

Maarten Divendal

Wethouder Onderwijs, Jeugd, Sport,
Beheer en onderhoud openbare ruimte en Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 13 oktober 2008
Ons kenmerk 2008/173216
Contactpersoon Maarten Divendal
Doorkiesnummer 023-511 3004
Email mdivendal@haarlem.nl
Onderwerp verdere procedure bespreking Stadion Oostpoort in commissie

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

Afgelopen vrijdag is met de griffie het voorstel besproken om a.s. woensdag (15 oktober, vanaf 17.45 uur) met elkaar te praten over de recente ontwikkelingen rondom het Stadion Oostpoort. Dit mede ter voorbereiding op een volgende commissievergadering (donderdag 13 november).

Vanzelfsprekend ben ik graag bereid vragen te beantwoorden naar aanleiding van de mondelinge mededeling tijdens de raadsvergadering van donderdag 9 oktober jongstleden over de impasse bij de ontwikkeling van het Stadion Oostpoort.

Daarnaast heb ik er behoefte aan met u te praten over het vervolgtraject. Onder andere om ervoor te zorgen dat u te zijner tijd over voldoende en over de door u gewenste informatie beschikt om vervolgbesluiten te kunnen nemen.

De afgelopen periode zijn door het college gesprekken gevoerd met Fortress. Oorspronkelijk waren die gesprekken in hoofdzaak gericht op het tempo krijgen inzake het vergunningentraject. Dit speelde in de periode van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan. Met elkaar zijn toen goede afspraken gemaakt die ertoe hebben geleid dat het vergunningentraject weer in het juiste tempo op de rails kwam (eerste fase bouwaanvraag is reeds gepubliceerd).

Recentelijk werd het college geconfronteerd met de problematiek van Fortress betreffende de financiering van een en ander. Door Fortress is toen aangegeven dat zij op zoek zijn naar een of meer partijen die mede risicodragend zouden kunnen opereren in dit project. In dit verband zijn door hen ook voorstellen gedaan waarbij de gemeente nadrukkelijk in beeld kwam. Deze voorstellen zijn door het college onderzocht en afgewezen omdat de positie van de gemeente bij de ontwikkeling aanmerkelijk anders zou worden ten opzichte van de eerdere besluitvorming. Ook een koppeling van het Stadion Oostpoort met de ontwikkeling van het gebied aan de Jan Gijzenvaart (na vertrek van het stadion aldaar), is door het college afgewezen omdat deze koppeling niet past binnen eerdere uitspraken van de gemeenteraad.

Omdat de problemen voor Fortress bij de ontwikkeling van het Stadion Oostpoort hiermee niet van de baan waren is door het college gezegd wél andere voorstellen van hun kant te willen beoordelen, die niet tornen aan de belangrijkste uitgangspunten. Andere voorstellen zouden kunnen gaan over eventuele functiewijzigingen binnen het totaal aan functies in het project Stadion Oostpoort. Op donderdag 13 oktober jongstleden heeft Fortress tijdens de stuurgroep Stadion meegedeeld te werken aan deze voorstellen, maar tegelijkertijd gezegd dat als er geen oplossing komt om uit de door hen geconstateerde impasse te komen, zij het project niet kunnen en zullen realiseren.

Wij verwachten de voorstellen van Fortress over twee weken te ontvangen. Omdat de voorstellen nog niet bekend zijn, is nu niet aan te geven hoeveel tijd er nodig is om deze te beoordelen. Onafhankelijk van de aard en toetsing van de voorstellen lijkt het mij wenselijk om half november in ieder geval de voortgang met uw commissie te bespreken.

Bij dit alles koerst het college nog steeds aan op de ontwikkeling van het project Stadion Oostpoort. Gelet de ernst van de problematiek moeten echter tegelijkertijd meer sporen worden gevolgd om te zijner tijd verantwoorde besluiten te kunnen nemen. Belangrijkste reden hiervoor is dat ook een eventueel gewijzigde opzet van het project Stadion Oostpoort moet kunnen worden afgewogen tegen andere alternatieven.

Daarom wil ik u voor de vergadering van uw commissie in november inzicht geven in de verschillende mogelijkheden met de consequenties hiervan.

Met vriendelijke groet,

Maarten Divendal

Informatie memo over Fly-over, 2 oktober 2008

Wat is de Fly-over?

De Fly-over is een nieuw viaduct, direct naast het bestaande Keggeviaduct over de Amsterdamsevaart. Komende vanaf het Rottepolderplein worden de rijbanen van de Amsterdamsevaart geleidelijk opgetild om vervolgens in een bocht en met voldoende hoogte de spoorbaan te kunnen kruisen. Het nieuwe viaduct is even hoog als het bestaande Keggeviaduct. Over de nieuwe Fly-over wordt het verkeer rechtstreeks naar de Waarderpolder geleid. Links en rechts naast het viaduct worden rijstroken doorgezet onder het Keggeviaduct door om ook rechtdoor de huidige route van de Amsterdamsevaart te kunnen blijven volgen.

Waarom een Fly-over?

