



Anterieure overeenkomst Schalkwijk Midden Certitudo / Plot 5

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Patist-Verheij, manager hoofdafdeling van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ... (nummer besluit);

hierna te noemen: de Gemeente

en

2. Certitudo Property XV B.V.
Hambakenwetering 8C
5231 DC Den Bosch
KvK nummer: 17184445,

op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door

- a. Sultan Management B.V.
Dr. Schaepmanlaan 14
5611 MJ Eindhoven
KvK nummer: 60918454

Vertegenwoordigd door bestuurder:

Sultan Capital B.V.

Dr. Scheapmanlaan 14

5611 MJ Eindhoven

KvK nummer: 57161038

Vertegenwoordigd door de heer N. de Bruijn, in hoedanigheid van directeur,

en

- b. M.T.B. Beheer B.V.
Ieperstraat 4, 5224 VZ Den Bosch
KvK nummer: 67496997
vertegenwoordigd door de heer M.L.G.A. Beks, in hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen: Ontwikkelaar

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Ontwikkelaar eigenaar is van een perceel grond in het gebied Schalkwijk Midden: het gebied tussen de Europaweg, de Amerikaweg en de Kennedylaan te Haarlem.
- Dat het gezamenlijk doel van Partijen en de overige eigenaren in dit gebied is te komen tot een samenhangende en aansprekende ontwikkeling, zoals beoogd in de Gebiedsvisie 2009.

- Dat Partijen en de overige eigenaren op hiertoe op 4 oktober 2017 de 'Overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden' hebben gesloten, hierna te noemen de Ontwikkelovereenkomst.
- Dat de Ontwikkelaar een initiatief tot herontwikkeling van zijn eigendom heeft ingediend, welke conform de afspraken in de Ontwikkelovereenkomst aan het Ontwikkelkader is getoetst en door de Gemeente akkoord is bevonden.
- Dat derhalve ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied de Gemeente de uitgebreide Wabo-procedure cq het projectbesluit voor het afgeven van de omgevingsvergunning in gang zal zetten.
- Dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd.
- dat Partijen in lijn met de reeds gemaakte hoofdafspraken in de Ontwikkelovereenkomst thans uitgewerkte afspraken hebben gemaakt over onder meer de grondoverdracht(en), uitvoering van de bouw, inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

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

Algemene Verkoopvoorwaarden
Nvt.

Bestemmingsplan
Het vigerend bestemmingsplan is 'Schalkwijk Midden' zoals vastgesteld d.d. 6 juni 2013.

Omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwplan
De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied kaart A / plot 5.

Gebiedsvisie 2009
Gebiedsvisie Schalkwijk Midden, vastgesteld door de gemeenteraad 2009 / 10595.

Grond
De door de Ontwikkelaar over te dragen grond aan gemeente.

Ontwikkelkader

- *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017.
- *De Werkwijze ontwikkelkader + plotregels Schalkwijk Midden met bijbehorende plotregelkaart*, versie 20 juni 2017, vastgesteld door de raad d.d. 20 juli 2017.
- *Het Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen*, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college d.d. 20 juni 2017.

Ontwikkelovereenkomst

De overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden, zoals tussen Partijen gesloten d.d. 4 oktober 2017.

Openbare Ruimte

Het gebied zoals aangegeven op kaart 17513 (plankaart A).

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Plot 5 zoals aangegeven op kaart A.

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Programma van Eisen plot 5 d.d. 31 oktober 2011⁷ zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, hoofdafdeling GOB aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 3.

Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Nvt.

Semi-Openbare Ruimte

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

Artikel 1a

Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

Bijlagen

Bijlage 1	NVT (Algemene Verkoopvoorwaarden)
Bijlage 2	Planning
Bijlage 3	PvE openbare ruimte plot 5
Bijlage 4	NVT (Protocol van oplevering Openbare Ruimte)
Bijlage 5	Overzicht ambtelijke kosten
Bijlage 6	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage 7	Aankoopovereenkomst
Bijlage 8	NVT (Verkoopovereenkomst)
Bijlage 9	NVT (Verklaring verkrijging openbare voorzieningen)
Bijlage 10	NVT (Tekst Bankgarantie)
Bijlage 11	Gespreksverslag Semi-Openbare Ruime

Bijlagen ter info

Bijlage	Ontwikkelovereenkomst
---------	-----------------------

Kaarten

Kaart A	Tekening nummer 17513 Plangebied en over te dragen grond
---------	--

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
 - de verdere uitvoering van de gemaakte afspraken in de Ontwikkelovereenkomst inzake de transformatie van het gebied Schalkwijk Midden.
 - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door de Ontwikkelaar.
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen.
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

Artikel 3 **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar.**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Conform de Overeenkomst Ontwikkelstrategie zal de Ontwikkelaar in de nieuwbouw onder andere realiseren:
 - 61 arbeidsplaatsen
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro.

Verantwoordelijkheden:

4. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en aanleg van Semi-Openbare ruimte voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.

De uitvoering van bovengenoemde verplichtingen en verantwoordelijkheden wordt in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 **Verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verantwoordelijkheden:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning, waar mogelijk, (Bijlage 2) en met inachtnaam van artikel 25 (vrijtekening).

De uitvoering van bovengenoemde verantwoordelijkheden wordt in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **Kosten ten laste van de Ontwikkelaar**

Ten laste van de Ontwikkelaar komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente (Bijlage 5).
2. De eventuele bijdrage aan het arbeidsvoorzieningsfonds:
Conform de Overeenkomst Ontwikkelstrategie zal de Ontwikkelaar minimaal 31 en maximaal 61 arbeidsplaatsen realiseren. Indien er minder dan 61 arbeidsplaatsen gerealiseerd worden, betaalt de Ontwikkelaar € 4.000,- per niet gerealiseerde arbeidsplaats.
3. De kosten van het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte door de Gemeente conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (zoals nader uitgewerkt in artikel 10).
 - Bijdrage inrichting openbare ruimte: € 185.409,-
 - Bijdrage beheer en onderhoud openbare ruimte: € 47.099,-
 - Bijdrage proceskosten: € 8.103,-
4. De planschade ex. artikel 6.1 Wro, zoals nader uitgewerkt in artikel 19.

Artikel 6 **Betaling/zekerheidsstelling betaling**

1. De betaling van de ambtelijke kosten voor dit Bouwplan ad € 10.626,- en de bijdrage proceskosten ad € 8.103,- inclusief eventuele rentevergoeding geschiedt na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur zal op korte termijn na ondertekening van deze Overeenkomst worden verstuurd.
2. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het huidige Bouwplan. Indien er planwijzigingen zijn en/of vertragingen in de procedures zijn, kunnen de plankosten worden herzien.
3. Betaling van de kosten conform artikel 5 lid 2 en 3 (bijdragen inrichting openbare ruimte en beheer en onderhoud) geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur, op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur wordt minimaal één maand vooruitlopend op afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning verstuurd. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 lid 3 van de Overeenkomst.

Artikel 7 **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 (dan wel WABO passage).

Artikel 8 **Woningbouwcategorieën**

In het Bouwplan komen totaal circa 111 woningen, in de volgende categorieën.

Sociale woningbouw	25 stuks	23 %
Middel dure huur	86 stuks	77 %

Artikel 9 **(Europese) Aanbesteding** NVT.

