



ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Valkhoff in haar hoedanigheid van Gebiedsmanager, hiertoe bevoegd krachtens het vigerend mandateringsbesluit, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en
2. Stichting Elan Wonen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34009775 statutair gevestigd te 2012 DE Haarlem, Houtplein 29 feitelijk gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.B. Heilbron-Romney in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: **Partijen**

OVERWEGENDE:

- Dat deze overeenkomst voortborduurt op de Onverbindend Voorschot Overeenkomst Vrijwillig kostenverhaal Slachthuisbuurt Zuidstrook blok VI t/m VIII d.d. 10 december 2018.
- Dat de Initiatiefnemer voornemens is een bouwplan - in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening - te realiseren op/aan J.J. Hamelinkstraat te Haarlem. (Dit bouwplan betreft de linker 3 blokken van het in Bijlage 1 weergegeven afgebakende gebied);
- Inhoudende de sloop van 148 sociale woningen en de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma van in totaal 297 woningen, bestaande uit 198 sociale huurappartementen (onder 1e en 2e aftoppingsgrens), 42 vrije sector huurappartementen (overdragen aan institutionele belegger), 31 vrije sector huurwoningen en - volgens de huidige nog niet definitieve inzichten - 26 grondgebonden vrije sector koopwoningen (te verkopen aan particulieren). De definitieve bestemming van deze 26 woningen komen Partijen in het vervolg van het planvormings- en ontwerpproces nader overeen. In deze overeenkomst worden deze woningen verder aangeduid als: '26 woningen';

Hierna te noemen: "het Initiatief ";

- Dat de gewenste ontwikkeling voor het overgrote deel past binnen het vigerend Bestemmingsplan. Echter, voor wat betreft de 26 woningen in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan;
- Dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het Stedenbouwkundig Plan in december 2019 heeft goedgekeurd; (Bijlage 2A en 2B)
- Dat de Gemeente een concept-startnotitie heeft opgesteld welke ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd;
- Dat hiermee de Definitiefase is afgerond en de daarop betrekking hebbende voorschotovereenkomst – zoals genoemd onder de eerste overweging van deze considerans - na afrekening is afgerond;



- Dat de openbare ruimte die (her)ingericht wordt niet alleen de 26 woningen betreft en dat tussen Partijen de benodigde grondoverdrachten zullen plaatsvinden en een nadere (anterieure) overeenkomst wordt gesloten.
- Dat de (her) in te richten openbare ruimte niet uitsluitend betrekking heeft op (de directe omgeving van) het Initiatief: ook bij aangrenzende door derde partijen te (her)ontwikkelen bouwplannen is een (her)inrichting van het openbare gebied noodzakelijk;
- Dat de Gemeente voornemens is tot het opstellen van een voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief Participatie- en Inspraakplan (PIP) welke ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd;
- Dat het op dit moment echter voor de Gemeente nog onzeker is of en hoe de Gemeente dit Initiatief planologisch wenst te faciliteren én of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl van de Gemeente wel wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen;
- Ook Initiatiefnemer kan en wil dit financiële risico slechts ten dele nemen. Initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat zij slechts bereid is die kosten aan de Gemeente te vergoeden inzake het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief PIP, voor zover deze kosten betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst streven Partijen er naar hierover nadere afspraken te maken, onder meer voor wat betreft de kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte die níet betrekking hebben op het Initiatief maar op de aangrenzende door derde partijen te (her)ontwikkelen plannen.
- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 169.777 verlangt ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten conform het bepaalde in deze voorschotovereenkomst, hierna te noemen **de Overeenkomst**. Dit voorschot heeft tevens betrekking op kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte behorende tot aangrenzende (her)ontwikkelpannen. Initiatiefnemer verklaart zich omwille van het bieden van zekerheid aan de Gemeente en omwille van de voortgang van het Initiatief bij dezen bereid om dit (nadrukkelijke) voorschot aan de Gemeente te vergoeden. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat Partijen er naar streven over de definitieve verrekening van dit voorschot en over de totale kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte, alsmede over de verdeling van deze kosten over de derde partijen, in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het regelen van het verstrekken van een voorschot door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op de Initiatiefnemer te verhalen kosten, die betrekking hebben op het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief Participatie- en Inspraakplan (PIP) inzake het Initiatief zoals omschreven in de considerans bij het achtste gedachtestreepje.


