunten:

- Maximale uitwijking na plaatsing is 100 mm, waarvan maximaal 20% ná het woonrijp maken mag plaatsvinden
- Een dynamische belasting van verkeersklasse 30 voor autoverkeer moet mogelijk zijn tot óp de damwand / kade

- Ter hoogte van de zijstraten dient de damwand / kade geschikt te zijn voor een dynamische belasting van verkeersklasse 45 in verband met de bochtstralen voor zwaar verkeer.
- Ter hoogte van de zijstraten dient de kade over een lengte van tenminste 15m. qua constructie en voorzieningen berekend te zijn op scheepvaartklasse 2A.
- De aanliggende rijbaan is geschikt voor verkeersklasse 45.
- Stoot- en trekkrachten van aanmerende en aangemeerde schepen.

De volgende aspecten moeten onder andere worden berekend:

- stabiliteit (horizontaal, verticaal, kantelstabiliteit) en sterkte (buigmomenten, dwarskracht, pons)
- permanente verticale belasting (eigen gewicht, gronddruk);
- veranderlijke verticale belasting (mobiele belasting);
- horizontale belasting (horizontale gronddruk, scheepvaartbelasting, aanmeermogelijkheden, golfslag).

Grondwaterstroom:

- bij slecht waterdoorlatende grond achterzijde kade voorzien van drainagebuis $\varnothing 100$ mm met kokosmantel, in grindkoffer omwikkeld met gronddicht doek (non-woven);
- bij betonnen L-wandconstructies drainage doorvoeren door betonvloer met drainagebuis PVC $\varnothing 100$ mm h.o.h. circa 5,00 m;
- bij damwandconstructies doorvoeringen maken door stalen damwand en gronddicht afwerken;
- indien er sprake is van zandgrond achter en ruimschoots onder de kademuur, zijn bovenstaande drainagemiddelen niet noodzakelijk. Zand is voldoende waterdoorlatend om plaatselijke grondwaterstandverhoging te voorkomen;
- grondkering waarborgen tot minstens 1,00 m onder het niveau van de waterbodem grenzend aan de kade, om uitspoeling van grond achter de kade te voorkomen. De grondwaterstroom onder of door de kadeconstructie moet gegarandeerd blijven om grondwaterstijging achter de kade te voorkomen.

Detailering ontwerp

Diverse onderdelen van het ontwerp zijn nader te detaileren aan de hand van onderstaande tabel.

Onderdeel	Functie	Afmetingen	Bijzonderheden
Metselwerkfront	afwerking, authentiek uiterlijk	steens metselwerk, kruisverband	Verankeren aan beton, doorzetten tot minstens 200 mm onder laagste waterpeil, waterzijde direct doorstrijken tot minstens 300 mm boven waterpeil
Reddingstrap	redden drenkelingen	tussenafstand circa 100 m	Toepassen bij nieuwe constructies, bij kerende hoogte vanaf 0,30 m boven laagste waterpeil
Dilatatievoegen	opvangen uitzetting t.g.v. temperatuur	tussenafstand circa 25 m, breed 20 mm	Gronddicht afwerken; secties onderling verbinden met deuvels; let op de paalfundering; ook metselwerk en dekstenen voorzien van voeg, afkitten
Dekstenen / deksloof	afwerking bovenzijde	lxbxh: 1490x500x200 mm;	Voorzien van vellingkanten (waterzijde: 20x20 mm, landzijde: 10x10 mm); verbinden aan constructie middels deuvels (2 per deksteen) in gaten rond 20 mm (150 mm in constructie, 100 mm in deksteen); verlijmen met 2 componenten epoxyhars.

Toe te passen materialen

In de onderstaande tabel is aangegeven wat de eigenschappen zijn van de toe te passen materialen.

Materiaal	Onderdeel	Afmetingen (mm)	Kwaliteit	Conservering / bijzonderheden
i.h.w.g. beton	betonnen L-muur		B35, m.k.3	geen
Wapeningsstaal	betonnen L-muur		Fe500B	geen
Prefab beton	dekstenen	1.000x500 dik 200	B55, m.k.3	slijtlaag
	prefab elementen		B55, m.k.3	geen
	funderingspalen		B55, m.k.3	geen
Staalonderdelen	staalprofielen		Fe360B	thermisch verzinkt
	autohekje	ø 60,3 mm t=3,0 mm	Fe360B	thermisch verzinkt
	reddingstrap	h.o.h. 100 m	Fe360B	thermisch verzinkt
	bolders		Fe360B	thermisch verzinkt
	deuvels t.b.v. dekstenen	M16 lang 250	Fe360B	thermisch verzinkt
Stalen damwand	bouwkuip		gebruikt	geen
	constructief		nieuw	keuze ontwerper
Roestvast staal	haalkommen	100x200 diep 100	EN 88-86	geen
	deuvels t.p.v. dilatatie	Ø 22 lang 600	EN 88-86	geen
Metselstenen	metselwerkfront	waalformaat	B5	NEN 2489
	rollaag	waalformaat	B5	NEN 2489
Metselspecie	metselwerk		Type 1, M 17.5	Portlandcement
Voegspecie	metselwerkvoegen		V.H. 45	CUR rapport 61
Mortel	onder dekstenen		krimp arm	
Tempex	dilatatievoegen		0,15 N/mm ²	vuurdovend
Kit	dilatatievoegen	bxd= 20x20	Polysulfide IIC	met rugvulling

4.6 Groen en ecologie

Er dient aandacht te worden besteed aan de groeimogelijkheden voor de bomen. Dit betekent concreet dat in de ondergrond voorzieningen moeten worden aangebracht (beluchtungs- en watergeefdrain) en een plantgat van voldoende grootte moet worden gebruikt:

- ten minste 4 x 4 x 0,80 meter bij bomen van de 1e grootte. Te verwerken grond is 16m³ per boomgat.
- ten minste 3 x 4 x 0,80 meter bij bomen van de 2e grootte. Te verwerken grond is 12m³ per boomgat.
- ten minste 3 x 3 x 0,80 meter bij bomen van de 3e grootte. Te verwerken grond is 8m³ per boomgat.

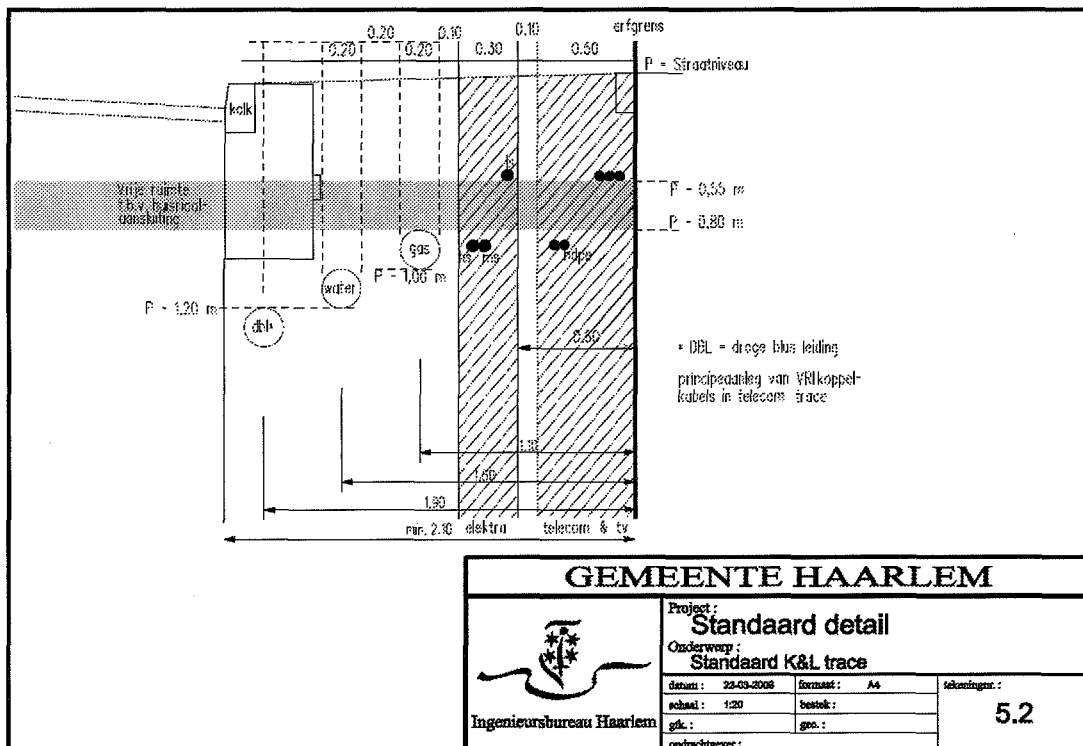
Waar autoverkeer nabij bomen kan komen, dienen maatregelen te worden genomen om de druk op te vangen om verdichting van het plantgat te voorkomen.

Indien de oevervoorziening zonder stalen damwand wordt uitgevoerd, zijn extra voorzieningen nodig om te voorkomen dat boomwortels de kadeconstructie kapot maken. De extra voorzieningen dienen te worden bepaald in overleg met afdeling Beleid OGV van de gemeente Haarlem.

Bomen dienen bij aanplant een plantmaat (handelsmaat) te hebben van ten minste stamomtrek 20-25 centimeter. Bomen mogen alleen worden geplaatst door een boomspecialisties bedrijf. Dit bedrijf dient ten minste de eerste drie jaar het onderhoud en watergeven aan de bomen te verzorgen, en een garantie met inboet af te geven. Bij overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient deze garantiebepaling door de ontwikkelaar aan de gemeente te worden overgedragen.

4.7 Kabels en leidingen

De aanleg van kabels en leidingen dient te worden uitgevoerd volgens het Standaardprofiel van de gemeente Haarlem.



Hieronder wordt een aantal standaardvoorwaarden genoemd.

- Kabelbuizen moeten gebundeld en gestapeld worden gelegd.
- Het is niet toegestaan kabels te leggen in de vrije zone, dat wil zeggen tussen de 55 en 80 centimeter onder straatniveau. Bovendien mogen kabels in geen geval hoger worden gelegd dan 50 centimeter onder straatniveau. Riool- en drainleidingen, alsmede huis- en kolkafvoerleidingen moeten volledig in stand worden gelaten.
- Bij nieuwe tracés moeten HDPE-buizen onder de vrije zone worden aangebracht en bij bestaande tracés zo veel mogelijk.
- De geul dient in gescheiden grondsoorten of verhardingen te worden ontgraven en in de juiste volgorde, met de bovenlaag vrij van puin, te worden teruggebracht.
- De verdichtinggraad van aangevulde sleuven dient minimaal 95% te zijn en/of 98% van de direct naastliggende grond.
- Om verzakkingen te voorkomen dient de verdichting in lagen te geschieden van maximaal 30 centimeter, waarbij iedere laag afzonderlijk moet worden afgetrild.
- Bij kruising van wegen en onder asfaltwegen moeten mantelbuizen worden aangebracht of doorpersingen of boringen worden gerealiseerd.

Naast de standaardvoorwaarden kunnen aan een instemmingbesluit nog specifieke voorschriften worden verbonden.

4.8 Afvalinzameling

N.v.t., plaatsing geschiedt door Spaarnelanden op kosten van de ontwikkelaar.

4.9 Straatmeubilair

De plaatsing van straatmeubilair geschiedt conform de voorschriften van de fabrikant.

Bij de plaatsing van straatmeubilair met betonnen voeten dient de betonnen voet onder de bestrating te worden aangebracht.

Voor straatmeubilair worden geen overige technische eisen gesteld, omdat specifieke types worden voorgeschreven.

5 Toetsing en acceptatie

De openbare ruimte die in dit project wordt ontworpen en aangelegd komt uiteindelijk bij de gemeente in beheer. Om de gerealiseerde openbare ruimte uiteindelijk in beheer te nemen wordt tijdens het proces op een aantal momenten getoetst of het ontwerp, respectievelijk de uitvoering, voldoet aan de daarvoor geformuleerde eisen.

Achtereenvolgens worden het Voorlopig Ontwerp (VO), het Definitief Ontwerp (DO)/het bestek getoetst aan dit Programma van Eisen. Uiteindelijk wordt, voorafgaand aan de overdracht van de gerealiseerde openbare ruimte, het werk geschouwd.

5.1 Voorlopig Ontwerp

Ter toetsing van het VO dienen aan afdeling OGV in tenminste achtvoud tekeningen op een schaal van ten minste 1:200 te worden aangeleverd. Ook dienen principe-details te worden aangeleverd van boomgaten en de inrichting van parkeerplaatsen. Dit bij voorkeur zowel digitaal als op papier. De tekeningen worden getoetst aan de algemene en functionele eisen zoals verwoord in dit PvE en de eisen en voorwaarden van de documenten waar dit PvE naar verwijst. Waar in het ontwerp van het PvE wordt afgeweken, dient de ontwerper dit beargumenteerd aan te geven.

Bij toetsing van het VO wordt ondermeer gelet op:

- Inrichting openbare ruimte / ruimtelijke kwaliteit
- Toegepaste materialen
- Verband in verharding
- Tracés en ligging van de kabels en leidingen
- Ruimte voor kabels en leidingen onder wegen en trottoirs
- Aansluiting riolering
- Functies in de openbare ruimte
- Aanwezigheid en plaatsing van parkeerplaatsen
- Plaatsing van ondergrondse afvalcontainers
- Plaatsing en toegepaste materialen van openbare verlichting
- Locatie van ondergrondse afvalcontainers
- Locaties en typen groen, soorten beplanting
- Plaatsing van bomen (locatie en technische uitvoering)
- Breedte van wegen en trottoirs

5.2 Definitief Ontwerp/bestek

Ter toetsing van het DO/bestek dienen aan afdeling OGV in tenminste achtvoud tekeningen op een schaal van ten minste 1:200 te worden aangeleverd. Tekeningen worden bij voorkeur zowel digitaal als op papier aangeleverd. In deze fase zal worden getoetst aan de ontwerp- en technische eisen zoals verwoord in dit PvE en de eisen en voorwaarden van de documenten waar dit PvE naar verwijst. Waar in het ontwerp van het PvE wordt afgeweken, dient de ontwerper dit beargumenteerd aan te geven.

Zie ook bijlage 3 voor alle producten in het Toetsing- en acceptatiedocument.

6 Overdracht en revisie

Openbare ruimte kan alleen worden overgedragen als deze voldoet aan het gemeentelijk Programma van Eisen en als het is uitgevoerd conform door de gemeente goedgekeurde bestekken. Overdracht van openbare ruimte is alleen mogelijk na overhandiging of onder gelijktijdige overhandiging van de benodigde revisiegegevens aan de gemeente.

Het protocol van overdracht beschrijft de wijze waarop de gerealiseerde openbare ruimte wordt overgedragen van achtereenvolgens de aannemer naar ontwikkelaar, en van de ontwikkelaar naar de gemeente. Het Protocol van overdracht is te vinden in bijlage 4.

6.1 Overdracht riolering

Onderstaande stappen beschrijven de wijze waarop het nieuw aangelegde riool dient te worden overgedragen aan de gemeente Haarlem.

6.1.1 Riool-inspectie

Maken 3-D kogelbeeldopnamen vanuit de nieuw aangelegde riolering
Betreft kleurenopname opname van de riolering m.b.v. een op afstand bediende camera met rondom registrerende lens, aan voor- en achterzijde, waarbij de beelden bovengronds worden gevolgd op een monitor en digitaal worden vastgelegd ter verwerking op later tijdstip (Panoramo-camera of gelijkwaardig). Inclusief hellinghoekmeting en classificatie van de opnamen conform NEN 3399, in geval van twijfel over de aard en omvang van een toestandsaspect dient dit te allen tijde op de commentaarregel te worden vermeld en beargumenteerd.

Idere voegverbinding, alle aansluitingen en de putten rondom vastleggen op DVD. DVD's met uitgevoerde inspectie, rapportage en de inspectiegegevens (in SUF-RIB formaat) in tweevoud verstrekken.

De inspectie dient maximaal 2 weken na uitvoering aan de (riool)beheerder te worden overhandigd.

6.1.2 Rioolreiniging

De riolering dient op het moment van inspectie gereinigd en schoon en droog te zijn. De leidingen en putten dienen ontdaan te zijn van alle materialen die geen deel uitmaken van de constructie van het riool en met hoge druk verwijderbaar zijn. De belemmering van de buisdoorsnede ten gevolge van de vervuiling is dan nergens > 2 %.

Watertoevoer vanuit aanleggende rioolstrengen dient te worden afgestopt door de reiniger op tijdige aanwijzing van de inspecteur. Het aan en uitzetten en/of het handmatig bedienen van gemalen gebeurt in overleg met/door de opdrachtgever Aanbod van rioolwater via huis-, kolk-, en drainaansluitingen op de rioolstreng zelf wordt geaccepteerd. Er mag geen watervulling in de leiding en in de begin- en eindputten aanwezig zijn, anders dan van de aansluitingen op de leiding zelf. In geen enkel riool mag, ongeacht de weersomstandigheden een watervulling aanwezig zijn groter dan 3 % van de buishoogte.

Ten aanzien van de eisen en uitvoering zie ook de Standaard RAW Bepalingen, zoals laatstelijk vastgelegd in oktober 2005 ("Standaard 2005") uitgegeven door de Stichting CROW, te weten:

- 25.12 Eisen en uitvoering
- 25.13 Informatie-overdracht
- 25.14 Risicoverdeling en garanties
- 25.15 Bijbehorende verplichtingen
- 25.16 Bouwstoffen
- 25.17 Meet- en verrekenmethoden

6.1.3 Rioolrevisie

1. Toon aan dat de eventuele gebreken zoals geconstateerd in het inspectie-rapport zijn verholpen.
2. De revisiegegevens betreffen ondermeer:
 - de horizontale en verticale ligging van de rioolputten
 - onderkant buisniveau's
 - gebruikte materialen
 - buisdoorsnedes
 - buisverbindingen
 - funderingsgegevens van de riolering
 - wat is er gebeurd met oude riolering(en) (verwijderd, ligt deze er nog)
3. Alle aansluitingen van huisafvoer- en kolkleidingen per strenglengte (hart put – hart put) dienen te worden ingemeten en op dezelfde tekening te worden ingetekend. Hierbij dienen de gebruikte materialen worden aangegeven.
4. Aanleveren rapportage t.b.v. lokaliseren huis- en kolkaansluitingen.
5. Naast de revisiegegevens dient een opname van de leiding m.b.v. een op afstand bediende panorama-camera te worden gemaakt. Deze dient digitaal in kleur te worden vastgelegd op DVD conform NEN 3399. Hierbij dienen in ieder geval alle voegverbindingen, alle aansluitingen en de putten rondom te worden vastgelegd.
6. DVD's met uitgevoerde inspectie, rapportage en de inspectiegegevens (in SUF-RIB-formaat) samen met de revisietekeningen overhandigen aan de gemeente. De tekeningen zowel analoog (tekeningen schaal 1:200) als digitaal (Microstation dgn-formaat, schaal 1:1 op RD-coördinaten) overhandigen.

6.2 Overdracht drainage

Na afloop van de werkzaamheden wordt het drainsysteem schoon opgeleverd, de ontwikkelaar levert een in de GBKH ingemeten revisie, hoogten ingemeten t.o.v. NAP, op schaal 1:200. De revisie wordt op tekening en digitaal (DGN-formaat) aan de directie overgedragen.

Bijlage 1 PVE Toiletvoorzieningen (havengebouw Scheepmakerskwartier)

Gebruikte bronnen:

- Gebruikers Programma van Eisen Toiletvoorzieningen pleziervaart.
- Overleg en afstemming afdeling OGV gemeente Haarlem.
- PVE openbare ruimte Scheepmakerskwartier, versie 2.2 d.d. 22 oktober 2009.
- Gegevens en advies van afdeling Stp – T&A
- Overleg en afstemming Havendienst Haarlem

Uitgangspunten:

- Enkel toilet- en douchevoorzieningen, geen haven-/bedieningspost.
- Passanten gebruiken loospunt vuilwater/ chemisch toilet bij havenkantoor.
- Casco havengebouw wordt kosteloos gerealiseerd door De Principaal.
 - De inrichting van het havengebouw wordt uitgevoerd in opdracht van De Principaal. De inrichtingskosten worden vergoed door de gemeente Haarlem en gedekt uit de WED-subsie van de provincie Noord-Holland.
 - De inrichtingswerkzaamheden starten op basis van een door de gemeente geaccordeerde kostenraming en inrichtingstekening.
 - Voor casco havengebouw en de inrichting gelden onderstaande randvoorwaarden.

Randvoorwaarden voor casco havengebouw

- Casco gebouw, begane grond, tenminste 15 m² bruto vloeroppervlak, met praktische afmetingen ten behoeve van een goede indeling.
- Indeling, afmeting en voorzieningen van het casco gebouw dienen aan de geldende voorschriften te voldoen (bouwbesluit etc.).
- De ruimte is gemakkelijk in te delen in twee gescheiden compartimenten (heren en dames), die toegankelijk zijn via 1 voordeur, uitkomend op de straat. Daarnaast bevat de ruimte een apart toegankelijke technische ruimte (warm water, electra, verwarming)
- Elk compartiment dient aansluitpunten te bevatten voor verwarming, gescheiden toilet (1x) en douche (1x) en wasbak met koud en warm water (1x).
- Vloeren, wanden en het plafond dienen onderhoudsarm te kunnen worden aangelegd.

Randvoorwaarden voor inrichting havengebouw

- de inrichting, benodigde systemen/ voorzieningen afmetingen dienen aan de geldende voorschriften te voldoen en dient tevens "hufterproof" te zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de inrichtingselementen zoveel mogelijk uit slijtvaste, roestvrij stalen elementen bestaan.
- Anti-junk maatregelen toepassen (blauw licht).
- Vloeren, wanden en het plafond dienen onderhoudsarm te worden aangelegd.
- Het compartiment voor de dames dient rolstoeltoegankelijk te zijn en voor gehandicapten ingericht.
- Bij de ingangen naar de gescheiden compartimenten dient een aanduidingsbordje geplaatst te worden (dames dan wel herentoilet).
- De voordeuren dienen met een muntsysteem overeenkomstig toiletvoorziening Gravenstenenbrug te zijn vergrendeld.
- Bij de ingang een bordje plaatsen met de tekst "Munten verkrijgbaar bij....."

Bijlage 2 Randvoorwaarden ondergrondse containers

Functionele en ontwerpisen:

Ten aanzien van de situering van één of meer ondergrondse containers voor restafval gelden de volgende criteria:

- Iedere locatie dient optimaal toegankelijk te zijn voor mindervaliden en senioren. Dit houdt ten minste het volgende in:
- Het afschot vanaf de voetplaat van de stalen container tot het niveau van het omringend straatwerk mag niet meer bedragen dan 2%. Deze voorwaarde geldt uitsluitend voor die zijden van de container die bedoeld zijn als benaderingsrichtingen voor bewoners;
- Indien bewoners voor het bereiken van de hen toegewezen container noodzakelijkerwijs het voetpad moeten verlaten dient de locatie voorzien te zijn van een deels verzonken trottoirband waardoor deze toegankelijk wordt voor bewoners die gebruik maken van transporthulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een rolstoel.
- De locaties zo veel mogelijk plaatsen aan de kant van de straat waar bejaardenwoningen, aangepaste woningen e.d. zijn gesitueerd.
- De locatie moet ten alle tijden bereikbaar zijn voor het ledigingsvoertuig. Dit houdt ten minste het volgende in:
- Het ledigingsvoertuig kan een doorgaande route rijden en komt daarbij geen doorlopende straten en/of afsluitpalen tegen.
- Rond de locatie dienen voldoende parkeerbelemmerende maatregelen genomen te worden (paaltjes, gele doorgetrokken streep).
- Er dient een ruimte vrij gehouden te worden boven de ondergrondse containers (verticale vlak) van ten minste 10 meter.
- Locaties op minimaal 3 meter vanuit de gevels situeren.
- Locaties minimaal 1 meter vanuit de stoeprand situeren, tenzij gebruik wordt gemaakt van een z.g. opsluitband rond de betonnen bak aan de stoeprandzijde en de daarop aansluitende zijkant(en).
- Er dient een ruimte vrijgehouden te worden in het horizontale vlak van een cirkel met een straal van 8 meter gemeten vanuit de as van de kraan indien het ledigingsvoertuig op de juiste wijze op de opstelplaats staat voor de locatie
- Het ledigingsvoertuig heeft inclusief opstelplaats een aan- en afvoer route nodig van 20 meter lang en 3 meter breed. Deze lengte dient als volgt onderverdeeld te worden:
- Aanrijlengte minimaal 6 meter
- Uitrijlengte minimaal 3 meter
- Opstelplaats minimaal 11 meter
- Er van uitgaande dat het ledigingsvoertuig zo dicht mogelijk naast de stoeprand kan staan, bedraagt de maximale afstand tussen het hart van het voertuig en het hart van de verst verwijderde te ledigen ondergrondse container 6,5 meter.
- De toe-, en afvoerroutes op wijk-, en buurniveau dienen te voldoen aan de eisen die het ledigingsvoertuig stelt ten aanzien van wegbreedte en bochtstralen. Deze gegevens zijn op te vragen bij de afdeling Beleid Openbare ruimte Groen en Verkeer.
- Tot op een diepte van 3,5 meter dient de ondergrond onder een locatie vrij te zijn van kabels en leidingen en andere eventuele obstakels.
- Voor het plaatsen van een ondergrondse container is een ruimte benodigd (plantgat) van ten minste 2 bij 2 meter.
- Bij het plaatsen van meerdere ondergrondse containers op 1 locatie is een minimale tussenruimte noodzakelijk van een stoeptegel (30 cm).
- De putten deeluitmakend van een locatie met meerdere containers dienen haaks of in lijn met het voetpad gesteld te worden.
- De ondergrondse containers voor glas en papier niet in de directe nabijheid van de ondergrondse restafvalcontainers situeren. Ten aanzien van de bereikbaarheid voor het ledigingsvoertuig gelden dezelfde criteria als voor de ondergrondse restafvalcontainers.
- De locatie moet voldoen aan de eisen zoals gesteld door brandweer en politie alsmede de betrokken gemeentelijke afdelingen (in ieder geval Milieu en OGV).