Artikel 10 **Aanleg Openbare Ruimte en Semi Openbare Ruimte in Plangebied**

De Gemeente zorgt voor de aanleg/herinrichting van de Openbare Ruimte zoals aangegeven op plankaart A. De Gemeente zal zich inspannen deze aanleg binnen een redelijke termijn na oplevering van de woningen te realiseren, in tijdelijke dan wel in permanente vorm. Partijen zullen een coördinatieovereenkomst sluiten teneinde de werkzaamheden in het Plangebied af te stemmen. Partijen zullen hun aannemers aan die coördinatieovereenkomst binden.

De Ontwikkelaar zorgt voor de aanleg/herinrichting van de Semi Openbare Ruimte zoals aangegeven op plankaart A. De aanleg vindt plaats conform de aanvraag omgevingsvergunning met als kenmerk 2017-05054-010 waarbij de wijzigingen / aanwijzingen conform de notitie buitenruimte Surinameweg 11 d.d. 11 oktober 2017 verwerkt worden in de aanleg/herinrichting van de Semi Openbare Ruimte. Parkeren wordt uitgevoerd conform het mobiliteitsplan zoals opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Als blijkt dat er meer vraag is naar parkeerplaatsen dan dat er aangeboden, biedt de Ontwikkelaar een oplossing conform Bijlage 11. In dat geval is het streven om optimaal in te zetten op deelauto's, andere mobiliteit reducerende maatregelen en afspraken over in de buurt gelegen parkeervoorzieningen, zodat er minimaal parkeerplaatsen op maaiveld nodig zijn.

Artikel 11 **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**
NVT.

Artikel 12 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar 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 en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen zoveel als mogelijk mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 13 **Beheer Openbare Ruimte en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte, zoals aangegeven op Kaart A, is voor rekening van de Gemeente. Voor wat betreft de door de Ontwikkelaar in

eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.

2. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied, zoals aangegeven op Kaart A, is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen/bedrijfsruimten. De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat het beheer en onderhoud naar redelijkheid en billijkheid zo goed mogelijk wordt geregeld. In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal, waar nodig, overleg worden gevoerd met de Gemeente.

De Ontwikkelaar zorgt voor de aanleg van de buiten verlichting in de Semi-Openbare Ruimte, conform Bijlage 3. De Gemeente zorgt voor het beheer van deze buiten verlichting. De Ontwikkelaar vestigt een erfdienstbaarheid ten gunste van de Gemeente (en door de Gemeente aan te wijzen derden) en ten laste van betreffende Semi-Openbare Ruimte, voor het hebben en onderhouden van kabels/leidingen en verlichting in de grond.

Artikel 14 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

1. Indien door de Ontwikkelaar ondergronds parkeren wordt gerealiseerd buiten de grenzen van het Plangebied en derhalve onder de openbare weg zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

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

2. Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

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

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

Artikel 15 **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar** Nvt.

Artikel 16 **Grondoverdracht Ontwikkelaar aan Gemeente**

1. Door de Gemeente wordt gekocht en door de Ontwikkelaar verkocht:
Een perceel grond, plaatselijk bekend als Surinameplein 11, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1480 (gedeeltelijk), groot circa 446 m², zoals op tekening nummer 17446 d.d. 24 oktober 2017 met dikke zwarte lijn is aangegeven (Bijlage 7).
2. De uitwerking van de aankoop is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 7.

3. Ingeval van tegenstrijdigheid, tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de aankoopovereenkomst, hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan een door de Ontwikkelaar aan te wijzen Notariskantoor. De notariskosten ter zake van de leveringen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

4. **Staat van overdracht**
Zie Bijlage 7 van deze overeenkomst.

5. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de over te dragen grond moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.

Artikel 17 **Planologische procedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 25 (vrijtekening) van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van de omgevingsvergunningsaanvraag middels uitgebreide Wabo-procedure.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 25 (vrijtekening) van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvr(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in leden 1 en 2 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 18 **Reservering Projectspectifieke regelingen** NVT.

Artikel 19 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de in artikel 17 genoemde planologische maatregel en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro

alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 20 **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. Partijen streven gezamenlijk naar een in fiscaal opzicht voor beide Partijen zo voordelig mogelijke uitwerking van de onderscheiden fiscale aspecten van de Overeenkomst, een en ander zo nodig ter instemming voor te leggen aan de wederzijds bevoegde belastingeenheden.

Artikel 21 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is hoofdvantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied.
Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten:
De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten.
De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informer en betrekken omgeving) en inspraak.
De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
3. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 22 **Overlegstructuur** NVT.

Artikel 23 **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 24 **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 6 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing. Dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in, dan wel informatie over de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 25 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

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 Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor 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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 26 **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente.
De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 27 **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 trachten door middel van overleg waarin heronderhandeling trachten binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke

oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 29 van overeenkomstige toepassing.

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 28 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim.
2. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

Artikel 29 **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 30 **Bestuurlijke goedkeuring**

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders (het college) en niet eerder dan nadat het college de Commissie Ontwikkeling heeft geïnformeerd over het voorgenomen besluit en de bespreking daarvan door de Commissie Ontwikkeling niet heeft geleid tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit.
De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 31 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 32 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 33 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente
Stadhuis
Grote Markt 1
Haarlem

Certitudo Property XV B.V.
Hambakenwetering 8C
5231 DC Den Bosch

Artikel 34 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

De Ontwikkelaar

Naam, plaats, datum

Naam, plaats, datum

BIJLAGE 5 – Anterieure Overeenkomst Certitudo / Plot 5

Plankosten d.d. 6 september 2017 Middengebied / Certitudo / Plot 5	aantal uren	tarief p/u	totaal
<u>STZ/RB (ruimtelijk beleid)</u>			
stadsarchitect	3	125	375
stedenbouw	5	125	625
planoloog	5	125	625
planjurist	-	125	-
ontwerper openbare ruimte	1	125	125
<u>STZ/MIL (milieu)</u>			
milieu	2	125	250
geluid	1	125	125
duurzaamheid	1	125	125
<u>STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)</u>			
beleidsadviseur wonen	1	125	125
<u>STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)</u>			
adviseur parkeren	2	125	250
<u>STZ/JOS (jeugd, onderwijs, sport)</u>			
adviseur scholen		125	
<u>STZ/VG (vastgoed)</u>			
vastgoeddeskundige	8	125	1.000
<u>VVH/OV (omgevingsvergunning)</u>			
monumenten		125	-
plantoetser		125	-
wabo jurist		125	-
<u>DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)</u>			
accountmanager	2	125	250
<u>GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)</u>			
procesmanager	16	135	2.160
planeconomie	6	125	750
beheerder openbaar gebied	3	125	375
<u>JS/JZ</u>			
jurist	20	125	2.500
Subtotaal		9.660	
<u>ONVOORZIEN</u>			
10%			966
SUBTOTAAL			10.626
Te betalen via voorschotovereenkomst			
TOTAAL			
Te betalen Anterieure Overeenkomst			10.626

bouwplanning appartementen Keizerskroon, Surinameweg 11 Haarlem

[illegible]

BIJLAGE 3 – Anterieure Overeenkomst Certitudo / Plot 5

Technisch programma van eisen en opleverprotocol t.b.v. plot 5 Schalkwijk Midden d.d. 31 oktober 2017

Als grondslag dient het “Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwoud”

Aanvullend op het Handboek gelden de volgende voorwaarden om tot een integrale afstemming te komen tussen de semi -openbare ruimte en openbare ruimte.

Bouwverkeer / Schade openbaar gebied

De ontwikkelaar dient aan te geven welke routes voor het bouwverkeer wenselijk zijn. De gemeente dient hier goedkeuring aan te verlenen en bepaalt of een weg geschikt is als route voor bouwverkeer.