- Verbetering bereikbaarheid Waarderpolder, hetgeen tevens groei arbeidsplaatsen mogelijk maakt.
- Betere afwikkeling huidig lokaal en regionaal doorgaand verkeer richting Haarlem-Noord.
- Afname verkeersdruk woongebieden Haarlem-Noord en Zuiderpolder.
- Afname verkeersdruk Amsterdamsevaart ten westen van het Keggeviaduct.

Wat moeten we doen om de Fly-over aan te leggen?

Ten noorden van de Amsterdamsevaart liggen de spoorbaan Haarlem-Amsterdam en het restant van de oude trekvaart. Zij vormen een harde fysieke grens. Dit betekent dat de extra ruimte die nodig is voor de Fly-over niet aan de noordkant maar aan de zuidkant gevonden moet worden.

Om het nieuwe viaduct te kunnen inpassen moet de zuidelijke rijbaan (de stad uit) worden uitgebogen. Hetzelfde geldt dan ook voor de huidige Robertus Nurksweg en het ernaast liggende fietspad.

De weg buigt maximaal ca. 20 m uit ter plaatse van een huidige groenstrook en weiland. Hiervoor moeten bestaande bomen langs de Nurksweg worden gekapt (er is een compensatieplicht), de aanliggende sloot wordt gedempt en de strook grond wordt voorbelast met een zandophoging. Pas als de bodem voldoende is 'gezet' en nauwelijks meer verder zakt, wordt het ophoogzand weer weggehaald. Dan worden fundering en asfalt voor de uitgebogen wegen aangelegd.

Wanneer moet de Fly-over klaar zijn?

De bouw van het nieuwe viaduct duurt bijna 2 jaar en moet op 31 december 2012 klaar zijn. De uitbuiging van de Amsterdamsevaart, Robertus Nurksweg en fietspad moet daarom al in 2010 gereed zijn. Alleen dan kan het verkeer tijdens de bouw van de Fly-over blijven doorrijden. Het aanbrengen van fundering en asfalt voor de uitgebogen rijbanen en fietspad duurt minimaal een half jaar. Dit betekent dat medio 2009 hiermee moet worden begonnen. Wat moet voor die tijd gedaan zijn?

- kap- en keurvergunning, ontvankelijke aanlegvergunning (tot najaar 2008)
- kappen bomen, dempen sloot en aanbrengen voorbelasting/ophoogzand (najaar 2008)
- voorbelasten grond en verleggen kabels en leidingen (najaar 2008 tot medio 2009)
- bouwvergunning overkluising k&l en gebruiksvrijstelling ex art. 19 WRO (medio 2009)

Wat is de relatie Fly-over en stadion?

Of het stadion er nu wel of niet komt, het bovenstaande moet gebeuren om de Fly-over te kunnen aanleggen. De Robertus Nurksweg moet dus sowieso worden verlegd.

Waarom houdt de ontwikkelaar van het stadion zich dan ook bezig met het verleggen van wegen?

De verwachting was dat het stadion een paar jaar eerder dan de Fly-over zou worden gebouwd. Daarom heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat bij de uitwerking van het stadion door de ontwikkelaar meteen voldoende ruimte gereserveerd wordt voor een 'toekomstige' Fly-over. Dit betekende voor de ontwikkelaar het verleggen van de Robertus Nurksweg en de rijbanen van de Amsterdamsevaart. Dit is contractueel vastgelegd. De ontwikkelaar heeft de verlegging voor de gemeente nader uitgewerkt en diens aannemer zal het uitvoeren.

Echter, door vertraging bij het stadion en versnelling van de Fly-over, heeft het ene project het andere ingehaald en worden de werken die uitgevoerd worden t.b.v. de Fly-over in het stadion project eerder uitgevoerd dan het stadion zelf.

Wat verandert er als het stadion komt?

Voor de Fly-over worden de rijbanen van de Amsterdamsevaart en de Robertus Nurksweg uitgebogen. Het fietspad wordt aan de zuidkant van de Nurksweg gelegd. Sloot en bomenrij worden, afhankelijk van ecologische wenselijkheid, weer terug aangelegd langs de uitgebogen infrastructuur. Deze situatie wordt weergegeven in bijlage 1 en kan stap 1 worden genoemd.

Stap 2 is dan de realisatie van het stadion (bijlage 2). Hiervoor wordt de Robertus Nurksweg rechtstreeks aangesloten op de Amsterdamsevaart (met verkeerslichten). Onder het Keggeviaduct wordt de Nurksweg voor autoverkeer afgesloten zodat er geen directe verbinding meer is tussen het stadion en de Zuiderpolder. Het fietspad wordt langs de noordkant van de Nurksweg gelegd om de stadiontoegangen niet te hoeven kruisen.

**REALISATIEOVEREENKOMST MULTIFUNCTIONEEL STADION
OOSTPOORT**

Partijen:

de Gemeente Haarlem

Imca Vastgoed B.V.

definitieve versie de dato 20 september 2005

Handwritten signature and initials, possibly 'J. de V.' and a stylized 'B' or 'Z'.