- Plaatsing niet vóór groenpleinen, pleinen of parkjes voor ontmoeting, verblijf, spel of kijken. Indien noodzakelijk dan plaatsing alleen langs omringende gevels of 'om de hoek'.
- Plaatsing niet op het eind van zichtlijnen bij stedenbouwkundige hoofdmomenten
- Containers bij voorkeur plaatsen voor een opgaande rand (bebouwing en/of groen), dit heeft een minder verstorende werking dan plaatsing in open ruimte.
- Bij locatiebepaling opletten dat deze in lijn wordt geplaatst met overig straatmeubilair (fietsenrekken etc).
- Plaatsing bij voorkeur in een lijn evenwijdig of gerelateerd aan gevellijn
- Plaatsing bij voorkeur in dezelfde lijn als auto's
- Bij meerdere containers heeft plaatsing in een lijn voorkeur; een driehoeksgewijze of vierhoeksgewijze clustering in de straat is minder gewenst.
- Voorkeur voor plaatsing voor kopgevels in plaats van langsgevels
- Plaatsing niet voor ramen van woningen of onder balkons
- Plaatsing niet in structureel groen, maar bij voorkeur op het trottoir langs het groen
- Plaatsing in los woonomgevingsgroen is mogelijk onder voorwaarden:
 - plaatsing op de hoek van het groenvak met aan 2 zijden bestaand trottoir, ter voorkoming van versnippering van het groenvak of het creëren van lastig te onderhouden reststukjes
 - plaatsing bij voorkeur aan de korte kant van het groen, dit is minder beeldbepalend of verstorend
- De minimum afstand tot (uiteindelijke) kroonprojectie van bestaande bomen is 1 meter, ter voorkoming van schade aan wortels en boomkroon. De beoordeling van de levensfase en breedtegroei van kroon is aan de afdeling OGV.

De bovengrondse inwerpvoorziening dient te worden gepoedercoat in RAL-kleur 7016.

Technische eisen:

Aan de voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- In het kader van specifiek de milieueisen dient er per locatie een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden eventueel gevolgd door een voor het plaatsingsgebied representatieve bemonstering van bodem en grondwater ter plekke van de te ontgraven locaties. Indien tijdens het plaatsen bemalen zal worden dient er een lozingsvergunning te worden aangevraagd.
De bovenzijde van de betonnen bak ligt 0,164 meter onder het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie
- Bij het plaatsen moeten maatregelen worden getroffen om schade aan of verplaatsing van omliggende objecten (panden, kabels en leidingen) te voorkomen;
- Bij het plaatsen moet zonodig een bronbemaling worden toegepast;
- Naastliggende bestratingelementen worden à niveau aangestraft;
- De betonnen bak mag na plaatsing niet zakken;
- De grond rondom de bakken verdichten; Tijdens het aanvullen het zand verdichten tot een indringingsweerstand is bereikt die per 10 mm diepte met ten minste 0,20 Mpa toeneemt, dan wel ten minste 4Mpa bedraagt.
- De betonnen bak dient volledig waterpas te worden gesteld;
- De bestrating rond ondergrondse containers dient aangelegd te worden volgens de RAW standaard;
- De omliggende bestratingelementen dienen horizontaal te worden opgesloten door de voetplaat van de stalencontainer
- De bestrating voor de opstelplek voor het ledigingvoertuig zodanig uitvoeren en funderen dat geen rijsporen en geen breuk ontstaat.
- De werkgrens met betrekking tot het (opnieuw) aanbrengen van straatwerk dient zo gekozen te worden dat plasvorming in het omringend straatwerk voorkomen wordt;
- Knipstukken kleiner dan een halve tegel of een halve band zijn niet toegestaan evenals op de kant gestraate stenen;
- Ten behoeve van de uitvoering dient vooraf per locatie een tekening van de aan te leggen bestrating gemaakt te worden met daarop aangegeven de hoogtematen en

werkgrens. Deze tekeningen in 3-voud ter beoordeling verstrekken. Met de uitvoering mag pas worden begonnen nadat de tekeningen door de opdrachtgever zijn goedgekeurd.

- Met berekeningen aantonen dat de betonnen bak na plaatsing niet opdrijft of zakt. Hierbij moet uitgegaan worden van de maximale grondwaterstand ter plaatse;
- Voordat met het vervaardigen van de elementen wordt begonnen dient de leverancier tekeningen en berekeningen in 3-voud ter beoordeling te verstrekken. Met de productie mag pas worden begonnen nadat tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
- De betonnen bak moet geschikt zijn voor het ondergrondse afvalsysteem van de gemeente Haarlem;
- De betonnen bakken en afdekplaten leveren onder KOMO/KIWA certificaat
- De bak en afdekplaat zijn van prefab gewapend beton, uit 1 geheel gefabriceerd;
- De binnenafmetingen van de betonnen bak bedragen minimaal vierkant: 1,465 * 1,465 meter (restafval, papier en glas); De inwendige hoogte van de betonnen bak bedraagt 2,680 meter;
- De bovenzijde van de betonnen bak ligt 0,164 meter onder het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie; De bovenzijde van de afdekplaat ligt 2 cm boven het toekomstig maaiveld ter plaatse van de containerlocatie;
- De betonnen bak en afdekplaat voorzien van de nodige universele hijsvoorzieningen. Na plaatsing mogen de hijsvoorzieningen niet blijvend uitsteken;
- Bevestigingsmiddelen van roestvast staal klasse A4 toepassen;
- De betonnen bak dient na plaatsing grond- en waterdicht te zijn;
- De betonnen bak leveren met een garantie van 15 jaar op waterdichtheid;
- De eventueel bij plaatsing benodigde hulpstoffen dienen door de leverancier te worden meegeleverd;
- Met berekeningen aantonen dat de betonnen bak en de afdekplaat de zijdelingse grondbelasting alsmede een verkeersbelasting van verkeersklasse 450 kan weerstaan;
- Water dat aanwezig is in de betonnen bak moet op een eenvoudige wijze volledig kunnen worden verwijderd.

Bijlage 3 Toetsing- en acceptatieplan

Inleiding

Het ontwerp van de Openbare Ruimte in het Project Scheepmakerskwartier en bijkomende werkzaamheden moet worden vastgelegd met tekeningen, berekeningen, adviezen, rapportages, werkplannen en tekstuele beschrijvingen van de uit te voeren werkzaamheden. De belanghebbende partijen dienen op elk onderdeel van het werk overeenstemming te bereiken. Om de documentstroom over het gehele werk te kunnen overzien dient dit op een systematische wijze uitgevoerd te worden.

In de branche voor projectontwikkeling is het gebruikelijk om het werk voor te bereiden en uit te voeren conform de fasen die vermeld worden in de DNR (oude regeling is de RVOI). Ook voor de gemeente Haarlem is dat een bekende en beproefde manier van werken.

Voor het project Scheepmakerskwartier zijn de fasen iets aangepast en meer toegesneden op het proces. De te onderscheiden fasen in dit project zijn:

Voorlopig ontwerpfase;

Definitief ontwerp/bestekfase;

Uitvoeringsfase;

Oplevering (overdracht eigendom en beheer aan de gemeente Haarlem).

Waarbij de Inventarisatiefase en de Onderzoeksfase (definitiefase) reeds zijn doorlopen en hebben geresulteerd in een masterplan.

Binnen elke fase worden producten en documenten vervaardigd. Deze dienen ter acceptatie, toetsing dan wel ter informatie bij de projectmanager van de gemeente Haarlem ingediend te worden.

De ontwikkelaar legt de producten en documenten ter goedkeuring voor, via de projectmanager Stedelijke Projecten, aan de accountmanager van Beleid Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de hoofdafdeling Wijkzaken. Indien nodig overlegt deze met andere onderdelen van de beheerorganisatie.

Om niet te worden geconfronteerd met onderdelen waarvan het beheer en onderhoud het uitgangspunt van een normaal standaard inspanningsniveau te boven gaat wenst de gemeente tijdens het project inzicht te hebben in toe te passen materialen, constructies en dergelijke. Het PvE omschrijft de kwaliteitseisen waaraan de toe te passen materialen en constructies, voor zover deze in beheer komen bij de gemeente Haarlem, minimaal dienen te voldoen. Gaandeweg dient gecontroleerd te kunnen worden of aan de eisen zoals gesteld in dit PvE wordt voldaan.

Nadat alle op te stellen producten binnen de Voorlopig ontwerpfase van de buitenruimte voor het project akkoord bevonden zijn, zal de ontwikkelaar een verzoek tot acceptatie van deze fase bij het gemeentebestuur indienen. De projectmanager zal het gemeentebestuur adviseren inzake die acceptatie.

De ontwikkelaar mag niet eerder met de Definitief ontwerp/bestekfase starten, dan middels een schrijven dat de voorgaande fase door het bestuur van de gemeente Haarlem geaccepteerd is.

De controle vanuit de gemeente op de uitvoeringsfase dient te geschieden middels een door de ontwikkelaar op te stellen projectkwaliteitsplan. Hierin zijn de controle en meetmomenten voor de toezichthouder(s) van de gemeente vastgesteld.

Toetsing en Acceptatieplan

Na opdracht zal door de ontwikkelaar een gedetailleerde planning worden opgesteld, gebaseerd op de vast te stellen verschillende projectonderdelen. Deze planning dient gerelateerd te zijn aan het algemeen tijdschema. In deze planning zullen naast de door de ontwikkelaar te leveren documenten, ook zaken als toetsing door de gemeente

Haarlem, overleggen etc. worden opgenomen, waardoor op basis van de planning een goede tijdsgebonden projectbeheersing kan plaatsvinden.
In deze planning dient eenduidig, middels "milestones", aangegeven te zijn wanneer de gemeente welke documenten kan verwachten.
In de planning dient gerekend te worden met een toetstermijn voor de gemeente Haarlem van vijftien werkdagen per in te dienen document. Voor bestuurlijke acceptatie geldt een termijn van twee maanden.

In dit document zijn de producten opgenomen die ter toetsing, ter acceptatie of ter informatie moeten worden overlegd. Hierin zijn zoveel mogelijk onderdelen beschreven die waarschijnlijk voorkomen in het plan. Naast de zaken genoemd in dit overzicht zal de gemeente Haarlem in de keuringsplannen van de ontwikkelaar aangeven welke zaken zij nog meer wenst te toetsen.

De gemeente houdt zich, naar redelijkheid en billijkheid, het recht voor om van onderdelen die niet expliciet in dit plan zijn beschreven de specificaties op te vragen en te toetsen. De ontwikkelaar verleent hieraan zijn medewerking.

In het overzicht wordt aangegeven welke documenten de ontwikkelaar minimaal dient te produceren en ter acceptatie, toetsing of informatie moet indienen. Tevens is de veelvoud van de aan te leveren documenten aangegeven. Dit is onderverdeeld naar concept en definitieve documenten.

De genoemde documenten moeten voldoen aan de eisen en criteria genoemd in de overeenkomst.

In het overzicht is aangegeven welke versie (concept/definitief) ter toetsing en of ter acceptatie aangeleverd moet worden. Veelal dient de conceptversie ter toetsing en de definitieve versie ter acceptatie ingediend te worden. Indien een document in meerdere fasen gevraagd wordt, is levering alleen van belang als zich wijzigingen hebben voorgedaan.

De documenten die ter informatie ingediend worden, dienen gebundeld op de eerste dag van de maand verzonden te worden aan de projectmanager van de gemeente Haarlem.

Levering producten

In het toetsing- en acceptatieplan is weergegeven met welke aantallen de documenten in concept en definitief aangeleverd dienen te worden. Het aanleveren van documenten dient ten alle tijde te lopen via de projectmanager van de gemeente Haarlem.

Bij afronding van het project zullen de digitale bestanden van de definitieve tekeningen in DGN-formaat worden aangeleverd op CD-rom.

Eisen en voorwaarden m.b.t. de te leveren producten

Algemene eisen

Tussentijdse wijzigingen dienen steeds expliciet te worden aangegeven bij te leveren producten of tekeningen.

De plannen die ingediend worden, moeten voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- Ontwerpen vervaardigen op basis van maatvast Grootchalige Basis Kaart Haarlem (GBKH);
- Op het plan dienen de aanduidingen van de huidige en nieuwe kadastrale perceel grenzen te zijn aangegeven;
- Op de grenzen van het beschouwde gebied moet duidelijk de plangrens zijn aangegeven, herkenbaar, dus niet dwars door straat en plantsoen en dergelijke;
- Grenzen tussen openbaar en niet-openbaar (bestaand en uit te geven) in de nieuwe toestand;
- Peilen van de toekomstige bebouwing in de nieuwe toestand en van de bestaande aanwezige aansluitende bebouwing ten opzichte van NAP;

- Hoogten van het toekomstige maaiveld en van het oude maaiveld ten opzichte van NAP;
- voldoende informatie van de buitenruimte (het buitengebied), zoals oppervlakten en functies (bijvoorbeeld voetpad, fietspad, rijbaan, parkeerstrook, speelplek, straatmeubilair, verlichting, putten, kolken, groen en bestrating, eventuele kunstwerken met de aanduiding van de materiaalsoorten);
- Tekeningen dienen te worden gemaakt of in te lezen zijn in MicroStation.

Bestekstekst

Het digitaal aangeleverde standaard RAW-bestek dient als basis te worden gehanteerd.

deel 2.2:

-de reeds samengestelde posten, die van toepassing zijn, aanhouden.

deel 3:

-uitbreiden en eventueel aanpassen met van toepassing zijnde bepalingen;

-niet van toepassing zijnde bepalingen verwijderen.

Tekeningen

In afwijking van art. A.1.4.5 van RVOI dienen de bestektekeningen zodanig gedetailleerd te zijn dat ze de kwaliteit hebben van werktekeningen.

Aparte bestektekeningen voor bouwrijp maken en aparte bestektekening voor woonrijp maken

Aparte bestektekening voor het havengebouw

Aparte bestektekening voor de jachthaven

Toetsing- en acceptatieplan openbare ruimte	Bestuurlijke acceptatie	Acceptatie	Toetsing	Informatie	Leverantie aantal	
Documenten per fase					Concept	Definitief
Algemeen ontwerp- en uitvoeringsfase						
Overall planning				definitief		3
Planning op deelprojectniveau		definitief				1
Detailplanning		definitief				1
Deelkwaliteitsplannen (voorlopige en definitieve ontwerpen)		definitief	concept		8	8
Verslagen (deel)projectoverleg		definitief				1
Verslagen overleg met derden				definitief		1
Overzicht te leveren en geaccepteerde documenten (met vermelding van versie en datum)				definitief		1
Voorlopig ontwerpfase						
Geohydrologisch onderzoek		definitief	concept		3	3
Waterhuishoudkundig en drainage advies		definitief	concept		2	2
Rioleringsadvies		definitief	concept		3	3
Verhardingsadvies (Ascon-/ Veconberekening asfaltverhardingen)		definitief	concept		3	3
Advies inzake situering kabels- en leidingentracé		definitief	concept		3	3
Een projectkwaliteitsplan ontwerpfase		definitief	concept		3	3
Advies voor de ontsluitingen van het plangebied op het bestaande wegennet		definitief	concept		3	3
Zettingsadvies met eventueel een stabiliteitsanalyse		definitief	concept		3	3
Matenplan		definitief	concept		3	3
Inrichtingsplantekening		definitief	concept		8	8
Doorsneden en principedetails						
Indien van toepassing: groentoets		definitief	concept		3	3
Tracéreservering voor kabels en leidingen		definitief	concept		3	3
Rioleringsontwerp, incl berekeningen		definitief	concept		3	3
Ontwerp van de drainage en waterhuishoudkundige elementen, incl. berekeningen		definitief	concept		3	3
Een verlichtingsplan met bijbehorende verlichtingsberekeningen		definitief	concept		3	3
Verkeersontwerp incl. bebording en markering (incl. bebordingsplan haven)				definitief		2
Bemalingsadviezen ten behoeve van ondermeer rioleringswerken				definitief		2

Toetsing- en acceptatieplan openbare ruimte	Bestuurlijke acceptatie	Acceptatie	Toetsing	Informatie	Leverantie aantal	
					Concept	Definitief
Documenten per fase						
Een faseringsplan op basis van de deelplanontwerpen en de gewenste uitvoeringstijdstippen				definitief		2
Een uitvoeringsplanning per deelgebied ten behoeve van de bouw- en woonrijpfase		definitief	concept			1
Een plan ten behoeve van omleidingsroutes		definitief	concept		3	3
Opbouw verhardingen		definitief	concept		3	3
Constructieve specificaties				definitief		3
Constructieberekeningen en tekeningen				definitief		3
Hoofdberekening funderingen				definitief		3
Arealen openbare ruimte ten behoeve van beheerkostenberekening				definitief		2
Verzoek tot bestuurlijke acceptatie voorlopig ontwerpfase	x				2	2
Definitief Ontwerpfase/besteksfase						
Behoefteschema voor de detailtekeningen en berekeningen				definitief		3
Projectkwaliteitsplan met controle en meetmomenten				definitief		3
bestek bouwrijp maken						
Overzichtstekening te verwijderen infrastructuur		definitief	concept		5	5
Overzichtstekeningen van de aan te leggen verhardingen (bouwwegen), bermen		definitief	concept		5	5
Riolering en drainagetekening		definitief	concept		5	5
Overzicht kabels en leidingen		definitief	concept		5	5
Dwarsprofielen en detailtekening		definitief	concept		5	5
Matenplan tekening				definitief		5
Plaats van de keet / terreininrichting				definitief		5
Bouwrijpbestek volgens de RAW-systematiek					5	5
bestek woonrijp maken						
Grondwerktekeningen		definitief	concept		5	5
Tekeningen van de aan te leggen verhardingen, straatmeubilair, hekwerken en voorzieningen		definitief	concept		5	5
Tekeningen rioleringsvoorzieningen		definitief	concept		5	5
Groeninrichtingstekeningen c.q. beplantingsplannen		definitief	concept		5	5

Toetsing- en acceptatieplan openbare ruimte	Bestuurlijke acceptatie	Acceptatie	Toetsing	Informatie	Leverantie aantal	
Documenten per fase					Concept	Definitief
Markerings- en bebordingstekening		definitief	concept		5	5
Dwarsprofielen en detailtekening		definitief	concept		5	5
Integraal woonrijpbestek volgens de RAW-systematiek		definitief	concept		5	5
Oplevering						
Opleveringsprotocollen						
Instructieboeken				definitief		1
CE-verklaring				definitief		1
Reserveonderdelen				definitief		1
Garantieverklaringen				definitief		1
Revisiebescheiden en overzichtslijst tekeningen en berekeningen, revisietekeningen digitaal aanleveren		definitief	concept			1
Afnamerapporten				definitief		1
Opleveren werkterrein		definitief	concept			1
Rapport met schadebeelden volgens de NEN 3399 (riolering)		definitief	concept			1
Samenvatting van alle schadebeelden per streng		definitief	concept			1
Resultaten hellinghoekmetingen		definitief	concept			1
Videoband / CD-rom met schadebeelden en opname buisverbindingen				definitief		1
SUF-bestanden		definitief	concept			1

Bijlage 4 Protocol van overdracht

Protocol van Overdracht

van

Scheepmakerskwartier Haarlem

tussen

Principaal

en

De Gemeente Haarlem

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	41
2.	Voortraject	42
3.	Overdracht aan gemeente Haarlem	43
3.1	Gereedmelding.....	43
3.2	Vooropname	43
3.3	Ingebruiknemingsopname	43
3.4	Opname en overdracht van de openbare ruimte	43
3.5	Overdracht van openbare ruimte naar beheer van gemeente Haarlem.	44
3.6	Garantieperiode	45
3.7	Eindinspectie voor het gehele gebied	45
3.8	Verantwoordelijkheden / aansprakelijkheden	45
4.	Over te dragen documenten	46
	MODEL A : PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME	47
	MODEL B : PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT	48
	MODEL C : PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE	49
	Bijlage 1: Checklist overdracht.....	50
	Bijlage 2: Standaard overdrachtsdocument.....	51
	Bijlage 3: Nadere specificaties van documenten en bescheiden	53
	Bijlage 4: regelgeving speelvoorzieningen	55

1. Inleiding

De Principaal (verder te noemen 'de ontwikkelaar') realiseert locatie Scheepmakerskwartier Haarlem. Dit houdt onder meer in dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden etcetera, kortweg van de openbare ruimte.

Op enig moment na de realisatie zal de ontwikkelaar de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud moeten overdragen aan verschillende eigenaren en beheerders. Afhankelijk van welk onderdeel van de openbare ruimte het betreft, zullen dat verschillende eigenaren en beheerders zijn:

	eigenaar	beheerder
<i>Straten, pleinen</i>	Gemeente Haarlem	Afdeling OGV
<i>Parken, groen, speelplekken</i>	Gemeente Haarlem	Afdeling OGV
<i>Nevenwatergangen, riolen</i>	Gemeente Haarlem	Afdeling OGV
<i>Hoofdwatgangen</i>	Hoogheemraadschap	Hoogheemraadschap
<i>Riooleindgemalen en afwateringsgemalen</i>	Hoogheemraadschap	Hoogheemraadschap
<i>Bluswatervoorzieningen</i>	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem
<i>Havengebouw</i>	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem

Uitgangspunt is dat overdracht plaats vindt van complete bestekken of plandelen. De gedachte is dat een bestek voor Civiel en Groen een doorlooptijd heeft van circa 1 jaar. Dan vindt er één oplevering plaats van Civiel en Groen. Lopen bestekken veel langer door dan circa 1 jaar, dan kan er in overleg tot deelopleveringen worden overgegaan. Echter lang lopende projecten zullen ook weer in verschillende bestekken worden uitgevoerd zodat er toch weer per bestek opgeleverd kan worden. De ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier is opgedeeld in twee fases. Het openbaar gebied van elke fase zal separaat worden opgeleverd.

Elk van deze partijen zal de overdracht accepteren middels een overdrachtsdocument. In dit zogeheten 'protocol' zullen de overdrachtsprocedures met de verschillende partijen gebundeld zijn beschreven, teneinde per deelgebied tot een gelijktijdige overdracht van de ontwikkelaar aan alle partijen te komen.

Voor wat betreft de overdracht van beheer en onderhoud geldt dat vanaf het moment van overdracht, de volledige verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte wordt overgenomen van de ontwikkelaar (slechts met uitzondering van eventuele uitsluitingen). Dit impliceert dat de ontwikkelaar tot het moment van overdracht verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte, (incl. speelterreinen) met uitzondering van de publieke taken als wetshandhaving, ophalen huisvuil, stroomlevering t.b.v. openbare verlichting et cetera. Deze laatste taken zijn, ook vóór de overdracht van de openbare ruimte, de verantwoordelijkheid van de Gemeente Haarlem vanaf de oplevering van de woningen.

De wetshandhaving bij speelterreinen wordt als volgt ingevuld: tot het moment dat inspectie heeft plaatsgevonden dient de ontwikkelaar de speelplek ontoegankelijk te maken. Het is aan te bevelen de technisch beheerder speelplaatsen aanwezig te laten zijn bij de plaatsing van de constructies. Na plaatsing meldt de ontwikkelaar de speelplek bij de gemeente gereed voor inspectie, waarbij zowel de constructies als de installatie door een externe partij dienen te worden goedgekeurd. Daarbij dienen certificaten van goedkeuring van de constructies te worden overlegd, en wordt door de inspecteur een rapport van het geïnstalleerde opgesteld. Nadat eventuele gebreken zijn hersteld en beide partijen het eens zijn over de overdracht van de speelplek aan de gemeente wordt deze toegankelijk gemaakt.

