

Raadsstuk

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst Bouwplan Dreef (incl. parkeergarage Centrum-zuid) en tevens Anterieure overeenkomst Bestemmingsplan Frederikspark
Reg.nummer: 2011/386491

1. Inleiding

De provincie Noord-Holland gaat haar huisvesting aan de Dreef ingrijpend verbouwen. Op dit moment werken de provincieambtenaren verspreid over de stad in gebouwen die niet meer voldoen. Het nieuwe huisvestingsplan van de provincie gaat uit van centralisatie van de provinciale ambtenaren op het Houtplein en de Dreef in vernieuwde gebouwen. Voor het provinciekantoor aan het Houtplein is de verbouwing reeds gestart. Voor het provinciekantoor aan de Dreef is de planvorming vergevorderd en bijna aanbestedingsgereed.

Bestemmingsplan

Voor beide locaties bleek in een eerder stadium dat de plannen op onderdelen strijdig zijn met het huidige bestemmingsplan. De provincie heeft de gemeente verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplannen.

Om mee te gaan in de provinciale tijdsplanning inzake de nieuwe huisvesting is de gemeente twee bestemmingsplannen gaan maken. Één bestemmingsplan “Houtplein-Wagenmakerslaan” voor het bouwplan Houtplein, en één bestemmingsplan “Frederikspark” voor het bouwplan Dreef.

Het eerste bestemmingsplan “Houtplein-Wagenmakerslaan” is reeds van kracht. Het kostenverhaal voor dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) middels een anterieure overeenkomst verzekerd. (besluit 2010/70245)

Het tweede bestemmingsplan “Frederikspark” is in procedure. De zienswijzentermijn is verstreken en het bestemmingsplan zal binnenkort ter vaststelling worden voorgelegd aan het gemeentebestuur. Conform de Wro dient ook hier het kostenverhaal verzekerd te zijn. Met de provincie is overeengekomen het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst te regelen.

Onderdeel van het bouwplan aan de Dreef is tevens het realiseren van een nieuwe parkeergarage met een capaciteit van ca. 240 parkeerplaatsen. Op verzoek van de gemeente werkt de provincie mee aan de realisatie van een openbare parkeergarage. In navolging op eerdere besluitvorming (2009/166584 en 2009/226100) willen gemeente en provincie middels een samenwerkingsovereenkomst de volgende stap zetten richting realisatie van deze garage.

In deze nota ligt de “Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef, tevens anterieure overeenkomst ex. Artikel 6.24 lid 1 Wro” ter besluitvorming voor. Onderdeel van de eerder overeengekomen intentieovereenkomst tot realisatie van de parkeergarage, is de concept-huurovereenkomst tussen provincie Noord-Holland en gemeente Haarlem. Die is dan ook bijgevoegd. De huurovereenkomst wordt definitief gemaakt op het moment van oplevering. Pas op dat moment kunnen de daadwerkelijke kosten (bijvoorbeeld van de aanbesteding) worden ingeschat. Die kosten zijn overigens wel ingekaderd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de “Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef, tevens anterieure overeenkomst ex. Artikel 6.24 lid 1 Wro” (bijlage A) met de provincie Noord-Holland;
2. De portefeuillehouder (wethouder), bij akkoord bevinden, te machtigen het besluit tot uitvoering te brengen;
3. een krediet van € 146.595,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de “Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef, tevens anterieure overeenkomst”. De kosten worden gedekt uit de met de provincie Noord-Holland te sluiten anterieure overeenkomst.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de verdere samenwerking inzake de realisatie en huur van de nieuw te bouwen parkeergarage aan de Dreef én over de kosten welke zijn gemoeid met het opstellen van het bestemmingsplan “Frederikspark” en met de uitvoering van het “Bouwplan Dreef”, teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

4. Argumenten

Parkeergarage Centrum-zuid

Voor het bouwplan Dreef gaat de provincie middels een ondergrondse parkeergarage voorzien in haar parkeerbehoefte. De gemeente heeft behoefte om het voorzieningenniveau m.b.t. parkeren te verbeteren. Vanuit het bouwplan Dreef is de mogelijkheid ontstaan om een openbare garage te bouwen met een deel flexibele capaciteit van ca 240 plaatsen. De afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst. (besluit 2009/226100) Met de samenwerkingsovereenkomst geven gemeente en provincie vervolg aan de eerder overeengekomen samenwerking (collegebesluit december 2009, WZ/GM 2009/226100) en worden de afspraken met betrekking tot realisatie en huur binnen die kaders nader vastgelegd.

Ter informatie, bij de bestuurlijke behandeling in 2009 was de gemeentelijke exploitatiebegroting van de garage gevoegd. Voor de volledigheid hieronder een korte opsomming van enkele kerncijfers (gebaseerd op jaar 1):

- totale exploitatiekosten: € 673.795,-- (huurprijs en kosten dagelijks beheer, onderhoud en vervanginginvesteringen)
- groot onderdeel van deze exploitatiekosten vormt de huur die aan de provincie moet worden betaald: voor € 531.360,-- (€ 2.214,-- per plaats per jaar, huurprijs is vastgesteld o.b.v. totale investeringsomvang voor de garage)
- de gemeente verhuurt de parkeerplaatsen terug aan de provincie voor € 359.719,-- (€ 2.998,- per plaats per jaar incl. kosten dagelijks beheer, onderhoud en vervanginginvesteringen)
- totale geprognosticeerde exploitatieopbrengst: € 711.842,-- (dit is incl. huuropbrengst provincie)
- resultaat: € 38.046,-- positief

- bij een gehanteerde gemiddelde bezettingsgraad: 21%.

De provincie blijft de gehele contractperiode de helft van de parkeergarage van de gemeente huren. Er is overeengekomen dat na het eerste jaar de provincie niet meer betaalt voor de weekenden en donderdagavond (reductie tot 6/7 van huurprijs eerste jaar). Een groot deel van de provinciaal gehuurde plekken kan dan aan bijvoorbeeld winkelend publiek worden verhuurd. Ter nadere informatie is in de bijlagen (bijlage 11) opgenomen de 'Uitgangspunten behorend bij de bestuursovereenkomst...', die eveneens onderdeel uitmaakte van de stukken in 2009.

Ambtelijke kosten bestemmings- en bouwplan

In de overeenkomst is het bedrag opgenomen dat nodig is om het bestemmingsplan te herzien. Tevens is in de overeenkomst een bedrag opgenomen voor de ambtelijke begeleiding van het bouwplan Dreef. Dit bedrag is afgestemd met de afdelingen Ruimtelijk Beleid en Projectmanagement. Ook zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot planschade. De provincie heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

Openbare ruimte Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef

Omdat de provinciale bouwplannen grote impact hebben voor het gebied Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef zijn de gemeente en provincie in de "Anterieure overeenkomst Bouwplan Houtplein" (besluit 2010/70245) overeengekomen gezamenlijk een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te maken. Het voorlopig ontwerp inrichtingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming worden voorgelegd. Gemeente en provincie staan in deze Samenwerkingsovereenkomst wederom stil bij het inrichtingsplan almede bij de gezamenlijke verantwoordelijkheid de herinrichting van het gebied te realiseren.

5. Kanttekeningen

De ambtelijke kosten bestemmings- en bouwplan zijn begroot op basis van een regulier projectverloop.

6. Uitvoering

De zakelijk inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant. De provincie legt de inhoud van de overeenkomst voor aan Gedeputeerde Staten. De provincie tekent de overeenkomst vóór de commissiebehandeling van 3 november 2011 waarna het bestemmingsplan "Frederikspark" kan worden vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage A: Samenwerkingsovereenkomst Bouwplan Dreef en tevens Anterieure overeenkomst Bestemmingsplan Frederikspark

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met de “Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef, tevens anterieure overeenkomst ex. Artikel 6.24 lid 1 Wro” (bijlage A) met de provincie Noord-Holland;
2. De portefeuillehouder (wethouder), bij akkoord bevinden, te machtigen het besluit tot uitvoering te brengen;
3. Een krediet van € 146.595,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de “Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef, tevens anterieure overeenkomst”. De kosten worden gedekt uit de met de provincie Noord-Holland te sluiten anterieure overeenkomst.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef (incl. parkeergarage Dreef)

Tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro



ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs E. P. Cassee krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2011, hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Provincie Noord-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin in de provincie Noord-Holland, hierna te noemen: de Provincie

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als : Partijen.

IN AANMERKING NEMENDE :

1. dat de Provincie voornemens is haar kantoorpand (gebouw A) aan de Dreef nr.1 ingrijpend te verbouwen cq. te renoveren, en dat de aanleg van een ondergrondse parkeergarage daarvan deel uitmaakt;
2. dat op 15 december 2009 Partijen een Intentieovereenkomst hebben gesloten waarin uitgangspunten zijn afgesproken voor de bouw en exploitatie van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage welke zal worden verhuurd door de Provincie aan de Gemeente, waarbij de Gemeente een substantieel deel van de garage zal exploiteren als openbare parkeergarage;
3. dat voornoemde Intentieovereenkomst formeel op 15 december 2010 is geëindigd;
4. dat Partijen in de Intentieovereenkomst hebben afgesproken om op basis van de afgesproken uitgangspunten een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan;
5. dat op 23 mei 2011 Provinciale Staten er mee hebben ingestemd om in plaats van een éénlaagse parkeergarage een tweelaagse parkeergarage te bouwen en hiervoor de financiële middelen beschikbaar hebben gesteld;
6. dat de Gemeente de verbouwing zal faciliteren in het Bestemmingsplan Frederikspark waarvan een ontwerp op 1 juli 2011 ter inzage is gelegd en dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en hiertoe hebben overlegd;
7. dat Partijen over de twee bovengenoemde aspecten sub 2 en 4 overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming als volgt in één document 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:

Bestemmingsplan

Het in december door de raad vast te stellen bestemmingsplan met welk ontwerp het college van burgemeester en wethouders op 10 mei 2011 heeft ingestemd en dat op 16 juni 2011 is besproken met de raadscommissie Ontwikkeling en dat vervolgens van 1 juli tot 11 augustus 2011 ter inzage heeft gelegen.

Bouwplan

De door de Provincie te realiseren verbouwing van het bestuurscentrum Dreef 1 en 3 te Haarlem in het Plangebied (kaart Bijlage I) inhoudende de gedeeltelijke sloop, renovatie en uitbreiding gebouw A, restauratie dokterswoning, renovatie tuinen en bouw van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage.

Bro

Besluit ruimtelijke ordening.

Overeenkomst

De onderhavige anterieure overeenkomst.

Parkeergarage

De ondergrondse, volledig ingerichte parkeergarage over twee lagen met een capaciteit van circa 240 parkeerplaatsen voor personenauto's aan Dreef 1 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K, nummer 27, 2800 en 3219 (geheel danwel gedeeltelijk).