INHOUD

Artikel 1.	Definities	2
Artikel 2.	Enkelvoud en meervoud, verwijzingen en bijlagen	3
Artikel 3.	Koop en verkoop van de Grond	3
Artikel 4.	Realisering van het project	4
Artikel 5.	Publiekrechtelijke medewerking	6
Artikel 6.	Publiekrechtelijke taak Gemeente	6
Artikel 7.	HFC Haarlem/Wetraveld	7
Artikel 8.	Infrastructuur/openbare ruimte	7
Artikel 9.	Qualityteam	8
Artikel 10.	Stuurgroep/ Projectgroep/ communicatieplan	8
Artikel 11.	Opzegging	9
Artikel 12.	Mededelingen	10
Artikel 13.	Wijziging van de overeenkomst	10
Artikel 14.	Overdracht verplichtingen/verzuim	10
Artikel 15.	Slotbepalingen	11

BIJLAGEN:

Bijlage 1.	Voorlopig Ontwerp
Bijlage 2.	Verkooptekening
Bijlage 3.	Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem
Bijlage 4.	Ondergrond (ligging nutstracé's) tekening nummer 05067 d.d. 19 mei 2005
Bijlage 5.	Planning voor de realisering van het Project
Bijlage 6.	Tekening gedeelte 1 en gedeelte 2 van het Project
Bijlage 7.	Huurovereenkomst HFC Haarlem
Bijlage 8.	Ontwerp infrastructuur V 2873-VO d.d. april 2005/ Pakket van Eisen Openbare Ruimte en Infrastructuur
Bijlage 9.	Budget/raming openbare ruimte en infrastructuur
Bijlage 10.	Communicatieplan

De ondergetekenden:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon:
de Gemeente Haarlem, (2011 RD) Haarlem, Grote Markt 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.H.M. Barnhoorn (wethouder), krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2005

("Gemeente");

en

- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Imca Vastgoed B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1043 GR) Amsterdam, Kingsfordweg 201, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C. Heeremans en de heer A.H.W. van Oosten.

("Imca").

In aanmerking nemende:

- A. Op 5 september 2000 hebben de Gemeente en Imca een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot ontwikkeling van een multifunctioneel (voetbal)stadion in de gemeente Haarlem.
- B. Op basis van de intentieovereenkomst heeft Imca de mogelijkheden voor dit multifunctionele (voetbal)stadion verder onderzocht.
- C. Als locatie waar het multifunctionele (voetbal)stadion zou moeten worden gerealiseerd heeft de Gemeente aangewezen een terrein in de Zuiderpolder Noord te Haarlem.
- D. Door prof. ir. Wiel Arets, Architect & Associates B.V. is voor rekening en risico van Imca een voorlopig ontwerp gemaakt voor het multifunctioneel (voetbal)stadion.
- E. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling en realisatie van het stadion is, dat de Gemeente de daarvoor benodigde grond zal verkopen aan Imca, waarna Imca vervolgens op deze grond voor eigen rekening en risico en met inachtneming van bepalingen van deze overeenkomst op basis van vorenbedoeld voorlopig ontwerp het multifunctioneel (voetbal)stadion Oostpoort zal realiseren.

- F. Partijen zijn overeengekomen de door hen tot nu toe bereikte overeenstemming omtrent de realisering van het multifunctioneel (voetbal)stadion in deze overeenkomst vast te leggen.
- G. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem heeft op 21 juni 2005 (besluitnummer SO/PM/2005/568) ingestemd met het sluiten van deze overeenkomst.

Artikel 1. Definities

- 1.1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem;

Imca: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Imca Vastgoed B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, Kingsfordweg 201;

Project: het door Imca voor eigen rekening en risico op de Grond te ontwikkelen multifunctionele (voetbal)stadion, bestaande uit:

- een voetbalstadion met circa 8.000 zitplaatsen, met 650 m² club-gerelateerde functies en 2300 m² stadion gerelateerde functies;
- minimaal 904 ondergrondse parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorzieningen;
- maximaal 35.000 m² BVO commerciële ruimten en woningen

een en ander zoals verder uitgewerkt in artikel 4.2 van deze overeenkomst

VO: het voorlopig ontwerp voor het Project gemaakt door prof. ir. Wiel Arets Architect & Associates B.V. te Maastricht de dato december 2004, dat is goedgekeurd door de raad van de Gemeente bij besluit van 23 maart 2005 met nummer rb 39/05 en als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Grond: een perceel grond gelegen te Haarlem, nabij de Amsterdamse Vaart, ter grootte van ongeveer 25.000 m² waarop het Project zal worden gerealiseerd, uitmakende de kadastrale percelen gemeente Haarlem sectie V, nummers 1585, 1586, 1587, 1588, alsmede gedeelten van de nummers 627, 1400, 1582, 1589 en 1590, overeenkomstig het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato 28 maart 2000 met besluitnummer MO/SR/2000/115, zoals dit perceel schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 2 gehechte tekening.

BVO: bruto vloeroppervlakte gemeten volgens norm **NEN 2580**;

Handwritten signature and initials, possibly 'PUC' and 'B'.