2. Voortraject

De Gemeente Haarlem is als (toekomstig) beheerder van het grootste deel van de openbare ruimte ook intensief betrokken bij het ontwikkelings- en realisatietraject. In formele zin is de rol van de Gemeente in die fasen echter beperkt tot het beoordelen van fasedocumenten.

In dit kader zijn er de volgende, door de Gemeente te beoordelen fasedocumenten (niet limitatief):

1. Masterplan
2. Voorlopig ontwerp openbare ruimte, inclusief bebordingsplan, verlichtingsplan, groen- en speelplan, rioleringsplan, bluswatervoorzieningen, bereikbaarheidseisen voor de hulpdiensten, etc.
3. Definitief ontwerp/bestekken bouwrijp en woonrijp

Tijdens de uitvoering van de werken op basis van de bestekken, heeft de Gemeente formeel geen bemoeienis met de werken. In deze fase is de ontwikkelaar opdrachtgever voor de aannemers die het gebied woonrijp maken.

De werken die gereed zijn worden door de aannemers opgeleverd aan de ontwikkelaar. Vervolgens wordt het deel van de buitenruimte dat openbaar zal worden, door de ontwikkelaar in onderhoud overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

3. Overdracht aan gemeente Haarlem

In de procedure naar het in onderhoud nemen van de openbare buitenruimte door de Gemeente Haarlem zijn in hoofdlijnen de volgende stappen/momenten te onderscheiden:

1. De aannemer meldt het werk gereed aan zijn opdrachtgever, de ontwikkelaar
2. Vooropname door de gemeente Haarlem
3. Opname van het werk door de gemeente Haarlem en overdracht van de openbare buitenruimte aan de gemeente Haarlem
4. Garantieperiode / beheer door de gemeente Haarlem

Het proces van realisering en overdracht van de openbare buitenruimte wordt hieronder nader toegelicht.

3.1 Gereedmelding

De aannemer meldt het werk gereed bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar meldt het werk schriftelijk gereed bij de gemandateerde van de Gemeente Haarlem, waarbij is gevoegd een uitnodiging tot het houden van een vooropname.

3.2 Vooropname

De gemeente toetst, samen met de ontwikkelaar, het door de aannemer gerealiseerde werk aan het PvE, het bestek en aan de wijzigingen op het bestek. Bij de vooropname is de ontwikkelaar, de aannemer en de gemandateerde van de Gemeente Haarlem aanwezig.

Deze vooropname dient om vast te stellen of het werk conform de bestekken is uitgevoerd, en of er zichtbare gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden. Deze kunnen dan door de ontwikkelaar bij de opname van het werk aan de aannemer gemeld worden.

3.3 Ingebruiknemingsopname

Rond het moment van de oplevering (en bewoning) van de eerste woningen wordt vastgesteld of het werk kan worden opengesteld voor bewoners en gebruikers. Dit is verplicht voor wat betreft bewoning en het gebruik van speeltoestellen, voor de overige onderdelen is dit facultatief.

De ingebruiknemingsopname wordt verricht door de projectleider van de ontwikkelaar, de toezichthouder van de ontwikkelaar en de gemandateerde van de gemeente Haarlem.

- Speeltoestellen dienen tot de ingebruiknemingsopname ontoegankelijk te zijn. Pas na inspectie van een externe partij en het afgeven van een rapport van het geïnstalleerde met bijbehorende certificaten van de elementen kunnen speeltoestellen worden opengesteld voor gebruikers.

3.4 Opname en overdracht van de openbare ruimte

Op een door de ontwikkelaar en de Gemeente te kiezen moment, dat vooral zal worden bepaald door het moment waarop de inrichting van de openbare ruimte (nagenoeg) voltooid is en er geen (continue stromen) bouwverkeer meer door een gebied gaan, inspecteert de gemeente de openbare ruimte die bij haar in beheer zal komen.

Dit moment is bij voorkeur zo snel mogelijk na de opname van het werk van de aannemer door de ontwikkelaar, doch bij sommige onderdelen van een (deel)plan kunnen er maanden verlopen tussen de oplevering door de aannemer en de overdracht aan de Gemeente. De overdracht geschiedt in samenhangende percelen.

Deze inspectie heeft tot doel vast te stellen of de aan de gemeente over te dragen ruimte voldoet aan het Programma van Eisen en eventueel toegestane afwijkingen daarvan, en om te constateren of er gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden voordat de gemeente de openbare ruimte in beheer neemt.

De inspectie vindt plaats door de ontwikkelaar en de gemandateerde van de Gemeente Haarlem.

Het resultaat van de inspectie wordt door de Gemandateerde van de Gemeente Haarlem vastgelegd in een "Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht" (overeenkomstig model B).

Voor de inspectie van rioleringen vindt een video inspectie plaats. Voor de inspectie van drainageleidingen wordt een gangbaarheidscontrole door middel van doorspoeling gehouden. Het resultaat wordt in een rapportage vastgelegd.

Voor de wegen inspectie wordt gewerkt volgens de CROW-systematiek beschreven in publicatie 146. Ook het voldoen bereikbaarheidseisen voor de hulpdiensten wordt in de inspectie meegenomen.

Het voldoen aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorzieningen wordt aangetoond aan de hand van een gecertificeerd testrapport, waarin onder andere staat welke hoeveelheid bluswater wordt gegarandeerd gedurende welke tijdseenheid en bij welk gebruik (bijv. enkelvoudig of meervoudig gebruik van een brandkraan).

Bij goedkeuring van het werk door de gemeente Haarlem, wordt het proces verbaal door beide partijen getekend.

Kleine gebreken, die op korte termijn kunnen worden verholpen en een openbaar gebruik van de werken niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. De ontwikkelaar is gehouden deze gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. Deze gebreken staan vermeld in het Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht.

Voor speeltoestellen geldt dat deze niet eerder worden goedgekeurd dan nadat aan alle veiligheidseisen en voorschriften is voldaan, en een daartoe bevoegde externe partij een rapport van het geïnstalleerde met die strekking heeft overhandigd.

3.5 Overdracht van openbare ruimte naar beheer van gemeente Haarlem.

Volgend op de inspectie en het herstel van eventuele gebreken wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente, die deze in beheer neemt. De overdracht vindt plaats door de ondertekening van het proces verbaal door de ontwikkelaar en de Gemeente Haarlem na de inspectie voor overdracht. De ontwikkelaar garandeert hierbij dat de openbare ruimte normaal gebruikt wordt, d.w.z. dat er geen bouwverkeer meer door het overgedragen gebied gaat.

Bij de overdracht gaan het onderhoud en beheer van de openbare ruimte, de rioleringen, de waterkanten en de kunstwerken over naar de Gemeente. Het beheer van de scholen, de sportterreinen en bluswatervoorzieningen gaat naar de gemeente of de daartoe ingestelde dienst.

Bij de overdracht gaat het economisch eigendom (terug) over naar de Gemeente. Vanaf dat moment ook is de ontwikkelaar niet meer aansprakelijk voor het optreden van verouderingsschade die een gevolg is van normaal gebruik van de openbare ruimte.

3.6 Garantieperiode

De ontwikkelaar geeft voor de eerste periode na overdracht van de openbare ruimte een garantie af op het door haar overgedragen werk. De garantieperiode start na overdracht van het (deel) plan en duurt twaalf maanden.

Tijdens de garantieperiode is de openbare ruimte feitelijk al in beheer bij de gemeente Haarlem, en is de Gemeente verantwoordelijk voor het functioneren en de veiligheid van de voorzieningen.

De verplichtingen van de ontwikkelaar zijn de volgende:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken die bij de oplevering in het Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht zijn vastgelegd.
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen.
- het herstel van schade, veroorzaakt door onvoldoende werk door de ontwikkelaar.
- het herstel van schade die het gevolg is van door of in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde activiteiten.
- Nadrukkelijk is de ontwikkelaar na overdracht aan de gemeente niet aansprakelijk voor herstel- en aanpassingswerken door het gebruik van het openbaar gebied.

Na 12 maanden vervalt automatisch de garantieperiode.

3.7 Eindinspectie voor het gehele gebied

Aan het einde van de garantieperiode van de ontwikkelaar, ofwel twaalf maanden na overdracht van het (deel) plan, zal het werk wederom door de gemeente worden opgenomen om te constateren of de ontwikkelaar aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

Met de ondertekening van het Proces Verbaal van Eindinspectie (model C) eindigt de garantieperiode officieel.

3.8 Verantwoordelijkheden / aansprakelijkheden

Gedurende het gehele proces vanaf bouw tot en met het einde van de (contract-) verplichtingen van de ontwikkelaar, zijn er een drietal aansprakelijkheden te onderscheiden: voor schade die wordt veroorzaakt door derden (niet zijnde gebruik van de buitenruimte of verkeer in opdracht van de ontwikkelaar); voor onvolkomenheden t.o.v. het bestek en voor verborgen gebreken. Gedurende het proces kunnen drie partijen aansprakelijk zijn voor deze schaden: de aannemer, de ontwikkelaar en de Gemeente Haarlem. Wanneer wie aansprakelijk is waarvoor is aangegeven in de volgende tabel:

	Derden	Onvolkomenheid in bestek	Verborgen gebreken
Tot overdracht	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar
Garantieperiode (na overdracht)	Gemeente Haarlem	De ontwikkelaar	De ontwikkelaar
Beheer (na overdracht)	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem	De ontwikkelaar

4. Over te dragen documenten

De volgende documenten worden bij de overdracht aan de gemeente in enkelvoud overgedragen (onder andere, voor een volledige lijst zie bijlage 1, checklist overdracht en bijlage 2).

1. Ondertekend Proces Verbaal van Ingebruikname (model A)
2. Proces Verbaal van Overdracht (model B)
3. Standaard overdrachtsdocument en de daarin gevraagde bijlagen (zie bijlage 3)
4. Gereviseerde tekeningen openbaar - niet openbaar gebied.
5. Set met relevante afspraken met projectontwikkelaars, verhuurders en eigenaren over bijvoorbeeld beheer en onderhoud pompinstallaties, drainage- en andere leidingen, transformatoren, gebruik parkeergelegenheden, uitritten, zakelijke rechten etc.
6. Afschriften van aanvragen van of toekenningen van verkeersbesluiten.
7. Evaluatierapporten Bodemsaneringen
8. Alle documenten die betrekking hebben op de uitgevoerde werken: zie bijlage 2

MODEL A : PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME

Project (locatie)

Op vond de Ingebruikname plaats van de werken:

-
-
-

in deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op aangehechte kaart

Geconstateerd is dat de navolgende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar :

Opgemaakt te

d.d..

Namens de ontwikkelaar :

Namens de Gemeente :

MODEL B : PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT

Project (locatie)

Op vond de beheersoverdracht plaats van de werken:
in deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op bijgevoegde
kaart,

Met ondertekening van dit Proces Verbaal van Overdracht zijn, conform het protocol, de
hiervoor genoemde werken door de ontwikkelaar in beheer aan de Gemeente Haarlem
overgedragen.

1. De overgedragen werken bevinden zich in de (nieuw)bouwlocatie, binnen de
op aangehechte kaart aangegeven dikke stippellijn. (bijlage1)
2. De overgedragen werken zijn:
 -, overeenkomstig bestekken, revisie dd., videobanden en overige
inspectiegegevens;
 -, overeenkomstig bestekken, revisie dd., videobanden en overige
inspectiegegevens;
 -
3. De oppervlakte van de overgedragen Openbare Ruimte bedraagt 25.856 m2 (zie ook
bijlage)
4. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de volgende werkzaamheden nog in de
onderhoudsperiode zullen worden uitgevoerd: Zie bijlage2: Locatiespecifieke zaken

Opgemaakt te

d.d..

Namens de ontwikkelaar :

Namens de Gemeente :

MODEL C : PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE

Project (locatie)

Op vond de eindinspectie plaats van de werken:

-
-
-

in deelgebied, project, binnen de begrenzingen aangegeven op aangehechte kaart

Opgemaakt te

d.d..

Namens de ontwikkelaar :

Namens de Gemeente:

Bijlage 1: Checklist overdracht

Project:

Datum:

Projectleider van de ontwikkelaar

Projectleider gemeente

<i>Document bijlagen</i>	Aanwezig	Nummer(s)	Stand van zaken
<i>Bouwrijp bestek</i>			
(Revisie-)Tekeningen	*		
Video-inspectie hoofdriolering	*		
Rapport gangbaarheidscontrole drainage	*		
Lijst tekortkomingen riolering	*		
<i>Woonrijp bestek</i>	*		
(Revisie-)Tekeningen	*		
Hoeveelhedenstaat			
Digitale versie tekeningen			
Controlerapporten			
Inrichtingsplannen oevers			
Logboek speelvoorzieningen			
Digitale foto's per speeltoestel			
Certificaten speeltoestellen			
Rapport van het geïnstalleerde (speeltoestellen)			
Lijst tekortkomingen straatwerk	*		
Lijst tekortkomingen O.V.	*		
Testrapport operationele prestaties van de bluswatervoorzieningen	*		
<i>Groenbestek</i>			
Tekeningen	*		
Hoeveelhedenstaat	*		
Lijst tekortkomingen groen	*		
<i>Kunstwerkenbestek</i>			
(Revisie-)Tekeningen	*		
Saneringsrapporten	*		
Verkeersbesluiten			
Overdrachtstekening	*		

Checklist woonrijptekeningen	Aanwezig
gegevens verhardingsmateriaal	
Speelplekken	
(bijzondere) putten	
ADO-maten	
Huisaansluitingen	
Kolkaansluitingen	
peilgegevens onderkant buizen	
peilgegevens bovenkant putdeksels	
peilgegevens drempels	
Hondenuitlaatgebieden	
lichtmasten, incl. nummers	
bebording	

* = minimaal nodig voor beheersoverdracht

Bijlage 2: Standaard overdrachtsdocument

Overdrachtsdocument (inclusief aanleveren revisiegegevens)
 Opgesteld dd.....

Identificatie	
Project:	
Korte omschrijving:	
Projectnummer:	
Datum projectopdracht:	

Opstellers document	
Namens opdrachtgever / ontwikkelende partij	Projectleider (1 ^e aanspreekpunt): Werkvoorbereider: Toezichthouder: Directievoerder:
Namens ontvangende partij	Projectmanager: Accountmanager: DB&T/gebiedsbeheerder:

Overdracht en projectevaluatie	
Tekeningnummer(s):	
Bestek:	
Proces verbaal van oplevering:	
Einde onderhoudstermijn:	(van de aannemer)
Geconstateerde gebreken en afspraken m.b.t. herstel	
Werk uitgevoerd conform projectopdracht / p.v.e.?	ja / nee
(technische) afwijkingen t.o.v. projectopdracht / p.v.e.:	
Opmerkingen ten aanzien van opdrachtformulering:	
Overige opmerkingen t.a.v. voorbereidingstraject:	
Overige opmerkingen t.a.v. realisatietraject:	
Revisiegegevens	
Betreft areaaluitbreiding	ja / nee
Nieuwe eigendomsgrenzen	ja / nee
Wegen:	Mutaties: ja /
	Zo ja, specificatie
	Zo ja, specificatie

!
!

	nee	
Riolering:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (stelseltype, fundering, etc)
Kolken:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, aantal, etc)
Drainage:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie
Grondwater:	Mutaties: ja / nee	Verandering (ja/nee)
Straatmeubilair:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (prullenbak, bank, aantal, etc)
Groen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (boomtype, leeftijd, type heester, aantal, etc)
Speelvoorzieningen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, valondergrond, aantal, etc)
OV:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (masttype, lamptype, armantuur, aantal, etc)
Energie (pompen/gemalen):	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, aantal)
Oevervoorzieningen:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie (type, lengte)
Kunstwerken:	Mutaties: ja / nee	Zo ja, specificatie

2/2/2! Bijlagen	
Digitale bestekstekeningen:	Ja / nee
Bestek:	Ja / nee
Gewijzigde opzichterstekeningen:	Ja / nee
Revisietekeningen:	Ja / nee
Overig:	Ja / nee

Naam:
Akkoord opdrachtnemer

Naam:
Akkoord opdrachtgever

Bijlage 3: Nadere specificaties van documenten en bescheiden

Onderstaand is per beheersdiscipline de belangrijkste benodigde informatie aangegeven en waar nodig hoe die informatie geleverd moet worden. Voor zover deze informatie niet in de resultaatsbeschrijvingen van het werk zijn opgenomen moet die dus extra geleverd worden.

Verhardingen

- a) Bestek en (revisie)tekeningen
- b) Gegevens over opbouw van asfalt- en betonverhardingen en funderingen;
- c) Bewijzen van oorsprong van b)
- d) Digitale tekening met daarop aangegeven de afzonderlijke wegvakken en wegvakonderdelen;
- e) Administratieve gegevens (digitaal) van de wegvakken

Riolering en drainage

- 1. (revisie) rioolstelsel en bijzondere putten inclusief ADO-maten en bijbehorende gegevens op strengniveau.
- 2. (revisie) huis-kolkaansluitingen: inclusief putnummers en bijbehorende gegevens op strengniveau,
- 3. (revisie) peilgegevens van de binnen onderkant buizen, bovenkant putdeksels en drempels t.o.v. NAP: op tekening aanleveren (indien mogelijk digitaal).
- 4. van alle hoofdriolering video-inspectie en de resultaten volgens NEN 3399: rapportage, foto's en videobanden,
- 5. toestandsbeoordeling: op basis van inspecties (NEN 3398) en aangeven hoe en waar geconstateerde schadebeelden hersteld zijn.
- 6. (revisie) coördinaten inspectie / bijzondere putten; digitaal aanleveren
- 7. (revisie) op tekening en digitaal van drainagestrengen, putten en overige voorzieningen.
- 8. rapport gangbaarheidscontrole

Verlichting

- 1. revisietekeningen (papier en digitaal) met plaats van lichtpunten en (besteks) nummering
- 2. inbedrijfsstellingsgegevens lichten
- 3. gegevens van lichtmasten, armaturen en lampen
- 4. gegevens van eventueel uitgevoerd remplace

Installaties en bluswatervoorzieningen

- a. bouwkundige informatie
- b. installatie beschrijvingen , tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen / voorschriften
- c. testrapporten , garantieverklaringen ed.
- d. slottypen en nummers en sleutels

Kunstwerken, per kunstwerk de volgende gegevens:

- 1. toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB)
- 2. leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.)
- 3. bestek- c.q. revisie- en werktekeningen**
- 4. typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegenwerk)
- 5. kleurnummers van schilderafwerking
- 6. garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer

Bebordingen en markering

1. bebordingsplan met tekeningen (revisie) van
 - verkeersborden
 - markering
 - verkeerslichtinstallaties en revisie van kabels en onderhoudscontracten
 - bewegwijzering straatnaamborden
2. kopieën van genomen verkeersbesluiten

Beplanting

het uitgevoerde groenplan voor de bomen, grasvegetaties en overige beplantingen (van alles standplaats en soort), inclusief digitale (revisie)tekeningen

Speelplekken, meubilair

1. uitgevoerde inrichtingsplannen van water en oevers c.q. oeverbescherming. Daaronder zijn ook begrepen de water- en moerasvegetaties en rietkragen. Bij harde oeverbescherming aangeven de standplaats en soort.
2. uitgevoerde inrichtingsplannen van de speelplekken met daarop aangegeven:
 - de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het de speeltoestellen
 - de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het overig meubilair, zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc.
 - de soort ondergrond.
3. het "Logboek Speelvoorzieningen" zoals bedoeld in het speel- en attractiebesluit.
4. digitale foto's per speeltoestel.
5. uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. de overige elementen (zoals banken, papierbakken, hekwerken, etc.). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort incl. bestelcode) en leverancier.
6. Een rapport van het geïnstalleerde

Bijlage 3
Masterplan Scheepmakerskwartier

(is bijlage bij raadsstuk)

Bijlage 4
Kaart plangebied d.d. 3 maart 2011

Bijlage 5
Overzicht en uitgifteprijzen gemeentelijke
eigendommen d.d. 14 juli 2011

Bijlage 5 bij Realisatie overeenkomst Scheepmakerskwartier

Overdracht percelen Harmenjansweg

berekening per 14 juli 2011	functie	
harmenjansweg 59 perceel HLM01 E 6433 G0000		
harmenjansweg 61 perceel HLM01 E 6433 G0000		
harmenjansweg 63 perceel HLM01 E 3049 G0000	woning	
harmenjansweg 67 perceel HLM01 E 3051 G0000	woning	
harmenjansweg 69 perceel HLM01 E 5226 G0000	woning	
harmenjansweg 83 (91) perceel HLM01 E 5603 G0000	oprit	
harmenjansweg 95 perceel HLM01 E 6034 G0000	fabriekshal	
perceel HLM01 E 6612 G0000		
perceel HLM01 E 3784 G0000		
overdrachtswaarde percelen per 1-1-2005	3.000.000	
indexering tot van 1-1-2005 tot en met 1-5-11 "CPI index alle huishoudens"		Index tzt bepalen
totaal	3.000.000	
niet over te dragen Harmenjansweg 95	-884.500	WOZ 2005
niet over te dragen Harmenjansweg oprit (5603) (FASE 2)	-125.000	WOZ 2005
niet over te dragen Harmenjansweg 69 (E5226) (FASE 2)	-130.000	WOZ 2005
niet over te dragen Harmenjansweg 63 (E3049)	-143.000	WOZ 2005
niet over te dragen Harmenjansweg 67 (E3051)	-140.000	WOZ 2005
totaal bedrag FASE 1 excl index tot moment levering	1.577.500	

NB: index CPI Alle huishoudens 1-1-2005 to 1-5-2011
 Bij juridische levering de historische CPI index bepalen
 Vanaf 1-5-2011 tot moment juridische levering 5% op jaarbasis

Levering Gronden FASE 1

harmenjansweg 59 perceel HLM01 E 6433 G0000
harmenjansweg 61 perceel HLM01 E 6433 G0000
FASE 1

€ 1.577.500 zie NB1 & NB 2

NB 1. Bedragen zijn excl. index tot moment levering
 NB 2. De koopprijs wordt verhoogd met de kosten voor het fiscaal bouwrijp maken

Bijlage 6
Uitgiftetekening gemeente Haarlem
d.d. 13 juli 2011

Bijlage 7
Overzicht bodemrapporten d.d. 18 juli 2011

Bijlage 7 Overzicht bodemonderzoeken fase 1 Scheepmakerskwartier 18 juli 2011

Harmenjansweg 19-21

kadastrale percelen:

- HLM01 E 3208, oppervlak 2550 m²;
- HLM01 E 5600, oppervlak 3377 m²;
- HLM01 E 5790, oppervlak 1294 m²;

Lijst met onderzoeksrapporten die beschikbaar zijn:

- Verkennend onderzoek Harmenjansweg 19-21, Witteveen + Bos, kenmerk Hlm.68.1/68.3, d.d. 31 mei 1993;
- Nader onderzoek Harmenjansweg 19-21, Witteveen + Bos, kenmerk HLM68.4, d.d. 21 september 1995;
- Nader onderzoek Harmenjansweg 19-21, Witteveen + Bos, kenmerk Hlm68.4/32/7, d.d. 23 november 1995;
- Saneringsplan Harmenjansweg 19-21, Witteveen + Bos, kenmerk HLM68.5, d.d. 12 april 1996;
- Evaluatierapport sanering Harmenjansweg 19-21, Witteveen + Bos, kenmerk HLM68.5, d.d. 21 augustus 1997;
- Verkennend onderzoek Harmenjansweg 19-21, Arcadis, kenmerk 110401.00186.002, d.d. 20 juni 2007;
- Eindsituatieonderzoek Harmenjansweg 19-21, Arcadis, kenmerk B02035000124, d.d. 20 december 2010;
- Bodemonderzoek Harmenjansweg 19 te Haarlem, AA & C Nederland B.V., dossiernr 10-5569.B1, d.d. 15 december 2010
- Verkennend onderzoek Harmenjansweg 19-21 (Scheepmakerskwartier) te Haarlem, AA&C Nederland B.V., dossier 10-5569.B1, d.d. 17 januari 2011, versie 2010.02.

Er zijn vele bodembedreigende activiteiten geweest op het terrein, die in het rapport van 1995 op een kaart zijn aangegeven.

Op de locatie is in 1996-1997 een deelsanering uitgevoerd. Hierbij is op een groot gedeelte van het buitenterrein de verontreinigde grond is tot een diepte van minimaal 1 m-mv verwijderd. Een scheidingsdoek is aangebracht en de aanvulling is met schoon zand verricht. Ter plaatse van de zuidwestelijke punt en onder de bebouwing is niet gesaneerd.