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op kaart nr 11059 d.d. 14 maart 2011, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage IV gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zullen moeten zijn voltooid.

Programma van Eisen Parkeergarage

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage X gehechte definitieve Programma van eisen d.d. 10 maart 2010.

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Samenwerkingsovereenkomst Bouwplan Dreef

Artikel 1a **Bijlagen**

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

Bijlagen

Bijlage I	Kaart nr. 11059 d.d. 14 maart 2011 inzake Plangebied
Bijlage II	Concept- Huurovereenkomst I Provincie aan Gemeente d.d. 30 juni 2011
Bijlage III	Concept- Huurovereenkomst II Gemeente aan Provincie d.d. 30 juni 2011
Bijlage IV	Planning d.d. 14 juli 2011
Bijlage V	Resultaat Plankostenscan Grondexploitiewet d.d. 16 maart 2011
Bijlage VI	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 23 juni 2011
Bijlage VII	Kaart nr. 10059 d.d. 5 maart 2010 inzake Plangebied inrichtingsplan openbare ruimte
Bijlage VIII	Schema Projectorganisatie Kernteam Inrichtingsplan
Bijlage IX	Projectorganisatie Dreefgarage
Bijlage X	Programma van Eisen Parkeergarage d.d. 10 maart 2010

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

Artikel 2 **Doel Overeenkomst**

Doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken inzake:

- de realisatie van het Bouwplan;
- de bouw en exploitatie van de Parkeergarage welke eigendom wordt en blijft van de Provincie en gehuurd en geëxploiteerd zal worden door de Gemeente;
- de planologische medewerking van de Gemeente aan het Bouwplan;
- het kostenverhaal conform artikel 6.24, eerste lid, Wro;
- de toekomstige herinrichting van de openbare ruimte buiten het Plangebied.

Artikel 3 **Indeling Overeenkomst**

De overeenkomst is als volgt ingedeeld:

- | | |
|-----|---|
| I | Realisatie Bouwplan |
| II | Parkeergarage |
| III | Planologische medewerking/kostenverhaal |
| IV | Openbare ruimte buiten Plangebied |
| V | Algemene Bepalingen |

Onderdeel I **Realisatie Bouwplan**

Artikel 4

1. De Provincie draagt voor haar rekening en risico zorg voor de realisatie van het Bouwplan en treedt hiertoe op als opdrachtgever.
2. Bij de aanbesteding zal voor een ontwerp worden gekozen welke voldoet aan het Programma van Eisen Parkeergarage van de Gemeente m.b.t. de inrichting van de parkeerruimte, Bijlage X.
3. De Gemeente en de Provincie toetsen in gezamenlijkheid het Voorlopig en Definitief Ontwerp van de Parkeergarage alsmede het bestek en tekeningen en de ingediende offertes in het kader van de Europese aanbesteding aan bovengenoemd Programma van Eisen Parkeergarage .
Daarbij is de toetsing door de Provincie toegespitst op de investering en de toetsing door de Gemeente op de exploitatie. Wensen en eisen van de Gemeente ten aanzien van de openbaarheid van de garage dienen, conform het in lid 2 genoemde programma van eisen, in beide ontwerpen te worden meegenomen Een vertegenwoordiger van de Gemeente maakt deel uit van het Ontwerpteam van de Provincie.
4. De renovatie/verbouwing inclusief de aanleg van de ondergrondse Parkeergarage wordt Europees aanbesteed. De inschrijvers dienen ingevolge het Programma van Eisen Parkeergarage duidelijk aan te geven welke kosten betrekking hebben op de Parkeergarage.

Artikel 5 **Vergunningen**

1. De Provincie is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie en gebruik van het Bouwplan benodigde vergunningen.
2. De Provincie is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 6 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand aan en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Provincie overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer van de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Provincie zal aan de aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Provincie is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan indien de kosten door de Gemeente niet op een derde verhaald kunnen worden. De schade dient alsdan op eerste aanzegging van de Gemeente voor rekening van de Provincie te worden hersteld.

Artikel 7 **Vestiging zakelijke rechten in openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, en toegang Parkeergarage.**

1. Indien door de Provincie ondergronds parkeren danwel overbouwingen worden gerealiseerd buiten de grenzen van haar juridisch eigendom, in resp. boven het juridisch eigendom van de Gemeente, zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.
De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van de notaris van de Provincie, in opdracht en voor rekening van de Provincie.
2. Ten behoeve van de toegang van het openbaar deel van de Parkeergarage dient mogelijk een zakelijk recht van overpad gevestigd te worden van de openbare weg naar de publieksingang en vice versa.
Een eventuele vestiging van dit zakelijk recht vindt plaats ten overstaan van de notaris van de Provincie, in opdracht en voor rekening van de Provincie.

Onderdeel II **Parkeergarage**

Artikel 8 **Verhuur Parkeergarage**

1. De Provincie realiseert, als onderdeel van het Bouwplan, voor eigen rekening en risico de Parkeergarage, treedt hiertoe op als opdrachtgever en draagt zorg/heeft inmiddels zorg gedragen voor de vereiste Europese aanbesteding.
2. De Parkeergarage zal in zijn geheel door de Provincie als eigenaar worden verhuurd aan de Gemeente, conform de aan deze Overeenkomst gehechte en daarvan deeluitmakende Concept-Huurovereenkomst I d.d. 30 juni 2011, Bijlage II.
3. De Gemeente zal vervolgens als verhuurder een deel van de Parkeergarage weder verhuren aan de Provincie, conform de aan deze Overeenkomst gehechte en daarvan deeluitmakende Concept-Huurovereenkomst II d.d. 30 juni 2011, Bijlage III.
4. De uiteindelijke prijs per jaar waarvoor de Provincie aan de Gemeente de parkeergarage verhuurt is afhankelijk van de investeringskosten op het moment van oplevering afgezet tegen de afschrijving van deze kosten over een periode van 40 jaar op basis van de annuitaire afschrijvingsmethode vermeerderd met de jaarlijkse kosten voor het casco (OZB, verzekering, ed.) en het groot onderhoud. Van dit saldo wordt afgetrokken de meerkosten van de specifieke wensen van de Provincie v.w.b. de door hen gehuurde vaste parkeerplaatsen.
5. Meerkosten tijdens de bouw van de Parkeergarage zullen worden verdisconteerd in de uiteindelijke huurprijs van de Parkeergarage die de Provincie zal berekenen aan de Gemeente. Voorafgaande aan de uitvoering van gesignaleerd meerwerk vindt besluitvorming hierover plaats in de projectgroep zoals genoemd in artikel 18.
6. De huurprijs per parkeerplaats die de Gemeente berekent aan de Provincie voor 120 parkeerplaatsen is op basis van de kostprijs vermeerderd met de normale beheer- en exploitatiekosten van de garage (huurdersonderhoud, energie, personeel enz.).

7. De in lid 2 en 3 genoemde huurovereenkomsten zullen voorafgaand aan de ingebruikname van de Parkeergarage door de Provincie en de Gemeente worden ondertekend.

Artikel 9 **Beëindiging samenwerking Partijen inzake verhuur Parkeergarage**

1. Door ondertekening van deze Overeenkomst verbinden Partijen zich jegens elkaar tot een gezamenlijk gebruik van de Parkeergarage gedurende minimaal 40 jaar, zoals vastgelegd in de hierboven aangegeven concepthuurovereenkomsten (Bijlagen II en III).
Hierop gelden de volgende 2 uitzonderingen:
 - a. De Provincie heeft het recht om naar aanleiding van de offertes, die tijdens de aanbestedingsprocedure worden uitgebracht, alsnog geheel af te zien van de bouw van de Parkeergarage;
 - b. In de situatie dat na aanbesteding maar vóór gunning blijkt dat de totale investeringskosten conform NEN 2631 voor de Parkeergarage hoger blijken te zijn dan € 12 miljoen excl. BTW; in dat geval beschouwt de Gemeente de Parkeergarage, gelet op het feit dat de huurprijs een afgeleide is van de investeringskosten, voor haar niet exploitabel.
Partijen zullen zich in dat geval in eerste instantie inspannen om te zoeken naar mogelijke alternatieven waardoor een acceptabele exploitatie alsnog is te realiseren. Mocht uit dit onderzoek geen positief resultaat blijken, dan is de Gemeente gerechtigd om de samenwerking inzake het gebruik van de Parkeergarage te beëindigen en wordt niet overgegaan tot het sluiten van huurovereenkomsten.
2. Indien op grond van de situatie zoals genoemd in lid 1, onder a en/of b, de samenwerking ten aanzien van het gebruik van de Parkeergarage niet aan de orde is, respectievelijk wordt beëindigd, blijft deze Overeenkomst voor het overige onverminderd van kracht.
3. De overige voorbereidingskosten welke de Provincie maakt tot het moment vanaf aanbesteding conform NEN 2631' voor de bouw van de Parkeergarage worden opgenomen in de investeringsom. In het geval echter dat niet wordt overgegaan tot gunning of besloten wordt de samenwerking inzake de Parkeergarage te beëindigen, worden deze kosten op 50/50 basis toebedeeld aan beide Partijen.

Onderdeel II **Planologische Medewerking en Kostenverhaal**

Artikel 10 **Bestemmingsplanprocedure**

1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen, in verdere procedure brengen en vaststellen van het Bestemmingsplan, alsmede het voeren van de daaropvolgende gerechtelijke procedures.
2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 20 van deze Overeenkomst, zorg voor de behandeling van de door de Provincie ingediende aanvraag omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen van de Provincie voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

Artikel 11 **Kostenverhaal**

De kosten welke door de Gemeente in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal op grond van de Wro op de Provincie worden verhaald bestaan uit:

1. Vergoeding door de Provincie van de ambtelijke kosten gemoeid met het begeleiden van het Bestemmingsplan, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage V gehechte “Resultaat Plankostenscan Grondexploitatiewet d.d. 16 maart 2011”, waarbij wordt uitgegaan van een looptijd van het project van vier jaar, te weten vanaf 1 januari 2010 tot en met 31 december 2013.
2. Vergoeding door de Provincie van de planschade ex. artikel 6.1 Wro conform het bepaalde in het hiernavolgend artikel 13.

Artikel 12 **Betaling**

Middels het ondertekenen van deze Overeenkomst hebben Partijen de kosten zoals vermeld in artikel 11, sub 1 van deze Overeenkomst, vastgesteld conform het bepaalde in Bijlage V.

De Provincie verplicht zich tot betaling van:

- 30 % van het totaalbedrag, binnen 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst;
- 40 % van het totaalbedrag bij de afgifte van de omgevingsvergunning;
- de resterende 30% van het totaalbedrag, ter dekking van de kosten voor 2012 en verder, uiterlijk 31 maart 2012.