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door Gemeente een voorinspectie (schouw) van het Openbare Ruimte plaatsvinden. Indien er schade ontstaat door werkzaamheden, dient de Ontwikkelaar de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen. Over de schouw en afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient de Ontwikkelaar voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met de Gemeente.

Ruimtelijke kwaliteit, ontwerp algemeen

Voor de ruimtelijke eisen wordt verwezen naar de plotregels.

Voorwaarden derden

Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om waar nodig goedkeuring en vergunningen te krijgen van 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 verkeers- en parkeersituaties)
- Hoogheemraadschap van Rijnland (afkoppelen HWA op open water (wadi) en grondwateronttrekking tbv realisatie)
- Gemeente Haarlem (omgevingsvergunning met activiteit kap, graven in grond van archeologische waarde)
- omgevingsdienst IJmond
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de tijdige verkrijging van de voor de werkzaamheden benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen.

De ontwikkelaar wordt geacht bekend te zijn met de voor de werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.

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.

Beschikbaarheid en toegankelijkheid tijdens de realisatie

Op het moment dat (een gedeelte van) de ruimte binnen het plangebied openbaar toegankelijk is dient deze ruimte schoon, heel, veilig en comfortabel gebruikt te kunnen worden door gebruikers.

Woningen en bedrijven in en rondom het plangebied en binnen het plangebied dienen altijd veilig en comfortabel bereikbaar te blijven.

Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het beschikbaar houden van parkeervoorzieningen gedurende realisatie.

Waterhuishouding

Rijnland is kwalitatief en kwantitatief waterbeheerder, de ontwikkelaar dient daar de benodigde vergunningen en voorwaarden op te vragen. Voor het onttrekken en lozen van grondwater (bv t.b.v. tijdelijke bemaling) dient afhankelijk van de hoeveelheid een melding dan wel een vergunning te worden aangevraagd door ontwikkelaar.

Riolering

Het rioolstelsel in het gebied is gemengd. Afkoppelen is een uitgangspunt. De huisaansluitleidingen van de nieuwe bebouwing dienen gescheiden uit de bebouwing te komen en tijdelijk aangesloten te worden op het gemengde rioolstelsel.

In de daken van nieuwe gebouwen, dakgoten e.d. en in de nieuwe openbare ruimte mogen geen uitloegbare materialen worden gebruikt om afkoppeling en lozing op het oppervlaktewater van het HWA in de toekomst mogelijk te maken.

Wanneer er zich nog werkende kolkleidingen en of huisaansluitingen bevinden in het plangebied, dan dienen deze te worden overgezet op het te nieuwe of het te handhaven riool.

Bij de uitwerking van het ontwerp dient men zich tevens te houden aan de eisen die worden gesteld aan de riolering in de (semi)openbare ruimte. Bij de berekeningen dient in ieder geval rekening te worden gehouden met alle bebouwing en semi-openbare ruimte welke loost op het riool (zowel nieuwbouw als bestaande bouw). Daarnaast dient, in overleg met afdeling GOB, rekening te worden gehouden met de omgeving van het plangebied en de verdere (toekomstige) ingrepen in het rioleringsstelsel in de omgeving.

Het nieuwe riool dient onder vrij verval af te wateren naar het te handhaven riool.

Hemelwaterafvoer en droogweervoer dient ten alle tijden geborgd te blijven.

Drainage

Rondom de nieuwe bebouwing dient een drainage gerealiseerd te worden.

De drainage dient te worden ontworpen op basis van de eisen welke worden gesteld op pagina 9. Ter plaatse van de aansluiting op de bestaande drainage of (eventueel) een bestaande riolering dient een instelput te worden gerealiseerd.

Groen en ecologie

Hanteer voor een beplanting-vak het volgende:

Plaats op transportleidingen van nutsbedrijven in principe geen beplanting

Bomen

Hanteer voor bomen het volgende:

- Bestaande bomen binnen het werk moeten beschermd worden volgens de KBB-richtlijnen;
- Plaats geen bomen op een afstand <1,5m van K&L zonder anti worteldoek of <1,0m met anti worteldoek.

Kapvergunning en groentoets

Bij de aanvraag voor een vergunning, dient vooraf een groentoets te worden gemaakt door een beëdigd boomtaxateur. Een groentoets is een soort bomen effectanalyse en geeft aan wat de gezondheid, kwaliteit, levensverwachting en verplantbaarheid van de bomen in het gebied is. Tevens dient de taxateur de monetaire waarde van de bomen aan te geven.

De bomen die ten behoeve van de sloop / nieuwbouw worden gekapt dienen één op één herplant te worden. In het groenplan moet duidelijk worden welke bomen moeten worden gekapt, dan wel verplant, welke bomen er nieuw komen, dan wel gelden als herplant.

Kabels en leidingen

De ontwikkelaar is verantwoordelijk dat de kabels en leidingen (m.u.v. verdeelstation) tijdig zullen worden verlegd. Ontwikkelaar dient de verleggingen vroegtijdig te coördineren. Benodigde officiële verzoeken tot verleggen van kabels en leidingen door derden worden door de opdrachtgever verzorgd na verzoek van de ontwikkelaar na definitieve plannen.

Bij het verleggen van Kabels en leidingen dient er te worden afgestemd met de gemeente i.v.m. de herinrichting van de openbare ruimte.

Afvalverzameling

De exacte locatie van het afvalinzamelpunt zal moeten worden afgestemd met de leverancier en toekomstige beheerder Spaarnelanden NV. Het is waarschijnlijk dat de container geplaatst moet worden op een nader te bepalen locatie. Het (tijdelijk) verwijderen, verplaatsen en plaatsen van ondergrondse containers dient te geschieden door Spaarnelanden NV. De ontwikkelaar dient Spaarnelanden te betalen voor de levering en plaatsing van de ondergrondse containers ook als dit na afstemming met Spaarnelanden op eigen terrein plaatsvindt.

Bedrijfsafvalbakken mogen niet permanent in de openbare ruimte worden opgesteld, deze behoren in pandig geplaatst te worden.

Ontwikkelaar dient gedurende uitvoering tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn (na verstrekking van een toegangspas).

Meubilair

Locaties die als verblijfsgebied worden ingericht, dienen te worden voorzien van bankjes en prullenbakken. Plaats prullenbakken nabij bankjes maar niet pal ernaast, prullenbakken worden ook gebruikt voor het deponeren van hondenuitwerpselen.

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.