Paraaf Initiatiefnemer


Paraaf Gemeente 2/8



Artikel 2 Bedrag voorschot en wijze van betaling

1. De Initiatiefnemer vergoedt de kosten van de Gemeentelijke planbegeleiding en de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst gemaakt worden tot aan de vaststelling van het definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief PIP.
Een overzicht van deze kosten is als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehecht. De (her)inrichting van de totale openbare ruimte is afgebakend in Bijlage 1. Uitsluitend de linkse twee bouwblokken in deze Bijlage waaromheen openbare ruimte gearceerd is weergegeven, omvatten het Initiatief. Het rechter bouwblok behoort niet tot het Initiatief en wordt ontwikkeld door derde partijen. De kosten zoals genoemd in Bijlage 3 hebben betrekking op de (her)inrichting van de openbare ruimte in het totale gebied zoals dit in Bijlage 1 staat weergegeven. Over de verdeling van de kosten die betrekking hebben op het openbare gebied bij plannen die door derde partijen ontwikkeld worden, streven partijen er naar definitieve afspraken te maken in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.
Het door de Initiatiefnemer te verstrekken voorschot bedraagt derhalve € 169.777 en is gebaseerd op aangevraagde offertes c.q. verleende opdrachten voor extern onderzoek en advies en opgegeven capaciteitsramingen door benodigde gemeentelijke (beleid)adviseurs.
2. De betaling van het bovengenoemde bedrag geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur - en binnen de op de factuur gestelde termijn - op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401.
Deze factuur zal op korte termijn na ondertekening van de Overeenkomst worden verstuurd.
3. Het in lid 1 genoemde bedrag is gebaseerd op een regulier verloop van het proces. Indien zich echter vertragingen voordoen welke leiden tot benodigde extra ambtelijke inzet en derhalve hogere kosten welke niet het gevolg zijn van (een) aan de Gemeente toe te rekenen omstandigheid (omstandigheden), zullen Partijen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.
4. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kan ook blijken dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd door de Gemeente (zoals extra toetsmomenten) welke ook kunnen leiden tot extra kosten. Deze extra kosten zijn niet in het bedrag voor het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte als bedoeld in dit artikel begrepen maar zullen wel ook bij wijze van voorschot geheel voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Partijen zullen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten en de Gemeente zal pas na schriftelijke goedkeuring van de Initiatiefnemer deze eventuele extra kosten gaan maken. Ook over deze eventuele extra kosten en de mate waarin deze extra kosten uiteindelijk al dan niet (definitief) voor rekening van Initiatiefnemer komen, streven Partijen er naar in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.

Artikel 3 Ingang Overeenkomst

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

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Gemeente

3/8



Artikel 4 Proces, taken en verantwoordelijkheden Partijen, Planning

Proces

1. De startnotitie wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.
Aan de resultaten van dit besluit kunnen door de Initiatiefnemer op geen enkele manier rechten worden ontleend met betrekking tot de medewerking van de Gemeente aan het Initiatief.
De Gemeente behoudt zich derhalve te allen tijde het recht voor om ook bij een positieve afsluiting van de startnotitie geen verdere medewerking te verlenen aan het Initiatief, indien niet wordt voldaan aan de in de startnotitie gestelde eisen en randvoorwaarden.
2. Na een positief bestuurlijk besluit met betrekking tot de startnotitie en nadat gebleken is dat wordt voldaan aan de daarin gestelde eisen en randvoorwaarden kan tot het opstellen van een nadere (anterieure) overeenkomst worden overgegaan. Het is nu echter nog te vroeg om definitieve financiële afspraken in een anterieure overeenkomst vast te leggen. Hiervoor dient eerst het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte te worden uitgewerkt.

Taken en verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

3. De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:
 - Het uitwerken van het door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurde voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan tot definitief ontwerp bouwplan van het Initiatief alsmede alle benodigde onderzoeken en overige vereiste acties ter voorbereiding op de aanvraag van juridisch-planologische procedures, waaronder in ieder geval dienen te worden verstaan, doch niet uitsluitend, uitvoering van onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte, zoals hierna genoemd onder het kopje "Taken en verantwoordelijkheden Gemeente".
 - De communicatie met bewoners, omwonenden en stakeholders.
De Initiatiefnemer zal hiertoe, in overleg met de Gemeente, de bewoners, omwonenden en eventuele externe stakeholders op de hoogte stellen van/betrekken bij zijn Initiatief.
Naar aanleiding daarvan stelt de Initiatiefnemer in overleg met en met instemming van de Gemeente vervolgens een Participatie- en Inspraakplan (PIP) op.
De Gemeente zal op beide momenten haar medewerking verlenen aan informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten.

Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

De Gemeente is verantwoordelijk voor;

- Het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte conform de definitieve offerte, welke als Bijlage 4 onderdeel van deze Overeenkomst uitmaakt, inclusief ter inzagelegging en bestuurlijke besluitvorming.

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Gemeente

4/8



- Het opstellen van een integrale projectplanning en risicodossier en de monitoring daarvan tot en met het moment van oplevering van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte.
- Het toetsen (en indien noodzakelijk adviseren bij uitzetten van de onderzoeken) van de door Initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van het voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte.
- Het uitvoeren van een landmeting binnen de projectgrenzen, conform de definitieve offerte, welke als Bijlage 5 onderdeel van deze Overeenkomst uitmaakt.
- Het opstellen van een vervolgovereenkomst.
- Het in procedure brengen van het verkeersbesluit om de J.J. Hamelinkstraat ter onttrekken aan de openbare ruimte.

Planning

Partijen zullen in onderling overleg een planning opstellen voor de in het kader van deze Overeenkomst uit te voeren werkzaamheden. Het doel van deze nog op te stellen planning is louter het voor Partijen als richtlijn dienen om de benodigde werkzaamheden in beeld te brengen en de voortgang daarvan te bevorderen.

Artikel 5 Einde van de Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra een vervolg- dan wel anterieure overeenkomst wordt gesloten. Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen de Initiatiefnemer krachtens de anterieure overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.
2. Indien Partijen er niet in slagen om binnen een jaar na ondertekening van deze Overeenkomst tot overeenstemming te komen over een nadere (anterieure) overeenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zo nodig in onderling overleg met drie maanden verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 2.

Indien er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de boven aangehaalde nader (anterieure) overeenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken.

Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt door de Gemeente verrekend met de werkelijk gemaakte interne en externe kosten, uitsluitend voor wat betreft de kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. Het restant van het conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt aan Initiatiefnemer door de Gemeente terugbetaald.

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Gemeente

5/8



3. In geval van een negatief besluit van de Gemeente met betrekking tot de mogelijke totstandkoming van het Initiatief op de locatie J.J. Hamelinkstraat eindigt deze Overeenkomst van rechtswege en zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer. Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt door de Gemeente verrekend met de werkelijk gemaakte interne en externe kosten, uitsluitend voor wat betreft de kosten die betrekking hebben op de openbare ruimte behorende tot het Initiatief. Het restant van het conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt aan Initiatiefnemer door de Gemeente terugbetaald. Na terugbetaling van deze kosten door de Gemeente aan de Initiatiefnemer, zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer, en hebben Partijen niets meer van elkaar te vorderen.
4. In het geval dat de Initiatiefnemer 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.

Het door de Initiatiefnemer conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Initiatiefnemer en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

Artikel 6 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 7 Overdracht rechten en verplichtingen

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

Artikel 8 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 de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Paraaf Initiatiefnemer

Paraaf Gemeente

6/8



2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 9 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 10 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente

Initiatiefnemer

Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

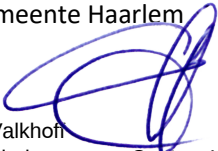
Stichting Elan Wonen
Houtplein 29
2012 DE Haarlem

Artikel 11 Ondertekening

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

Gemeente Haarlem

Initiatiefnemer


C. Valkhof
Gebiedsmanager Oost en Waarderpolder


M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

Datum

Datum

18 augustus 2020

6 augustus 2020



Bijlagen

Bijlage 1_Overzichtstekening Plangebied, inclusief openbare ruimte.

Bijlage 2A_Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan blok 7 en 8_d.d. 18 november 2019_ARK

Bijlage 2B_Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan blok 6_d.d. 18 november 2019_ARK

Bijlage 3_Kostenoverzicht blokken VI t/m VIII fase VO DO

Bijlage 4_Definitieve offerte voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte, OKRA

Bijlage 5_Definitieve offerte landmeting, GeoFacto