Voor elk van bovengenoemde betaalmomenten wordt gebruik gemaakt van een door de Gemeente toegezonden factuur.

Artikel 13 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Provincie.
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 Provincie 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 Provincie mededelen.
De Provincie verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 14 **Anterieure overeenkomst**

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

Artikel 15 **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 diensgevolge 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 VI bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

Onderdeel III **Openbare ruimte buiten het Plangebied.**

Artikel 16 **Inrichtingsplan openbare ruimte**

1. De Gemeente stelt voor het gebied Houtplein-Dreef-Hout een gebiedsvisie op. Binnen de contouren van deze gebiedsvisie bevindt zich een kerngebied, te weten Houtplein, Wagenmakerslaan en Dreef (zie Bijlage VII), waarvan Partijen vinden dat de huidige ruimtelijke kwaliteit verbetering behoeft en dat gezien de ver c.q. nieuwbouwplannen van de Provincie aan zowel het Houtplein als de Dreef de functionaliteit en aanzicht van dit gebied dient te worden herzien. Partijen zullen voor dit gebied een nieuw inrichtingsplan Openbare Ruimte (OR) opstellen.
2. Ten behoeve van het inrichtingsplan OR wordt een Kernteam Inrichtingsplan ingesteld:
Het Kernteam Inrichtingsplan bestaat uit:
 - Procesbegeleider Gemeente;
 - Supervisor Extern;
 - Landschapsarchitect Extern;
 - Verkeerskundige Extern;
 - Stedenbouwkundige Gemeente;
 - Ontwerper openbare ruimte Gemeente;
 - Beleidsmedewerker OGV-verkeer Gemeente;
 - Verkeersontwerper Ruimtelijk beleid Gemeente
 - Beleidsmedewerker OV Provincie
 - Beleidsmedewerker OV Regionet Provincie

Het Kernteam Inrichtingsplan zal op reguliere basis overleggen met de Klankbordgroep bestaande uit belanghebbenden.

Ter verduidelijking is aan deze Overeenkomst Bijlage VIII gehecht, bevattende een schematische weergave van de projectorganisatie rond het Kernteam Inrichtingsplan.

Samenwerkingsovereenkomst Bouwplan Dreef

3. Het inrichtingsplan OR zal, onder algehele supervisie van de heer M. van Gessel, worden uitgewerkt in de volgende stappen:
 - Schetsontwerp (SO)
 - Voorlopig Ontwerp (VO)
 - Definitief Ontwerp (DO) en Begroting
4. De kosten welke door Partijen worden gemaakt ten behoeve van dit inrichtingsplan OR zijn voor ieders eigen rekening. De kosten van de door Partijen ingeschakelde (externe) adviseurs en/of ontwerpers zijn voor rekening van de partij welke de adviseur en/of ontwerper heeft ingeschakeld. Dit betekent in ieder geval dat de kosten van de door de Provincie ingeschakelde de heer M. van Gessel, alsmede de landschapsarchitect volledig voor rekening van de Provincie komen.
5. Gelet op het feit dat de verbouwingen van de provinciale eigendommen aan Dreef en Houtplein mede aanleiding zijn tot de herinrichting, erkennen Partijen de gezamenlijke verantwoordelijkheid de herinrichting van het kerngebied daadwerkelijk te realiseren.

De kosten gemoeid met de herinrichting zullen in nader overleg door beide partijen worden gedragen, waarbij zowel de Gemeente als de Provincie ieder voor zich bezien welke van hun budgetten hiervoor kunnen worden aangewend, welke subsidies eventueel kunnen worden aangevraagd, en welke extra bijdragen eventueel beschikbaar zijn.

Onderdeel IV Algemene Bepalingen

Artikel 17 Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied.
2. Partijen zijn elk voor een deel verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de ontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:

Informatieverstrekking door Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar publiekrechtelijke taken.

Het is de nadrukkelijke verantwoordelijkheid van de Provincie de omwonenden en overige belanghebbenden op de hoogte te brengen en te houden van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 18 Overlegstructuur

1. Er is een projectgroep op ambtelijk niveau. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van de Gemeente en de Provincie. Eén van de vertegenwoordigers van de Provincie fungeert als projectleider.

Samenwerkingsovereenkomst Bouwplan Dreef

In Bijlage IX bij deze Overeenkomst is een overzicht van de deelnemers aan de projectgroep opgenomen. De projectgroep kan zich zo nodig laten bijstaan door derden.

2. De projectleider coördineert de deelname en inbreng van beide Partijen tijdens de ontwerp-, en realisatiefase van de Parkeergarage. Tevens bewaakt hij de nakoming door beide Partijen van deze Overeenkomst.

Artikel 19 **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 20 **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 Provincie en/of door de Provincie 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 van 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 Provincie en/of door de Provincie ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 21 **Onvoorziene Omstandigheden**

Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet kan worden verlangd. Partijen zullen alsdan bezien voor wiens rekening de gevolgen van de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zonodig deze Overeenkomst daaraan aanpassen.

Artikel 22 **Geschillen**

Verschillen van mening tussen Partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze Overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan.

Mocht één van de Partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan wordt deze aanhangig gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement Haarlem.

Artikel 23 **Ingang en einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst gaat in op de dag van ondertekening door beide partijen. Deze Overeenkomst eindigt indien de Provincie en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 24 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen terzake een Planning opgesteld welke als Bijlage II deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.

Artikel 25 **Domiciliekeuze**

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

- de Gemeente
- de Provincie

Artikel 26 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Provincie Noord-Holland

Datum.....

Datum:.....

Bijlage A

(behoort bij nota van 2009)

Uitgangspunten behorend bij de Bestuursovereenkomst Provincie Noord-Holland en gemeente Haarlem inzake de aanleg en de exploitatie van een ondergrondse parkeergarage aan de Dreef 1 onder Gebouw A van de Provincie.

1. Provincie is opdrachtgever voor de bouw inclusief inrichting van een ondergrondse parkeergarage over twee lagen met een capaciteit van tussen de 220 en 240 parkeerplaatsen voor personenauto's onder het kantoorpand van de Provincie aan de Dreef nr. 1.
2. De Provincie verhuurt als eigenaar deze parkeergarage in zijn geheel aan de Gemeente Haarlem.
3. Wanneer de garage wordt opgeleverd en de Gemeente de garage als huurder in gebruik heeft genomen, huurt de Provincie 25 vaste plaatsen op de bovenste parkeerlaag en 95 niet-vaste parkeerplaatsen die voor de Provincie beschikbaar zijn gedurende 5 werkdagen per week tussen 00.00 en 24.00 uur, behoudens donderdagavond, dan tussen 00.00 en 18.00 uur. Buiten deze uren zijn deze parkeerplaatsen evenals de overige parkeerplaatsen bestemd voor openbaar parkeren.
4. De periode waarvoor de Gemeente de parkeergarage van de Provincie huurt, is 40 jaar. Deze periode kan, indien de garage nog exploitabel is, door beide partijen met perioden van 5 jaar worden verlengd. Er geldt een opzegtermijn van 1 jaar.
5. De Gemeente heeft gedurende de initiële huurperiode van 40 jaar, doch niet eerder dan na 10 jaar, het recht om, ingeval de bezettingsgraad v.w.b. het openbaar parkeren aantoonbaar sterk achterblijft bij de prognose, in overleg met en met inachtneming van de belangen van de Provincie de huur van de parkeergarage te beëindigen tegen betaling van een afkoopsom. Sterk achterblijven dient te worden opgevat als circa 20% lager dan de huidige prognoses als vermeld in bijlage F. Er geldt een opzegtermijn van 1 jaar.
6. De onder 5 genoemde afkoopsom zal worden vastgesteld op een bedrag ter hoogte van de som van:
 - a. 50 % van het verschil tussen:
 - i. de door de Provincie berekende kapitaallasten van de gehele garage over de reeds verstreken huurperiode, vermeerderd met de geraamde Provinciale exploitatiekosten over deze periode, conform bijlage E; en
 - ii. de door de Gemeente aan de Provincie betaalde huurpenningen; en
 - b. 100 % van het verschil tussen de boekwaarde (conform bijlage E) en de commerciële waarde van de garage, gedeeltelijk vrij van huur en gebruik, op het moment van huurbeëindiging.

De boekwaarde en de kapitaalslasten worden bepaald op basis van de annuitaire afschrijvingsmethode en een rentepercentage van 5%. De vaststelling van de commerciële waarde zal geschieden op basis van een taxatie door 3 deskundigen, waarbij onder meer rekening gehouden wordt met de Provincie als gebruiker (huurder).

7. Na 40 jaar is de boekwaarde van de garage voor de Provincie afgeschreven tot nul. Indien de huurovereenkomst niet voortijdig is beëindigd zullen Partijen de op dat moment geldende commerciële waarde van de garage laten vaststellen. Partijen zijn het erover eens dat ieder dan haar aandeel heeft geleverd in de exploitatie van de garage en dat ieder van de partijen, bij beëindiging van de huurovereenkomst na 40 jaar recht heeft op 50 % van de dan geldende commerciële waarde.
8. Indien na 40 jaar nog behoefte is aan parkeren middels deze vorm en de gemeente de parkeergarage wenst te blijven exploiteren dan zullen partijen met elkaar in goed overleg bepalen hoe de samenwerking wordt voortgezet.
9. Bij de aanbesteding van de renovatie/verbouwing inclusief de aanleg van de ondergrondse parkeergarage van het betreffende kantoorpand van de Provincie aan de Dreef zal voor een ontwerp worden gekozen welke voldoet aan het Programma van Eisen van de gemeente m.b.t. de inrichting van de parkeerruimte.
10. Gemeente en Provincie toetsen in gezamenlijkheid het Voorlopig en Definitief Ontwerp van de parkeergarage, alsmede het bestek en de Europese aanbesteding aan het Programma van Eisen genoemd bij punt 9. Daarbij is de toetsing door de Provincie toegespitst op de investering, en de toetsing door de Gemeente op de exploitatie. Wensen en eisen van de Gemeente ten aanzien van de openbaarheid van de garage dienen in beide ontwerpen te worden opgenomen. Een vertegenwoordiger van de Gemeente maakt deel uit van het Ontwerpteam van de Provincie.
11. De renovatie/verbouwing inclusief de aanleg van de ondergrondse parkeergarage van het betreffende kantoorpand van de Provincie aan de Dreef wordt Europees aanbesteed. De inschrijvers dienen ingevolge het Programma van Eisen duidelijk aan te geven welke kosten betrekking hebben op de parkeergarage.
12. In de situatie dat na aanbesteding de totale investeringskosten conform NEN 2631 voor de garage hoger blijken te zijn danEuro, is de garage onder de voorwaarden genoemd in deze bestuursovereenkomst (waarbij de huurprijs een afgeleide is van de investeringskosten) voor de gemeente niet exploitabel. De Gemeente is dan gerechtigd om de samenwerking op grond van de dan geldende Samenwerkingsovereenkomst te beëindigen, tenzij in goed overleg een oplossing gevonden wordt de garage exploitabel te krijgen. Een artikel van gelijke strekking zal worden opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.
13. De Provincie is m.b.t. de parkeergarage verantwoordelijk voor de uitvoering van het onderhoud aan het casco, de constructie en de liften. De Gemeente exploiteert en beheert de parkeergarage in zijn geheel. Het schoonhouden van de parkeergarage en het onderhoud van de installaties wordt verzorgd door de Gemeente. De exacte verdeling van het te verrichten onderhoud wordt in de samenwerkingsovereenkomst uitgewerkt.
14. De bedrijfsvoering van de garage wordt ingepast in het gemeentelijk beleid dat geldt in
alle parkeergarages die worden geëxploiteerd voor rekening van de gemeente. Voor

wat betreft de 25 vaste parkeerplaatsen (genoemd bij punt 3.) zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met wensen daaromtrent van de Provincie.