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

Technische eisen per domein

Ten behoeve raakvlakken semi openbare ruimte en openbare ruimte

Onderdeel	Eisen
Algemeen	- De inrichting van de (semi) openbare ruimte dient aan te sluiten op de reeds of nog (her)in te richten openbare ruimte. Dat wil zeggen dat voor toekomstig gebruik het gebied als één geheel moet worden gezien. - De toe te passen materialen en producten zijn conform het Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwoud. - De beeldkwaliteit moet overeen komen met de visie vast gelegd in het Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwoud. - Afwatering dient plaats te vinden binnen het eigen beheersgebied. Afwatering mag niet plaatsvinden naar terrein van derden. - De maatvoering ten behoeve van de inrichting dient te zijn afgestemd op tegel- en/of steenmaten. - Het systeem dient functioneel en fysiek aan te sluiten op zijn omgeving. - Het systeem dient te worden ingepast in de omgeving. - Het systeem dient zonder schade voor de omgeving te zijn aangebracht. - De aanwezige te handhaven groenvoorzieningen dienen niet te worden aangetast. - De aanwezige materialen en constructies die behouden en/of hergebruikt moeten worden, dienen niet te worden aangetast. - De effecten van de werking van het systeem dienen, bij gangbaar beheer en onderhoud, onder alle weersomstandigheden acceptabel te zijn. Het systeem dient hiertoe op een veilige en eenvoudige wijze onderhouden te kunnen worden, waarbij de beschikbaarheid van de openbare ruimte zo min mogelijk wordt beïnvloed. - Te leveren materialen moeten kleurvast zijn. - Het systeem dient de functionaliteit gedurende de gehele levensduur te waarborgen. - Het systeem dient de verkeersstroom te faciliteren. - De inrichting van de systeem dient te zijn afgestemd op gebruik door mindervaliden. - De (semi) openbare ruimte moet optimaal worden ingericht. Aanwezig straatmeubilair moet worden geminimaliseerd. Bebording, bewegwijzering, openbare verlichting, verkeersregelinstallaties, ANWB masten e.d. moeten zoveel mogelijk gecombineerd worden. Let op toegankelijkheid voor reinigings- en onkruidverwijderingsapparatuur. - Vermijd opbrekingen van gesloten oppervlakken in verband met kabels en leidingen door toepassing van kabelbuizen.
Grondverzet	- Op het moment dat er bij de ontwikkeling van dit perceel grond wordt toegepast, dan moet dit voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dit geval in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale

Onderdeel	Eisen
	waarden, zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'. - Indien het bevoegd gezag een (aanvullend) milieukundig bodemonderzoek vereist voor het ontgraven, afvoeren en aanbrengen van grond dan dient ontwikkelaar zorg te dragen voor dit onderzoek. - De ondergrond dient tot 1,50 minus toekomstig maaiveld puinvrij te zijn.

Verharding

Onderdeel	Eisen
Algemeen	- Het systeem dient de verkeersstroom te dragen. - Het systeem dient de verkeersstroom te geleiden. - De constructie van het nieuwe weglichaam dient zodanig opgebouwd te zijn dan spoorvorming (gedurende de levensduur van de verhardingsconstructie) beperkt blijft tot 15 mm - Abrupte hoogteverschillen in/op het direct bereden vlak van de verhardingsconstructie, groter dan 7mm, dienen niet voor te komen (geldt ook voor aangebrachte markeringen) - Het wegontwerp dient zettingsarm uitgevoerd te worden. - Bij langsnaden van bestaand met nieuw asfalt moet wapening worden toegepast. - Wegen dienen 10 jaar na oplevering bij overgangen tussen wegconstructie en kunstwerken niet meer te zetten dan 10 mm per m1. - De verhardingsconstructie dient een samenhangend geheel te zijn. Er dienen geen constructievreemde elementen in de verharding te worden opgenomen. - Verhardingen dienen bestand te zijn tegen gladheidsbestrijdingsmiddelen.
Rijbaan	<i>Asfaltverharding:</i> - Scheurdoorgroei vanuit de fundering naar de direct bereden delen van de asfaltverhardingsconstructie dient niet voor te komen. - De sterkte van een asfaltconstructie moet met een ASCON / VECON / AIO berekening worden aangetoond.
Trottoirs	- Op plaatsen waar (incidenteel) auto of vrachtverkeer verwacht wordt verharding toegepast die dit verkeer kan dragen.

Verlichting buitenruimte

verlichting buitenruimte	- Haarlem maakt gebruik van het gecombineerde laagspanning / openbare verlichtingsnet van netbeheerder - Alle onderdelen van het systeem dienen eenvoudige en doelmatig monteerbaar te zijn. - Het systeem dient laag in onderhoud of zelfreinigend te zijn. - Mutaties doorvoeren middels Thoughtbook. Dient gereserveerd te worden bij afdeling DIA. Gebruik conform bijgeleverde instructies DIA - Gegevens voor DIA: Locatiegegevens, datum, type, aantal, hoogte, nummer, materiaal, oppervlaktebehandeling, specificaties lichtbron en
--------------------------	--

	dimmer. Conform paspoort DIA. - Attentiepunten zoals drempels, bloembakken, oversteken van voetgangers en fietsers, in buitenbochten, bushaltes, moeten extra goed zichtbaar zijn. - Het systeem aansluiten op omgeving - De behoudfactor = 0,8 - Lichtpunten moeten op voldoende afstand staan van bomen. - In woonstraten is de onderling afstand tussen lichtmasten maximaal 25m. - Plaatsing bij voorkeur in de lengteas van de scheiding tussen woningen. - Locaties van lichtpunten moeten ingetekend worden stippenplan (in x, y en z coördinaten) met bijbehorende lichtberekening en worden voorgelegd aan de gemeente Haarlem ter goedkeuring. - Een ophangstelsel (mast, wandsteun, overspanning) moet worden gestickerd met unieke BAR code en uniek nummer. Stickers conform formaat Haarlem In overleg met DDO partner. - Het aansluitplan van de OV moet passen in de gestelde aansluitvoorwaarden van de regionale netbeheerder (ZIUT). - Plaats een zekering van 6 Ampère. Met dubbel armatuur apart zekeren. - De wandkast dient van RVS te zijn - De wandkast dient (voor zover mogelijk) op 1.50 meter vanaf onderzijde maaiveld gemonteerd te worden - De stijgleiding dient van RVS te zijn - afsluitingen en (her)aansluitingen van dient tijdig te worden aangevraagd bij de netbeheerder (ZIUT) door opdrachtnemer - Minimale levensduur armaturen is 25 jaar. - Armatuur moet voorzien zijn van een aansluitsnoer. - Armatuur moet functioneel zijn, armatuurrendement 70%. - Armatuur moet beschermd zijn tegen mechanische invloeden en vocht, IP klasse 65. - Armaturen dienen dimbaar te zijn uitgevoerd. - Masten moeten vandalismebestendig zijn IP65. - De onderkant van het luik dient op 0,6m boven maaiveld te liggen. - OV masten worden niet geplaatst naast ondergrondse afvalbakken ivm kans op beschadiging. - De lichtmast in een trottoir dient 45cm uit de trottoirband te worden geplaatst. - Minimale levensduur van een lichtmast is 50 jaar. - De mast sluiting dient Kaalfix te zijn. - Lichtmasten die niet worden geplaatst in elementenverharding moeten worden verankerd. - Plaatsing en locatie van de lichtmasten dienen het wegbeeld zo min mogelijk te verstoren - Plaatsing en locatie lichtmast bij rijbanen bij voorkeur aan beide zijden van de rijbaan om en om - Bij wandarmaturen wordt de zekering in de wandsteun geplaatst. - Onderzijde armatuur 3,76 mtr boven maaiveld - Minimale levensduur van een wandsteun is 50 jaar.
--	---