Onherroepelijke Bouwvergunning: een bouwvergunning voor het Project, respectievelijk een gedeelte daarvan, waartegen binnen de daarvoor geldende termijn geen bezwaar is ingediend, danwel indien wel tijdig bezwaar is ingediend, dit bezwaar onherroepelijk is verworpen.

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, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, van welke voorwaarden een exemplaar als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 2. Enkelvoud en meervoud, verwijzingen en bijlagen

- 2.1. De definitie van woorden in enkelvoud omvat ook de meervoudsvorm daarvan en vice versa. Indien met betrekking tot personen of partijen (al dan niet bij deze overeenkomst) een geslacht wordt aangeduid, heeft die aanduiding ook betrekking op ieder ander geslacht. Verwijzingen naar personen omvat tevens rechtspersonen.
- 2.2. De bijlagen op deze overeenkomst en de annexen bij die bijlagen vormen integraal onderdeel van deze overeenkomst. Iedere verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en annexen.
- 2.3. Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

Artikel 3. Koop en verkoop van de Grond

- 3.1. De Gemeente en Imca zullen in het kader van de onderhavige realisatieovereenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan Imca verkoopt en Imca van de Gemeente koopt de Grond.
- 3.2. De koopprijs voor de Grond bedraagt € 5.500.000,-- exclusief omzetbelasting, prijspeil 1 januari 2002.
De koopprijs wordt vanaf 1 januari 2002 tot aan de datum van betaling van de koopprijs geïndexeerd op basis van de index CPI voor alle huishoudens (2000=100) zoals die wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 3.3. De Gemeente zal de Grond in eigendom leveren aan Imca en Imca zal de grond in eigendom aanvaarden binnen twee maanden nadat door Imca een Onherroepelijke Bouwvergunning voor de realisering van het (het eerste gedeelte van het) Project is verkregen.

De notariskosten en andere kosten verschuldigd terzake van de levering zijn voor rekening van Imca.

- 3.4. Imca zal de koopprijs vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting aan de Gemeente betalen bij de levering van de Grond, door storting op de rekeningen van de instrumenterend notaris.
- 3.5. De Grond zal door de Gemeente aan Imca worden geleverd in de huidige onbebouwde staat, vrij van bovengrondse opstallen en obstakels maar inclusief eventueel zich in de grond bevindende stobben, funderingsresten en andere obstakels. Eventueel in de grond liggende kabels en leidingen zullen niet door de Gemeente worden verlegd; het verleggen en kabels en leidingen komt volledig voor rekening en risico van Imca. Op de als bijlage 4 aan de overeenkomst gehechte tekening zijn de aan de Gemeente op bekende kabels en leiding aangegeven. Het terrein is door en voor rekening en risico van de Gemeente onderzocht op mogelijke verontreiniging van bodem- en grondwater. De Gemeente garandeert Imca dat de Grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens de thans geldende normen, geschikt is voor haar bestemming, te weten de realisering van het Project;
- 3.6. Indien bij de bouw van het Project grond van de bouwlocatie moet worden afgevoerd, zullen de kosten van transport en storting van deze grond van rekening van Imca zijn.
- 3.7. De Grond zal door de Gemeente aan Imca worden geleverd als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. Mitsdien is omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd. Deze omzetbelasting is niet in de koopprijs begrepen.
- 3.8. Op de verkoop en koop van de Grond zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem, met uitzondering van de artikelen 2.3, 2.5, 2.10, 2.11, 2.18, 2.19, 3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.8, 3.9, 3.13, 3.14 en 3.15. In aanvulling op deze Algemene Verkoopvoorwaarden garandeert de Gemeente dat de Grond ten tijde van de levering vrij zal zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze overeenkomst voorrang.

Artikel 4. Realisering van het project

- 4.1. Imca verbindt zich jegens de Gemeente om voor eigen rekening en risico op de Grond het Project te realiseren op basis van het VO.
- 4.2. Het Project bestaat uit:
- een voetbalstadion met circa 8000 zitplaatsen, met 650 m² club gerelateerde functies en 2300 m² stadion gerelateerde functies;
 - 904 ondergrondse parkeerplaatsen in gebouwde parkeervoorzieningen;
 - een commercieel programma van maximaal 35.000 m² BVO, waarbinnen zullen worden gerealiseerd:
 - maximaal 10.000 m² BVO woningen;
 - minimaal 4.000 m² en maximaal 6.500 m² BVO hotel;

- maximaal 18.500 m² kantoorfuncties
- maximaal 8.000 m² BVO Leisure; binnen deze functie is de realisatie van een speelhal alleen mogelijk indien het herhuisvesting van een speelhal binnen de Gemeente Haarlem betreft;
- in principe (inspanningsverplichting) 3.500 m² BVO buurtgerelateerde functies zoals huisartsenpraktijk, fysiotherapie, kinderdagverblijf, thuiszorgwinkel, tandartsenpraktijk etcetera;
- maximaal 4.000 m² grootschalige detailhandel ("GDV"), als gedefinieerd in de Detailhandelsnota van de Gemeente Haarlem.
- maximaal 8.000 m² perifere detailhandel ("PDV"), als gedefinieerd in de Detailhandelsnota van de Gemeente Haarlem. De PDV beperkt zich tot de branches autoshowroom, bouwmarkt en woninginrichting of andere branche die niet concurreren met de ontwikkeling van het Stadsdeelhart.