15. De Gemeente zal de exploitatie van de garage uitbesteden. De Provincie draagt geen risico voor het beheer en de exploitatie van de garage.
16. De garage is 24 uur per dag open voor publiek
17. Voor de medewerkers en bezoekers van de Provincie zal een aparte voetgangsuitgang worden aangelegd die rechtstreeks toegang geeft tot de bovenliggende kantooretages.

Financiële paragraaf

- a. Binnen de totale bouwkosten van het pand Dreef 1 gebouw A worden de bouwkosten voor de parkeergarage gescheiden inzichtelijk gemaakt.
- b. De Provincie verhuurt de parkeergarage aan de Gemeente BTW-belast.
- c. De uiteindelijke prijs per jaar waarvoor de Provincie aan de Gemeente de parkeergarage verhuurt, is afhankelijk van de kosten op het moment van oplevering afgezet tegen de afschrijving van deze kosten over een periode van 40 jaar op basis van de annuitaire afschrijvingsmethode, de jaarlijks kosten voor het casco (zoals OZB, verzekering) en het groot onderhoud. Van dit saldo wordt afgetrokken de meerkosten op jaarbasis van de specifieke wensen van de Provincie v.w.b. de door hen gehuurde parkeerplaatsen.
- d. Onvoorziene meerkosten tijdens de bouw van de garage worden door de Provincie doorberekend in de huurprijs die zij berekent aan de gemeente, doch alleen voor zover het duidelijk gaat om garagegerelateerde kosten. Partijen spreken in het kader van de vaststelling van het DO en VO af wat onder garagegerelateerde kosten moet worden verstaan en leggen dit schriftelijk vast.
- e. De huurprijs per parkeerplaats die de Gemeente berekent aan de Provincie voor 120 parkeerplaatsen is op basis van de kostprijs en wordt bepaald door de normale beheeren exploitatiekosten van de garage (energie, personeel enz.).
- f. De Provincie betaalt gedurende de eerste drie jaar na ingang van de huurovereenkomst voor 120 parkeerplaatsen 100 % van de kostprijs genoemd in punt e. Na drie jaar blijft de Provincie voor de 25 vaste parkeerplaatsen 100% van de kostprijs betalen en wordt de huurprijs voor de 95 overige parkeerplaatsen verlaagd tot 6/7 deel van de kostprijs; dit laatste vanwege het feit dat buiten de kantooruren deze 95 plaatsen beschikbaar zijn voor openbaar parkeren.
- g. De huurprijs die beide Partijen jegens elkaar in rekening brengen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index CPI alle huishoudens laag.
- h. Alle bedragen genoemd in deze Bestuursovereenkomst en de bijlagen zijn exclusief BTW.

BIJLAGE B

Datum 1 november 2011

Onderwerp volmacht ondertekening overeenkomst

De heer

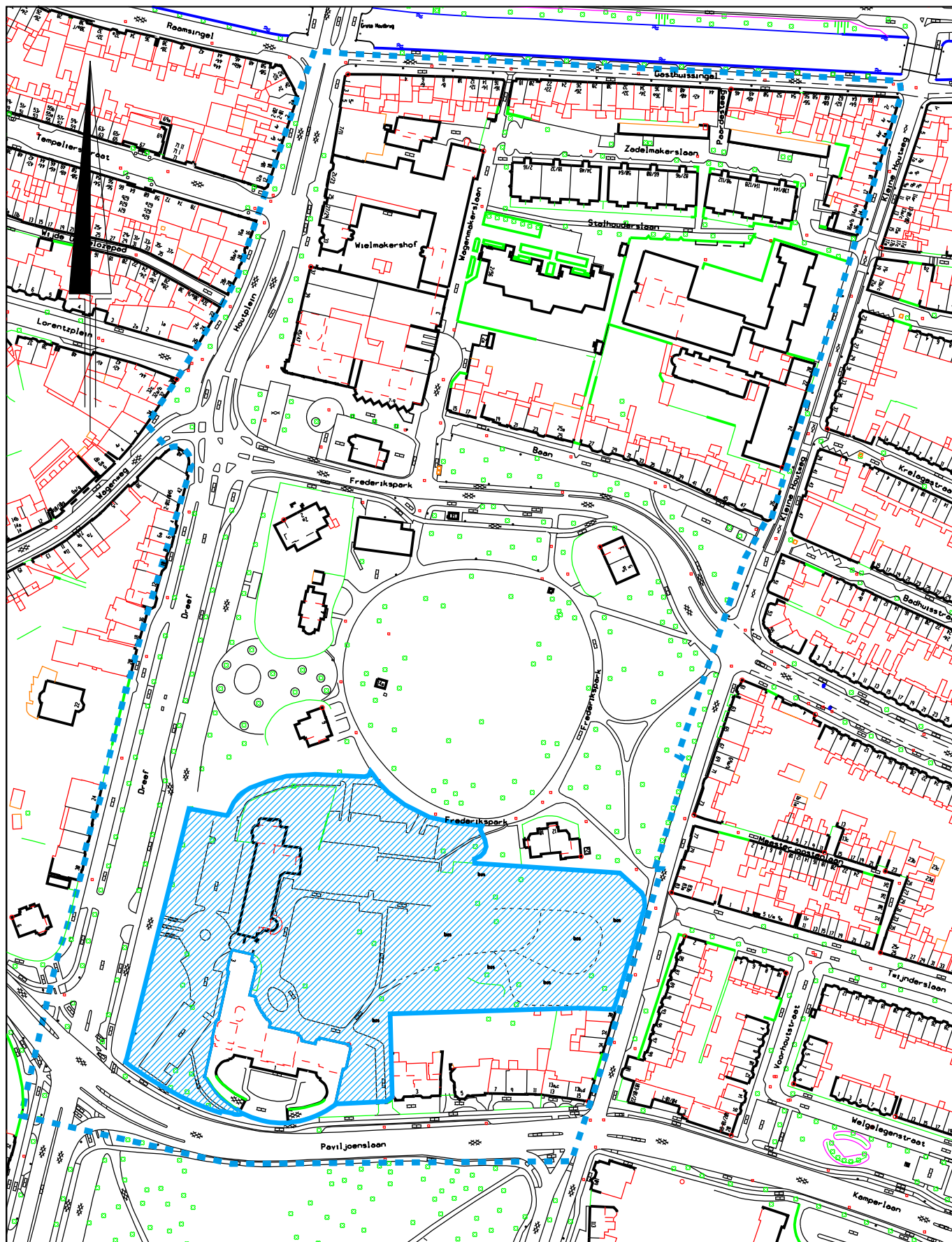
E. Cassee,

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Participatie en Inspraak, Vastgoed,
Regionalisering van de gemeente Haarlem

wordt hierbij gemachtigd om ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2011 (nr. WZ/GM 2011/386491) de Samenwerkingsovereenkomst inzake Bouwplan Dreef incl. parkeergarage Centrum-zuid (tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro), tussen de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem te ondertekenen.

de burgemeester van Haarlem,

Mr. B.B. Schneiders



Bedrijfsbureau

Geo-informatie & Basisregistraties

KAD.GEM.: Hlm 01

Dienstverlening

Plattegrond Plangebied Frederikspark

SECTIE: I en K

SCHAAL: 1 : 2500

DATUM: 14-03-2011

OPDR.NR.: 11051

TEK.NR.: 11059

GET.: L.N.

■ ■ ■ Plangrens Bestemmingsplan Frederikspark

■ Plangebied te realiseren

ver- /nieuwbouw & herinrichting Provincie



Haarlem

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

Bijlage II behorend bij nota Parkeergarage Centrum-zuid

OVEREENKOMST TOT HUUR PARKEERGARAGE DREEF

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de provincie Noord-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin in de provincie Noord-Holland
domicilie houdend en gevestigd te Haarlem aan Dreef 3
(postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem), hierna te noemen: "de Provincie",

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. (nr.), domicilie houdend en gevestigd te Haarlem aan de Grote Markt nr. 2 (postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem), hierna te noemen: "de Gemeente",

hierna gezamenlijk te noemen: Partijen,

in aanmerking nemende

- dat de Provincie en de Gemeente op 15 december 2009 een intentieovereenkomst hebben gesloten inzake de aanleg en de exploitatie van een ondergrondse parkeergarage aan de Dreef nr. 3 onder het Dreefgebouw van de Provincie;

- dat de Provincie en de Gemeente op basis van de intentieovereenkomst op PM een samenwerkingsovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, hebben gesloten inzake de aanleg en de exploitatie van de parkeergarage waarin ondermeer afspraken zijn gemaakt over verhuur en wederhuur van de garage door de Provincie en het meerjarig gebruik van de garage door de Gemeente;

- dat de parkeergarage aan de Dreef in eigendom is bij de Provincie;

- dat de Provincie de parkeergarage in zijn geheel aan de Gemeente verhuurt onder de voorwaarde dat de Provincie vervolgens 25 vaste parkeerplaatsen op de bovenste parkeerlaag en 95 niet-vaste parkeerplaatsen beschikbaar

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

wenst te houden en deze parkeerplaatsen in verband daarmee wil huren van de Gemeente;

- dat een afzonderlijke huurovereenkomst tussen de Gemeente en de Provincie zal worden gesloten met betrekking tot de huur van de 25 vaste en 95 niet-vaste parkeerplaatsen;

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Huur en huurobject

1. De Provincie verhuurt aan de Gemeente die in huur aanvaardt de ondergrondse parkeergarage staande en gelegen aan de Dreef nr. 3 onder het Dreefgebouw te Haarlem, hierna te noemen: "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte en door Partijen ondertekende plattegrond (Bijlage 1), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door de Gemeente en de Provincie ondertekende technische en kwalitatieve omschrijving van het gehuurde, bestaande uit bestek en tekeningen (Bijlage 2). Het gehuurde wordt opgeleverd inclusief het inbouwpakket zoals weergegeven in (Bijlage 3).