De deelsanering is goedgekeurd door het bevoegd gezag (beschikking provincie Noord-Holland (locatiecode NH1300356850), kenmerk 97-515771, d.d. 13 oktober 1997). Omdat het hier een deelsanering betreft is er nog steeds sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met gebruiksbeperkingen. Men dient in de toekomst bij graafwerkzaamheden, buiten de gebouwen, die dieper uitgevoerd worden dan 1 m-mv, rekening te houden met het werken in verontreinigde grond. Tevens dient na aanvulling van de vervuilde grond het doek hersteld te worden. Mocht men in de toekomst de gebouwen slopen, dan bevindt zich in de omgeving van de voormalige kwikopslag lichte tot matig verontreinigde grond met kwik. Men dient hier tijdens de sloopwerkzaamheden rekening met te houden.

Er is sprake geweest van een sobere en doelmatige sanering

In het in 2007 door Arcadis uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd is geconcludeerd dat ter plaatse van de bebouwde/nog niet gesaneerde terreindelen de bodem matig tot sterk is verontreinigd met lood, PAK en kwik. Ter plaatse van de bebouwing is het grondwater niet verontreinigd. Ter plaatse van de gesaneerde terreindelen is de bodem niet tot hooguit licht verontreinigd met kwik en PAK;

Harmenjansweg 45-57

Kadastrale perceel:

- HLM01 E 6433, oppervlak 2411 m².

Lijst met onderzoeksrapporten die beschikbaar zijn:

- Oriënterend bodemonderzoek Harmenjansweg (Hamersveld), Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland, kenmerk PP.87.06.286/3.2, d.d. 22 juni 1987;
- Aanvullend oriënterend bodemonderzoek Harmenjansweg (Hamersveld), Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland, kenmerk A.87.08.341/3.2, d.d. 3 augustus 1987;
- Oriënterend onderzoek Harmenjansweg 23 t/m 99 te Haarlem, raadgevende ingenieurs Witteveen & Bos, werknummer Hlm.74.1., d.d. 29 maart 1993;
- Verkennend onderzoek Harmenjansweg 47-49, gemeente Haarlem bureau Bodem; kenmerk: 1704429; d.d. 30-06-2005;
- Actualiserend bodemonderzoek Scheepmakerskwartier, Arcadis, 110401/WA7/OL2/001186/002/fo, d.d. 20 juni 2007;
- Beschikking en evaluatieformulier Harmenjansweg 47-49, november 2007;

Verontreinigingssituatie

In 1993 is een oriënterend bodemonderzoek (Witteveen en Bos; kenmerk Hlm. 74.1; d.d. 29 maart 1993) uitgevoerd op de percelen van Harmenjansweg 23 t/m 99. In dit onderzoek zijn, in het gehele gebied, verschillende verontreinigingen geconstateerd met verschillende oorzaken.

Ter plaatse van de Harmenjansweg 47-49 (voormalige gieterij) is de puinhoudende bovengrond (0,05-0,65 m-mv) licht tot sterk verontreinigd met enkele zware metalen, matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met minerale olie en EOX. De puinhoudende venige ondergrond (0,60-2,00 m-mv) is sterk verontreinigd met PAK, licht tot sterk verontreinigd met enkele zware metalen en licht verontreinigd met minerale olie. De puinhoudende kleiige ondergrond (1,10-2,20 m-mv) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en minerale olie. De zintuiglijk met olie verontreinigde bodemlaag (1,20-1,80 m-mv) is chemisch-analytisch licht verontreinigd met minerale olie.

Het freatisch grondwater aan de voorzijde van de bebouwing is licht verontreinigd met arseen en chroom. Het freatisch grondwater ter plaatse van de zintuiglijk met olie verontreinigde boring is sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met xylenen en naftaleen. Mogelijk is hier sprake van een puntbron. Vanwege de bebouwing is de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater niet worden afgeperkt. Als de bebouwing in de toekomst gesloopt wordt, dient de olieverontreiniging nader te worden onderzocht.

Op de locatie is in 2008, in opdracht van de afdeling Vastgoed, tijdelijk een afdekkende verhardingslaag van ongeveer 250 m² aangebracht.

Op het parkeerterrein achter Harmenjansweg 57 is de (puinhoudende) grond matig tot sterk verontreinigd met koper, lood, zink en PAK en licht tot matig verontreinigd met arseen, cadmium en kwik. Lokaal is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het grondwater in het midden van het terrein is matig verontreinigd met koper en minerale olie. Aan de noordzijde van de locatie is het grondwater licht tot matig verontreinigd met minerale olie, benzeen en xylenen.

Resumé

Op de betreffende percelen is de grond licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Plaatselijk zijn lichte tot sterke verontreinigingen met minerale olie aanwezig. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie en aromaten.

Op de betreffende percelen zijn meerdere (potentiële) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Alleen voor het perceel Harmenjansweg 47-49 is in het kader van de Wbb een beschikking afgegeven.

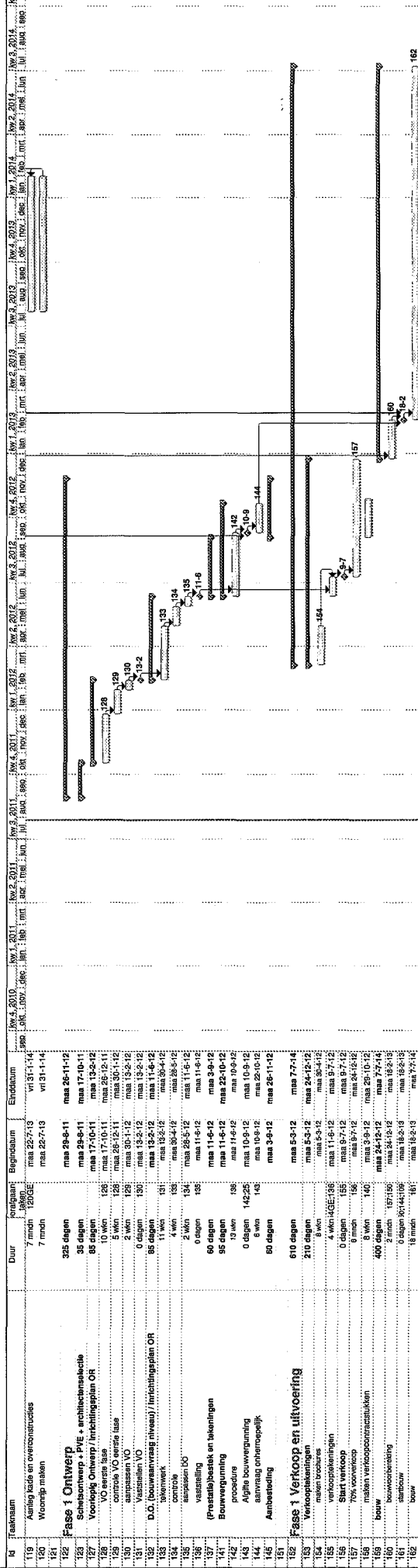
Alvorens de locatie kan worden heringericht moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om de ernst en de omvang van de reeds aangetroffen verontreinigingen vast te stellen.

Op grond van de aldus verkregen gegevens kan een saneringsplan voor deze verontreinigingen worden opgesteld. De uitvoering van de sanering kan eventueel worden uitgevoerd in combinatie met de herinrichting van de locatie. Pas nadat er een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is, kan de locatie worden heringericht.

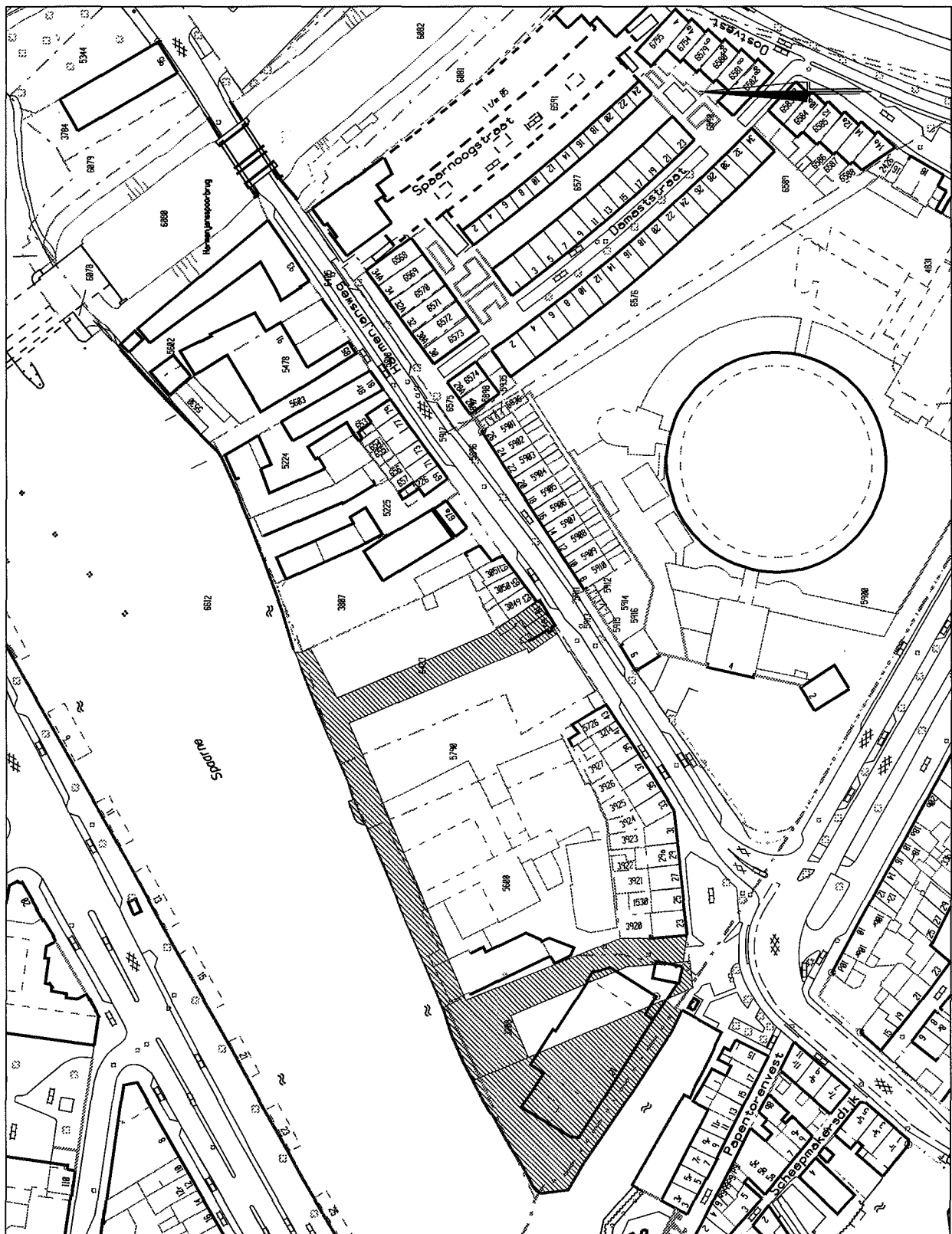
Bijlage 8
Planning d.d. 27 juli 2011

Concept Planning Scheepmakerskwartier, Haarlem

Id	Taaknaam	Duur	voortgang [taak]	Begindatum	Einddatum	
1	Plan en Realisatieovereenkomst					
2	Masterplan en rook	51 dagen		don 18-9-11	vr 26-10-11	
3	Beleidsvorming gemeente	27 dagen		din 6-9-11	don 13-10-11	
4	Behandeling B&W	0 dagen		din 6-9-11	din 6-9-11	
5	Infocend Masterplan	0 dagen		wo 14-9-11	wo 14-9-11	
6	Behandeling raadscommissie Omgevings	0 dagen		don 20-9-11	don 20-9-11	
7	Behandeling Gemeenteraad	0 dagen		don 13-10-11	don 13-10-11	
8	Beleidsvorming Key Principaal	3 dagen		don 18-9-11	din 23-9-11	
9	Aanpakken stufen DT	0 dagen		don 18-9-11	din 18-9-11	
10	Beleidsvorming	0 dagen		din 23-9-11	din 23-9-11	
11	Feitelijke onderbrenging / perzonen	2 wkn		vr 14-10-11	vr 20-10-11	
12	Uweringplan (als planning Gemeente 9-2-2011)	48,99 dagen?		vr 20-10-11	din 17-9-12	
13	Beleidsvorming	0 dagen		din 17-9-12	din 17-9-12	
14	Overname ontwerp / overlegplan	27 dagen		vr 20-10-11	din 17-9-12	
15	Overname (Inclusief land / gemeenteraad)	48 dagen		vr 20-10-11	din 17-9-12	
16	Overname overlegplan in B&W	17 dagen		wo 14-12-11	vr 27-1-12	
17	Publicatie	7 dagen		wo 14-12-11	din 7-2-12	
18	Overname overlegplan in C&A	13,94 dagen		vr 27-1-12	vr 24-2-12	
19	Tot bezetting	17 dagen		din 7-2-12	maa 19-3-12	
20	Verenken Zienwijzen	17 dagen		din 20-3-12	maa 11-4-12	
21	Uweringplan + inspiratiecreatie vaststellen B&W	17 dagen		din 20-3-12	vr 4-5-12	
22	Uweringplan + inspiratiecreatie vaststellen C&A	12 dagen		maa 7-5-12	din 22-5-12	
23	Publicatie uweringplan	5 dagen		wo 23-5-12	din 23-5-12	
24	Bewatperiode	30 dagen		din 10-7-12	din 10-7-12	
25	Ontwerpschik uweringplan	0 dagen		din 10-7-12	din 10-7-12	
26	Heroverweging besluit	50 dagen?		wo 11-7-12	din 18-8-12	
27	Berep bij RvS	260 dagen?		wo 19-9-12	din 17-9-13	
28						
29	Fase 1 Bouwrijp grond CAVEX					
30	Stop kadestuur	95 dagen?		vr 5-11-10	don 24-3-11	
31	Stop vergunning	514 dagen?		wo 1-9-10	din 28-5-12	
32	Indeling stopvergunning gemeente	0 dagen?		vr 5-11-10	din 28-5-12	
33	Behandeling vergunning	8 wkn		din 7-2-12	din 3-4-12	
34	Verenken stopvergunning	0 dagen		din 3-4-12	din 3-4-12	
35	Bewatperiode	8 wkn		din 3-4-12	din 15-5-12	
36	Gunning samentrek	0 dagen		din 15-5-12	din 15-5-12	
37	Beleidsvorming	15 dagen		din 15-5-12	din 15-5-12	
38	Beleidsvorming	12 wkn		din 15-5-12	din 15-5-12	
39	Stopvergunning (inclusief advies)	0 dagen		din 28-5-12	din 28-5-12	
40	Levens CAVEX	217,94 dagen		wo 1-9-10	vr 8-3-11	
41	Voortbrenging stop					
42	Aandachtspunten					
43	Architectuur					
44	Bodemonts					
45	Stopvergunning					
46	Verenkenstopvergunning					
47	Vergunning voor haven en kade (keurvergunning)					
48	Natuurtoets					
49	Waarmon					
50	Vergunning duurzame energievoorziening					
51	Aanlegvergunning					
52	Ontgrondingsvergunning					
53	Verkeersbesluit					
54	VVO vergunning / vergunning boezemwater					
55	Nut bedrijven					
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
91						
92						
93						
94						
95						
96						
97						
98						
99						
100						
101						
102						
103	Fase 1 GREX					
104	Samenlevingsgrond	340,06 dagen		maa 31-10-11	maa 18-2-13	
105	Voortbrenging stop + bouwrijp gemeentegrond	7 mnd		maa 31-10-11	vr 11-5-12	
106	Procedure stopvergunning en vastenvergunning	12 mnd		maa 22-2-12	maa 18-2-13	
107	Open en bouwrijp maken gemeentegrond	2 mnd		maa 24-12-12	maa 18-2-13	
108	Verplegen verduidelijking	1 mnd		maa 21-1-13	maa 18-2-13	
109	Verplegen verduidelijking	0 dagen		maa 18-2-13	maa 18-2-13	
110	Verplegen verduidelijking	0 dagen		maa 18-2-13	maa 18-2-13	
111	Samenlevingsgrond CAVEX en gemeente	360,06 dagen		maa 31-10-11	maa 18-2-13	
112	Nieuw sintergrijsplan	7 mnd		maa 31-10-11	vr 11-5-12	
113	Procedure saneringsvergunning	12 wkn		maa 20-2-12	vr 11-5-12	
114	Sanering	118,157		maa 24-12-12	maa 18-2-13	
115	Schone grond	0 dagen		maa 18-2-13	maa 18-2-13	
116		144		maa 22-7-13	vr 31-1-14	
117	Woonrijpmaakfase	140 dagen		maa 22-7-13	vr 31-1-14	
118	Uitgraven haven	7 mnd		maa 22-7-13	vr 31-1-14	



Bijlage 9
Kaart over te dragen openbare ruimte
d.d. 30 juni 2011



Geo-informatie & Basisregistraties



Over te dragen aan de Gemeente

Kad.nrs.sectie E: 3208, 5600, 5790,
6433, 6612 alle ged.

Kad.nrs.sectie D: 10284 en 10285 beide ged

nabij Harmenjansweg

Opp. = +/- 3660 m²

KAD.GEM.: Hlm 01

SECTIE: D en E

SCHAAL: 1 : 1500

DATUM: 30-06-2011

OPDR.NR.: 11122

TEK.NR.: 11307

GET.: L.N.

Dienstverlening



Haarlem

Zijlsingel 1, 1013 DN Haarlem

* Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

T: 023-5114669, E: l.novovic@haarlem.nl

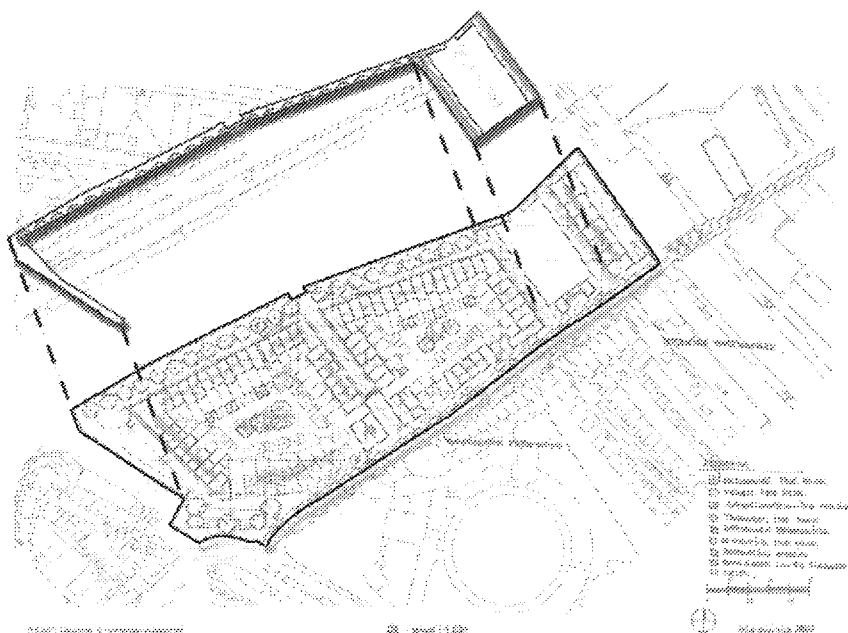
Bijlage 10
Investeringskosten Stadshaven d.d. 8 april 2008

SCHEEPSMAKERSKWARTIER
HAARLEM

INVESTERINGSKOSTEN STADSHAVEN

CONCEPT | 08 APRIL 2008

INFO@IGG.NL



SCHEEPSMAKERSKWARTIER HAARLEM
INVESTERINGSKOSTEN STADSHAVEN

OPGESTELD DOOR: A. Aksu
REFERENTIENUMMER: 05119 Scheepsmakerskwartier
OPDRACHTGEVER: De Principaal BV
CONTACTPERSOON: Ir. M. (Mathijs) Meijer
DATUM EN VERSIE: 8 april 2008, versie 1.0

PROJECTGEGEVENS

PROJECT **Scheepsmakerskwartier Haarlem**

DOCUMENTTYPE **Rapp 05119-01v1 Scheepsmakerskwartier
investeringskosten stadshaven**

OPDRACHTGEVER PROJECT **De Principaal bv**
Hoogtekadijk 143 Postbus 2643
1018 BH Amsterdam 1000 CP Amsterdam
t. 020 – 621 4666

CONTACTPERSOON **Mathijs Meijer**
e. mme@deprincipaal.dekey.nl

BOUWKOSTEN **IGG Bouwkostenadvies**
Rijksstraatweg 354a Postbus 444,
2242 AC WASSENAAR 2240 AK WASSENAAR
www.igg.nl
t. 070 - 514 54 20
f. 070 - 514 31 31

CONTACTPERSOON **Alexander Aksu**
e. a.aksu@igg.nl

OPGESTELD DOOR **Alexander Aksu**

GECONTROLEERD DOOR

PARAAF

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Omschrijving van het project	1
1.2	Omvang van de opdracht	1
1.3	Overzicht gebruikte stukken	2
1.4	Opzet rapport	2
2	BOUW- & WOONRIJPMAAK KOSTEN	3
2.1	Analyse fictieve opbrengsten	5
3	SAMENVATTING	6

BIJLAGEN

1 INLEIDING

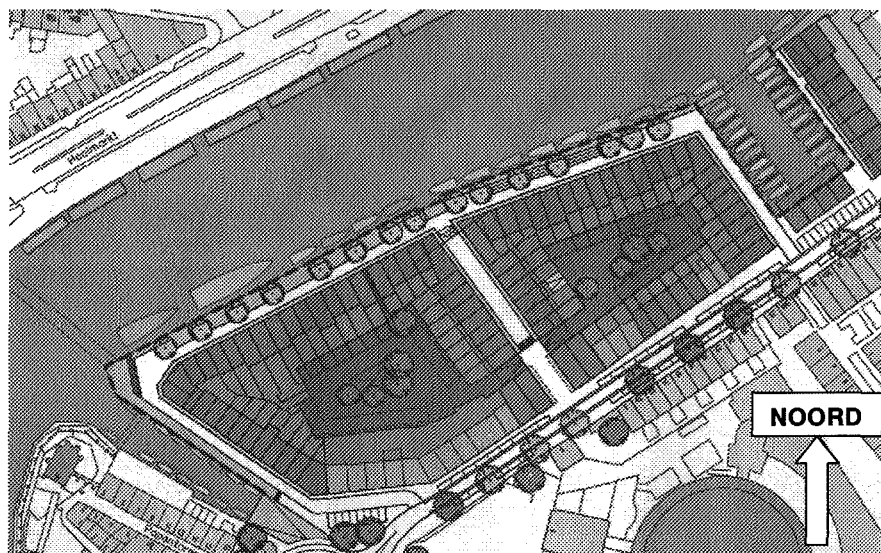
1.1 Omschrijving van het project

Het plan Scheepsmakerskwartier bevindt zich tussen het Spaarne, de Harmenjansensweg, de Papentorenvest en het spoor.

Het plan betreft een gebiedsontwikkeling met woningen. Bestaand uit ééngezinswoningen langs het Spaarne, meergezinswoningen op de hoeken van de blokken en bedrijfsunits onder de appartementen en een nieuwe haven langs het Spaarne.

Voor de ontwikkeling is in 11 december 2007 een plan gemaakt

1. Concept Masterplan d.d. 11 december 2007, in het rapport verder als *variant 1* aangeduid.



1.2 Omvang van de opdracht

De Principaal heeft IGG gevraagd de meerkosten voor de stadshaven en de aan te leggen verlaagde kade inzichtelijk te maken. Dit betreft de aan te leggen stadshaven aan de noord-oostzijde en de verlaagde kade langs het Spaarne en ter plaatse van de inham van het Spaarne aan de noord-westzijde. (in bovenstaande illustratie is met **rood** aangegeven wat gerekend is)

Daartoe zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd.

- Het maken van een nieuwe kostenraming op basis van de eerder gemaakte raming van 11 december 2007 van het gehele terrein. Hierbij is een aparte raming gemaakt voor de stadshaven en de verlaagde kade.
- Een indicatie van de investeringskosten en opbrengsten als de stadshaven komt te vervallen en er woningen op deze locatie gerealiseerd worden.

1.3 Overzicht gebruikte stukken

Voor het opstellen van dit rapport zijn aan IGG de volgende stukken ter beschikking gesteld:

- Concept masterplan december 2007

1.4 Opzet rapport

In dit rapport komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderbouwing van de bouw- en woonrijpmaak kosten van de stadshaven en verlaagde boulevard.
- Inschatting van de investeringskosten & opbrengsten van mogelijke bebouwing op de locatie van de stadshaven
- Samenvatting

Daarna volgen de bijlagen.

2 BOUW- & WOONRIJPMAAK KOSTEN

Aan de hand van de bouw- en woonrijpmaak kosten van 11 december 2008 wat overeenkomt met het plan Concept-Masterplan 11 december 2007 zijn de kosten die gemaakt moeten worden om de stadshaven en de extra kosten die gemaakt moeten worden om de boulevard langs het Spaarne te *verlagen* apart in een begroting gezet. Hierbij is gekeken naar het verschil in kosten van het terrein als er geen stadshaven en geen *verlaagde* boulevard gerealiseerd wordt.