Indien er minder m² GDV of PDV wordt gerealiseerd dan voormeld respectievelijk maximum dan kan dit worden gecompenseerd, binnen de functies kantoren en leisure, binnen de daarvoor geldende respectievelijke maxima.

De realisatie van een supermarkt binnen het Project is niet toegestaan.

- 4.3. Imca zal het VO voor haar rekening en risico (doen) uitwerken in een definitief ontwerp. Imca zal daarbij rekening houden met en zich zoveel mogelijk richten naar de aandachtspunten en zienswijzen zoals die bij de ambtelijke toetsing door de Gemeente en de besluitvorming binnen het College en de Raad van de Gemeente naar voren komen. Het definitief ontwerp zal moeten voldoen aan alle toepasselijke overheidsregelgeving. Het definitief ontwerp behoeft de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan haar goedkeuring aan het definitief ontwerp niet onthouden indien het definitieve ontwerp niet in strijd zijn met het VO, en ook overigens niet op onredelijke gronden.
- 4.4. Als bijlage 5 is aan deze overeenkomst gehecht de planning voor de realisering van het Project. De Gemeente en Imca verbinden zich over en weer met inachtneming van ieders taken en verantwoordelijkheden als verwoord in deze overeenkomst, zich in te spannen om deze planning te halen.
- 4.5. Imca heeft het recht het Project te realiseren in twee gedeelten. Gedeelte 1 is het stadion zelf met de aangebouwde opstallen; Gedeelte 2 zijn de overige opstallen, één en ander als aangegeven op de als bijlage 6 aan deze overeenkomst gehechte tekening; Imca verbindt zich om met de bouw van gedeelte 2 aan te vangen uiterlijk 4 jaar na de startbouw van gedeelte 1, tenzij op dat moment geen Onherroepelijke Bouwvergunning voorhanden is en het niet voorhanden zijn niet is te wijten aan Imca. Imca verbindt zich om na afronding van het artikel 10 overleg in de bestemmingsplanprocedure op basis van artikel 19 WRO, een bouwvergunning voor de realisering van het Project aan te vragen en met de bouw (van het eerste deel) van het Project aan te vangen twee maanden nadat een Onherroepelijke Bouwvergunning (en vrijstelling ex artikel 19 WRO),

alsmede de overige terzake benodigde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm zijn verkregen.

- 4.6. Nadat Imca met de bouw van (een gedeelte van) het Project is aangevangen, is Imca verplicht de bouw van (dat gedeelte van) het Project in een continue bouwstroom voort te zetten en binnen een termijn van 3 jaar te voltooien, zulks op verbeurte aan de Gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500.000,--, onverminderd het recht van de Gemeente schadevergoeding te vorderen, voorzover de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Heeft Imca de bouw van (een gedeelte van) het Project niet voltooid binnen 3 jaar nadat daarmee een aanvang is gemaakt, dan ontstaat op dat moment voor de Gemeente het recht de Grond, respectievelijk het betreffende gedeelte van de Grond, terug te kopen tegen een koopprijs gelijk aan de door Imca aan de Gemeente betaalde koopprijs vermeerderd met de marktwaarde van de daarop door Imca inmiddels gerealiseerde opstallen in de staat waarin die zich alsdan bevinden, verminderd met een bedrag gelijk aan 10% van vorenbedoelde oorspronkelijke koopprijs en marktwaarde.

Artikel 5. Publiekrechtelijke medewerking

- 5.1. De Gemeente zal zich inspannen zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van deze overeenkomst voor het plangebied waarin de grond is gelegen een nieuw ontwerp bestemmingsplan te vervaardigen en in procedure te brengen, op grond van welk bestemmingsplan de realisering van het Project in planologisch opzicht mogelijk zal zijn. Ook zal de Gemeente zich inspannen de overige voor de realisering van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking wordt verleend en in een eventueel daarop volgende rechtsbeschermingprocedure in stand blijft.
- 5.2. In het kader van die inspanningsverplichting zal de Gemeente ook bevorderen dat alle noodzakelijke procedures, gericht op het afkomen van de voor de realisering van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking met voortvarendheid worden gevoerd casu quo behandeld.
- 5.3. De Gemeente heeft haar financiële risico's ten aanzien van eventuele aan derden te betalen planschadevergoedingen tezamen met andere risico's verdisconteerd in de koopprijs voor de Grond. De Gemeente zal Imca nimmer aanspreken terzake van enige vergoeding door Imca aan de Gemeente wegens door de Gemeente aan derden betaalde of te betalen planschadevergoedingen.

Artikel 6. Publiekrechtelijke taak Gemeente

- 6.1. 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/ of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze over-

eenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Imca en/of door Imca ingeschakelde derden ontstane nadelen.