2. Het gehuurde bevindt zich gedeeltelijk op of is gedeeltelijk onderdeel van de percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie K, nr. 27, 2800 en 3219, een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening (Bijlage 4).

Artikel 2 Duur huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 40 jaar ingaande op PM en derhalve eindigende op PM.

1. De Gemeente heeft gedurende de initiële huurperiode van 40 jaar, doch niet eerder dan na 10 jaar, het recht om, ingeval de bezettingsgraad voor wat betreft het openbaar parkeren 20 procent lager is dan de prognose vermeld in de gemeentelijke exploitatiebegroting Bijlage 5, in overleg met en met inachtneming van de belangen van de Provincie de huur van de parkeergarage te beëindigen tegen betaling van een afkoopsom als bepaald in artikel 4 door de gemeente aan de provincie.
2. In geval van beëindiging als bedoeld in lid 2 geldt een opzegtermijn van 1 jaar.
3. Indien de huurovereenkomst niet voortijdig (binnen 40 jaar) is beëindigd, en partijen wensen de huur te beëindigen dan laten Partijen de op dat moment geldende marktwaarde van de garage vaststellen. De vaststelling van de marktwaarde zal geschieden op basis van een taxatie, waarbij onder meer rekening

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

gehouden wordt met de Provincie als gebruiker/huurder. De taxatie wordt uitgevoerd door een deskundige aan te wijzen door de Gemeente en een deskundige aan te wijzen door de Provincie. Indien Gemeente en Provincie op basis van deze taxaties niet tot overeenstemming komen, wordt een derde taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke, door beide partijen aan te wijzen, deskundige.

4. De Provincie en de Gemeente hebben bij beëindiging van de huurovereenkomst na 40 jaar ieder recht op uitbetaling van 50 procent van die marktwaarde.
5. Indien na 40 jaar behoefte is aan parkeren in deze vorm en partijen wensen de garage te blijven exploiteren, zullen Partijen met elkaar in goed overleg bepalen hoe de samenwerking wordt voortgezet met in achtname van hetgeen is gesteld in artikel 2 lid 4, laatste zin.

Artikel 3 Huurprijs en indexering

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur ☐ PM (zegge: PM) per jaar. Over deze huurprijs wordt BTW in rekening gebracht.
2. Betaling vindt in de maand januari plaats van elk kalenderjaar naar bankrekeningnummer 242263267 ten name van de Provincie Noord-Holland.
3. De huurprijs is gebaseerd op de kosten genoemd onder 'berekening verhuurprijs jaar 1' van Bijlage 6. Het betreft de kosten die betrekking hebben op afschrijving, rente, onderhoud, beheer, verzekering en belasting.
4. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari met 2,3 procent verhoogd.
5. Het boekjaar van de Gemeente loopt van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar.

Artikel 4 Afkoopsom

1. De in artikel 2, lid 2, bedoelde afkoopsom zal worden vastgesteld op een bedrag ter hoogte van de som van:
 - a. 50 % van het verschil tussen:
 - I. de door de Provincie aan de Gemeente berekende kapitaallasten van de gehele garage over de reeds verstreken huurperiode, vermeerderd met de geraamde Provinciale exploitatiekosten over deze periode, conform Bijlage 6 en
 - II. de door de Gemeente aan de Provincie betaalde huurpenningen;

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

en

b. 100 % van het verschil tussen de boekwaarde (zie betalingsschema Bijlage 6) en de commerciële waarde van de garage, gedeeltelijk vrij van huur en gebruik, op het moment van huurbeëindiging.

2. De vaststelling van de boekwaarde en de kapitaallasten geschiedt op basis van de annuïtaire afschrijvingsmethode waarbij rekening wordt gehouden met een rentepercentage van 5% en de werkelijke investeringskosten van de garage, zoals aangegeven volgens Bijlage 5. De vaststelling van de commerciële waarde zal geschieden op basis van een taxatie, waarbij onder meer rekening gehouden wordt met de Provincie als gebruiker/huurder. De taxatie wordt uitgevoerd door een deskundige aan te wijzen door de Gemeente en een deskundige aan te wijzen door de Provincie. Indien de Gemeente en de Provincie op basis van deze taxaties niet tot overeenstemming komen, wordt een derde taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke, door beide partijen aan te wijzen, deskundige.

Artikel 5 Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde zal door of vanwege de Gemeente uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als parkeergarage.
2. Het is de Gemeente niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in lid 1.
3. Het is de Gemeente toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan. De Gemeente stelt de Provincie schriftelijk per aangetekende brief van zijn voornemen daartoe in kennis. Indien de Provincie binnen zes weken na dagtekening van deze aangetekende brief hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitel heeft gegeven, is de Gemeente bevoegd tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde aan derden en geldt dat de Provincie geen bezwaren heeft. Indien de Provincie wel tegen het voornemen van de Gemeente bezwaar maakt, zal zij haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 200 kilogram per vierkante meter (200 kg/m²).

Artikel 6 Beheer, onderhoud en exploitatie

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

1. De Provincie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het onderhoud aan het casco (constructie) en de liften van de parkeergarage.
2. De Gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de parkeergarage met uitzondering van het casco(constructie) en de liften.
3. De gemeente exploiteert en beheert voor haar rekening de parkeergarage in zijn geheel. De gemeente is verantwoordelijk voor het schoonhouden van de parkeergarage.

PM aandachtspunt: Inbouwpakket van bijlage E intentieovk invullen

PM aandachtspunt: Overdracht regelen van garanties inzake inbouwpakket van provincie aan gemeenten (hoort thuis in samenwerking/antérieure ovk)

Artikel 7 Algemene bepalingen

1. De Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, volgens het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken in juli 2003 is vastgesteld (hierna: Algemene bepalingen) maken deel uit van deze overeenkomst (Bijlage 7) en zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
2. Artikelen 8, 9, 12 en 13.3, onderdeel c, van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Artikel 8 Wijzigingen

1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet kan worden verlangd. Partijen zullen alsdan bezien voor wiens rekening de gevolgen van de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zonodig deze overeenkomst daaraan aanpassen.
2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomsten hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

Artikel 9 Rechtskeuze en geschillenregeling

1. Op deze huurovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Verschillen van mening tussen partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Mocht één van de Partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan wordt deze aanhangig gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement Haarlem.

Artikel 10 Slotbepalingen

Bij deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, welke bijlagen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Plattegrond

Bijlage 2: Bestek en tekeningen

Bijlage 3: Kadastrale tekening

Bijlage 4: Inbouwpakket

Bijlage 5: Exploitatiebegroting parkeergarage Dreef Gemeente Haarlem

Bijlage 6: Begroting openbare parkeergarage provincie NH (deze actualiseren op het moment dat de werkelijke investeringskosten bekend zijn)

Bijlage 7: Algemene bepalingen ROZ

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem op

(datum)

(datum)

de Provincie Noord-Holland

de Gemeente Haarlem

(handtekening)

(handtekening)

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomst hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

Bijlage III behorend bij nota Parkeergarage Centrum-zuid

Overeenkomst tot huur van parkeerplaatsen in de Parkeergarage Dreef

Ondergetekenden:

Contractnummer:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. (nr.), domicilie houdend en gevestigd te Haarlem aan de Grote Markt nr 2 (postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem), hierna te noemen: "Gemeente",
2. De Provincie Noord-Holland, domicilie houdend en gevestigd te Haarlem aan Ceylonpoort 5-25 Dreef 3 (postadres: 3007, 2001 DA Haarlem) krachtens het Vertegenwoordigingsbesluit Provincie en Commissaris van de Koningin Noord-Holland 2010, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland hierna in overeenkomst te noemen "provincie"

Overwegende dat:

- de Provincie en de Gemeente op 15 december 2009 een intentieovereenkomst hebben gesloten inzake de aanleg en de exploitatie van een ondergrondse parkeergarage aan de Dreef nr. 3 onder Gebouw A van de Provincie;
- de Provincie en de Gemeente op basis van de intentieovereenkomst op PM een samenwerkingsovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, hebben gesloten inzake de aanleg en de exploitatie van de parkeergarage waarin ondermeer afspraken zijn gemaakt over verhuur en wederhuur van de garage door de Provincie en het meerjarig gebruik van de garage door de Gemeente;
- de parkeergarage aan de Dreef in eigendom is bij de Provincie;
- de Provincie de parkeergarage in zijn geheel aan de Gemeente verhuurt onder de voorwaarde dat de Provincie vervolgens 25 vaste parkeerplaatsen op de bovenste parkeerlaag en 95 niet-vaste parkeerplaatsen beschikbaar wenst te houden en deze parkeerplaatsen in verband daarmee wil huren van de Gemeente;
- een afzonderlijke huurovereenkomst tussen de Gemeente en de Provincie dient te worden gesloten met betrekking tot de huur van de 25 vaste en 95 niet-vaste parkeerplaatsen en partijen de afspraken in dezen wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst

en komen derhalve het volgende overeen:

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomst hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

ARTIKEL 1 De gemeente verhuurt aan de provincie 25 vaste parkeerplaatsen op de bovenste parkeerlaag en 95 niet-vaste parkeerplaatsen van parkeergarage Dreef. De niet-vaste parkeerplaatsen zijn voor de provincie beschikbaar gedurende vijf werkdagen per week tussen 00.00 en 24.00 uur, behoudens de donderdagavond, dan tussen 00.00 en 18.00 uur. Buiten deze uren zijn de niet-vaste parkeerplaatsen bestemd voor openbaar parkeren. De parkeergarage is gelegen aan de Dreef 3 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie K, nummers 27, 2800 en 3219 allen gedeeltelijk, een en ander zoals is aangegeven op aangehechte tekening, hierna te noemen “het gehuurde”,

- ARTIKEL 2**
1. Het gehuurde zal door of vanwege de provincie uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als parkeerplaatsen voor de medewerkers en bezoekers van de provincie Noord-Holland.
 2. Het is provincie niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente een andere bestemming aan de parkeerplaatsen te geven dan omschreven in lid 1 van dit artikel.
 3. De maximaal toelaatbare vloerbelasting van de garage bedraagt tweehonderd kilogram per vierkante meter (200 kg/m²).
 4. De Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, volgens het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken in juli 2003 is vastgesteld (hierna: Algemene bepalingen) maken deel uit van deze overeenkomst (Bijlage 1) en zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
De artikelen 9, 12, 13, en 20 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

ARTIKEL 3 Duur

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 40 jaar, met ingang van tot en met
2. Partijen kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden beëindigen

ARTIKEL 4 Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. De huurprijs van het gehuurde bedraagt hetgeen is afgesproken in de financiële paragraaf onder f in bijlage A behorend bij de intentieovereenkomst €,- (zegge:), exclusief servicekosten en exclusief omzetbelasting per jaar. Over deze huurprijs is omzetbelasting verschuldigd.
2. Partijen komen overeen dat de provincie de totale huursom jaarlijks in de maand januari van elk kalender voldoet op bankrekeningnummer 285035401, ten name van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem.