Onderdeel van deze begroting is;

- kosten voor het realiseren van de stadshaven en kade
- de verlaagd boulevard en de grondkerende voorzieningen.
- de constructieve voorzieningen voor de appartementen die direct aan de stadshaven gesitueerd zijn.

Geen onderdeel van de begroting is;

- infrastructuur
- sloopwerk
- opbreken terrein
- verhardingen
- schutting en carport
- speelvoorzieningen
- overige voorzieningen t.b.v. inrichting

Deze kosten moeten binnen elke planvariant gemaakt worden en staan daarmee los van de kosten voor de stadshaven en de *verlaagde* boulevard.

Bouw- en woonrijpmaak kosten stadshaven en verlaagde boulevard		
Bouwrijpmaakkosten	€	755.000
Woonrijpmaakkosten	€	412.000
Bouwkosten	€	40.000
Totaal	€	1.207.000
onvoorzien	€	145.000
opslagen hoofdaannemer	€	122.000
engineering	€	50.000
verzekering	€	9.000
Totaal kosten stadshaven en verlaagde boulevard	€	1.533.000

De directe kosten zijn verhoogd met

- onvoorzien
- opslagen hoofdaannemer
- engineering
- verzekering

De bouwkosten en de bijbehorende kosten voor het realiseren van de stadshaven en het verlagen van de boulevard zijn € 1.623.000,- . Wij zijn voor het vergelijk uitgegaan van het prijspeil van september 2007 om e.e.a. vergelijkbaar te houden met de eerder verstrekte begrotingen. Voor de prijsvorming is de prijspeil van december 2007 gehandhaafd

2.1 Analyse fictieve opbrengsten

Naast de opstelling van de raming heeft de Principaal gevraagd een indicatie te geven van de opbrengsten die zouden kunnen worden gegenereerd als de stadshaven niet gerealiseerd wordt en bebouwd mag worden.

Het exact aangeven van het aantal woningen die op deze plek te realiseren zijn is moeilijk in te schatten daar hier tot op heden nog geen studie op verricht is.

Als uitgangspunt zijn wij uitgegaan van het realiseren van 4 woningen, in de praktijk zullen dit er waarschijnlijk meer zijn.

Uitgaande van 4 woningen hebben wij onderstaand een beknopte investering en opbrengsten overzicht gemaakt.

Daarnaast hebben wij onder verkoopwaarde derving de minder waarde weergegeven van de woningen die voorheen aan de stadshaven lagen maar bij het vervallen van de stadshaven aan een plein komen te liggen.

Investeringskosten en opbrengsten			
Bouwprogramma			
aantal eengezinswoningen		4	st
bruto vloeroppervlak		150	m2
nvo 90% van bvo		135	m2
bouwkosten per bvo	€	950	bvo / m2
opbrengsten per nvo	€	3.200	nvo / m2 ex. Btw
grondkosten	binnen bestaand project reeds opgenomen		
bouwkosten	€	570.000	
totale bouwkosten	€	570.000	
direct bijkomende kosten	€	114.000	
onvoorzien	€	34.200	
ontwikkelingskosten	€	51.300	
financieringskosten	€	114.000	
investeringskosten	€	883.500	
verkoopwaarde	€	1.728.000	
verkoopwaarde derving bestaande woningen	€	302.521	
verkoopwaarde	€	1.425.479	
Totale opbrengsten	€	542.000	afgerond

Aan de hand van bovenstaande tabel hebben wij willen aangeven dat het niet kunnen realiseren van vier woningen een opbrengstenderving oplevert van ca. € 542.000,- .

3 **SAMENVATTING**

Aan de hand van de opgestelde bouw- en woonrijpmaak kosten en de gemiste opbrengsten door het niet realiseren van woningen kan worden gesteld dat het uitvoeren van de stadshaven en het verlagen van de boulevard een minimale kostenpost met zicht meebrengt van.

ca. € 2.075.000,-

Bouw- en woonrijpmaak kosten en Opbrengsten			
Bouw- en Woonrijpmaak kosten	€	1.533.000	
Opbrengsten woningen	€	542.000	
Totaal kosten en gedeerde opbrengsten	€	2.075.000	afgerond

Aangezien wij niet weten of het maken van een haven tot directe opbrengsten leidt zijn deze binnen dit rapport buiten beschouwing gelaten.

BIJLAGEN

- 1. Plankaart Concept Masterplan December 2007**
- 2. Budgetraming bouw- en woonrijpmaakkosten “haven en verlaagde boulevard”.**

datum: 08 april 2008

betreft: bouw- en woonrijpmaakkosten stadshaven en verlaagde boulevard

BOINTON DE GROOT
BOUWKOSTENADVIES
PLANVISIE

I. BOUWRIJP

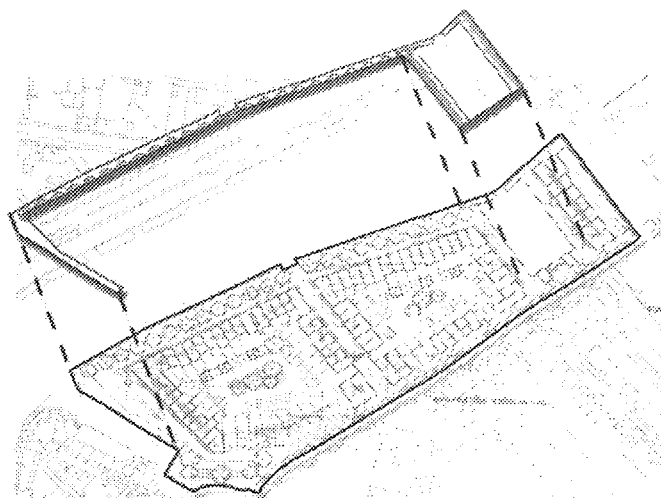
a	Infrastructuur	-	
b	Sloopwerk	-	
c	Opbreken	-	
d	Sanering	324.967	
e	Grondwerk	7.506	
f	Kadewand	382.093	
g	Ondergrondse infra	40.270	
h	Verhardingen	-	
Totaal Bouwrijp			754.836

II. WOONRIJP

i	Leidingwerk	7.975	
j	Steigerwerk en aanlegvoorzieningen	53.000	
k	Terreininrichting bestrating & keerwand	158.420	
l	Beplanting	4.000	
m	Schutting en Carport	-	
n	Openbare verlichting	29.300	
o	Speelvoorziening	-	
p	Straatmeubilair	9.000	
q	stelpost brug t.p.v. haven	150.000	
q	stelpost opknappen onderdoorgang onder spoor harmenjansweg	-	
q	stelpost opknappen onderdoorgang spoor langs spaarne	-	
q	bruggen t.p.v kop cavex t.p.v molen buiten budget		<i>gemeente</i>
Totaal Woonrijp			411.695

III. BOUWKOSTEN

r	voorzieningen fundatie langs damwand	40.000	
Totaal Bouwkosten			40.000
Totaal Bouw-+Woonrijp+Bouwkosten		1.206.531	
Ornvoorzen	12%	144.784	
Opslagen hoofdaannemer	9%	121.618	
-coördinatie en uitvoering			
-algemene kosten			
-winst en risico			
Engineering		50.000	
-voorbereidende engineeringkosten			
-diverse grondonderzoeken			
-technische uitwerking			
Verzekering	0,5%	8.000,00	
Totale kosten			1.530.932



datum: 08 april 2008

betreft: bouw- en woonrijpmaakkosten stadshaven en verlaagde boulevard / kade

BONTON DE GROOT
BOUWKOSTENADVIES
PLANNOBBIE

I BOUWRIJP

a Infrastructuur

openbare voorzieningen

-omleggen nutsleiding CAVEX terrein

pst 200,000 -

III aanname daar verdere informatie omtrent leiding en eisen ontbreekt

totaal infrastructuur

-

b Sloopwerk

sloopwerk bestaande bebouwing

m² 70 -

afvoeren storten puin sloopwerk

incl.

reservering sloopwerk asbest

pst 100,000 -

af te voeren objecten / installaties in en rondom slooppanden afvoeren

pst 50,000 -

verwijderen bomen en struiken

pst 10,000 -

III uitgangspunt lichte bebouwing (als loodsen en garages)

totaal sloopwerk

-

c Opbreken

opbreken bestrating

m² 10 -

afvoeren storten vervuilde bestrating

150mm

ton 25 -

sloopwerk openbare bestrating Harmenijansweg

m² 5 -

III uitgangspunt asfalt oq. Puin

totaal opbreken

-

d Sanering

ontgraven grond

5.143 m³ 2 10.286

saneren terrein per ton 1800kg/m³

6.997 ton 35 244.889

afvoeren en storten grond

incl.

grondwatersanering

EXCL.

deel haven als schoon grond af te voeren

2.261 ton 8 18.086

toeslag 15% losse grond

1.050 ton 35 36.733

aanbrengen signaleringsdoek

1.989 m² 2,50 4.972

reinigingsinstallatie, wasgelegenheden

1 pst 5.000,00 5.000

milieukundige begeleiding en monsternames

1 pst 5.000,00 5.000

III uitgangspunt voor sanering is een bandbreedte van lichtvervuld tot niet reinigbare grond

III geen rekening gehouden met grond wat reeds gesaneerd is. (deze kans is wel aanwezig waardoor de berekening gunstiger zou uitvallen.)

III bij het afgraven zijn de volgende dieptes gehanteerd tuinen woningen 1000mm, groen openbaar 500mm, openbaar bestraat 300mm,

woningen 1000mm i.v.m. kruipruimte, haven 2000mm, overige leidingen aanname 1000mm

III grondwatersanering is uitgesloten (uit rapportage arcadis tabel 4.5 zou dit ook niet nodig blijken te zijn)

III mocht het af te graven deel grotendeels uit zandlaag bestaan dan kunnen de kosten gunstiger uitvallen.

totaal sanering

324.967

e Grondwerk

aanbrengen grond t.b.v. vergroting terrein

bepaling aan de hand van 1:1000 tekening

terrein met ca. 2000m² te vergroten langs de kade

uitgangspunt ca. 6-8 meter de spaarne in over een lengte van ca. 260m

diepte spaarne onbekend

aanbrengen grond t.b.v. vergroting terrein richting spaarne

690 m³ 9 6.210

aanbrengen schone grond leeflaag en onder bestrating en woningen

144 m³ 9 1.296

aanbrengen teelaarde in tuinen en groenstrook

m³ 13 -

totaal grondwerk

7.506

datum: 08 april 2008

betreft: bouw- en woonrijpmaakkosten stadshaven en verlaagde boulevard / kade

f Kadewand				
volledig trekken oude kadewand	40 m ¹	112	4.483	(5-6 weken)
afvoeren oude kade wand	32 m ³	42	1.333	
aanbrengen tijdelijke damwand langs kade cavex daar hier geen extra terrein	m ²	75	-	
nieuwe kadewand in damwand damwandprofielen	1.884 m ²	140	263.760	
gording langs kadewand t.b.v. ankers	incl.			
ankers h.o.h 6m1 lengte 5m1	26 st	2.500	65.417	
bemaling achter damwand	n.v.t.		-	
volstorten met grond	reeds opgenomen			
betonsloof (afdekband) over kadewand	157 m ¹	300	47.100	
III uitgangspunt diepte damwanden 12m1 (hoe diep is spaarne uitgegaan van ca. 3-4m1)				
III voorziening opgenomen t.b.v deel sloopwerk bestaande kadewand t.b.v. verlagng terrein (niet alles te slopen ca. 1 m1 vanaf bovenzijde)				
III onduidelijk of langs kadewand aangemeerd mag worden. Nu een voorziening aangenomen				
totaal kadewand			382.093	
g Ondergrondse Infra incl. voorzieningen				
ontraven grond t.b.v. leidingen	330 m ²	5	1.650	
afvoeren vervuilde grond	416 ton	35	14.553	
riolering beton vuil water en HWA	110 m ¹	80,00	8.800	
betonputten hoh 30m1	4 st	1.000,00	3.667	
aansluiting woningen	st	115,00	-	
aansluiting woning tot openbaar riool 4m1 p.woning	m ¹	35,00	-	
mantelbuis t.p.v. fundering woningen	m ¹	40,00	-	
drainage buiten bebouwing	110 m ¹	35,00	3.850	
drainage binnen bebouwing	m ¹	35,00	-	
betonputten tbv drainage	4 st	750,00	2.750	
aanbrengen brandkranen, uitgangspunt aan te sluiten op drinkwaterleiding	2 st	2.500,00	5.000	
III deels vervuilde grond opgenomen overige reeds in saneren				
III rollering onder harmerjanseweg buiten plan				
totaal ondergrondse infra incl. voorzieningen			40.270	
h Verhardingen				
afwerken grondwerk	m ²	1,7	-	
totaal verhardingen			-	
TOTAAL BOUWRIJP			754.836	

datum: 08 april 2008

betreft: bouw- en woonrijpmaakkosten stadshaven en verlaagde boulevard / kade

II WOONRIJP

I Ledingwerk

kolkdekkingen	110,00	35	3.850
kolk h.o.h 15m1	15,00	275	4.125
totaal leidingwerk			7.975

J Steigerwerk & voorzieningen kadewand

steiger 8stuks 1m1 breed tot 6 meter in water			
steiger opgebouwd uit houten delen constructie staal	48 m ²	250	12.000
houten palen t.b.v. steiger 2 per steiger	16 st	500	8.000
bevestiging aan nieuw kadewand eenzijdig ophanging	8 st	1.000	8.000
aanlegvoorziening aan steiger	32 st	500	16.000
voorziening langs kadewand spaarne	30 m ¹	300	9.000
totaal steigerwerk & voorzieningen kadewand			53.000

K Terreininrichting bestrating & keerwand

schone onderlaag	reeds in begroting		
bestrating binnen bouwblok betonnen straatsteen standaard	m ²	35	-
bestrating parkeren binnen bouwblok	m ²	35	-
bestrating parkeren overige	m ²	35	-
bestrating algemeen verkeerstoegankelijk	m ²	35	-
sierbestrating boulevard langs spaarne	m ²	50	-
bestrating margestrook woningen	m ²	35	-
openbare weg klinkers harmenjansweg	m ²	35	-
trottoir -/- opsluitbanden buiten bebouwing	m ¹	30	-
trottoir -/- opsluitbanden binnen bebouwing	m ¹	30	-
keerwand langs boulevard incl waterdicht maken	277 m ¹	250	69.250
bloktreden langs keerwand 3 x 400x200mm incl voorzieningen	207 m ¹	310	64.170
kopkanten keerwanden tbv trap	84 m ¹	250	21.000
afwerking keerwand (nu bloktreden)	n.v.t.		
randafwerking sloof keerwand (nu bloktreden)	n.v.t.		
op te nemen trappen aanvang boulevard	2 st	2.000	4.000

Keerwand t.b.v. talud, helling ondergronds parkeren
 talud verschil op te lossen in grond en bebouwing

totaal terreininrichting bestrating & keerwand **158.420**

I Beplanting

begroeing en beplanting	m ²	15	-
jonge bomen langs spaarne	4 st	1.000	4.000
jonge bomen binnen blok	st	1.000	-
jonge bomen langs hoofdweg	EXCL.		
jonge bomen op hoek cavex	st	1.000	-
jonge bomen langs harmerjansweg	st	1.000	-
totaal beplanting			4.000

datum: 08 april 2008

betreft: bouw- en woonrijpmaakkosten stadshaven en verlaagde boulevard / kade

BOMYON DE GROOT
BOUWKOSTENADVIES
PLANNOUW

m Schutting en Carport				
schutting blok 1	m ¹	300	-	
schutting blok 2	m ¹	300	-	
carport blok 1 incl voet excl paal , dakafw. Grind	st	3.250	-	
carport blok 2 incl voet excl paal , dakafw. Grind	st	3.250	-	
<u>niet t.o.v. woningen grenzend aan spaarne</u>				
<u>niet t.o.v. bestaande woningen</u>				
totaal schutting en carport				-
n Openbare verlichting				
lichtmasten algemeen	4 st	2.500	10.000	
lichtmasten langs spaarne	2 st	5.000	10.000	
leidingen openbare verlichting	110 m ¹	30,00	3.300	
trafohuis	1 post	6.000,00	6.000	
totaal openbare verlichting			29.300	
o Speelvoorziening				
speelvoorziening	st	10.000	-	
totaal speelvoorziening			-	
p Straatmeubilair				
trap treden langs spaarne meegenomen bij bestrating				
kunstobject	Excl.			
bebording	1 pst	5.000	5.000	
zitvoorzieningen robuust	2 st	1.500	3.000	
openbare afvalbakken	2 st	500	1.000	
afvalinzameling ondergronds	- st	7.500	-	
totaal straatmeubilair			9.000	
q Overige voorzieningen t.b.v inrichting				
stelpost brug over haven	1 STP	150.000	150.000	
opknappen onderdoorgang brug onder treinspoor	STP	25.000	-	
opknappen onderdoorgang spoor langs spaarne	STP	25.000	-	
bruggen t.p.v. kop cavex t.p.v molen buiten begroting voor de gemeente	EXCL.			
totaal overige voorzieningen t.b.v inrichting			150.000	
TOTAAL WOONRIJP				411.695
III BOUWKOSTEN				
r voorzieningen fundatie langs damwand				
voorzieningen funderingsconstructie langs haven	160,00 m2	250,00	40.000	
totaal voorzieningen fundatie langs damwand			40.000	
TOTAAL BOUWKOSTEN				40.000

Bijlage 11
Raming plankosten d.d. 18 juli 2011

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	18-7-2011	Complexiteit	131%
Gemeente	Casus		
Projectnaam	Scheepmakerskwartier, alleen fase 1		
Projectnummer	1		
Datum prijspeil	1-1-2011		
Looptijd project in jaren	7		
		print	
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	-	€ -	0%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	124	€ 14.820	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	124	€ 14.820	7%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
Civiele en cultuur techniek	594	€ 59.400	28%
4.1 Planontwikkeling	594	€ 59.400	28%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
Landmeten/vastgoed informatie	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
Communicatie	120	€ 13.245	6%
6.1 Omgevingsmanagement	120	€ 13.245	6%
Gronduitgifte	200	€ 24.400	11%
7.1 Gronduitgiftecontracten	200	€ 24.400	11%
Management	863	€ 102.170	48%
8.1 Projectmanagement	493	€ 68.524	32%
8.2 Projectmanagementassistentie	370	€ 33.646	16%
Planeconomie	-	€ -	0%
9.1 Planeconomie	-	€ -	0%
totaal	1.900	€ 214.035	100%



Bijlage 12
Concepttekst publicatie d.d. 1 juli 2011

Bijlage 12

Concepttekst publicatie versie 1 juli 2011

Komt bij mededelingen onder kopje **Ter Inzage, na kopje: Ter Visie**

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het
Scheepmakerskwartier (Fase I) te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op 2011 (*datum B&W Besluit*) een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het zogeheten Scheepmakerskwartier (Fase I) te Haarlem omvattende de percelen kadastraal bekend gemeente Hlm01, sectie E nummer 3208, 5600, 5790, 6433, 6612, allen gedeeltelijk, en de nummers 3049 en 3051 beiden geheel, alsmede sectie D nummers 10284 en 10285 beiden gedeeltelijk.

De overeenkomst betreft de herontwikkeling van het Scheepmakerskwartier Fase I tot oa woningen, parkeervoorzieningen, bedrijfsruimtes oa ten behoeve van horeca en waterrecreatie, alsmede kades en aanlegplaatsen ten behoeve van waterrecreatie.

Met ingang van(*ca 1 week na B&W Besluit*) ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

Bijlage 13
Bodemprogramma Haarlem 2010-2014

Raadsstuk

Onderwerp: Bodemprogramma 2010-2014

Reg.nummer: 2010/372236

1. Inleiding

Haarlem kent veel verontreinigde locaties en locaties waar in het verleden wel een bodemsanering is uitgevoerd, maar waar nog nazorg nodig is. De nog bestaande verontreinigde locaties kunnen voor risico's of stagnatie bij planontwikkeling zorgen, omdat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Daarom kan sanering noodzakelijk zijn. Voor de uitvoering van de bodemprojecten en de verdeling van het van het Rijk te ontvangen geld is een bodemprogramma nodig. Het bodemprogramma heeft vertraging opgelopen omdat lange tijd onduidelijkheid was over het beschikbare geld.

De gemeente Haarlem krijgt van het Rijk geld om de bodemsaneringsoperatie in de gemeente uit te voeren. Voor de periode 2010-2014 is er sprake van 2 geldstromen: het ISV-3 (bodemdeel) en de Decentrale Uitkering Bodem (DUB). In totaal gaat het over deze periode om een uitkering van € 6.683.000. Het bedrag van de DUB is opgebouwd uit een apparaatskostenvergoeding, een bijdrage voor beleid en kwaliteitszorg die voorheen separaat werden uitgekeerd en een bijdrage voor zogenaamde oude afspraken. Het toegezegde bedrag is indicatief en wordt door VROM jaarlijks herijkt en gepubliceerd in de voorjaarscirculaire van het gemeentefonds.¹

In de voorgaande ISV-2 periode is niet al het geld dat voor bodemsanering was gereserveerd ook daadwerkelijk uitgegeven. Door onder andere de kredietcrisis zijn projecten vertraagd of nog niet tot ontwikkeling gekomen. Het gaat om een bedrag van € 1.256.455,-- Om het geld te behouden, moeten in de volgende periode de prestaties in de vorm van gerealiseerde BPE's² nog wel worden geleverd en de ingezette saneringen met dit geld worden uitgevoerd.

VROM heeft de volgende bedragen toegekend:

Decentrale Uitkering Bodem	€ 948.600 per jaar
Totaal periode 2010-2014	€ 4.743.000

ISV 3 (bodem)	€ 388.000 per jaar
Totaal 2010-2014	€ 1.940.000

¹ In de juni-circulaire gemeentefonds 2010 is aangegeven dat het oorspronkelijk toegekende bedrag van 4,78 miljoen voor 5 jaar verminderd is naar 4,745 miljoen, omdat de apparaatskosten voor het uitvoeringsprogramma van het convenant Bodem in mindering moesten worden gebracht. In de september-circulaire gemeentefonds 2010 is het bedrag verminderd naar 4,743 miljoen over de periode van 5 jaar.

² Bodem Prestatie Eenheden. BPE's zijn een maat voor de gesaneerde hoeveelheden grond en grondwater en daarmee een toetsingsmiddel voor de prestaties van de overheden. Definitie: BPE=gesaneerd oppervlak in m² + 3x gesaneerd volume in m³ + 0,4 x gesaneerd volume grondwater in m³.

2. Voorstel aan de raad.

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het Bodemprogramma Haarlem 2010-2014;
2. Het College te mandateren eventuele verschuivingen in dit programma in de periode 2010-2014 aan te brengen;
3. De overgebleven ISV-2 bodemgelden (2004-2009) van € 1.256.455,-- door te schuiven naar de periode 2010-2014 (onderdeel van 28.1951.517 BDU Ruimtelijk Fysiek);
4. De stelpost Bodem uit programma 10 (€ 948.600,-- per jaar, €4.743.000 voor de periode 2010-2014) beschikbaar te stellen voor het bodemprogramma 2010-2014 (begrotingswijziging van programma 10, 1801.4007.1044 naar programma 9, product bodem);
5. De niet uitgegeven gelden ieder jaar te storten in de voorziening Bodemprogramma 2010-2014;
6. De ISV-3 gelden (€ 1.940.000,--) te reserveren voor de uitvoering van het bodemprogramma 2010-2014;
7. Het college te mandateren om bij eventuele tussentijdse vermindering van de rijksbijdrage het uitvoeringsprogramma daarop aan te passen.

3. Beoogd resultaat.

Het beoogde resultaat is het vaststellen van het bodemprogramma. Het uitvoeren van het bodemsaneringsprogramma draagt bij aan een duurzaam Haarlem. Door het uitvoeren van de (onderzoeks)projecten voldoet Haarlem aan de verplichtingen en uitgangspunten van het convenant Bodemsanering. Door het uitvoeren van nazorgverplichtingen worden situaties beheerd waar structureel bodemverontreiniging aanwezig blijft, waardoor geen risico's kunnen ontstaan.

4. Argumenten

Het voorstel past in ingezet beleid

Het bodemprogramma past in programma 9. Kwaliteit fysieke leefomgeving en draagt bij aan een beter leefmilieu, een betere kwaliteit en beheer van de openbare ruimte en benutting van de bodem voor andere functies zoals energievoorziening. Dit sluit aan bij het hoofdthema groen en duurzaam uit het coalitieakkoord. Door de uitvoering van het bodemprogramma wordt de bodem beter benut, de bodemkwaliteit hersteld voor het gewenste gebruik en wordt daarmee een gezonde en duurzame leefomgeving bevorderd. Het uitvoeren van bodemsaneringsprojecten past in de doelstelling van een gezonde en duurzame leefomgeving.

