

**Anterieure overeenkomst Schalkwijk Midden**

Gemeente Haarlem

en

Belcanto Beheer B.V.

handelend als beherend vennoot van

Rootz C.V.

Plot 1 en 4

**ONDERGETEKENDEN:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Roduner, wethouder, krachtens volmacht van de Burgemeester van gemeente Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. ...., nummer 2023/170705;

hierna te noemen: “**de Gemeente**”

en

2. De besloten vennootschap **Belcanto Beheer BV**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78277493, gevestigd aan de Zeeburgerkade 1184, te (1019 VK) Amsterdam hierbij recht handelend als beherend vennoot van Rootz C.V, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78331137, gevestigd aan de Zeeburgerkade 1184 te Amsterdam, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurders Amvest Management II B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59327448, gevestigd aan de Zeeburgerkade 1184 te Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer H.M.A. van Vugt en mevrouw H.M.A. Aarts en Dura Vermeer Bouw Midden West B.V, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30063443, gevestigd aan de Spaarneweg 31 te Cruquius, vertegenwoordigd door mevrouw M.D. Nas-van Wieringhen Borski en de heer E. de Kuiper,

hierna te noemen: “**de Ontwikkelaar**”

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: “**Partijen**”

**OVERWEGENDE:**

- Dat de Ontwikkelaar eigenaar is van een perceel grond op de locatie Surinamepad 2 (Plots 1 en 4) in het gebied Schalkwijk Midden 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 Schalkwijk Midden (nr. 2009/10595);
- Dat de Gemeente en Ontwikkelaar hiertoe op 9 november 2020 de ‘Overeenkomst Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden’ hebben gesloten (hierna: “de Ontwikkelovereenkomst”);
- Dat de Ontwikkelaar en de Gemeente op 9 november 2020 respectievelijk op 7 december 2020 de Voorschotovereenkomst versie 9 november 2020 hebben ondertekend (hierna: “de Voorschotovereenkomst”);
- Dat de Ontwikkelaar een Stedenbouwkundig plan d.d. 29 juni 2021 heeft opgesteld voor herontwikkeling van het twee hectare grote terrein rondom het voormalig belastingkantoor Belcanto (gelegen tussen het Spaarne Gastenhuis en winkelcentrum Schalkwijk), welke conform

de afspraken in de Ontwikkelovereenkomst aan het Ontwikkelkader Schalkwijk Midden is getoetst en door de Gemeente akkoord is bevonden, middels een besluit van het College van B&W d.d. 26 oktober 2021 (nr. 2021/506880);

- Dat de Gemeente, ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied, de procedure voor een bestemmingsplan, al dan niet gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor bouwen, 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:

Arbeidsplaats:

Een voorziening in ruimte voor commerciële en maatschappelijk functies om arbeid in het plangebied te stimuleren en te faciliteren.

Bestemmingsplan:

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

Bestemmingsplan Nieuw:

Het op te stellen en vast te stellen bestemmingsplan 'ROOTZ' welke het Bouwplan mogelijk maakt.

Bouwplan:

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren Semi-Openbare Ruimte en bebouwing binnen het Plangebied middels transformatie van bedrijfsterrein + weg/openbaar gebied naar woon-/werkgebied in het Plangebied, conform het Programma zoals vermeld in artikel 9 en 10 inhoudende het realiseren van circa 634 woningen/appartementen (waaronder eventueel appartementen met zorg op afroep), 40 zorgappartement/units, (3.450 m<sup>2</sup> maatschappelijk), circa 2.350 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte en bijbehorende parkeergelegenheid, totaal circa 69.833 m<sup>2</sup> bvo bovengronds. Het maximum aantal toegestane BVO aan bebouwing binnen het Bouwplan is 70.000 m<sup>2</sup> bovengronds en minimaal 9.000 m<sup>2</sup> aan volle grond zoals bepaald in het SP.

Definitief Ontwerp Semi-Openbare Ruimte:

Het door de Ontwikkelaar op basis van het in deze overeenkomst vastgestelde kader en overige bepaalde, opgestelde en door de Gemeente goed te keuren integraal plan voor de indeling en inrichting van de Semi Openbare Ruimte met inrichtingselementen, verkaveling, aard, afmetingen, dwarsdoorsneden, ruimtegebruik in technische zin, alsmede functies zoals wegen, groen en water, inclusief het riolerings- en waterhuishoudingsplan, gebaseerd op het door de Gemeente goedgekeurde Stedenbouwkundig plan.

Gronden Ontwikkelaar:

De door de Ontwikkelaar over te dragen grond aan de Gemeente, zoals aangegeven in het blauw op de tekening in **Bijlage 6A**, diverse percelen grond, plaatselijk bekend als Surinameweg #, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie #, nummer #(gedeeltelijk), groot circa # m<sup>2</sup>.

Gronden Gemeente:

De door de Gemeente over te dragen grond aan Ontwikkelaar voor start bouw van het Bouwplan, zoals aangegeven in groen op de tekening in **Bijlage 6B**, diverse percelen grond, plaatselijk bekend als Surinameweg #, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie #, nummer #(gedeeltelijk), groot circa # m<sup>2</sup>.

Gronden Openbare Ruimte Binnengebied:

De gronden waarop de Openbare Ruimte Binnengebied wordt gerealiseerd, welke - voor zover in eigendom van Ontwikkelaar - aan de Gemeente worden geleverd ten behoeve van de aanleg van de Openbare Ruimte Binnengebied.

Handboek:

Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college d.d. 20 juni 2017.

Materialennotitie

Notitie materialen Stad Tussen De Bomen, d.d. 29 juni 2020.