- 6.2. De inhoud van deze overeenkomst zal evenmin van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van andere en 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. 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 Imca en/of door Imca ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 7. HFC Haarlem/Wetraveld

- 7.1. Imca zal het tot het Project behorende voetbalstadion met als ingangsdatum de datum van bouwkundige oplevering verhuren aan de voetbalclub HFC Haarlem conform de aan deze overeenkomst als bijlage 7 gehechte concept huurovereenkomst.
- 7.2. Als onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst verbindt Imca bij te dragen in de kosten van een of twee zogenaamd Wetravelden voor de afdeling betaald voetbal van HFC Haarlem. Deze Wetravelden zullen door de Gemeente worden aangelegd op een nader door de Gemeente te bepalen locatie. Deze bijdrage bedraagt maximaal € 375.000,-- exclusief BTW indien door de Gemeente twee Wetravelden worden aangelegd. Wordt door de Gemeente een (1) Wetraveld aangelegd dan is de bijdrage van Imca de helft van de aanlegkosten tot een maximum van voormelde € 375.000,-- exclusief BTW. Wordt door de Gemeente geen Wetraveld ten behoeve van HFC Haarlem aangelegd voor binnen twee jaar nadat het stadion speelklaar is opgeleverd aan de HFC Haarlem dan is Imca geen bijdrage verschuldigd.
- Imca zal de bijdrage op factuur voldoen aan de Gemeente binnen één maand nadat het Wetraveld respectievelijk de Wetravelden speelklaar zijn opgeleverd.

Artikel 8. Infrastructuur/openbare ruimte

- 8.1. Imca zal voor haar rekening en risico een rechtstreekse verkeersontsluiting van het Project op de Amsterdamse Vaart (doen) aanleggen conform het ontwerp en de specificaties van de Gemeente, sector SB, afdeling Verkeer & Vervoer, die als bijlage 8 aan deze overeenkomst zijn gehecht. Uitgangspunt voor het ontwerp en de specificaties is de als bijlage 9 aan deze overeenkomst gehecht calculatie/budget. Indien het ontwerp dit/deze calculatie/budget overschrijdt zal het ontwerp zodanig worden aangepast dat het ontwerp alsnog binnen dit/deze calculatie/budget past.
- Direct na de oplevering van deze ontsluiting door de aannemer aan Imca, zal Imca tegen betaling van een koopprijs van een (1) euro de ontsluiting turn-key verkopen en in eigendom leveren aan de Gemeente. De kosten van toezicht en begeleiding door de Gemeente zullen door de Gemeente zelf worden gedragen.

- 8.2. Imca zal voor haar rekening en risico, op basis van het Algemeen Programma van Eisen van de Gemeente sectie SB, afdeling BOR, een ontwerp laten maken voor de inrichting van het openbaar gebied op de Grond. Uitgangspunt voor het ontwerp en de specificaties is de als Bijlage 6 aan deze overeenkomst gehecht calculatie/budget. Indien het ontwerp dit/deze calculatie/budget overschrijdt zal het ontwerp zodanig worden aangepast dat het alsnog binnen dit/deze calculatie/budget past.
- Dit ontwerp behoeft de goedkeuring van de Gemeente. Bij de beoordeling van het ontwerp door de Gemeente zal de Gemeente de/het calculatie/budget in aanmerking nemen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- Vervolgens zal Imca het goedgekeurde ontwerp voor haar rekening en risico (doen) realiseren en na oplevering turn-key tegen een koopprijs van een (1) euro verkopen en in eigendom leveren aan de Gemeente.
- De kosten van toezicht en begeleiding door de Gemeente zullen door de Gemeente zelf worden gedragen.
- 8.3. De in artikel 8.1. bedoelde ontsluiting en het in artikel 8.2. bedoelde openbare gebied zijn indicatief en schetsmatig aangegeven in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 8.
- 8.4. In het kader van de beoordeling van de fiscale gevolgen van de dit artikel bedoelde overdrachten door Imca aan de Gemeente, gaan partijen uit van kostendekkendheid als bedoeld in het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 23 juli 2002 (nr. CPP2002/2257M). De fiscale gevolgen van de overdracht van de infrastructuur zijn voor rekening en risico van Imca. De Gemeente en Imca zullen zich inspannen om een voor beide partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de overdracht te bewerkstelligen, zonodig onder aanpassing van de wijze van overdracht.

Artikel 9. Qualityteam

- 9.1. De Gemeente en Imca zullen een zogenaamd Qualityteam instellen bestaande uit drie deskundigen op het gebied van stedenbouw en architectuur.
- Een deskundige zal worden benoemd door de Gemeente.
- Een deskundige zal worden benoemd door Imca.
- De twee aldus benoemde deskundigen zullen gezamenlijk de derde deskundige benoemen.
- De kosten van het Qualityteam zullen tot vooraf door Imca goedgekeurde bedragen, worden gedragen en betaald door Imca.
- 9.2. Het Qualityteam heeft tot taak gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen aan Imca en de Gemeente, alsmede aan organen en commissies van de Gemeente met betrekking tot het stedenbouwkundig- en het architectonisch- en bouwkundig ontwerp van het Project.