Het programma geeft onderbouwing voor de projecten

Omdat het geld moet worden besteed aan bodemprojecten is een bodemprogramma 2010-2014 opgesteld, waarin de geplande projecten zijn benoemd. Op basis van dit programma is overlegd met het Rijk en zijn de genoemde middelen gegenereerd. In het programma staan ook de projecten die in de vorige periode waren gepland en die nog niet ten uitvoer zijn gekomen.

Er is financiële dekking voor het programma

Voor de uit te voeren projecten uit het bodemprogramma is vanuit Wbb (restant 2005-2009) ISV-2 (restant bodemgeld 2005-2009), ISV-3 (bodemdeel), Decentrale

uitkering bodem en het gemeentelijk aandeel voldoende geld beschikbaar. Sommige projecten zullen mogelijk niet in deze periode tot uitvoering komen. Daarom is er voldoende flexibiliteit noodzakelijk en wordt de mogelijkheid tot schuiven binnen het programma en het toevoegen of vervangen van projecten nadrukkelijk opgenomen.

Haarlem voldoet door de uitvoering van het bodemprogramma aan de eisen die aan de besteding van het bodemgeld worden gesteld

Voor de besteding van het Wbb en ISV-2 restant moet worden voldaan aan de prestaties die door middel van gerealiseerde BPE's aan VROM moeten worden gerapporteerd. Door het afronden van projecten die al in gang zijn gezet, zullen deze in de loop van het programma kunnen worden gehaald. Niet voldoen aan deze verplichtingen kan korting op het bodembudget tot gevolg hebben.

5. Kanttekeningen

De in het programma genoemde bedragen zijn ramingen. Afhankelijk van de ernst van de verontreiniging en de complexiteit van de gekozen saneringsoplossing kunnen de bedragen anders uitvallen, waardoor verschuivingen in het programma nodig blijken. Het programma kent voldoende flexibiliteit. Tussentijds nieuw aangedragen projecten kunnen worden ingevoegd. Als er op dat moment onvoldoende geld beschikbaar is, zal het project of worden gefinancierd als er nieuwe middelen worden toegekend of in de plaats van een benoemd project worden uitgevoerd.

Het is niet duidelijk of er in de komende jaren nog meer kortingen op de DUB zullen plaatsvinden. Als dat het geval is, zal dat invloed hebben op de uit te voeren projecten. Het schuiven binnen of tussen projecten of temporiseren zijn opties die dan ter overweging voorliggen.

De projecten die met ISV-2 geld zijn gestart, moeten ook worden afgerond om de prestaties te halen. Het niet halen van de prestaties kan terugbetaling van de gelden tot gevolg hebben.

Het geld wordt verspreid over de 5 jaars-periode uitgekeerd. Voor duurdere projecten zal daarom moeten worden 'gespaard' of voorgefinancierd. Het ILG geld is afkomstig uit de voorgaande periode. Op dit moment is nog niet duidelijk of het ook daadwerkelijk beschikbaar is. Hierover moet nog overleg met de provincie plaatsvinden. Blijkt het geld niet beschikbaar, dan wordt getoets of de sanering noodzakelijk is en zo ja, gekeken of er binnen het programma nog ruimte is om het in deze periode uit te voeren.

6. Uitvoering

De uitvoering van de onderzoeks- en nazorgprojecten zal zoveel mogelijk volgens de planning plaatsvinden. Bij andere projecten is vaak samenloop met stedelijke ontwikkeling. Hierdoor kunnen verschuivingen in de tijd, start van het project en/of in aan te pakken projecten ontstaan. De planning en verdeling over de jaren is daarom een benadering. Vaak zullen projecten meerdere jaren beslaan of is het benodigde geld niet direct beschikbaar, omdat het in jaarporties wordt uitgekeerd.

7. Bijlagen

- Bodemprogramma Haarlem periode 2010-2014
(bestaande uit tekst en een spreadsheet.)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het Bodemprogramma Haarlem 2010-2014;
2. Het College te mandateren eventuele verschuivingen in dit programma in de periode 2010-2014 aan te brengen;
3. De overgebleven ISV-2 bodemgelden (2004-2009) van € 1.256.455,-- door te schuiven naar de periode 2010-2014 (onderdeel van 28.1951.517 BDU Ruimtelijk Fysiek);
4. De stelpost Bodem uit programma 10 (€ 948.600,-- per jaar, €4.743.000 voor de periode 2010-2014) beschikbaar te stellen voor het bodemprogramma 2010-2014 (begrotingswijziging van programma 10, 1801.4007.1044 naar programma 9, product bodem);
5. De niet uitgegeven gelden ieder jaar te storten in de voorziening Bodemprogramma 2010-2014;
6. De ISV-3 gelden (€ 1.940.000,--) te reserveren voor de uitvoering van het bodemprogramma 2010-2014;
7. Het college te mandateren om bij eventuele tussentijdse vermindering van de rijksbijdrage het uitvoeringsprogramma daarop aan te passen;

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

1. Inleiding

Voor u ligt het bodemprogramma van de gemeente Haarlem. In het bodemprogramma worden locaties en projecten benoemd die te maken hebben met bodemverontreiniging en het beheer van de bodem. In het programma wordt aangegeven welke locaties in de periode 2010-2014 onderzocht worden op bodemverontreiniging, op welke locaties een sanering gepland staat of waar -na een sanering- nog nazorg nodig is en welke betekenis dat heeft voor het gebruik van de ondergrond.

Voor de sanering van verontreinigde locaties zijn verschillende geldstromen beschikbaar: het ISV 3 (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) en de DUB (Decentrale Uitkering Bodem, voorheen Wbb financiering). Van deze twee geldstromen is een onderbouwing van VROM ontvangen. Uit de voorgaande programmaperiode zijn het gasfabrieksprogramma en het daarbij behorende gasfabrieksconvenant en het ILG (Investeringsfonds Landelijke Gebieden) dat via de Provincie Noord Holland loopt voor de volledigheid opgenomen.

Ook zijn er projecten waar in het verleden een reservering is gemaakt om de nazorg in de toekomst uit te kunnen voeren. Het gaat voornamelijk om twee projecten: het monitoren van het Rookmakerterrein en de grondwatersanering van het EBH-terrein. In deze periode zal ook voor het Rids-terrein en de secundaire bron¹ onder de Bakenessegracht een voorziening of reservering worden gemaakt.

Voor de gemeentelijke bijdrage voor bodemsanering wordt elk jaar een bedrag van € 93.585,- gereserveerd in de begroting².

In de periode 2005-2009 zijn er twee aparte bodemprogramma's opgesteld. Voor de periode 2010-2014 mogen de programma's worden geïntegreerd. Hierbij geven we per project aan welke financieringsbron gebruikt wordt.

Een deel van de DUB is bestemd voor de apparaatskosten, bodembeleidsontwikkeling en de kwaliteitszorg. Voorheen werden deze als aparte uitkering ontvangen. In deze periode willen we alle werkprocesbeschrijvingen van bodem up to date brengen en houden, regelmatig audits uitvoeren en verbeteringen doorvoeren. Verder is in de DUB geld opgenomen voor oude afspraken: sanering van het Reinaldapark³, het restant van het Klokhuisplein en de GEB/EBH sanering (diep grondwater).

In de voorgaande periode zijn niet alle projecten tot uitvoer gekomen. Dat heeft te maken met vertraging in de planontwikkeling van stedelijke projecten of het afblazen van projecten in verband met de kredietcrisis. Voor sommige projecten zijn andere projecten uitgevoerd. Dit betekent dat er van de ISV2-periode nog bodemgeld beschikbaar is (zie 3). VROM stelt zich op het standpunt dat als de prestaties nog worden geleverd, het geld mag worden doorgeschoven naar de volgende ISV-periode.

2. Verdeelsleutels gemeentelijke bijdrage

Het is afspraak dat de gemeente zelf bijdraagt aan de saneringen die zij uitvoert en die worden gefinancierd met Rijksmiddelen. Aan de hand van de kenmerken van de diverse projecten, zijn 4 categorieën onderscheiden, waarbij het aandeel van de gemeentelijke bijdrage verschilt. Het betreft een Haarlemse benadering van de financieringssystematiek waarbij een sober en

¹ Een bronlocatie, afkomstig van bedrijfsactiviteiten die naar een andere plek is opgeschoven

² Kostenplaats 1641.4497.2365 Gem.aandeel bodemsanering

³ Toegezegd in het gesprek tussen VROM en gemeente Haarlem op 20 maart 2009

doelmatige sanering het uitgangspunt is. Onderzoeken worden meestal voor 100% uit de rijksmiddelen betaald. De percentages die voor een project gelden zijn opgenomen in het spreadsheet waarin de projecten worden benoemd.

De volgende categorieën worden onderscheiden:

- 0,9 (bijdrage 10% van het gemeentelijk aandeel en 90% rijksmiddelen) voor voormalige Wbb-financiering: dit zijn projecten waar sprake is van risico's (voor mens, verspreiding of ecologie) en waar geen samenloop is met (stedelijke) ontwikkelingen.
- 0,7 (30% (gemeentelijke) bijdrage uit het project⁴ en 70% rijksmiddelen) voor projecten waar sprake is van co-financiering of bedrijfsverontreinigingen waar de huidige eigenaar geen betrokkenheid valt te verwijten bij het ontstaan van de verontreiniging.
- 0,5 (50% (gemeentelijke) bijdrage uit het project⁴ en 50% rijksmiddelen) waar sprake is van exploitatie, waar werk met werk gemaakt kan worden. Ook voor de zogeheten ILG-projecten geldt deze verdeling. Voor gasfabrieken gelden specifiek verdelingen die hiervan af kunnen wijken.
- 0,25 (75% (gemeentelijke) bijdrage uit het project⁴ en 25% rijksmiddelen) waar sprake is van aankoop zonder rekening te houden met verontreinigingen. De bijdrage is in dit geval een stimulering van de ontwikkeling in ernstig verontreinigd gebied. Een hogere bijdrage kan niet worden verleend in verband met risico's van terugvordering van ongeoorloofde overheidssteun.

3. Stand van zaken saneringsbudget

In deze paragraaf wordt de relatie tussen het oude programma, het nieuwe programma en het beschikbare budget weergegeven. Allereerst wordt teruggekeken naar de beginstand van het vorige programma, dan gekeken naar de uitgaven, waarna het overgebleven geld is opgeteld bij de in deze periode nog te ontvangen bijdragen. Het geld dat van VROM wordt ontvangen, wordt niet in 1 keer uitgekeerd, maar in deelparties per jaar.

Schematisch overzicht periode 2010-2014:

<i>ISV-bodemgeld</i>	
Beginstand per 1/1/2010 (=restand ISV 2 2005-2009) ⁵	€ 1.256.455
Toegekend bedrag ISV 3	€ 1.940.000
<i>Subtotaal: Te besteden ISV-geld bodem 2010-2015</i>	<i>€ 3.196.455</i>
<i>Te besteden DUB(decentrale uitkering bodem)</i>	<i>€ 4.743.000</i>
<i>Restant Wbb-geld⁶</i>	<i>€ 1.300.985</i>
Totaal te besteden bodemgeld 2010-2014	€ 9.240.440

Per jaar komt dit op een Rijksbijdrage van: € 948.600,-- via de DUB en € 388.000,-- via ISV3.

⁴ Het gaat hierbij om een bijdrage vanuit de locatie, het project, de grondexploitatie of een bijdrage van het bedrijf.

⁵ onderdeel van 28.1951.517 BDU Ruimtelijk Fysiek

⁶ 28.1951.507 Grondwatersanering

In de onderbouwing van het ministerie van VROM is aangegeven dat is uitgegaan van de volgende verdeling,⁷

Decentrale Uitkering Bodem (DUB)	
Totaal	€ 4.743.000
Opgebouwd uit:	
Apparaatskosten, kwaliteitszorg en beleid	€ 1.893.000
Oude afspraken (zoals Reinaldapark en Klokhuisplein):	€ 2.850.000

ISV 3 (bodem)	
Totaal	€ 1.940.000
Werkvoorraad	€ 1.120.000
ruimtelijke ontwikkelingen	€ 820.000

4. Stand van zaken bodemsaneringsoperatie

In bijlage 1 wordt de stand van zaken van het bodemprogramma 2005-2009 per project opgesomd. Projecten uit dit programma die nog niet zijn afgerond, zijn weer in het nieuwe programma opgenomen.

In de onderstaande tabel is de stand van zaken weergegeven van de uitgevoerde saneringen.

Gegevens periode 2005-2009

Gesaneerd	Totaal gepland	Totaal gerealiseerd
Volume grondwater	6.650.300 m ³	99.041 m ³
Oppervlak	271.860 m ²	737.241 m ²
Volume grond	571.710 m ³	641.358 m ³
BPE's ⁸	4.647.110	2.700.931

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de volgende periode nog 1.946.178 BPE's moeten worden gerealiseerd om te voorkomen dat er bodemgeld moet worden terugbetaald. De meeste projecten die hiervoor moeten zorgen zijn al in gang gezet en het zal geen probleem zijn om die verplichting te halen.

Mogelijk te realiseren in periode 2010-2014

	Nassaulaan	Reinaldapark	Deliterrein	EBH/GEB	Rids	Totaal
Oppervlakte in m ²	3.180	179.318	5.757		0	188.255
grond m ³	0	90.000	9.394	243.000	0	342.394
grondwater m ³	190.974	0	0	972.000	3.600.000	4.762.974
BPE's	79.570	449.318	33.939	1.117.800	1.440.000	3.120.627

Met het ministerie van VROM zijn ook afspraken gemaakt over de compensatie van de ongerechtvaardigde verrijking⁹. Hierbij is afgesproken om de hiervoor benodigde 19.718

⁷ Oorspronkelijk was voor de DUB 4,78 miljoen toegekend. Dit is in de junicirculaire gemeentefonds 2010 verminderd naar 4,745 miljoen. Bij alle bevoegde gezagen is namelijk een korting doorgevoerd om de apparaatskosten voor het (landelijk) uitvoeringsprogramma van het covenant bodem te kunnen bekostigen. In de septembercirculaire is het bedrag verminderd naar 4,743 miljoen over de periode van 5 jaar. Mogelijk vinden er in de toekomst meer kortingen plaats. In 2010 wordt € 948.600 voor bodemsanering uitgekeerd.

⁸ Bodem Prestatie Eenheden. BPE's zijn een maat voor de gesaneerde hoeveelheden grond en grondwater en daarmee een toetsingsmiddel voor de prestaties van de overheden. Definitie: BPE=gesaneerd oppervlak in m² + 3x gesaneerd volume in m³ + 0,4 x gesaneerd volume grondwater in m³.

BPE's te realiseren in het baggerprogramma fase 2 (10.605 m², 3.038m³, door sanering van sloot Regentesselaan en vijvers Algemene Begraafplaats).

5. Projecten bodemprogramma 2010-2014

In het bodemprogramma zijn verschillende soorten projecten opgenomen. Hierbij zijn projecten die autonoom door het bureau bodem worden uitgevoerd, zoals nazorgprojecten, onderzoeken van spoedlocaties, convenantprojecten, en saneringen die afhankelijk zijn van planontwikkeling. In het spreadsheet zijn de projecten benoemd en is een planning voor vijf jaar aangegeven.

Nazorgprojecten zijn projecten waarbij in het verleden een sanering is uitgevoerd en waar na de sanering een (rest)verontreiniging is achtergebleven. De nazorgmaatregelen beheersen de achtergebleven verontreinigingen en controleren of de verontreiniging zich niet verder verspreid. De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor deze nazorg omdat zij in het verleden de sanering heeft uitgevoerd of omdat de sanering is afgekocht, zoals bij het Rookmakerterrein. In dit laatste geval zijn de kosten gekapitaliseerd en is een reservering opgenomen. Aangezien dit projecten zijn die uitgevoerd moeten worden, en het opdrachtgeverschap bij het bureau bodem ligt, zijn de uitgaven voor deze projecten redelijk zeker.

Een andere categorie zijn de *projecten die voortvloeien uit het convenant bodem*¹⁰. Een deel wordt betaald uit de Decentrale Uitkering Bodem (DUB) en een deel uit ISV. In een midtermreview worden gedurende deze periode de resultaten getoetst. In gebreke blijven kan van invloed zijn op de uitkering in de toekomst. Projecten die in deze categorie horen zijn de onderzoeken spoedlocaties, deelprojecten op het gebied van warmte-koudeopslag en het beheer van de ondergrond, kwaliteitszorg, en het geld dat wordt uitgekeerd ten behoeve van de apparaatskosten en beleidsontwikkeling. Een voorbeeld van een saneringsproject uit de categorie spoedlocaties is het project Nassaulaan¹¹.

In de DUB is ook geld toegekend voor *oude afspraken*. In deze periode is er 2 miljoen euro voor de sanering van het Reinaldapark. In de voorgaande periode was er ook al een bedrag vanuit het ISV voor deze sanering gereserveerd, maar dat was niet voldoende voor de totale aanpak met saneringsschade. Twee andere oude projecten zijn Klokhuisplein en het EBH/GEB terrein (diep grondwater). Voor het Klokhuisplein gaat het om de afrekening van kosten die in eerdere perioden zijn gemaakt, maar waar toen bij VROM geen budget voor was. Voor de secundaire bron die zich uitstrekt onder de Bakenessegracht wordt een aparte gemeentelijke voorziening gemaakt.

Voor de *projecten die samenhangen met planontwikkeling* geldt dat de uitvoering afhankelijk is van ontwikkelingen en inzet van derden. In deze categorie vindt vaker verschuiving plaats: soms komt de planvorming helemaal stil te liggen, terwijl een ander project door bodemverontreiniging moeite heeft om de financiën rond te krijgen. Dan kan door verschuiving in het bodemprogramma zo'n project worden vlotgetrokken. Hierbij is dan wel de eerder genoemde verdeelsleutel van toepassing.

⁹ Brief van VROM van 23 mei 2008, kenmerk VAK/FA 2008047961

¹⁰ Convenant bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties, 10 juli 2009, ondertekend door VROM, LNV, V&W, IPO, VNG en UvW.

¹¹ Aanvullend krediet t.b.v. aanpassing saneringssysteem Nassaulaan, B&W-besluit 15 juni 2010, Raadsbesluit 8 juli 2010.

Projecten waar we voor de financiering te maken hebben met de provincie Noord Holland worden gefinancierd uit het ILG en het convenant gasfabrieksterreinen. In de laatste categorie gaat het hierbij om de afronding van 2 projecten, namelijk het Deli-terrein en het GEB/EBH-terrein.

Bijlage 2 is een lijst van projecten waar geen raming in het bodemprogramma voor is opgenomen. Dit zijn *projecten die door derden worden uitgevoerd*, de zogenaamde saneringen in eigen beheer (SEB). De projecten zijn onderdeel van het programma om er zicht op te houden en omdat een enkele keer de overheid als vangnet moet fungeren om deze projecten vlot te trekken soms door het leveren van een bijdrage, soms door het starten van een juridisch traject. Inmiddels is dit voor een paar projecten nodig gebleken. Ook staan hier de locaties die zijn aangemeld in het kader van de bedrijvenregeling. Hiervoor geeft VROM apart subsidie, die echter wel door de gemeente moet worden voorgeschooten. In de voorgaande periode is een bedrag van € 27.909,35 voorgeschooten uit ISV-geld dat in 2010 door VROM is terugbetaald.

6. Vergelijking benodigde middelen en beschikbare middelen

Uit paragraaf 3 blijkt dat het totaal beschikbare budget -exclusief de bijdrage uit het convenant gasfabrieken- voor deze periode uit Wbb, ISV en DUB € 9.240.440 is. Het totaal benodigde saneringsbudget (inclusief gemeentelijk aandeel) wordt geschat op € 12,95 miljoen.

Na inventarisatie van de projecten en raming van de kosten is het programma passend gemaakt op het beschikbare budget. Dat betekent dat er voor een paar projecten zoals het Stationsgebied/Gonnetstraat vooralsnog geen bijdrage beschikbaar is.

Bij het opstellen van het programma zijn de projecten waar sprake is van nazorg, een beschikking hebben waaruit blijkt dat spoedige sanering noodzakelijk is of die onderdeel uitmaken van het project spoedlocaties als eerste opgenomen. Bij deze projecten wordt de gemeentelijke bijdrage over het algemeen uit het gemeentelijk aandeel bodemsanering betaald. Vervolgens is gekeken naar locaties waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden en waar toezeggingen zijn gedaan voor een bijdrage in de sanering. Tot slot zijn de overige projecten opgenomen. Voor de projecten die uit de ILG worden gefinancierd geldt dat nog overleg met de provincie Noord-Holland moet plaatsvinden. Aangezien vanuit het ILG de maximale bijdrage 50% is, moet bij toekenning ook gezocht worden naar aanvullende financiering vanuit de gemeente. Hiervoor kan een deel van het gemeentelijke aandeel bodemsanering worden benut. Blijkt dit geld niet meer beschikbaar te zijn, dan moet op basis van risico's worden bepaald of en zo ja wanneer sanering noodzakelijk is. Is sanering noodzakelijk, dan kan zo'n project bijvoorbeeld in de plaats komen van een vertraagd project. Voor de volledigheid zijn deze projecten in het bodemprogramma opgenomen.

Bodemsaneringsprojecten zijn lastig planbaar. Vaak is er samenhang met planontwikkeling of stedelijke ontwikkelingen waar om de een of andere reden vertraging plaatsvindt. Soms is het aanvragen van vergunningen ingewikkelder en tijdrovender dan verwacht. Of de uiteindelijke sanering duurt door onvoorziene omstandigheden (zoals verontreinigingssituatie, funderingen, omliggende bebouwing) langer dan gepland. Daarom is het noodzakelijk om het budget gereserveerd te houden, omdat het geld wel nodig is, maar de meeste saneringen niet binnen

een jaar zijn af te ronden. Voor sommige saneringen is meer geld nodig dan in een jaar beschikbaar komt, ook daarom is de mogelijkheid om budget op te sparen een vereiste. In het programma is voor projectontwikkelingsprojecten de maximale bijdrage vanuit ISV, Wbb of DUB opgenomen, berekend vanuit het geschatte saneringsbedrag. Zo is voor het Scheepmakerskwartier, uitgaande van een saneringsbedrag van 1,6 miljoen, een maximale bijdrage van 25%, € 400.000,-- opgenomen. Als dit onverhoopt goedkoper uitvalt, kan het geld worden ingezet voor andere projecten. Hiervoor zal eerst toestemming aan B&W door middel van een collegebesluit worden gevraagd.

Als nazorgprojecten of projecten die om reden van risico's worden uitgevoerd duurder uitvallen dan geraamd, zal dat binnen het bodemprogramma moeten worden opgelost. Een voorbeeld van zo'n project is de Nassaulaan. In het programma is daarom voldoende flexibiliteit noodzakelijk.

Voor enkele projecten geldt dat er een gemeentelijke voorziening of reservering is ingesteld of ingesteld moet worden om de gemeentelijke bijdrage uit te betalen, de nazorgkosten over een langere periode veilig te stellen of om onderzoeken uit te voeren. In sommige gevallen is er sprake van een bijdrage van het bedrijf waar afkoop van de verontreiniging heeft plaatsgevonden. De bedragen moeten rentedragend worden weggezet. Hiervoor zal in een later stadium een nadere uitwerking plaatsvinden.

Het gaat vooralsnog om de volgende projecten:

Project	Bestemming
Klokhuisplein/Baker- nessergracht	Nazorg/monitoringskosten
EBH-terrein	Gemeentelijke bijdrage voor de aanleg en instandhouding van het grondwaterbeheersysteem vanuit de grondexploitatie
Rookmaakterrein	Afkoop van de monitoring
Rids-terrein	Gemeentelijke bijdrage (30%) vanuit de grondexploitatie.
Koudehorn	Gemeentelijke bijdrage aan de sanering na verkoop.

Bijlage 1

Beschrijving stand van zaken bodemprogramma 2005-2009

De volgende projecten zijn uitgevoerd of in uitvoering:

Waarderweg 98/RIDS (NH039200003) de grondsanering is uitgevoerd. Voor de monitoring/feb-aanpak is in 2009 een beschikking op monitoringplan voor het grondwater afgegeven, het ijkmoment ligt in 2012

Korte Poellaan 15 (HA039200027): grondsanering is uitgevoerd. nazorg is opgestart. Door een andere saneringsaanpak is dit project goedkoper dan geraamd. Van de vrijvallende gelden is in 2009 de inhaalslag Wkpb¹² gestart die naar verwachting eind 2010 wordt afgerond.

Brouwersvaart 76 (NH039200058): grondsanering is uitgevoerd, grondwatersanering na aanpassing loopt door tot 2012.