Riolering t.b.v. de aansluiting

Riolering	<i>Riolering</i> - Het stelsel dient te worden ontworpen (bijvoorbeeld kolken) aan de hand van neerslaggebeurtenis 09 (bui 9) uit de Leidraad Riolering (module C2100), met een herhalingsijd van eens per 2 jaar. - Minimale dekking nieuwe riolen is 1,30m –mv. - Alle putten moeten te allen tijde toegankelijk zijn en bereikbaar zijn (voor een auto) en worden geplaatst buiten de tracés voor kabels en leidingen en plantsoenen. - Nieuwe trottoir- of straatkolken dienen te zijn voorzien van een stankscherm, gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang. - Kolken dienen te worden aangesloten op die zijde die zich in de elementenverharding bevindt. - De straat- en trottoirkolken dienen op zodanige onderlinge afstanden te worden geplaatst dat een goede afvoer van het hemelwater gewaarborgd is en het wegprofiel zodanig vormgegeven kan worden dat onder alle weersomstandigheden geen overlast en hinder voor de weggebruiker ontstaat. <i>Huisaansluitingen</i> - 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 aan de bovenzijde van het riool, te worden aangesloten. - In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient zo dicht mogelijk bij de erfgrans te worden aangebracht. - 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. <i>Drainage</i> - 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.
-----------	---

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteit	Bijzonderheden
DWA (droogweer afvoer) riolering	Pvc/Beton	Bruin/beton grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
HWA (hemelwaterafvoer) riolering	Pvc	grijs	sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b	
Kolkleidingen	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen DWA	Pvc (≥ Ø125mm)	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen RWA	Pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Kolk	k		Klasse Y, conform NEN7067	Voorzien van stankscherm en gietijzeren kop, uitneembaar rooster en zandvang
Drainageleidingen	PE	zwart	SN8	merk strabusil of gelijkwaardig

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.

Grondsoort: Eéntoppig bomenzand

- Eéntoppig bomenzand met een organische stofgehalte van 3-3,5%, toegepast tot een verwerkingsdiepte van 80 cm – maaiveld. Bovenste 10m cm met zoet zand aanbrengen.
- Bodem verdichting > 350 N/cm².
- Grond aanbrengen in lagen van 0,25 meter.
- Grond droog verwerken.
- Grond die in depot ligt droog opslaan.

Watergeefstelsel:

- Een in het plantgat direct rondom de beworteling aangebracht geperforeerde drainagesysteem, waarbij slecht 1 uiteinde boven het maaiveld uitsteekt die vast gemaakt is aan de boompaal.
- De toegepaste drain heeft een diameter van ca. 8-12 cm.

Verankering:

- Nieuwe bomen dienen bovengronds of ondergronds verankerd te worden.

- Verankering dient dusdanig van kwaliteit te zijn dat deze in stand blijven totdat de boom voldoende geworteld is zodat de boom zelfstandig bestand is tegen (extreme) weersinvloeden.

Inboet:

- Inboetwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een treeworker met aantoonbare theoretische en praktische kennis.
- Voor het planten dient de boom gesnoeid te worden.

Waar autoverkeer nabij bomen kan komen, dienen ondergrondse maatregelen te worden genomen om zowel de druk op te vangen van het verkeer als om ondergronds ruimte te creëren voor wortelgroei, waarmee verdichting van het plantgat en worteldruk wordt voorkomen (bijvoorbeeld via kratconstructies).

Afvalinzameling

De aannemer en/of ontwikkelaar moet tijdig contact opnemen met Spaarnelanden N.V. over:

- de plaatsing van ondergrondse containers voor restafval en grondstoffen in de openbare ruimte;
- het plaatsen van bovengrondse inzamelvoorzieningen voor grondstoffen in de openbare ruimte;
- het plaatsen van inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk restafval die gebonden zijn aan een perceel bij de oplevering van nieuwbouwwoningen;
- de hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening en risico van de aannemer en/of ontwikkelaar.
- Minimaal rekening houden met ruimte voor inzameling van huishoudelijk afval
- Inzamelpunten dienen bereikbaar te zijn voor bewoners
- Inzamelmiddelen dienen ten alle tijden bereikbaar te zijn voor voertuigen van de inzamelaar
- In de ontwerpfasen dient rekening te worden gehouden met voldoende locaties voor (meerdere) ondergrondse en eventuele bovengrondse containers, bereikbaarheid van de containers, maatvoering en vastgesteld beleid van de gemeente Haarlem. Opdrachtnemer dient daarvoor tijdig de domeinpartner te contacteren.
- Het aantal huisaansluitingen per ondergrondse container volgt uit de verdeling van de containers over de wijk.
- De maximale loopafstand van de erfgrans van de voorzijde van een woning tot aan een ondergrondse restafval container is maximaal 125 meter. Dit is vastgelegd in de vigerende afvalstoffenverordening met bijbehorend uitvoeringsbesluit van gemeente Haarlem. In de ontwerpfasen dient hier rekening mee gehouden worden.
- Voor plaatsing van de overige afvalstromen dient contact opgenomen te worden met Spaarnelanden N.V.
- Plaatsen ondergrondse container wanneer mogelijk buiten de kroonprojectie van een boom en op minimaal 2 meter (voor de container) en 4 meter (achter de container) van een lichtmast.
- Het (tijdelijk) verwijderen, verplaatsen en plaatsen van de ondergrondse containers dient te geschieden door de Spaarnelanden N.V. in opdracht van de opdrachtnemer.
- Ook dient de opdrachtnemer tijdelijke inzamelmiddelen voor huishoudelijk afval te laten plaatsen via de door gemeente Haarlem aangewezen inzamelaar (Spaarnelanden N.V.), vanaf het eerste moment dat bewoners of gebruikers woningen kunnen betreden tot het moment dat de definitieve inzamelmiddelen operationeel zijn (na verstrekking van een toegangspas).
- Het ontwerp waarborgt de bereikbaarheid van te vegen oppervlakte openbare weg en van de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld bij ontwerp parkeerplaatsen en palen: toepassing ronde hoeken en plaats van de straatkolken.
- Afvalstoffenverordening is van kracht.

Concepttekst publicatie

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor diverse percelen grond plaatselijk bekend als gelegen Surinameplein 11, 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 ... een Anterieure Overeenkomst hebben gesloten voor het perceel plaatselijk bekend als gelegen Surinameplein 11, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1480.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan te weten de bouw appartementencomplex en een parkeergarage met inrit.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een vergunningsprocedure op grond van artikel 2,12, lid 1, sub c en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op de website www.haarlem.nl / Bestuur / Documenten.

Met ingang van ... aanstaande ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in de publiekshal van de Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

Aankoopovereenkomst Middengebied / plot 5

d.d. 16 oktober 2017

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Kappers, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed a.i. van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511), 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend Mandateringsbesluit, hierna te noemen: Koper.

en

2. Certitudo Property XV B.V.
Hambakenwetering 8C
5231 DC Den Bosch
KvK nummer: 65412540,

op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door

- a. Sultan Management B.V.
Dr. Schaepmanlaan 14
5611 MJ Eindhoven
KvK nummer: 60918454

Vertegenwoordigd door bestuurder:

Sultan Capital B.V.

Dr. Scheapmanlaan 14

5611 MJ Eindhoven

KvK nummer: 57161038

Vertegenwoordigd door de heer N. de Bruijn, in hoedanigheid van directeur,

en

- b. M.T.B. Beheer B.V.
Ieperstraat 4, 5224 VZ Den Bosch
KvK nummer: 67496997
vertegenwoordigd door de heer M.L.G.A. Beks, in hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen: Verkoper.