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomst hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

3. De huurprijs wordt jaarlijks met 2,3% verhoogd.
4. Partijen komen overeen dat gemeente omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
5. Nu partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken gemeente en provincie hierbij gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. De provincie verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede te behoeve van de rechtsopvolger(s) van gemeente, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
6. De vergoeding die de provincie verschuldigd is voor door of vanwege de gemeente te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, de servicekosten, wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

ARTIKEL 5 **Wijzigingen**

1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet kan worden verlangd. Partijen zullen alsdan bezien voor wiens rekening de gevolgen van de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zonodig deze overeenkomst daaraan aanpassen.
2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

ARTIKEL 6 **Rechtskeuze en geschillenregeling**

1. Op deze huurovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Verschillen van mening tussen partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Mocht één van de Partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan wordt deze aanhangig gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement Haarlem.

CONCEPT: omdat de parkeergarage nog gebouwd moet worden, is er nog een aantal zaken die nog niet ingevuld (kan worden) of nog (nader) bekeken moet worden. Over de hoofdzaken van deze overeenkomst hebben gemeente en provincie overeenstemming bereikt.

ARTIKEL 7 Beheerder

Het dagelijks beheer van de garage doet de gemeente niet zelf maar is uitbesteed aan een derde. De gemeente is vrij om een geschikte partij te kiezen voor het beheer. De gemeente zal de provincie op de hoogte stellen welke partij het dagelijks beheer voert.

ARTIKEL 8 Gebruikers van het gehuurde

Op de gebruikers van het gehuurde zijn de Algemene Voorwaarden Parkeergarage van toepassing (bijlage)→ bij definitief aangaan overeenkomst de laatste versie van deze AV checken met de afspraken huurovereenkomst.

ARTIKEL 9 Slotbepaling

Bij deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, welke bijlagen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst

Bijlage 1: Algemene bepalingen ROZ

Bijlage 2. Algemene voorwaarden het gebruik van de parkeergarages

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem,

Gemeente

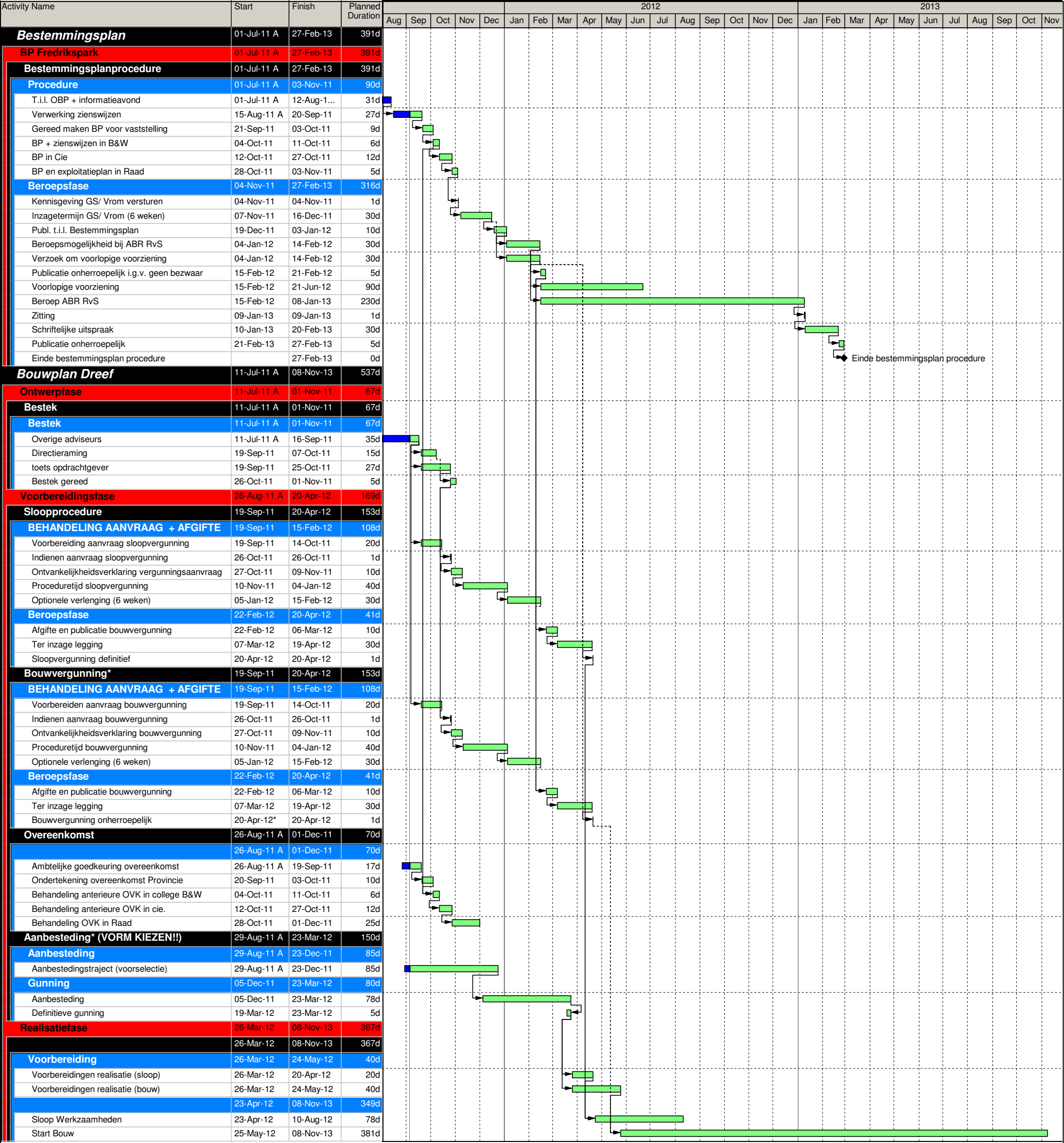
Provincie

.....

.....

Opmerkingen/Vragen:

- Wil de provincie nog opslag-/bergruimte in de garage hebben? Zo ja, dit toevoegen aan de overeenkomst.

Bestemmingsplan Frederikspark/ Bouwplan Dreef
Page 1 of 1
Voortgangsdatum 05-Sep-11
Startdate project: 13-Jan-09
Finishdate project: 08-Nov-13
Afdruk datum: 12-Sep-11 (CONCEPT)

Vragenlijst Plankostenscan Grondexploitatiewet

Maximering plankosten!

VNG/VVG/NEPROM/NVB

Datum 16-3-2011
 Gemeente **Haarlem**
 Projectnaam **OVK Provincie Dreef**
 Projectnummer /
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 3,0
 Aantal werkweken per jaar 42

Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf moment vaststellen bestemmingsplan? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (bruto) ha

3 Waar ligt het exploitatiegebied?

centrum	☐ ja ☒ nee
binnenstedelijk	☐ ja ☒ nee
rand	☐ ja ☒ nee
uitleg	☐ ja ☒ nee

4 Betreft het een herstructureringsopgave? ☐ ja ☒ nee

Eigendomsituatie

5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden?

a waarvan percelen (onbebouwd)	0	totaal
b waarvan woningen	0	stuks
c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	0	stuks
d waarvan bijzondere objecten	0	stuks

6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake? stuks

7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure)

a zo ja voor hoeveel eigenaren? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure? stuks

8 Wordt of is een Wvg gevestigd? ☐ ja ☒ nee

Beoogde stedenbouwkundige invulling

9 Wat is het beoogde programma?

woningen	0	aantal
bedrijvigheid	20000	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	0	m2 bvo
maatschappelijk	0	m2 bvo
recreatie	0	m2

10a Is een MER benodigd? ☐ ja ☒ nee

10b Is het een verdachte locatie qua luchtkwaliteit? ☐ ja ☒ nee

10c Is het een verdachte locatie qua archeologie? ☐ ja ☒ nee

10d Is het een verdachte locatie qua zware bodemvervuiling? ☐ ja ☒ nee

Ruimtelijke ordeningsprocedures

11 Wordt een wijzigingsbesluit genomen? ☐ ja ☒ nee

12 Wordt een projectbesluit genomen? ☐ ja ☒ nee

13a Dient het bestemmingsplan aangepast te worden?

13b zo ja wat voor een type wordt het?

globaal met uitwerkingsplicht	☐ ja ☒ nee
gedetailleerd	☐ ja ☒ nee

13c Indien sprake is van een bp met uitwerkingsplicht, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal

Civiele en cultuurtechniek

14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

Slecht	☐ ja ☒ nee
Normaal	☐ ja ☒ nee
Goed	☐ ja ☒ nee

15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €

16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

16a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal	☐ ja ☒ nee
partieel	☐ ja ☒ nee

16b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase

16c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar

16d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken? €

Gronduitgifte

a hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u? stuks

b hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u? stuks

c hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u? stuks

d hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u? stuks

e hoeveel vrije kavels worden uitgegeven? stuks

f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u? stuks

Resultaat Plankostenscan Grondexploitatiewet

Maximering plankosten!