Nassaulaan 49-51 (NH039200321): grondsanering is uitgevoerd, grondwatersanering loopt door. Voor de optimalisatie van het systeem is aanvullend krediet aangevraagd.

Amsterdamse vaart, chemische wasserijen (NH039200536): sanering ondiep is uitgevoerd. Onder HA039200035, onderzoek naar effectieve aanpak van dieper grondwaterverontreiniging moet leiden tot aanpak van het diepere grondwater.

Reinaldapark (NH032900011): Voor de uitwerking is een saneringsplan opgesteld. De ontwikkeling voorzien in 2004 is vertraagd.

Dutch Cacao (NH039200152) is uitgevoerd.

Deliterrein, Nolet en v.d. Putten (HA039200540 en HA039200541) is uitgevoerd in de tweede helft van 2009. Voor 2010 worden er nog rekeningen verwacht. Onderdeel van het gasfabriekprogramma van de Provincie Noord Holland.

Bij de volgende projecten is nog geen sanering uitgevoerd omdat er vertraging opgetreden is in de planontwikkeling, er sprake is van andere initiatiefnemers of uit onderzoek bleek dat sanering uiteindelijk niet nodig was.

Werventerrein, Werfstraat e.o. Dit project is vervangen door het opstellen van een asbestkansenkaart.¹³

Korte Poellaan 17-23 (NH039200497): er heeft nog geen sanering plaatsgevonden, na aanvullend onderzoek is een saneringsplan opgesteld dat wordt ingediend door derden.

Lorentzplein/Raamsingel (NH039200617): is samenwerkingsproject met ontwikkelaar. De ontwikkeling zoals voorzien in 2004 heeft vertraging opgelopen. Inmiddels lopen afspraken over concretisering van het project.

Langendijkstraat 14 (NH039200083): De vervolgstap is nog in studie.

Harmenjansweg 13-93 (NH032900356) Scheepmakerskwartier: het project is nog niet uitgevoerd, afhankelijk van de planvorming en derden. In het nieuwe programma is een bijdrage van 25% van de saneringskosten opgenomen tot een maximum van 400.000.

A.L. Dyserinckstraat 2-20: (NH039200627); nog niet gesaneerd, Stavast project ontwikkeling moet nog saneringsplan indienen bij 2e fase bouwaanvraag.

Ruychaverstraat 20-36 (NH039200620): project ligt stil, woningbouw niet gerealiseerd door tegenvallende woningmarkt.

GEB/EBH-terrein (HA039202190) In de voorbereidingsfase bleek dat de ondergrond niet geschikt is voor het gekozen systeem met Radial Collector Wells. Een aangepast traditioneel systeem wordt nu voor deze locatie ontworpen. De waterbodemsanering is gekoppeld aan de uitvoering van fase 2 van het Baggerprogramma en is gepland voor de 2^e helft van 2010.

¹² Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen; B&W-besluit van 8 april 2009.

¹³ B&W besluit van 4 april 2007

Bij 7 projecten bleek uit het uitgevoerde onderzoek dat er geen sanering nodig was. Het gaat om: *Westergracht 47-59 (HA039203089), Herensingel 95-99/Fabricsiusstraat 2-2a (HA039203218), Jan van Nieuwenhuyzenstraat 10 (HA039202821), Hannie Schaftstraat, Slachthuisbuurt zuidstrook (HA039203270), Voorzorgstraat/Klarenbleekstraat (HA039203068), Zomerkade 53-71 (HA039203308) en Klarenbeekstraat 34-44 (HA039203088).*

Bijlage 2

Overzicht locaties bedrijvenregeling en sanering in eigen beheer

Projecten onderzoek en sanering in eigen beheer	
NH039200434	Zuid Schalkwijkerweg 39 (van Opzeeland)
HA039203143	Oudeweg
NH039200004	A.Hofmanweg 2
HA039200170	Gonnetstraat 22
NH039200188	Stephensonstraat 44-46
NH039200289	Harmerjansweg 4
NH039200554	Essenstraat 25-27
HA039202159	Santpoorterstraat 41-49
NH039200151	Floridaplein 14
NH039200035	Amsterdamsevaart 30-32
NH039200102	Rijksstraatweg 139-143
HA039200122	Generaal Cronjéstraat 109
HA039200464	Wagenweg 126-132
HA039201044	Van Nesstraat 76
NH039200643	Soendaplein 37
HA039200505	Zocherstraat 6
NH039200328	Stationsplein
NH039200166	Ir.Lelyweg 51
NH039200157	Oudeweg 93
HA039200419	Spaarnwouderstraat 38
HA039200168	Gierstraat 55-59
HA039202480	Nieuwe Rijkweg stortplaats
HA039201971	Stuyvesantstraat 97
NH039200567	Brakenburghstraat 3-5

Bodemprogramma gemeente Haarlem 2010-2014

projectcode	adres/project	totale geraamde kosten	verdeelbaar	gemeentelijke bijdrage	bijdrage uit project (exploitatie of dardan)	bijdrage nog uit ISV-2	bijdrage ISV-3	restant Wob-geld	bijdrage DUB
Nazorg									
HA039201129	Linschotenstraat 57	10.000	0,9	1.000			9.000		
NH039200010	Put Vink, nazorg vml. stort MI	16.200	0,9	1.700		5.000	9.500		
HA039200035	A'damsevaart 28-32	130.000	0,9	13.000			117.000		
NH039200365 en HA039201001	Maert.v.Heemskerk 69 (Hoensson terrein)	13.000	0,9	1.300			11.700		
NH039200083	Langendijkstraat 14	5.000	0,9	500			4.500		
NH039200069	Garenkokerskwartier	39.000	0,9	3.900			35.100		
NH039200058	Brouwersvaart 76	30.000	0,9	3.000			27.000		
NH039200111	Klokhuisplein-ondiep/tonielschuur	52.000	0,9	5.200				46.800	
NH039200111	Klokhuisplein, sec. bron Bakenssegracht	130.000	0,9	13.000		40.000	77.000		
HA039200142	Transvaalstraat 10	15.000	0,9	1.500			13.500		
HA039200082	Kieverparkweg 18-24	15.000	0,9	1.500					
NH039200091	Put van Peet	50.000	0,9	5.000		6.000	7.500		
NH039200079	Kampersingel/Rookmaaker	65.000	0,9	6.500			58.500		
NH039200068	HIN-terrein, Zijlweg	15.000	0,9	1.500			13.500		
HA039200027	Korte Poellaan 15								
Project spoedlocaties (onderzoekfase)									
HA039200178	Grote Houtstraat 77	3.000	1				3.000		
HA039200204	Italielaan 0	3.000	1				3.000		
HA039200214	Generaal spoorlaan 2	3.000	1				3.000		
HA039200460	Vondelweg t.o. 476-478	3.000	1				3.000		
HA039200513	Zuid Schalkwijkkerweg 36a	3.000	1				3.000		
HA039200086	Bloemhofstraat 14-20	3.000	1				3.000		
HA039202548	Nassaulaan 70-76	5.000	0,9	500			4.500		
NH039200076	Presidentsteijnstraat/Jan de Braystraat	30.000	0,9	3.000			27.000		
HA039202159	Santpoortstraat 41-49	30.000	1			15.000	15.000		
	4 locaties nader onderzoek	58.000	0,9	5.800			52.200		
NH039200010	Put Vink	100.000	0,9	10.000			90.000		
Saneringslocaties									
NH039200021	Waarderhaven/Waarderveldweg (Bröderterrein)	750.000	0,9		75.000	675.000			
NH039200321	Nassaulaan/kinderhuisvest/magdalalahof	896.000	0,9	89.600		200.400	606.000		
NH039200003	Rids/Waardenweg 98	580.000	0,7		174.000	15.000	391.000		
NH039200011	Reinaldapark	2.500.000	0,5/0,9		347.000	250.000			2.000.000
NH039200108	Belgielaan 57	90.000	0,9	9.000			81.000		
HA039200200	Houtplein 22	55.000	0,9	5.500			49.500		
NH039200556	Gedempte oude gracht 95	70.000	0,9	7.000			63.000		
NH039200209	Donkere Spaarne 12-28 (no-fase)	100.000	0,25		75.000		25.000		
NH039200356	Scheepmakerskwartier/Harmenijansweg 13 - 93	1.600.000	0,25		1.200.000				400.000
	Spaardamseweg	50.000	0,9		5.000				45.000
NH039200617	Raamsingel/Lorentzplein	800.000	0,5		400.000		134.000		266.000
	Stationsgebied Gonnatstraat e.o. Gonnatstraat *	190.000	0,9						
NH039200217 en NH039200275	Oostvest/Houtmarkt/Dijkstraat *	n.b.							
NH039200497	Korte Poellaan 17-23 *	n.b.							
NH039200558	Koudehorn 68-70 *	n.b.							
HA039203416	Amsterdamssevaart 192 *	95.000							
locaties met verplichtingen									
HA039202190	GEB/EBH (aanleg+beheerskosten)	1.393.444	0,9		139.344		1.254.100		
NH039200111	Klokhuisplein (diep grondwater beheer)	400.000	1						400.000
Gasfabrieken convenant									
NH039200007	GEB waterbodemsanering	n.b.	0,5						
HA039200540, HA03920054	DEL-terrein	300.000	0,44						
Projecten t.t.v. Decentrale Uitkering Bodem									
	Wkpb-inhaalslag	50.000	1			50.000			
	bodemkwaliteitskaart update	10.000	1						10.000
	kwaliteitszorg bodembeheer	300.000	1						300.000
	bijdrage WEB en andere landelijke initiatieven	47.000	1						47.000
	Apparaatskosten	1.175.000	1						1.175.000
	convenantprojecten en/of bodembeleid	100.000	1						100.000
ILG-projecten (landelijk gebied) **									
NH039200005	Penningsveer	5.000	0,5	2.500					
NH039200004	Schoterog	250.000	0,5	125.000					
HA039203025	Spaardamsterdijk *	n.b.							
HA039203321	Lieoever 69-73	300.000	0,5	150.000					

totaal		12.962.644	461.500	2.416.344	1.256.400	1.940.000	1.300.900	4.743.000	
					ISV-2	ISV-3	Wbb	DUB	

* deze projecten kunnen vooralsnog niet worden uitgevoerd

** ILG-bijdrage uit vorige periode, nog overleg met de provincie nodig

B

ISV of DUB-bijdrage per jaar						
ILG	Gemeentelijke voorziening of reservering	2010	2011	2012	2013	2014
		4.500				4.500
		6.000				8.400
		57.000	40.000	10.000		10.000
			5.400			5.400
		4.500				
		15.000	5.000	5.000	5.000	5.100
		5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
		36.000	5.400		5.400	
	ja					
		81.000	8.500	8.500	10.000	9.000
		4.500		4.500		4.500
		6.000		9.000		
	ja					
		15.000		43.500		
			6.750		6.750	
		3.000				
		3.000				
		3.000				
		3.000				
		3.000				
		4.500				
			27.000			
		15.000	15.000			
			13.050	13.050	13.050	13.050
					45.000	45.000
		300.000	375.000			
		135.000	180.000	180.000	180.000	131.455
	ja	140.000	140.000	76.000	30.000	20.000
		650.000	400.000	400.000	400.000	400.000
			40.000	41.000		
				49.000		
			63.000			
				25.000		
			200.000	200.000		
			45.000			
				120.000	280.000	
	ja					
	ja	97.100	600.000	232.000	210.000	115.000
		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	conv.gasfabr					
		40.000	10.000			
		10.000				
		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
		27.000	5.000	5.000	5.000	5.000
		235.000	235.000	235.000	235.000	235.000
		2.000	24.000	24.000	25.000	25.000
2.500	n.t.b.					
125.000	n.t.b.					
	n.t.b.					
150.000	n.t.b.					

277.500		2.048.500	2.588.500	1.825.950	1.595.600	1.181.805
ILG						

Bijlage 14
Zakelijke weergave inhoud overeenkomst
d.d. 1 juli 2011

Bijlage 14

Versie 1 juli 2011

Zakelijke weergave inhoud anterieure overeenkomst perceel Scheepmakerskwartier (Fase I) te Haarlem waarvan kennisgeving is gedaan in de Stadskrant van(nr....)

De Principaal B.V. is voornemens het Scheepmakerskwartier Fase I te herontwikkelen tot oa woningen, parkeervoorzieningen, bedrijfsruimtes oa ten behoeve van horeca en waterrecreatie, alsmede kades en aanlegplaatsen ten behoeve van waterrecreatie. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Hlm01, sectie E nummers 3208, 5600, 5790, 6433, 6612, allen gedeeltelijk, en de nummers 3049 en 3051 beiden geheel, alsmede sectie D nummers 10284 en 10285 beiden gedeeltelijk

De Gemeente faciliteert deze herontwikkeling middels vaststelling van een uitwerkingsbesluit ex. artikel 3.6 lid 1 onder b Wet op de ruimtelijke ordening zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Papentorenvest" in werking getreden op 13 februari 2009.

In het kader van deze ruimtelijke besluitvormingsprocedure hebben de gemeente en de Principaal B.V. een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening gesloten met de volgende inhoud:

I Afspraken over de planologische medewerking en het kostenverhaal

- Gemeente draagt zorg voor vaststelling van het uitwerkingsbesluit ex. artikel 3.6 lid 1 onder b Wet op de ruimtelijke ordening, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Papentorenvest" in werking getreden op 13 februari 2009.
- De Principaal B.V. draagt of het wettelijk verplicht kostenverhaal de kosten welke op grond van het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening verhaalbaar zijn, waaronder de planschade.
- Van de gesloten overeenkomst zal kennisgeving worden gedaan in de Stadskrant, en zal een zakelijke weergave van de inhoud ter inzage worden gelegd.

II Afspraken over de Openbare ruimte

- Er is voor voor het bovenaangeduid gebied een Programma van Eisen Openbare Ruimte Scheepmakerskwartier opgesteld.

III Afspraken over de Grondverkoop

- Gemeente verkoopt de benodigde grond conform het gemeentelijk grondprijsbeleid en de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem.

IV Afspraken over algemeen juridische onderwerpen

- Communicatie over het bouwproces
- Overlegstructuur tussen gemeente en de Principaal B.V.

- Wijziging van de overeenkomst
- Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden
- Regeling onvoorziene omstandigheden
- Geschillenregeling
- Datum ingang en einde overeenkomst
- Domiciliekeuze

Bijlage 16

WED subsidie:

- a. Beschikking provincie d.d. 1 februari 2010**
- b. Brief gemeente d.d. 11 november 2010**

Datum

1 FEB. 2010

Ons kenmerk 2010-4807



Provincie
Noord-Holland

Onderwerp

Verlening subsidie (met voorschot)
WED project Nautische voorzieningen Scheepmakerskwartier

Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Burgemeester en Wethouders
van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN - 1 FEB. 2010

Behandeld door

Y.M. van Zadel

Telefoon (023) 514 4367

Uw kenmerk 2009/205083

E-mail

zadely@noord-holland.nl

Geacht college,

Met uw brief van 29 oktober 2009 heeft u bij ons op grond van de Uitvoeringsregeling Water als Economische Drager 2009-1 (hierna: uitvoeringsregeling) een subsidieaanvraag ingediend voor het project Nautische voorzieningen in het Scheepmakerskwartier, 1^e fase.

De kosten van de activiteiten bedragen volgens uw aanvraag € 2.052.469,-.

U vraagt een subsidie aan van € 600.000,-.

Uw aanvraag om subsidie voldoet aan het provinciale subsidiebeleid zoals verwoord in de uitvoeringsregeling.

Subsidieverlening

Gelet op de artikelen 2a lid b, c en e van de uitvoeringsregeling hebben wij besloten u een subsidie te verlenen voor het project Nautische voorzieningen in het Scheepmakerkwartier, 1^e fase. Deze subsidie bedraagt 29% van de voor subsidie in aanmerking komende kosten van 2.052.469,- tot maximaal € 600.000,-.

Omdat wij aan u het maximaal te vragen subsidiebedrag verlenen bedraagt het percentage 29% van de subsidiabele kosten. Dit in plaats van de in de uitvoeringsregeling opgenomen 65%.

Aangezien de BTW-kosten voor u verrekenbaar of compensabel zijn en derhalve geen kostenpost vormen over de te subsidiëren activiteiten, zijn in de subsidie geen BTW-kosten opgenomen.

Internet: www.noord-holland.nl

Email: post@noord-holland.nl

De subsidie is als volgt berekend:

Nautische voorzieningen in het Scheepmakerskwartier 1 ^e fase		
Opruimwerk	€ 35.159,00	Subsidabel
Grondwerk	€ 23.760,00	Subsidabel
Verharding	€ 97.920,00	Subsidabel
Kade constructie langs Spaarne	€ 857.580,00	Subsidabel
Kade constructie langs Haven	€ 579.000,00	Subsidabel
Voorzieningen boten:		
Haven	€ 228.600,00	Subsidabel
Langs Spaarne	€ 87.270,00	Subsidabel
Kosten inrichting haven gebouw	€ 38.149,00	Subsidabel
Bouwkosten havengebouw	€ 105.000,00	Subsidabel
Totaal	€ 2.052.438,00	
Totaal subsidiabele kosten	€ 2.052.438,00	

Verplichtingen

Wij wijzen u erop dat de in de uitvoeringsregeling genoemde verplichtingen op deze subsidieverlening van toepassing zijn.

- U bent verplicht om steeds na afloop van een periode van 12 maanden een voortgangsrapportage aan Gedeputeerde Staten toe te zenden.
- U bent verplicht om te starten met de gesubsidieerde activiteiten voor 1 februari 2011.
- U bent verplicht om de activiteiten af te ronden voor 1 februari 2014.

Daarnaast leggen wij u de (volgende) verplichting(en) op.

- U bent verplicht om de werkelijke startdatum van uw project schriftelijk aan ons mee te delen.
- U bent verplicht om het project volledig uit te voeren in overeenstemming met de ingediende projectomschrijving.
- U bent verplicht om wijzigingen in of het voortijdig stopzetten van de activiteiten zo snel mogelijk aan ons te melden.
- U bent verplicht om de resultaten van uw project 10 jaar in stand te houden.

Conform het bepaalde in artikel 4:40 van de Awb kunnen wij de u opgelegde verplichtingen nader uitwerken.

Wij maken u erop attent dat u ingeval de activiteiten waarvoor de subsidie aan u is verleend niet worden uitgevoerd of zullen plaatsvinden, verplicht bent om het subsidiebedrag aan ons terug te betalen. Wanneer de activiteiten niet geheel worden uitgevoerd, zal de subsidie naar rato lager worden vastgesteld.

Vaststelling van de subsidie

Conform het gestelde in de uitvoeringsregeling bent u verplicht om binnen 13 weken na afloop van de activiteiten bij ons een aanvraag tot het vaststellen van deze subsidie in te dienen. Omdat de activiteiten volgens uw projectomschrijving op 1 februari 2014 afgelopen zullen zijn, verwachten wij in ieder geval **uiterlijk op 1 mei 2014** deze aanvraag tot vaststelling van de subsidie van u te ontvangen. In deze aanvraag is een schriftelijke verslaglegging van de activiteiten, een financiële verantwoording met een accountantsverklaring en een inhoudelijke rapportage opgenomen.

Een aanvraag om de subsidie vast te stellen in de vorm van een factuur wordt door ons niet geaccepteerd. Kopieën van facturen van anderen die betrekking hebben op de activiteiten, kunnen slechts dienen als onderbouwing van de financiële verantwoording.

Bij de vaststelling zullen de werkelijke kosten worden gerelateerd aan de overige inkomsten. Aan de hand hiervan wordt het definitieve subsidiebedrag bepaald.

Voorschot

Gelet op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening Noord-Holland 2009 hebben wij tevens besloten om aan u voorschotten uit te betalen tot maximaal 80% van het verleende subsidiebedrag. Wij zullen voorschotten verlenen tot een maximum van € 480.000,-.

Voorschotten voor het project worden uitbetaald op het moment dat uit een voortgangsrappportage blijkt dat de daadwerkelijke kosten met betrekking tot de projectrealisatie zijn gemaakt. Het voorschot zal steeds 29% zijn van de daadwerkelijke gemaakte kosten tot het maximum van € 480.000,-.

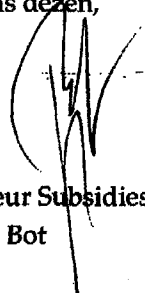
Met het oog op het informeren van de burger over de besteding van belastinggelden zouden wij het zeer op prijs stellen indien u in uw communicatie over uw activiteiten tot uitdrukking brengt dat het project tot stand is gekomen met financiële steun van de provincie Noord-Holland.

Regelgeving

Hierboven zijn de Algemene subsidieverordening Noord-Holland 2009 (provinciaal blad 2008, nr. 53) en de Uitvoeringsregeling Water als Economische Drager 2009-1 een aantal keren genoemd. Deze regelingen zijn te vinden op onze website www.noord-holland.nl onder 'Digitaal Loker/Subsidies'.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van de activiteiten.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



directeur Subsidies, Handhaving en Vergunningen
N.J.M. Bot

Als u belanghebbende bent kunt u binnen zes weken na de verzending, uitreiking of publicatie van dit besluit schriftelijk bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift kunt u sturen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem. U kunt telefonisch een folder aanvragen over de bezwaarprocedure (023-51441 41) of voor meer informatie de provinciale website bezoeken: www.noord-holland.nl.

Op 1 maart 2009 is de Provincie Noord-Holland gestart met een pilot voor het op informele wijze behandelen van bezwaren tegen subsidiebesluiten.

Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze pilot, wordt er op korte termijn telefonisch contact met u opgenomen. In verband hiermee verzoeken wij u dan ook om in uw bezwaarschrift het telefoonnummer te vermelden, waarop u overdag bent te bereiken.

Voor meer informatie over deze pilot kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw K.M. Mur-Van Amerongen (tel. 023-5144253).



Gemeente Haarlem, Stedelijke Projecten

Projectmanagement

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Provincie Noord-Holland
Directie Subsidie, Handhaving en Vergunningen
t.a.v. Mevr. Y.M. Zadel
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Datum 11 november 2010
Uw brief d.d./kenmerk 2010-59387
Ons kenmerk Stp/2010/293909
Contactpersoon Dhr. M. Rutherglen
Doorkiesnummer 023 - 511 3911
E-mail adres m.rutherglen@haarlem.nl
Onderwerp kostenoverzicht optimalisatie Scheepmakerskwartier

Geachte mevrouw Zadel,

Zoals afgesproken tijdens ons overleg op 1 juli 2010, en bevestigd per brief d.d. 29 juli 2010, ontvangt U hierbij een actueel kostenoverzicht van de nautische voorzieningen Scheepmakerskwartier, eerste fase. Dit ten behoeve van de verleende WED-subsidie voor deze voorzieningen.

Project Scheepmakerskwartier	Kostenraming nautische voorz. fase 1 na optimalisatie
Opruimwerkkade	€ 36.656
Grondwerk	€ 23.760
Verhardingen	€ 153.188
Kade langs Spaarne	€ 896.350
Kade in Stadhaven	€ 603.125
Voorzieningen boten in haven	€ 188.125
Voorzieningen langs Spaarne	€ 50.000
Kosten inrichting haven gebouw	€ 38.149
Bouwkosten havengebouw	€ 105.000
Totaal	€ 2.094.353

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de investeringen in nautische voorzieningen van fase 1 na optimalisatie nagenoeg gelijk zijn als aan het concept Masterplan 2009. De kwaliteit van de te gebruiken materialen voor het aanleggen van kades, haven en voorzieningen is hetzelfde gebleven.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden



Haarlem

SB/ch/x/x

2

De kosten voor de kademuren en haven zijn hoger geworden, doordat de totale startkosten inclusief onvoorzien in het verleden te laag zijn ingeschat op 20%. Hiervoor wordt nu 25% aangehouden. Een ander verschil met de eerdere raming komt voort uit het feit dat een deel van de kosten voor het aanleggen van de voorzieningen zoals bolders, meerpalen en aanleggringen is verplaatst naar fase 2.

In de veronderstelling U hierbij voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Mark Rutherglen
Projectleider Scheepmakerskwartier

Bijlage 17
(Deel) koopovereenkomst d.d. 31 maart 2008

**AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE
OF THE PROPERTY LOCATED AT HARMENJANSEWEG 21 IN HAARLEM**

by

CAVEX HOLLAND B.V.

and

DE PRINCIPAAL B.V.

Dated 31 March 2008

ASSET PURCHASE AGREEMENT

This Agreement (the "Agreement") is made this 31st day of March 2008 by:

1. **CAVEX HOLLAND B.V.**, a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its statutory seat in Haarlem, the Netherlands and its office address at Harmenjansweg 21, 2031WH Haarlem, the Netherlands, duly represented by Mr J. M. den Boer (hereinafter "Seller"); and
2. **DE PRINCIPAAL B.V.**, a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its statutory seat in Amsterdam, the Netherlands and its office address at Hoogte Kadijk 143, 1018 BH Amsterdam, the Netherlands, duly represented by Woonstichting Lieven de Key, duly represented by Mr J. van Gelder (the "Purchaser").