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

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond plaatselijk bekend als Surinameplein 11, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1480 (gedeeltelijk), hierna te noemen het Gekochte, groot ca. 446 m², voor een koopsom van € 1,-. De kosten koper komen voor rekening van Verkoper. Het aan te kopen perceel grond is gearceerd aangegeven op tekening nr. 17446 d.d. 24 oktober 2017, hierna te noemen: het Gekochte. De tekening wordt aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 2

Bepaling koopsom

De koopsom bedraagt € 1,-. Het Gekochte wordt in de huidige staat geleverd onder 6% overdrachtbelasting. Eventuele fiscale risico's als gevolg van bepaling van de koopprijs zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 3

Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt in de huidige staat, zijnde bebouwd terrein namelijk bestraat, overgedragen.
2. De juridische levering van het Gekochte zal plaats vinden bij een nader door Koper te bepalen Haarlemse Notaris.
3. Het Gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten en kettingbedingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de laatste akte van eigendomsoverdracht.
 - de laatste akte van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten.
4. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van hiervoor bedoelde akten.
5. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper zal het Gekochte in de toekomst inrichten als openbare ruimte.
6. Koper heeft het recht het Gekochte voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht in- en uitwendig te inspecteren.
7. Verkoper staat ervoor in dat op de dag van tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
8. Verkoper is geen (lopende adviesvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend van het Gekochte:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet.
 -

- tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet.
 - door de gemeente of provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
9. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Gekochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.
10. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 4

Aanvaarding en Levering

1. De juridische levering vindt zo spoedig mogelijk plaats doch uiterlijk gelijktijdig met oplevering/in gebruikgeving/verhuur van de eerste woning.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De Koper kan het Gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald.
4. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal het Gekochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als ‘in te richten’ openbare ruimte nodig zijn. Voor Koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze overeenkomst staat Verkoper niet in.
5. De ingebruikgeving kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
6. Indien het Gekochte door Koper in gebruik wordt genomen voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico’s voor rekening van Koper.
7. In deze overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aanne-mer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Gekochte toegebrachte schade, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Gekochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6 Kosten

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de Verkoper, welke betaling plaatsvindt bij de juridische levering.

Artikel 7 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Gekochte is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper of zoveel eerder als Koper het Gekochte conform artikel 5, derde lid, van deze aankoopovereenkomst eerder in gebruik neemt.
2. Indien het Gekochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel 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 eigendomsoverdracht:
 - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het 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 eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 8 Ondeelbaarheid

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

Artikel 9 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de door Koper aangewezen notaris.

Artikel 10 Bekendheid inhoud koopakte

1. Verkoper staat er voor in dat door hem zodanige informatie is verschaft dat Koper in staat is te beoordelen of het Gekochte de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik door Koper op grond van de overeenkomst nodig is.
2. Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 11 Overige bepalingen

1. Fiscale levering grond

Het Gekochte wordt in de huidige staat (bestaat terrein) geleverd onder 6 % overdrachtbelasting en zal door Koper ingericht worden als openbaar gebied. Eventuele fiscale risico's als gevolg van bepaling van de koopprijs zijn voor rekening van Verkoper.

2. Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Gekochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Gekochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning heeft Verkoper het volgende bodemonderzoek laten uitvoeren:
Exploratory soil survey in accordance with NEN57, uitgevoerd door Search Ingenieursbureau, d.d. 30 maart 2015, projectnummer 25.14.00480.1.
Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Partijen verwijzen naar dit onderzoeksrapport voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Gekochte.
- c. Uit het bodemonderzoek komt het volgende naar voren. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met lood. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met PAK. De licht puinhoudende grond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De resultaten van het bodemonderzoek komen overeen met de waarden van de Haarlemse bodemkwaliteitskaart. Dit project valt in de achtergrondwaarden bodemkwaliteitszone 5. De resultaten van het onderzoek zijn geen belemmering voor het gebruik van de grond als openbaar groen / openbare grond.

- d. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van de levering van het Gekochte toch verontreiniging in het Gekochte aanwezig is waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

Artikel 12 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 13 Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maakt deel uit de navolgende bijlagen:
Tekening nummer 17446 d.d. 24 oktober 2017.

Artikel 14 Ondertekening

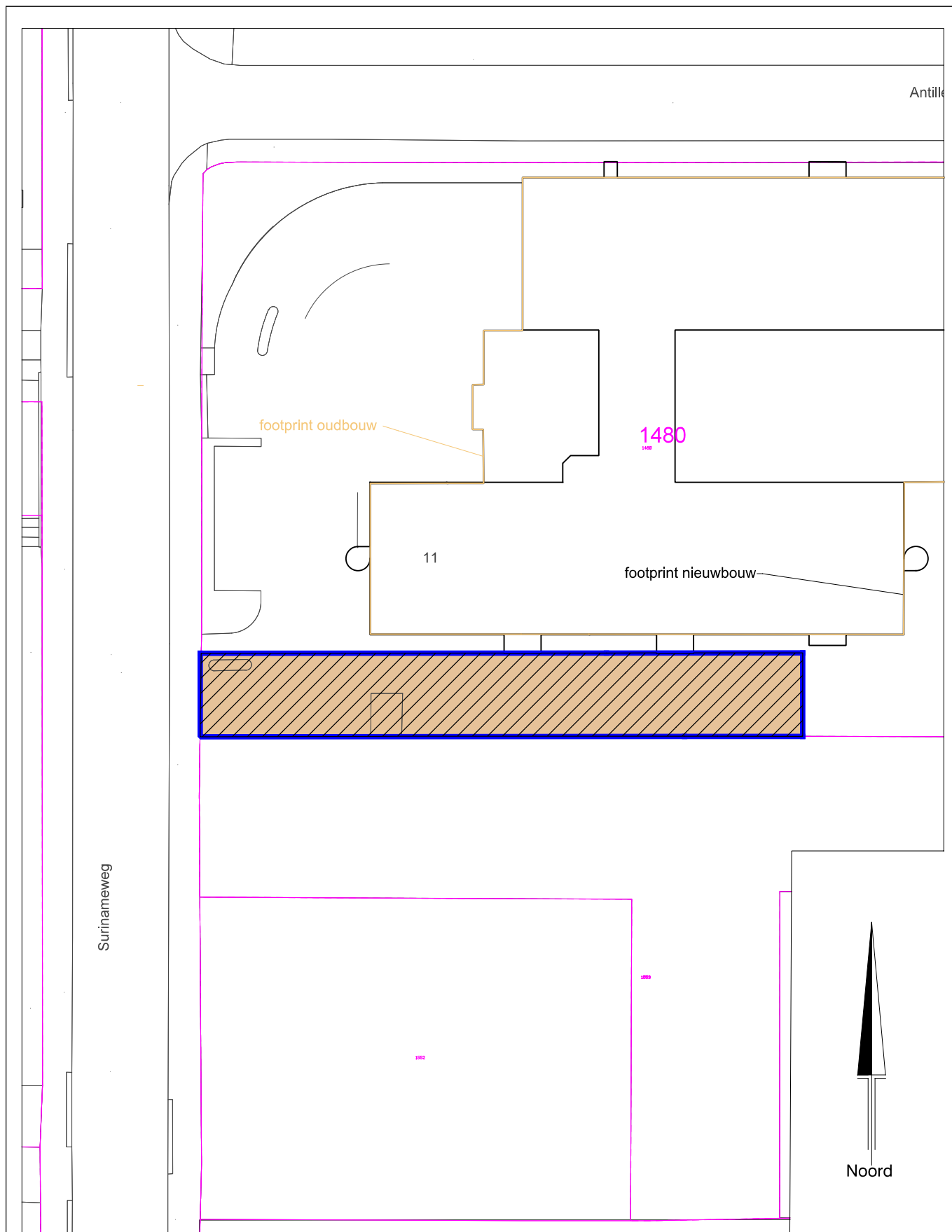
Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

Certitudo Property XV B.V.