Datum 16-3-2011
 Gemeente Haarlem
 Projectnaam OVK Provincie Dreef
 Projectnummer /
 Datum prijspeil 1-1-2011
 Looptijd project in jaren 3,0

Complexiteit 98%

Produkt/activiteit		uren	gemiddeld v/n	euro's	euro's in %
Verwerving		-	-	-	0%
1.1	Aankoop onroerende zaken	-	-	-	0%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	-	-	-	0%
1.3	Wvg	-	-	-	0%
Stedenbouw		70	-	8.253	6%
2.1	Programma van Eisen	70	-	8.253	6%
2.2	Prijsvraag	-	-	-	0%
2.3	Masterplan	-	-	-	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	-	-	-	0%
2.5	Stedenbouwkundig plan	-	-	-	0%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	-	-	0%
Ruimtelijke Ordening		485	-	57.193	39%
3.1	Opstellen bestemmingsplan	485	-	57.193	39%
Civiele en cultuur techniek		-	-	3.564	2%
4.1	Planvoorbereiding	-	-	-	0%
4.2	Vorbereiding en toezicht	-	-	3.564	2%
Landmeten/vastgoed informatie		-	-	-	0%
5.1	Kaartmateriaal	-	-	-	0%
Communicatie		39	-	3.959	3%
6.1	Omgevingsmanagement	39	-	3.959	3%
Gronduitgifte		140	-	16.506	11%
7.1	Gronduitgiftecontracten	140	-	16.506	11%
Management		484	-	56.176	38%
8.1	Projectmanagement	277	-	37.091	25%
8.2	Projectmanagementassistent	207	-	19.085	13%
Planeconomie		8	-	943	1%
9.1	Planeconomie	8	-	943	1%
totaal		1.226	-	146.595	100%
plankosten exclusief civiele techniek (4.2)		1.226	-	143.031	
plankosten exclusief 4.2 gemiddeld per jaar:			-	47.677	

Komt bij mededelingen mededelingenblad onder kopje **Ter Inzage (Na kopje: Ter Visie**

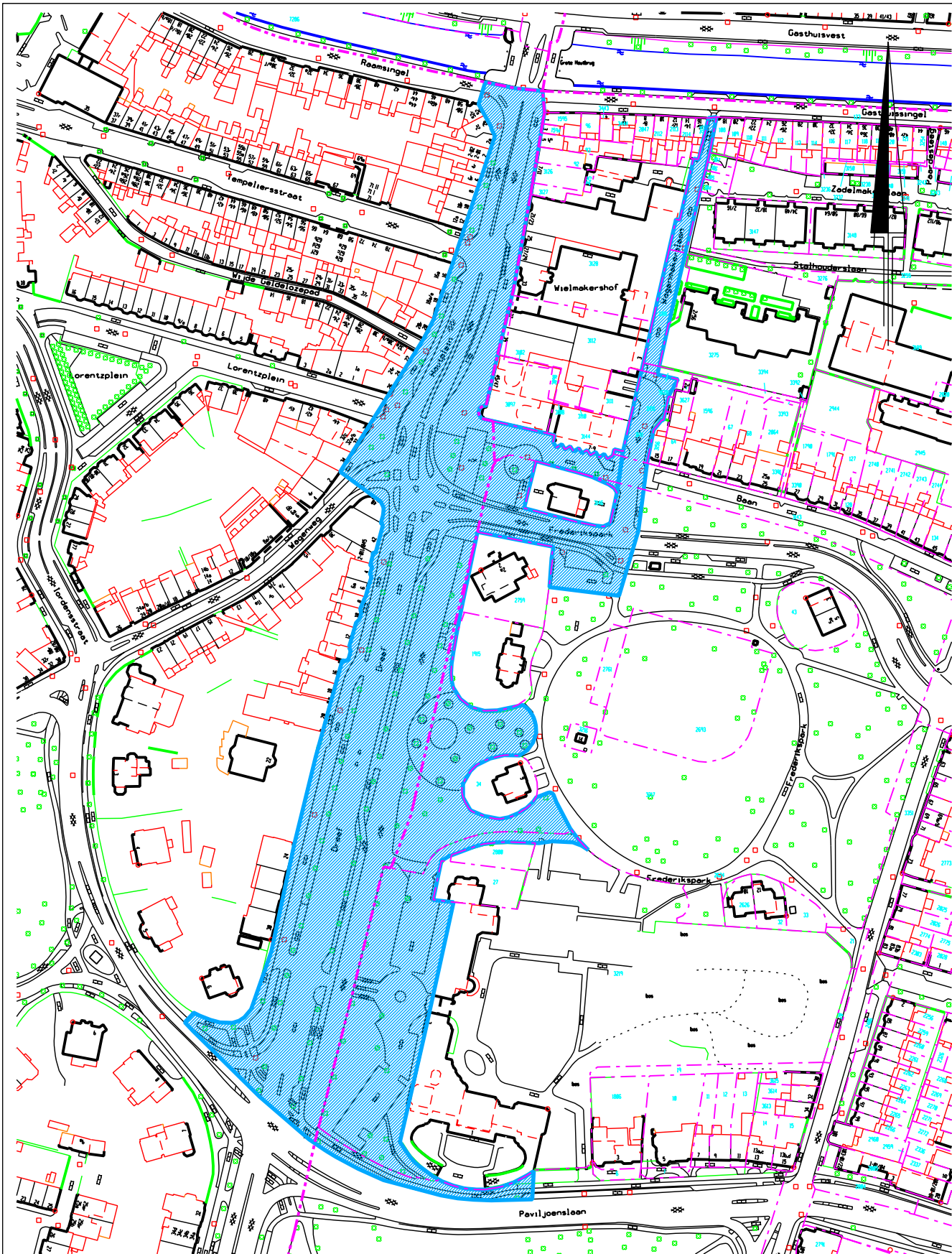
Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel Dreef 1 te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op2011 een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel Dreef 1, kadastraal bekend gemeente HLM., sectie .. nummergeheel, (aanvullen)

De overeenkomst betreft de verbouwing c.q. renovatie van het kantoorgebouw en de aanleg van een gelegen parkeergarage.

Met ingang van 29 april a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties

Plangebied inrichtingsplan openbare ruimte

 Plangebied inrichtingsplan openbare ruimte

KAD.GEM.: Hlm 01

SECTIE: n.v.t.

SCHAAL: n.v.t.

DATUM: 05-03-2010

OPDR.NR.: 10039

TEK.NR.: 10059

GET.: L.N.

Middelen &
Services



Haarlem

Bijlage VIII - Projectorganisatie Inrichtingsplan

Klankbordgroep:

- Wijkraad Welgelegen;
- Wijkraad Koniginnebuurt;
- Connexxion;
- Centrum Managementgroup (vertegenwoordigen ook de winkeliers Houtplein);
- Dreefschool;
- Fietzersbond;
- ROVER;
- Vereniging Behoud Fredrikspark;
- Haarlems Bouwplannen;
- +

Kernteam:

- Procesbegeleider (G);
- Supervisor (extern);
- Landschapsarchitect (extern);
- Verkeerskundige (extern);
- Stedenbouwkundige (G);
- Ontwerper openbare ruimte (G);
- Beleidsmedewerker OGV - verkeer (G) (bij voorbereiding);
- Verkeersontwerper Ruimtelijk beleid (G) (bij ontwerp);
- Beleidsmedewerker OV (P)
- Beleidsmedewerker OV Regionet (P).
- +

Adviserende disciplines Kernteam:

- Architectuurhistorie (G);
- Economie en cultuur (G);
- Milieu (G);
- Planologie (G);
- Vastgoed (G);
- OGV Openbare Ruimte (G);
- OGV Groen (G);
- Communicatie (G);
- Openbaar Vervoer (P).

(G) = Gemeente

(P) = Provincie

IPOR = Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Projectorganisatie parkeergarage Centrum-zuid

We onderscheiden het bestuurlijk en het ambtelijk overleg.

Het bestuurlijk overleg wordt gevormd door:

- Gemeente Haarlem: Ewout Cassee - wethouder
- Provincie Noord-Holland: Johan Remkes- Commissaris van de Koningin
- Beide partijen laten zich ondersteunen door leden uit het ambtelijk overleg / projectgroep parkeergarage Centrum-zuid.

Het ambtelijk overleg bestaat uit de Projectgroep parkeergarage Centrum-zuid en omvat:

- Gemeente Haarlem:
 - Alex Jansen (gebiedsmanager)
 - Michael Kaldenhoven (projectmanager)
 - Lida Zut (juriste)
 - De gemeente zal tijdens het ontwerptraject gemeentelijke experts op het gebied van parkeergarages/parkeren inzetten.
- Provincie Noord-Holland:
 - Herman Kassens (vertegenwoordiger opdrachtgever)
 - Ronald Visser (programmamanager “een nieuw huis”)
 - Jasper van der Horst (controller)
 - Gerben van de Veen (jurist)
 - Bert van Griensven (projectleider huisvesting)

De parkeergarage is onderdeel van het deelproject Dreef. Dit is een van de drie deelprojecten (Houtplein, Dreef en tijdelijke Huisvesting) die de provincie uitvoert om tot een moderne huisvesting van bestuurlijke en ambtelijke organisatie te komen. Het deelproject Dreef omvat de ontwikkeling en realisatie van een tweelaagse openbare parkeergarage, de nieuwbouw/renovatie van het Dreefgebouw en de restauratie van de Dokterswoning. Verder omvat het deelproject de omgeving van het Dreefgebouw (Griffietuin, Stinsentuin, voorzijde Dreef). Binnen het deelproject Dreef is opgericht het ontwerpteam Dreef.

Het ontwerpteam Dreef omvat:

- Herman Kassens (vertegenwoordiger opdrachtgever)
- Bert van Griensven (projectleider huisvesting, projectmanager Dreef tot start bouw))
- Jaap Gräber (Claus & Kaan architecten)
- Overige adviseurs (Arcadis, Valstar Simonis en Cauberg-Huijgen)
- Michael Kaldenhoven (Gemeente Haarlem) op afroep

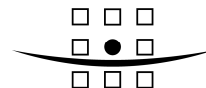
Het ontwerpteam Dreef heeft als taken:

- Bespreken ontwerp
- Bewaken deelprojectaspecten kwaliteit, geld, tijd, informatie en organisatie
- Opstellen voortgangsrapportages

- Opstellen en toetsen fasedocumenten
- Risico's: analyses / beheersacties opstellen, uitvoeren en bewaken
- Behandeling knelpunten ontwerpcoördinatie
- Doorlopen procedures

Na afloop van een fase toetsen gemeente en provincie in gezamenlijkheid het fasedocument aan het Programma van Eisen Parkeergarage. De gemeente neemt deel aan het ontwerpteam om gezamenlijk de aanvullingen en opmerkingen op het fasedocument te bespreken.

In de fase Technisch Ontwerp, Prijsvorming en Realisatie komt het ontwerpteam eenmaal per twee, in voorkomende gevallen eenmaal per vier, weken bijeen.



Notitie

Aan : Provincie Noord-Holland Herman Kassens
AT Osborne Bert van Griensven

Van : Arjan de Wit/ Ellen Wijnant

Datum : 10 maart 2010 definitief
5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)
8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)
13 januari 2010 (aangepast)
6 januari 2010 (origineel)

Kopie :
Onze referentie : 9V4716.A1/M007/902757/1/Nijm3

**Betreft : PvE Parkeergarage A-gebouw
Provincie Noord Holland**

1) Inleiding

Aan de Dreef wordt onder het A-gebouw een tweelaagse parkeergarage met circa 240 parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoeften van medewerkers en bezoekers van het provinciehuis.

Deze parkeergarage zal daarnaast gebruikt worden als openbare parkeergarage.

2) Relatie Gemeente-Provincie

Provincie is opdrachtgever voor de bouw inclusief inrichting van een ondergrondse parkeergarage over twee lagen met een capaciteit van 240 parkeerplaatsen voor personenauto's onder het kantoorpand van de Provincie aan de Dreef 1. De Provincie wordt eigenaar van de parkeergarage.