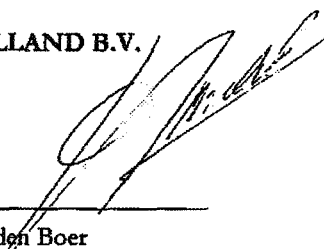
Seller and the Purchaser are each individually also referred to as a "Party" and together as the "Parties".

WHEREAS:

- (A) the Seller is the owner of the property located at Harmejansegweg 21 in Haarlem, registered in the Land Registry (*kadaster*) under numbers 3208, 5600 and 5790 (the "Property");
- (B) the municipality of Haarlem invited several parties to submit plans regarding the redevelopment of the area where the Property is located and Purchaser was selected as the ultimate party to redevelop this area;
- (C) Purchaser performed a due diligence investigation to the Property;
- (D) Seller has complied with the Works Council Act 1971 (*Wet op de Ondernemingsraden 1971*); and
- (E) Seller wishes to sell and transfer to the Purchaser, and the Purchaser wishes to purchase and accept from the Seller, the Property, subject to the terms and conditions set out in this Agreement;

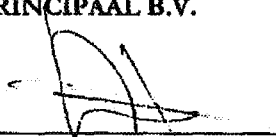
IN WITNESS WHEREOF this Agreement was executed by the parties hereto in Amsterdam:

CAVEX HOLLAND B.V.



By: Mr. H.M. den Boer
Title: managing director

DE PRINCIPAAL B.V.



By: Mr. M.T. Meijer
Title: attorney-in-fact (*gevolmachtigde*)

Bijlage 18
Intentieovereenkomst d.d. 20 april 2007
(ter informatie toegevoegd)

INTENTIEOVEREENKOMST SCHEEPMAKERSKWARTIER

Maart 2007

Bijlagen:

BIJLAGEN

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

In ieder geval:

- I. Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2007 (goedkeuring overeenkomst)
- II. Kaart nr. 06238
- III. Stukken selectie
- IV. Stedenbouwkundig Programma van Eisen Scheepmakerskwartier versie 3 oktober 2005 Sector SO/bureau Ruimtelijk Ontwerp
- V. Handboek Openbare Ruimte Spoorzone Oost maart 2003
- VI. Visie Scheepmakerskwartier december 2005 van de Principaal i.s.m. Prast Hooft Architecten

De bijlagen III t/m VI zijn reeds bij partijen in bezit, en derhalve niet extra bij deze overeenkomst gevoegd.


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. van Velzen, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 6 maart 2007, hierna te noemen: Gemeente,
- en
2. De Principaal BV gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33.289.989 en ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van Gelder, in zijn hoedanigheid van Algemeen Directeur, hierna te noemen: Principaal

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: partijen

OVERWEGEN ALS VOLGT:

- Dat de gemeente op 19 november 2003 het Masterplan Spoorzone heeft vastgesteld waarvan deel uitmaakt het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne en waarin de ambitie is uitgesproken dit te ontwikkelen tot een stedelijk gebied vooral geschikt voor woonfuncties, enige clustering van uitgaansfuncties en werkgelegenheid, maritieme functies en recreatieve en vrijetijdsfuncties;
- Dat hiertoe bij raadsbesluit van 18 december 2002 een vervroegde vestiging ex. artikel 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten ten aanzien van het gebied is gevestigd, en aansluitend bij raadsbesluit van 20 april 2005 een tijdelijke vestiging ex. artikel 6 Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- Dat de gemeente drie Ontwikkelaars heeft gevraagd hun visie te geven op dit gebied;
- Dat bij besluit van 24 januari 2006 de gemeente heeft gekozen voor de visie van de Principaal;
- Dat deze visie echter nadere uitwerking c.q. wijziging behoeft, en dat de Principaal hiertoe in de gelegenheid wordt gesteld middels het vervaardigen van een meer uitgewerkt Ontwikkelingsplan hetwelk door de gemeente zal worden getoetst waarna door partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling van het gebied, en dat partijen hiertoe afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- Dat gelet op de grondposities binnen het gebied de herontwikkeling complex is, doch beide partijen de intentie hebben dat het gebied geheel en volledig volgens het Ontwikkelingsplan


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

wordt ontwikkeld, welk plan het gehele Plangebied betreft en het programma dat volgens het Stedenbouwkundig Programma d.d. 3 oktober 2005 gerealiseerd gaat worden.

Het Ontwikkelingsplan kan gefaseerd worden gerealiseerd conform een door De Principaal op te stellen planning;

- Dat de mogelijkheid bestaat dat de Principaal reeds verwervingen zal doen in het stadium dat partijen nog geen overeenkomst hebben gesloten, en dat zowel het risico als de aansprakelijkheid naar aanleiding van deze verwervingen, volledig bij de Principaal liggen;
- Dat in het kader van de te sluiten overeenkomsten onderling grond geleverd en eventueel weer teruggeleverd zal worden, wat in nadere overeenkomsten verder zal worden gedefinieerd.
- dat het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem op 6 maart 2007 heeft ingestemd met het sluiten van deze intentieovereenkomst (Bijlage I)

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1

Definities

Project:

De herontwikkeling van het Plangebied tot woningen inclusief privé buitenruimtes, parkeervoorzieningen, openbare ruimte en bedrijfsruimtes om ten behoeve van horeca en waterrecreatie, inclusief het aanbrengen van een functionele relatie tussen het Plangebied en het Spaarne in de vorm van kades en aanlegplaatsen ten behoeve van waterrecreatie.

Plangebied

Een perceel grond te Haarlem etc., (incl Brug, incl. Dantuma) zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte kaart d.d. 20 oktober 2006, nummer 06238. (Bijlage II)

Exploitatiegebied

Excl. Dantuma, incl Brug

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke ontstaan voor het publiek in het algemeen en bij de gemeente in eigendom blijven of aan gemeente in eigendom worden overgedragen.

Ontwikkelingsplan

Het Plan als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst.

Artikel 2

Doel van de overeenkomst

1. Partijen beogen met deze overeenkomst een Ontwikkelingsplan door de Principaal tot stand te laten brengen, welk plan vervolgens door de Gemeente zal worden getoetst, waarna door partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien van een eventuele verdere voortzetting van het Project.
2. Partijen zullen zich inspannen dit doel te bereiken, voorzover zulks redelijkerwijs van hen


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

kan worden verlangd, en met inachtnaam van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die ieder van partijen terzake hebben.

Artikel 3

Ontwikkelingsplan

1. Het Ontwikkelingsplan omvat het gehele Plangebied en dient te bevatten:
Een ontwerp stedenbouwkundig plan, schetsontwerpen voor de bebouwing, de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het openbaar gebied.
Financiële onderbouwing
Omschrijving taakverdeling partijen
Uitvoeringsproces en organisatie
Verwervings- en faseringsplan
Indicatieve planning
Uitgangspunten voor een Concept- Samenwerkingsovereenkomst
2. Als Uitgangspunt basis voor het tot stand te brengen Ontwikkelingsplan gelden:
De volgende beleidsdocumenten:
Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010
Structuurplan Haarlem 2005
Masterplan Spoorzone 2005
Stedenbouwkundig Programma van Eisen Scheepmakerskwartier 3 oktober 2005 (Bijlage IV)
Sector SO/bureau Ruimtelijk Ontwerp
Bestemmingsplan Papentorenvest
Handboek Openbare Ruimte Spoorzone Oost maart 2003 (Bijlage V)
Visie Scheepmakerskwartier december 2005 van de Principaal i.s.m.
Prast Hooft Architecten (Bijlage VI)
3. **Financiële onderbouwing**
Middels de financiële onderbouwing dient een overzicht te worden gegeven van kosten en opbrengsten van het Exploitatiegebied, zijnde het resultaat van de grondexploitatie.

In de grondexploitatie dient in ieder geval inzicht te worden gegeven in de geraamde kosten voor de volgende posten:
Bodemsanering(sonderzoek) en grondwerk:
De eventuele aanwezigheid van belemmeringen van milieuhygiënische (bijvoorbeeld die op het gebied van de bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest), danwel andere aard, die zich tegen de uitvoering van het Project zouden kunnen verzetten, de wijze waarop deze belemmeringen zouden kunnen worden weggenomen, en een begroting van de daaraan verbonden kosten.
Sloopkosten (opstellen, verhardingen, groen, etc.)
Bouwrijpmaken (inclusief riolering en benodigde kabels en leidingen)
Woonrijpmaken (inclusief de herinrichting van de Harmenjansweg)
Tijdelijke voorzieningen
Nazorg/herstrating
Overige kosten (o.a fietsbrug)
BTW:
Onder andere aangeven van de wijze, waarop de uitvoering van het Project in fiscaal opzicht voor de diverse betrokken partijen — zo gunstig mogelijk kan verlopen.


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

Voorts dient inzicht te worden gegeven in de beoogde fasering van het plan en het totale projectresultaat.

Tot slot dient een risicoparagraaf te worden overhandigd waarin risico's worden benoemd en gekwantificeerd. Tevens zal hierin moeten worden aangegeven wat de ruimte is voor het opvangen van tegenvallende resultaten.

Uitgangspunten concept-samenwerkingsovereenkomst

Partijen zullen zich ervoor inspannen om overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten van een concept-samenwerkingsovereenkomst.

In een concept-samenwerkingsovereenkomst worden in ieder geval de volgende onderwerpen geregeld:

Doel

Organisatie samenwerking

Planontwikkeling

Planologische procedures

Grondtransacties, waaronder overdracht gemeentelijke eigendommen en de gerealiseerde openbare ruimte

Bouw/woonrijp maken

Tijdschema

Tussentijdse beëindiging

Overlegstructuur

Inzet publiekrechtelijk instrumentarium

Diverse algemeen juridische bepalingen (wanprestatie, geschillen, planschade, kosten partijen tijdens de uitvoering van de overeenkomst etc.)

Artikel 4

Goedkeuring plannen en afronding/einde Intentieovereenkomst

1. Het door de Principaal tot stand gebrachte Ontwikkelingsplan zal door de Gemeente worden getoetst.
Partijen zullen na het vervaardigen van het Ontwikkelingsplan en de toetsing ieder voor zich besluiten of het Project wordt voortgezet en de voorlopige ontwerpen zullen worden afgerond. Voor wat de gemeente betreft wordt dit besluit vooraf ter instemming aan de Raad voorgelegd.
2. Indien de besluitvorming van partijen positief is en het Ontwikkelingsplan nog verder wordt uitgewerkt zullen partijen ieder voor zich besluiten of wordt overgegaan tot het sluiten van een vervolgovereenkomst. Dit besluit wordt wat de gemeente betreft vooraf ter goedkeuring/instemming voorgelegd aan de Raad.
3. Indien partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk 1 juni 2007 tot overeenstemming te komen over het Ontwikkelingsplan en/of na het besluit om over te gaan tot samenwerking, over de concept-samenwerkingsovereenkomst, zullen partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zonodig in onderling overleg met drie maanden verlengen.


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

Indien er na afloop van de verlengde termijn geen positieve overeenstemming is over het Ontwikkelingsplan of de Concept-samenwerkingsovereenkomst heeft elke partij het recht om deze intentieovereenkomst door schriftelijke aangetekende opzegging te beëindigen. }

Artikel 5

Verwerving en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten

1. Indien gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst de eigenaar van of de beperkt zakelijk gerechtigde op een onroerende zaak in het Plangebied, hierna te noemen de aanbieder, tot vervreemding wenst over te gaan en hiertoe ingevolge artikel 10 en 11 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten de gemeente in gelegenheid stelt tot aankoop wordt de Principaal terstond geïnformeerd.
2. Binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 11 lid 1 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten bedoelde opgave dient de Gemeente aan de aanbieder bekend te maken of zij tot aankoop wenst over te gaan tegen een nader overeen te komen prijs. De Gemeente zal de aanbieder berichten dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan.

Artikel 6

Duur en einde Intentieovereenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door partijen is ondertekend.
2. In het geval dat de Principaal in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, 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.
3. De overeenkomst eindigt na een negatief besluit van een of beide partijen zoals bedoeld in artikel 4 leden 1 en 2.
4. De overeenkomst eindigt na opzegging zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.
5. Het in de leden 2 t/m 4 bepaalde laat de tussentijdse beëindigingsmogelijkheden ingevolge het Burgerlijk Wetboek onverlet.
6. De overeenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst wordt gesloten.
7. Partijen zijn elkaar bij beëindiging van deze overeenkomst generlei vergoeding verschuldigd van de in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten.


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

Artikel 7 Overlegstructuur/Projektorganisatie/Communicatie

Basisprincipe tijdens intentieovereenkomst:

- Stuurgroep: Gemeente: Projectwethouder, Programmamanager Spoorzone,
Projectmanager Scheepmakerskwartier
Principaal: Dir. Principaal, projectleider Principaal
- Kerngroep : Projectmanager gemeente – Projectleider Principaal
- Eventueel werkgroepen (bijv. stedenbouw & architectuur, verwervingen & financiering & contractvorming, openbare ruimte & brug & milieu, planologie & procedures, uitvoering.
- Principaal stuurt organisatie aan.
- Klankbordgroep.

Artikel 8 Vertrouwelijkheid/Geheimhouding

Partijen zullen met de gegevens en informatie die hen in het kader van de uitvoering 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 vervaardigen van het Ontwikkelingsplan in het kader van deze overeenkomst.

Artikel 9 Kosten

Alle kosten, die partijen maken in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, komen voor hun eigen rekening.

Artikel 10 Voortzettingsbeding

Ingeval de overeenkomst rechtsgeldig is beëindigd, dan staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling van het Project en het Project vervolgens ook door derden te laten uitvoeren.

Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van stukken die in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst in opdracht van de Principaal zijn gemaakt, dan zullen partijen daarover overleg voeren en zal de Gemeente aan de Principaal vergoeden de kosten, die de Principaal in verband met het maken van die stukken heeft betaald, voorzover deze kosten aantoonbaar en redelijk zijn te achten.

Artikel 11 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.


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

Artikel 12 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 13 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is het de Principaal niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, tenzij na toestemming van de gemeente en het betreft een tot de Principaal behorende vennootschap en adequate zekerheid wordt verschaft.

Dit laat onverlet de aansprakelijkheid van de Principaal uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente.

Artikel 14 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 15 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 Principaal en/of door Principaal 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


Paraaf Gemeente Haarlem


Paraaf Principaal

aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Principaal en/of door Principaal ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 16 Bijlagen

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst.

Artikel 17 Domiciliekeuze

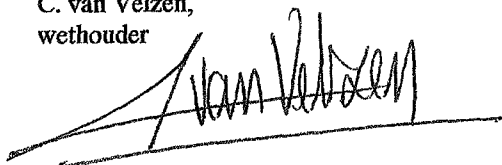
Terzake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

de gemeente	Principaal
Gemeente Haarlem	De Principaal
Stadhuis	Postbus 2643
Postbus 511	1000 CP Amsterdam
2003 BP Haarlem	

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

Namens de gemeente Haarlem

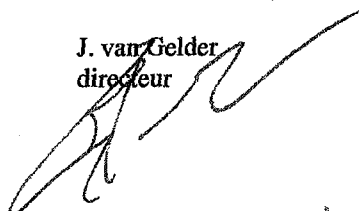
C. van Velzen,
wethouder



Datum: 13 april 2007

Namens De Principaal

J. van Gelder
directeur



Datum: 20 april 2007

Paraaf Gemeente Haarlem

Paraaf Principaal

Complexnr: 113 Spoorzone Scheepmakerskwartier
Grondexploitatie per 1 januari 2011

Stadsdeel:
 Planeconoom: E. Winkelman
 Projectleider: M. Rutherglen
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2011
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2013
 Loopjaar GrEx 2011
 Kosten stijging (%) 2,00%
 Opbr. stijging (%)
 Rente (%) 5,00%

per 2013	31-12-2010		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose
Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013

INVESTERINGSUITGAVEN

1	Verwerving	6000	832.400	2.169.281		2.169.281					-1.336.881		
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200											
3	Milieu onderzoek	6310											
4	Bodemsanering incl subsidie	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouwrijpmaken	6400	145.000									145.000	
7	Woonrijpmaken	6520											
8	VTU, Planontwikkeling	1001	533.890	387.356		15.452	65.000	69.570	127.935	109.399	146.534		
9	Dotatie Omslagfonds	8500											
10	Dotatie I.S.V.	8500											
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500											
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500											
13	Bijdrage aan derden	6510											
14	Overige uitgaven	6540											
Subtotaal 1 t/m 14			1.511.290	2.556.637		2.169.281	15.452	65.000	69.570	127.935	109.399	-1.190.347	145.000

OPBRENGSTEN

21	Uitgifte woningbouw	8110	-2.370.210									-450.000	-1.920.210
22	Uitgifte kantoren	8120											
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130											
24	Uitgifte voorzieningen	8140											
25	Bijdrage I.S.V.	8300											
26	Bijdrage Gemeente	8800											
27	Bijdrage Provincie	8840											
28	Bijdrage Rijk	8820											
29	Bijdrage derden	8900											
30	Overige opbrengsten	8200	-145.000									-145.000	
Subtotaal 21 t/m 30			-2.515.210									-595.000	-1.920.210

Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-1.003.920	2.556.637		2.169.281	15.452	65.000	69.570	127.935	109.399	-1.190.347	-450.000	-1.920.210
---	-------------------	------------------	--	------------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	-------------------	-----------------	-------------------

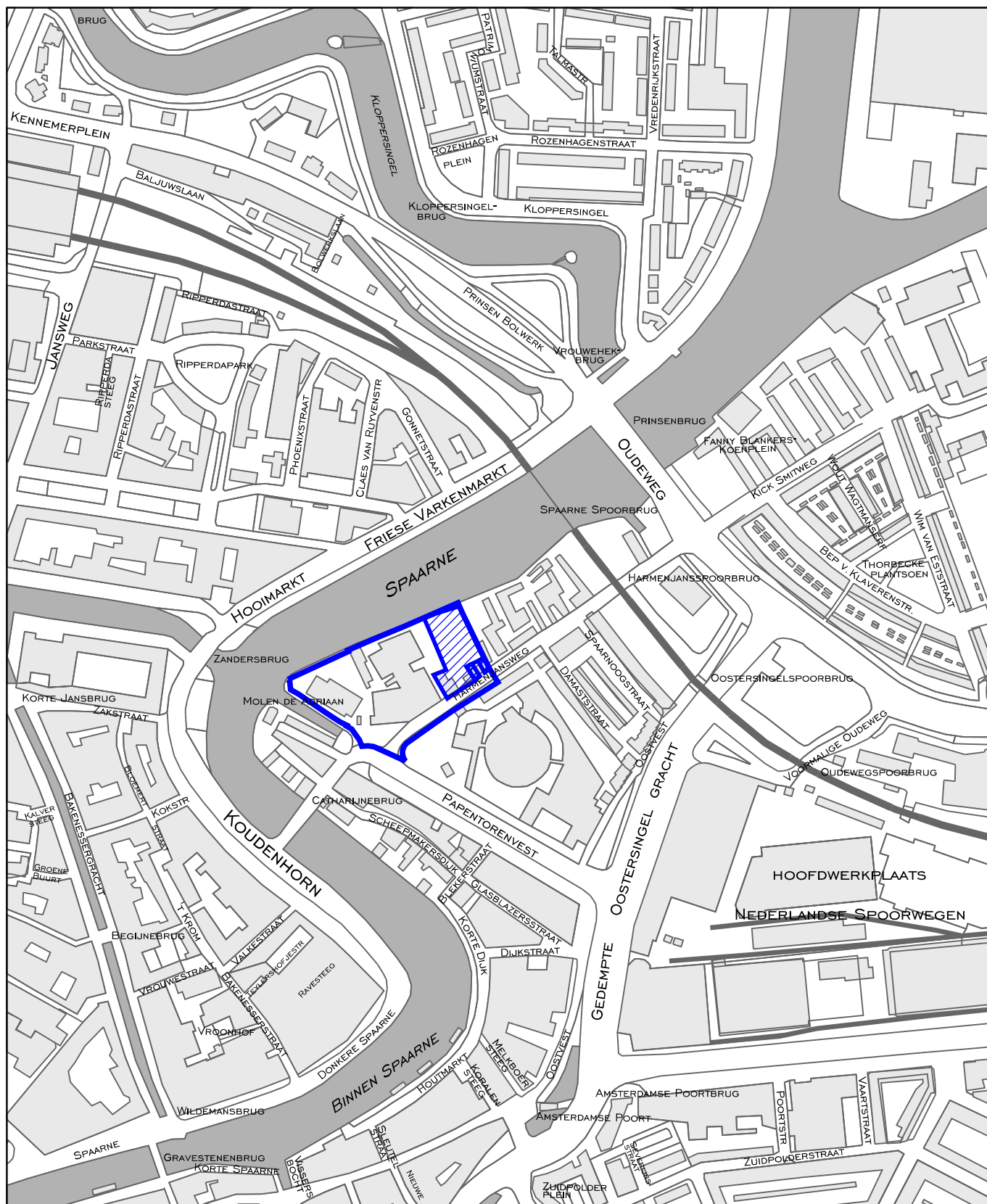
EXPLOITATIE

40	Rente vreemd vermogen	6600	994.511	635.319	--	108.464	113.887	120.354	69.173	76.456	146.984	159.779	108.250	91.163
41	Tijdelijk beheer	6100	3.618	3.618					1.772	-11.575	13.421			
Subtotaal 40 t/m 41			998.129	638.937		108.464	113.887	120.354	70.945	64.881	160.405	159.779	108.250	91.163

Saldo uitgaven en opbrengsten	-5.791	3.195.574		2.277.745	129.339	185.354	140.515	192.816	269.804	-1.030.568	-341.750	-1.829.047
--------------------------------------	---------------	------------------	--	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-------------------	-----------------	-------------------

Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				2.277.745	2.407.084	2.592.439	2.732.954	2.925.770	3.195.574	2.165.005	1.823.256	-5.791
--	--	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------

Resultaat in Contante Waarde 01-01-2011	-5.003 opbrengst											
--	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Haarlem

Scheepmakerskwartier

Afd. Vastgoed

Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

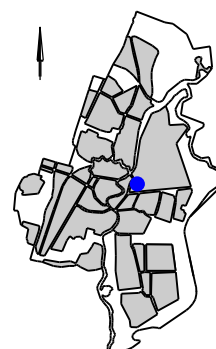
SCHAAL: n.v.t.

DATUM: 03-03-2011

TEK.NR.: 11035

— Exploitatiegebied
Opp. = +/- 9095m²

▨ Uitgeefbaar
per 1-1-2011



Complexnr: 114 Scheepmakerskwartier Fase 2
Grondexploitatie per 1 januari 2010

Stadsdeel: Spoorzone

Planeconoom:

Projectleider:

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie:

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2011

Einde exploitatie 2018

Loopjaar GrEx 2010

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

per 2018	31-12-2009		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018

INVESTERINGSUITGAVEN

1	Verwerving	6000	1.377.618		1.377.618						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200									
3	Milieu onderzoek	6310									
4	Bodemsanering	6320									
5	Hoofdinfrastructuur	6530									
6	Bouwrijpmaken	6400									
7	Woonrijpmaken	6520									
8	VTU, Planontwikkeling	1001									
9	Dotatie Omslagfonds	8500									
10	Dotatie I.S.V.	8500									
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500									
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500									
13	Bijdrage aan derden	6510									
14	Overige uitgaven	6540									
Subtotaal 1 t/m 14		1.377.618			1.377.618						

OPBRENGSTEN

21	Uitgifte woningbouw	8110	-313.250								-313.250
22	Uitgifte kantoren	8120									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130									
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-900.000		-900.000						
25	Bijdrage I.S.V.	8300									
26	Bijdrage Gemeente	8800									
27	Bijdrage Provincie	8840									
28	Bijdrage Rijk	8820									
29	Bijdrage derden	8900									
30	Overige opbrengsten	8200									
Subtotaal 21 t/m 30		-1.213.250			-900.000						-313.250

Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		164.368			477.618						-313.250
---	--	----------------	--	--	----------------	--	--	--	--	--	-----------------

EXPLOITATIE

40	Rente vreemd vermogen	6600	259.768		50.881	26.425	27.746	29.134	30.590	32.120	33.726	29.147
41	Tijdelijk beheer	6100										
Subtotaal 40 t/m 41		259.768			50.881	26.425	27.746	29.134	30.590	32.120	33.726	29.147

Saldo uitgaven en opbrengsten		424.136			528.499	26.425	27.746	29.134	30.590	32.120	33.726	-284.103
--------------------------------------	--	----------------	--	--	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					528.499	554.924	582.670	611.804	642.394	674.513	708.239	424.136
--	--	--	--	--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Resultaat in Contante Waarde 01-01-2010		273.402 tekort										
--	--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