Naam, plaats, datum:

Naam, plaats, datum:



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Gronduitgifte:
Surinameweg 11.



Te verwerven van:
Certitudo Property Development XV B.V.

Opp. 446 m².

kadastraal nummer: 1480 (ged.)

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 500

Datum: 24-10-2017

Tek.Nr.: 17446

Get.: SJG



Haarlem

BIJLAGE 11 – Anterieure Overeenkomst Certitudo / Plot 5

Gespreksverslag aanleg semi-openbare ruimte pand Surinameweg 11 (Certitudo)

d.d. 11 oktober 2017

Op 11 oktober heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen ZUS (Kristian Koreman) met mandaat van Certitudo, Martijn van Minderhout (technisch adviseur gemeente), Joram Schaap (gemeente Haarlem, landschapsadviseur), Leontine van der Breggen (procesmanager gemeente) om afspraken te maken over de inrichting van het buitenterrein (semi-openbaar) van het pand aan de Surinameweg 11, voor zover deze nog niet akkoord zijn bevonden of helder zijn vastgelegd.

De opmerkingen betreffen het Technisch ontwerp buitenruimte d.d. Juni 2017 en aanvulling d.d. 20-09-2017 zoals getekend door ZUS en onderdeel van omgevingsvergunningaanvraag 2017-05054-010.

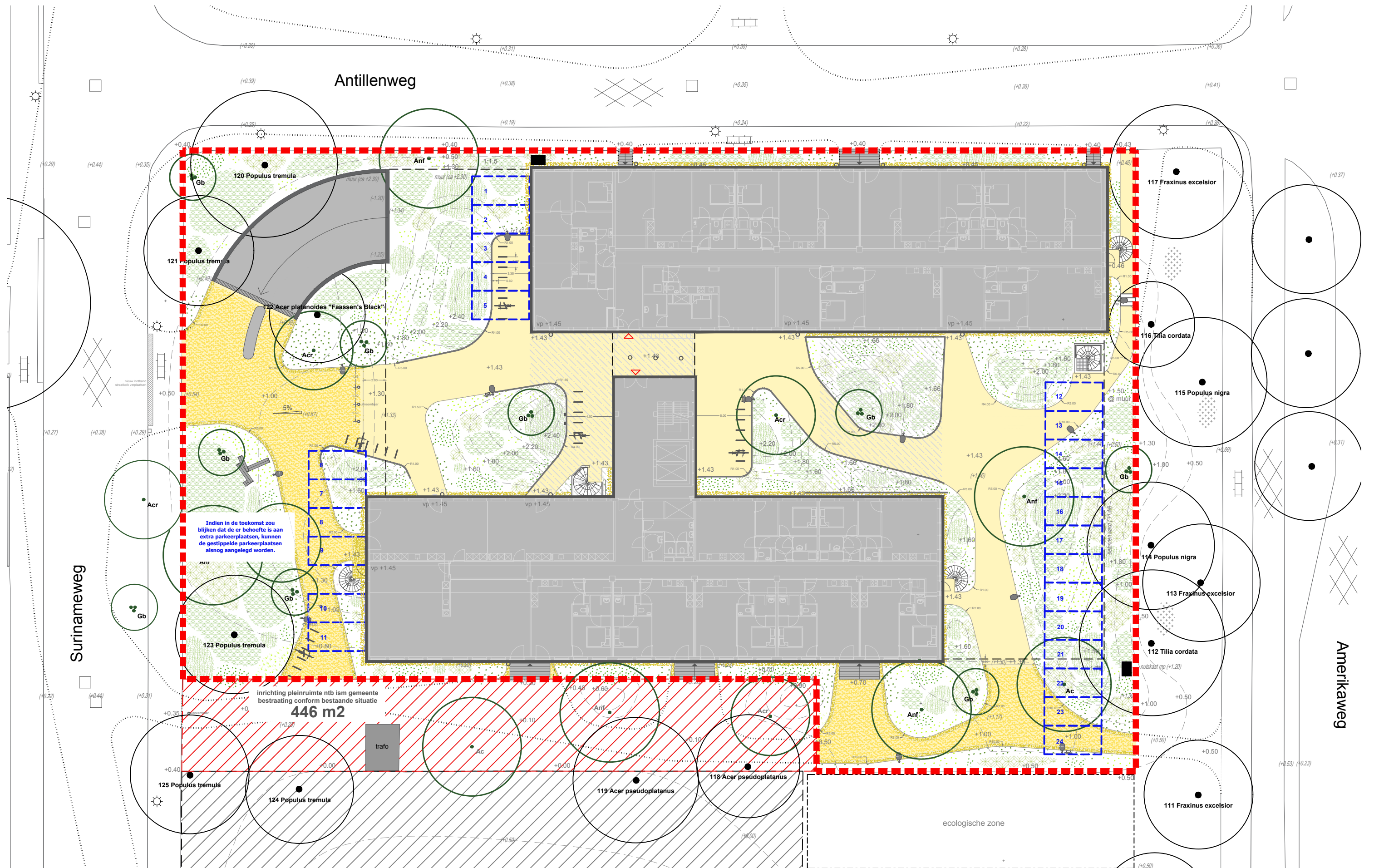
Het volgende is afgesproken:

- De semi-openbare ruimte wordt door de eigenaar aangelegd en beheerd.
- Het plant vak op parkeerdek voor de ginkgo wordt verruimd t.b.v. voldoende groeiplaats. (streven is 1 m³/ jaar per boom, reken met 25 jaar).
- Er wordt opnieuw gekeken naar de begroeiing van het trappenhuis. Planten moeten begeleid worden om ook echt verticaal te groeien. De nu voorstelde kamperfoelie groeit 4 – 8 meter hoog. Dat zou nog hoger mogen.
- Ook op het dakterras komt beplanting.
- Materiaal voor de verkeerszone wordt afgestemd op de definitieve keuze van het materiaal voor de openbare ruimte. Bij voorkeur wordt hetzelfde materiaal toegepast in verband met de beoogde eenheid in heel Schalkwoud. Voor grindpave wordt naar verwachting een ander materiaal gezocht. Grindpave geeft problemen in de topklaag bij autoverkeer. Definitieve keuze zal naar verwachting plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2018.
- Het toepassen van los grind wordt heroverwogen door Certitudo. Los grind vereist veel onderhoud. Afspraak: Ander materiaal zoeken of een onderhoudscontract afsluiten afgestemd op grind. Waar autoverkeer komt kan het zeker niet toegepast worden.
- Er zijn nog details nodig (dwarsprofilering) van de verkeerszones, in verband met opsluiting en draagkracht. Met name ook bij laad- en loszones moet de technische opbouw helder zijn en voldoen aan de eisen uit het technisch Programma van Eisen om problemen in de toekomst te voorkomen.
- Certitudo (Zus) gaat nog op zoek naar een goed materiaal voor de overgangszone naast de verkeerszones.
- Straatmeubilair: nog toevoegen fietsnietjes, afvalbakken, laadpalen, conform Handboek inrichting Schalkwoud.
- Keuze afvalbakken wordt op een later moment nog afgestemd op HIOR / beheerpartner gemeente, dus er kunnen nog wijzigingen volgen t.o.v. het Handboek. Afstemming met de beheerpartner zal plaatsvinden door de gemeente.