De Provincie verhuurt als eigenaar deze parkeergarage in zijn geheel aan de Gemeente Haarlem. Het beheer en de exploitatie van de parkeergarage komen voor verantwoordelijkheid van de gemeente Haarlem. De operationele onderdelen van deze taken kunnen worden uitbesteed.

3) Uitgangspunten

De parkeergarage dient minimaal aan de volgende randvoorwaarden, voorschriften en eisen te voldoen:

Bouwbesluit

NEN 2443

NEN 2443 is de leidraad voor de bouw van de parkeergarage. Deze openbare parkeergarage moet minimaal voldoen aan de eisen die hierin omschreven zijn.

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010

Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen (CROW 99)

De "Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen" is een handreiking bij het ontwerp en behandelt ook diverse gebruikerswensen, zoals sociale veiligheid.

Veiligheidsconcept voor ondergrondse parkeergarages

Het "Veiligheidsconcept voor ondergrondse parkeergarages" (COB 2004) is een instrument om de veiligheidsvisie helder te krijgen. Het zorgt er tevens voor dat veiligheid in alle fasen van het project voldoende aan de orde komt.

European Parking Quality Standard (EPQS)

De VEXPAN en de ANWB hebben samen de eisen voor de Nederlandse versie van de EPQS opgesteld (2002). Het bijbehorende toetsingsformulier wordt gebruikt om de kwaliteit van de parkeergarage te waarborgen.

Duurzaam Bouwen

Het gebouw moet voldoen aan de actuele gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot duurzaam bouwen. Dat is mede afhankelijk van de geschatte levensduur van de voorzieningen.

Het is verder de bedoeling qua ambities aan te sluiten op de doelstellingen die de Provincie Noord Holland heeft gesteld aan gebouw A. Deze garage wordt onder gebouw A gebouwd, en zijn samen een integraal project. Hierbij is de GPR bestaande gebouwen gehanteerd. In dit model worden 5 streefkwaliteiten benoemd en daaraan is een ambitieniveau gekoppeld.

Energie GPR score 10

Milieu GPR score 7

Gezondheid score 9

Gebruikskwaliteit score 9

Toekomstwaarde score 8

De genoemde ambitieniveaus moeten gezien worden als indicatieve waarden, die tijdens het ontwerp nagestreefd worden, waarvan echter in overleg en met argumenten afgeweken kan worden.

Integrale Toegankelijkheid

De parkeergarage moet voldoen aan de eisen voor integrale toegankelijkheid zoals die omschreven zijn door het Projectbureau Toegankelijkheid (voorheen CG raad).

4) Functionele eisen

4a) Lay-out bouwkundig

Capaciteit

De parkeergarage heeft 240 parkeerplaatsen voor personenauto's (maximale hoogte 2,0 m / 2,1 m) verdeeld over twee lagen.

De provincie huurt 25 vaste plaatsen op de bovenste parkeerlaag, en 95 niet-vaste parkeerplaatsen die voor de Provincie beschikbaar zijn gedurende 5 werkdagen per week tussen

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010

00.00 en 24.00 uur, behoudens donderdagavond, tussen 18.00 uur en 00.00 uur. Buiten deze uren zijn deze parkeerplaatsen evenals de overige parkeerplaatsen bestemd voor openbaar betaald parkeren (7x24 uur).

Van de 240 parkeerplaatsen dient een aantal parkeerplaatsen (5 plaatsen) uitgevoerd te worden als parkeerplaats voor mindervaliden op basis van de eisen in NEN 2443. De miva-parkeerplaatsen voor de provincie worden separaat op maaiveld nabij de entree gerealiseerd.

Naast 240 parkeerplaatsen voor personenauto's dienen er 8 parkeerplaatsen voor motorfietsen gerealiseerd te worden.

Ontsluiting voertuigen

De in- en uitgangen worden conform NEN 2443 en de ontwerpwijzer vorm gegeven. De parkeergarage wordt ontsloten (personenauto's en motorfietsen) vanuit de Dreef. In- en uitgang liggen bij voorkeur naast elkaar met de mogelijkheid dat enkele in- en uitgangen uitwisselbaar zijn.

Ontsluiting fietsen

De ontsluiting voor fietsers, om bij de fietsenstalling voor personeel van de Provincie te komen, zal gehandhaafd blijven via de hellingbaan naar de kelder in het bestaande trappenhuis. Het fietsverkeer en autoverkeer is daarmee gescheiden.

Ontsluiting voetgangers

De voetgangers in- en uitgang dient aan de zijde van de Dreef gerealiseerd te worden. Deze dient ook geschikt te zijn voor mindervaliden. De lift heeft een minimale capaciteit van 8 personen.

Alle bezoekers voor de Provincie die in de parkeerkelder parkeren dienen buitenom, via de hoofdingang het pand binnen te komen.

Personeelsleden van de Provincie kunnen binnendoor het pand betreden. De toegangsdeur zal met een kaartlezer beveiligd zijn.

Er dient aandacht besteed te worden aan veilige en korte looproutes naar de uitgangen.

Sociale veiligheid

In het kader van sociale veiligheid wordt volgens NEN 2443 rekening gehouden met:

- Voldoende doorzicht
- Duidelijke oriëntatiepunten
- Goede verlichting en lichte kleuren
- Vlamdovende prullenbakken nabij stijpunten
- Bereikbaarheid van de beheerder garanderen
- Toepassing van decoraties

Als referentie voor deze aspecten worden de volgende 3 parkeergarages vastgesteld in Haarlem:

- Raaks
- De Appelaar
- Cronjé

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010

Berging annex schoonmaakkast

Een berging annex schoonmaakkast wordt opgenomen, De minimale afmeting daarvan is 20 m2 inclusief bijbehorende voorzieningen zoals rekken. Deze ruimte moet worden voorzien van een uitstortgoot met warm en koud water. Er wordt 1 WCD gevraagd.

Beheerdersruimte

Een beheerdersruimte zou in de toekomst een wens kunnen zijn, om de zelfstandigheid van deze garage te garanderen. Er is voor gekozen deze beheerdersruimte niet te realiseren, maar wel een positie hiervoor te reserveren en de voorzieningen (electra ventilatie) zodanig aan te leggen dat met een kleine ingreep deze ruimte tot stand kan komen.

De beheerdersruimte moet (indien mogelijk) worden gesitueerd bij de in- en uitrij-units. Voor voetgangers moet de ruimte veilig te bereiken zijn.

Uitgegaan moet worden van ca 20 m2, en bij voorkeur een rechthoekig uitvoeren (inclusief sanitaire ruimte en pantry). De beheerdersruimte moet voldoen aan BHV-ARBO normen. De kortste wand moet tenminste 3.50 meter breed zijn.

4b) Installaties

Technische ruimte

De technische ruimte heeft de volgende specificaties:

- Oppervlakte: 20 m2
- Plaats voor noodbediening
- Plaats voor overige bedienings- en signaleringsapparatuur:
 - Verlichting
 - Ventilatie
 - Datanetwerk
 - Videosystemen (CCTV)
 - Telefoonsysteem
 - Geluids- en muziekinstallatie (intercom)
 - Schakelkast brandmelding
 - Schakelkast CO- en LPG-detectie
 - Voorzieningen voor de oplaadpunten voor elektrische auto's
 - Steunzender C2000
 - Etc.

Oplaadpunten elektrische auto's

Er worden ca 50 parkeerplaatsen gevraagd waar een oplaadpunt voor elektrische auto's wordt voorzien. In de technische installatie moet voorzien zijn in voldoende capaciteit om dit te realiseren.

Onderstaande installaties zullen in nauw overleg met de beheerder worden voorzien.

Centrale bedieningsruimte Houtplein/ CCTV

Vanuit de centrale bedieningsruimte op het Houtplein moet uitzicht of toezicht mogelijk zijn op:

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010

- De in- en uitgang voertuigen
- De betaalautomaten
- De centrale voetgangersin- en uitgang
- De nooduitgang voor voetgangers
- Diverse plaatsen in de garage ten behoeve van het overzicht en de beheersbaarheid.

Deze installatie zal worden betrokken bij de firma Flevo Security.

Parkeercontrole netwerk

De parkeergarage wordt aangesloten op de parkeercentrale van de gemeente Haarlem. De nodige controle-, regel- en beveiligingsapparatuur dient hiervoor te worden geïnstalleerd.

De toegangscontrole vindt plaats met behulp van de techniek die geleverd wordt door SkiData met de 460-serie. Dat is de standaard voor heel Haarlem. De basis bestaat uit:

- Betaalautomaten: ... stuks (bij elke ingang 1 automaat)
- Slagboominstallaties: ... stuks (bij elke in- en uitgang een dubbele slagboom?)
- Kaartgevers: ... stuks (bij elke ingang 1 kaartgever)
- Bijbehorende detectielussen en sluitlussen
- Bijbehorende etagetellers

Parkeerroute informatiesysteem (PRIS)

Ten behoeve van het PRIS dient informatie over de vulgraad van de parkeergarage beschikbaar te zijn via het data-informatiesysteem van SkiData.

Snelheidsremmende maatregelen

In de omgeving waar veel voetgangers oversteken worden snelheidsbeperkende maatregelen toegepast.

Bewegwijzering (levering firma BIC)

In en aan de garage:

- Garage-aanduiding (symbool en naam)
- Hoogtemarkering
- Rijstrooksignalering (en richtingkeuze)
- Gesloten verklaring voor bepaalde voertuigen (en personen)
- Openingstijden en tarieven leesbaar van buitenaf
- Algemene voorwaarden leesbaar van buitenaf
- Vol-Vrij indicatie
- Slijtvaste markering in contrasterende kleuren
- Alle parkeerplaatsen worden genummerd (met etagecodering)
- Parkeerplaatsen voor gehandicapten in afwijkende kleur
- Aandacht voor de aanduiding van specifieke gebruikersgroep (werknemers provincie)
- Loopstroken voor voetgangers (minimaal 90 cm. breed)
- Plattegronden (mede voor ontruiming)
- Vluchtwegen
- Delen die niet voor parkeren bestemd zijn en gereserveerd voor de Provincie goed markeren of afschermen

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

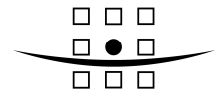
10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010



ROYAL HASKONING

- Gevraagd wordt een vrij- bezet aanduiding van de parkeerplaatsen middels groen en rode verlichting. Hierbij is in een overzicht te zien waar vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

XXXXXX

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010

10 maart 2010 definitief

5 maart 2010 (aangepast na overleg PNH/gemeente)

8 februari 2010 (aangepast na overleg gemeente)

13 januari 2010 (aangepast)

6 januari 2010