Artikel 10. Stuurgroep/ Projectgroep/ communicatieplan

- 10.1. Voor het Project stellen de Gemeente en Imca een stuurgroep en een projectgroep in.
- 10.2. De stuurgroep bestaat tot nader bericht uit:

- namens de Gemeente: P.H.M. Barnhoorn (verantwoordelijk wethouder), D. Bijlsma en D.J. van der Wal;

namens Imca: J.C. Heeremans en D.G. van Eeken

De stuurgroep neemt besluiten omtrent het Project en de uitvoering daarvan.

10.3. De projectgroep bestaat tot nader bericht uit:

- namens de Gemeente: vertegenwoordigers van de relevante ambtelijke diensten
- namens Imca: J.C. Heeremans en D.G. van Eeken

De projectgroep is belast met de voorbereiding en uitvoering van de besluiten van de stuurgroep.

10.4 Door de Gemeenten en Imca is een communicatieplan opgesteld dat als bijlage 10 aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 11. Opzegging

11.1. De Gemeente kan deze overeenkomst schriftelijk opzeggen indien:

- a. Imca surseance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. een belangrijk deel van het vermogen van Imca beslag wordt gelegd waardoor redelijkheid gevreesd moet worden dat Imca verplichtingen uit deze overeenkomst niet zal kunnen nakomen;
- c. Imca wordt ontbonden.

Nadat Imca middels contractsovername als bedoeld in artikel 14. haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst heeft overgedragen aan een groepsmaatschappij gelden voormelde opzeggingsgronden als vermeld onder a., b., en c. zowel met betrekking tot de groepsmaatschappij als Imca.

11.2. Indien de Gemeente op grond van het bepaalde in artikel 11.1 deze overeenkomst heeft opgezegd of deze overeenkomst door verzuim van Imca als bedoeld in artikel 14.2. door de Gemeente is ontbonden staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere ontwikkeling van het Project en het Project vervolgens door derden te laten realiseren. Met het oog hierop doet Imca jegens de Gemeente afstand van haar (intellectuele eigendoms-)rechten met betrekking tot het Project en het VO en het eventueel daaruit voortvloeiende voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Indien de Gemeente, nadat deze overeenkomst is ontbonden, gebruikt maakt van voormelde stukken, zal de Gemeente aan Imca de redelijke kosten vergoeden die Imca heeft gemaakt voor het opstellen van (de betreffende delen van) deze stukken.

1 pvc
3

Artikel 12. Mededelingen

- 12.1. Alle mededelingen die met betrekking tot deze overeenkomst door de ene partij aan de andere partij worden verricht, worden schriftelijk of per telefax gericht aan:
- voor wat betreft Imca aan:
Imca Vastgoed B.V. ter attentie van de heer J.C. Heeremans, postbus 90101, 1006 BC Amsterdam, telefaxnummer: 020 3551333;
 - voor wat betreft de Gemeente aan: College van B & W, postbus 741, 2003 RS Haarlem, met kopie aan de projectleider de heer D.J. van der Wal.

Artikel 13. Wijziging van de overeenkomst

- 13.1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
- 13.2. Voor zover de toepassing van het lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 14. Overdracht verplichtingen/verzuim

- 14.1. Imca heeft het recht om de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een groepsmaatschappij door middel van contractsoverneming als bedoelt in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, mits Imca zich daarbij jegens de Gemeente hoofdelijk verbindt voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst jegens de gemeente. Anders dan op grond van het bepaalde in de eerste volzin is het Imca gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.
- 14.2. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van de ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partij te kennen geven dat de ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat de nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
- 14.3. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe ingebrekestelling is vereist, wanneer:
- a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn;
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling is aangevraagd.

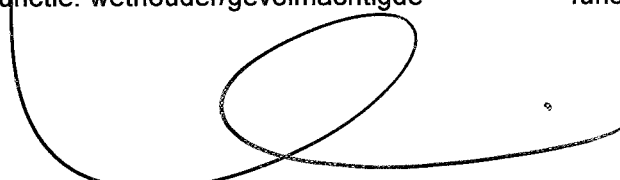
L. 96
B

Artikel 15. Slotbepalingen

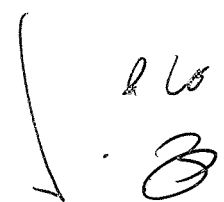
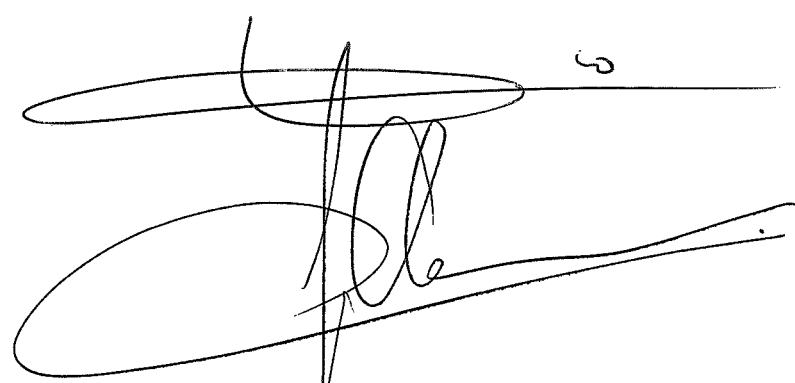
- 15.1. Deze overeenkomst zal slechts door partijen worden gewijzigd middels een schriftelijk tussen partijen nadere overeenkomst.
- 15.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