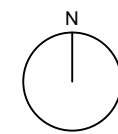
- Zitelementen afstemmen op Handboek inrichting Schalkwoud en nog te maken definitieve keuze voor openbaar gebied.
- De definitieve keuze voor armaturen wordt afgestemd op het Handboek inrichting Schalkwoud. Er wordt ingezet op een in de HIOR opgenomen armatuur in verband met beheer en onderhoud en robuustheid. Verwachting is dat in de loop van 2018 definitief bekend is welk armatuur wordt toegepast in de openbare ruimte.
- De tijdelijke oplossing voor afval verzameling van woningen wordt direct afgestemd met de beheerpartner van de gemeente (nu Spaarnelanden). De gemeente is geen contactpersoon in deze.
- De definitieve oplossing voor de afvalverzameling zal integraal worden afgestemd op de behoefte en inrichting van het hele gebied Schalkwoud. Dit zal worden besproken in de eerstvolgende bijeenkomst met alle stakeholders.
- De afvalverwerking m.b.t. bedrijven/ kantoren vindt plaats op eigen terrein en in eigen beheer van de eigenaar. Dit onderwerp zal bij herinrichting van de openbare ruimte in een centraal overleg met de stakeholders door de procesmanager van de gemeente worden ingebracht als punt om gezamenlijk te organiseren, bijvoorbeeld met een perscontainer.
- De hemelwaterafvoer zal op termijn worden afgevoerd naar de nieuwe wadi aan de zuidzijde van het pand. In de tijdelijke situatie is het daarom raadzaam de HWA te koppelen aan de put van het gemengd stelsel die hier zo dicht mogelijk bij in de buurt ligt. De tijdelijke oplossing voor de hemelwaterafvoer moet om die reden ontkoppelbaar worden uitgevoerd.
- Toevoegen natuur inclusief bouwelementen naar aanleiding van toezegging wethouder Van Spijk in raadsvergadering d.d. 20 juli 2017 BIS nr 2017/ 238496

Overige afspraken:

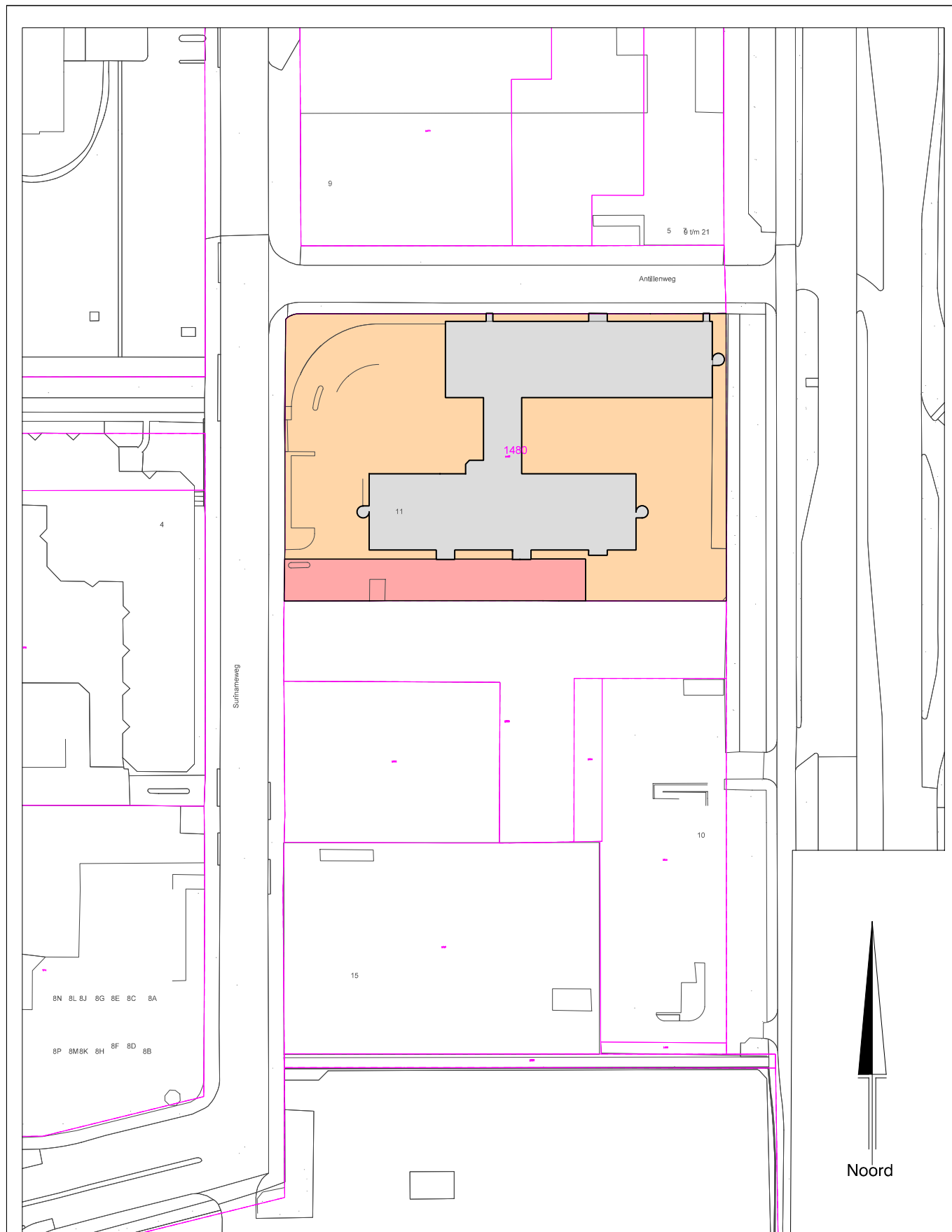
- De wens is om het trafohuis naast het pand op termijn te verwijderen. Als de voorziening niet elders kan worden ondergebracht, zal dit in het pand aan de Surinameweg alsnog inpandig moeten worden opgelost. De gemeente start overleg met de Nutsbedrijven hierover.
- Afgesproken wordt dat er nog een ecologische waardebeoordeling van de beplanting (bomen, heesters en onderbeplanting) zal plaatsvinden door Ontwikkelaar.
- Parkeren: Als blijkt dat de parkeerdruk op de omgeving toeneemt, als gevolg van de parkeeroplossing zoals in de bouwvraag opgenomen, dan wordt een oplossing geboden door realisatie van parkeerplaatsen t.b.v. het pand op eigen terrein (zie tek. ZUS d.d.20-09-17 Plan fase 1 + planning tek. Nr. TO-001a), waarbij:
 - er zoveel mogelijk deelauto's worden ingezet.
 - er zoveel mogelijk alternatieve oplossingen voor mobiliteit worden aangeboden (denk daarbij aan OV kaart).
 - de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de voorzijde worden gerealiseerd en niet aan de achterzijde, in verband met het vermijden van verkeer over de nieuwe openbare zone aan de zuidzijde van het pand.



location - project	subject	scale	date	drawing number
SURINAMEWEG 11 HAARLEM - SCHALKWOUD	PLAN FASE 1 + parking	1:300	20-09-2017	TO-001a
client	status	papersize	revision date	checked
Certitudo Capital Group	CONCEPT	A3		



ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiekade 189, Unit 303
3013BR Rotterdam
The Netherlands
www.zus.cc
info@zus.cc
+31 (0) 10 233 94 09



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Schematische plankaart:
Plot 5 (Surinameweg 11.)

-  bebouwing
-  semi openbaar terrein opp. ca. 2469m².
-  openbaar terrein opp. ca. 446m².

kadastraal nummer: 1480.

Kad.Gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 1000

Datum: 24-10-2017

Tek.Nr.: 17513

Get.: EW



Haarlem