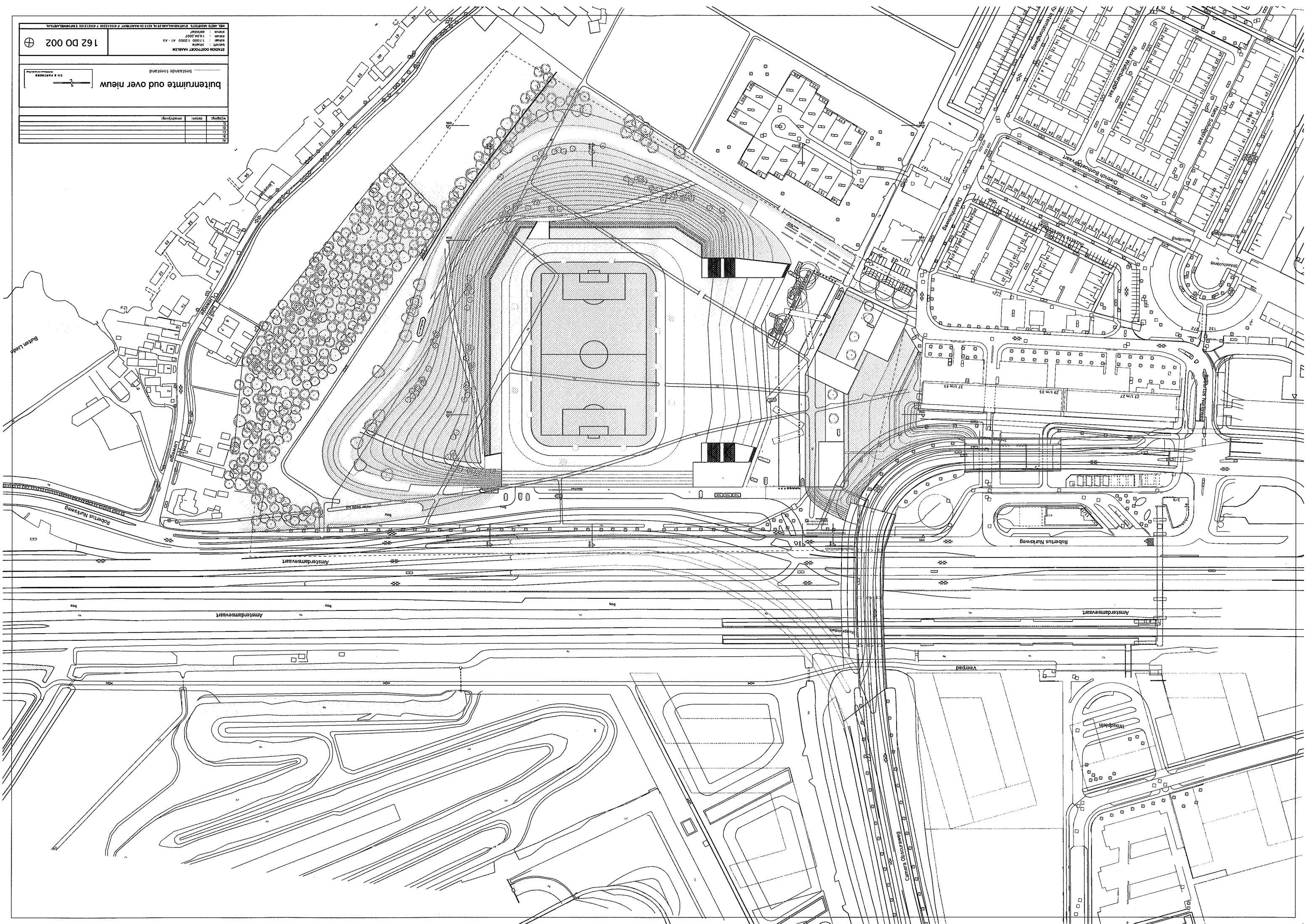
Getekend in drievoud te Haarlem
op 26 september 2005

Gemeente Haarlem
voor deze
naam: P.H.M. Barnhoorn
functie: wethouder/gevolmachtigde



Imca Vastgoed B.V.
voor deze
naam: J.C. Heeremans
functie: bestuurder





STADION OOSTHOOFD HAARLEM

locatie : stad

datum : 13-04-2007

status : definitief

162 DO 002



buitenruimte oud over nieuw

bestaande toestand

CH & B. B. B. B.

type	omschrijving	datum	status