Notitie Kwaliteitsborging

Notitie Kwaliteitsborging Schalkwijk Midden d.d. 1 juni 2022 waarin Partijen afspraken over de kwaliteitsbeoordeling van de planproducten, de architectenkeuze en het bijbehorende proces hebben vastgelegd als aanvulling op het 'Ontwikkelkader Schalkwijk Midden' voor de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en de Semi Openbare Ruimte.

Omgevingsvergunning(en):

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Ontwikkelkader:

- *Het Manifest Schalkwoud, Nieuwe Stad Tussen de Bomen*, versie 24 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2017.

Anterieure Overeenkomst Schalkwijk Midden  
Rootz C.V. / Plot 1 en 4

- *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 d.d. 4 mei 2017.*

Ontwikkelovereenkomst:

De Overeenkomst 'Ontwikkelstrategie Schalkwijk Midden', zoals tussen Partijen gesloten op 9 november 2020 en ondertekend op 27 november 2020 (**Bijlage 12**).

Openbare Ruimte Binnengebied:

Het gebied tussen de twee plots in het wit aangegeven op de plankaart d.d. 16-01-2023 (**Bijlage 2**) welke door de Gemeente wordt aangelegd.

Openbaar Gebied Randen:

Het gebied langs de randen van de plots zoals met wit aangegeven op de plankaart d.d. 16-01-2023 (**Bijlage 2**) welke door de Gemeente wordt aangelegd.

Openbare Ruimte:

Openbare Ruimte Binnengebied en Openbaar Gebied Randen gezamenlijk.

Overeenkomst:

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op de plankaart d.d. 17-10-2022 (**Bijlage 1**).

Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het door de Gemeente opgestelde programma van eisen waaraan de inrichting van cq aansluiting op de Openbare Ruimte dient te voldoen met inachtneming van de beplantings- en materiaalkeuzes uit de Materialennotitie (**Bijlage 10**) en Toelichting Kaders inrichtingsniveau Buitenruimte 16 mei 2022 ZUS. Dit programma bevat tevens een protocol van oplevering.

Semi Openbare Ruimte

De door de Ontwikkelaar aan te leggen en in te richten ruimte in het binnengebied, zoals met lichtblauw weergegeven in **Bijlage 2**, welke in eigendom en beheer zal worden gehouden door de toekomstige eigenaren van de aangrenzende woongebouwen middels een VVE of een stichting.

Stedenbouwkundig plan:

Het stedenbouwkundig plan opgesteld door de Ontwikkelaar op 29 juni 2021 voor herontwikkeling van het twee hectare grote terrein rondom het voormalig belastingkantoor Belcanto, welke is vastgesteld middels het besluit van het College van B&W d.d. 26 oktober 2021 met nr. 2021/506880 (**Bijlage 13**).

Voorschot:

Het bedrag ter hoogte van € 92.888 dat de Ontwikkelaar reeds aan de Gemeente heeft betaald uit hoofde van de Voorschotovereenkomst (versie 9 november 2020) en welk bedrag zal worden verrekend conform het bepaalde in artikel 6.1.

Voorschotovereenkomst:

De voorschotovereenkomst, zoals tussen Partijen gesloten op 9 november 2020.

Woningen:Middeldure huurwoningen laag:

Huurwoning met een maximale aanvangshuurprijs van ten hoogste het bedrag tot € 1.000 (prijsspeil 1 januari 2020) bij eerste verhuur. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd. Gedurende exploitatie is Ontwikkelaar vrij jaarlijks te indexeren naar eigen inzicht binnen de dan geldende eisen van het Rijksbeleid.

Middeldure Huurwoningen hoog:

Huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf € 1.000 (prijsspeil 1 januari 2020) bij eerste verhuur, met een maximumprijs van € 1.429,23 (prijsspeil 2022). De in de vorige zin bedoelde grens van € 1.000 en de grens van € 1.429,23 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd. Gedurende de exploitatie staat het Ontwikkelaar (en diens rechtsopvolgers) vrij om naar eigen inzicht jaarlijks te indexeren binnen de dan geldende eisen van het Rijksbeleid.

Betaalbare koopwoningen:

Koopwoning met een maximale VON-prijs van € 275.032 (prijsspeil 1 januari 2022) bij eerste verkoop. De VON-prijs van deze woningen wordt jaarlijks geïndexeerd conform het gemeentelijke jaarlijkse besluit "Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën" (categorie Lage middeldure koop).

Middeldure koopwoningen hoog:

Koopwoning met een VON-prijs van € 275.032 tot € 399.348 (prijsspeil 1 januari 2022) bij eerste verkoop. De VON-prijs van deze woningen wordt jaarlijks geïndexeerd conform het gemeentelijke jaarlijkse besluit "Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën" (categorie hoge middeldure koop).

Vrije sector huurwoningen

Huurwoning met een aanvangshuurprijs vrij te bepalen door de Ontwikkelaar. Gedurende de exploitatie staat het Ontwikkelaar (en diens rechtsopvolgers) vrij om naar eigen inzicht jaarlijks te indexeren binnen de dan geldende eisen van het Rijksbeleid.

Vrije sector koopwoningen:

Koopwoning met een VON-prijs vrij te bepalen door Ontwikkelaar.

**Artikel 1a. Bijlagen**

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

**Bijlagen**

- Bijlage 1 Plangebied, d.d. 17-10-2022;
- Bijlage 2 Plankaart mbt aanduiding Openbare en Semi-Openbare Ruimte (demarcatietekening) d.d. 16-01-2023
- Bijlage 3 Globale Planning start bouw tot oplevering, d.d. 18-01-2023
- Bijlage 4 Overzicht ambtelijke kosten d.d. 21-05-2021
- Bijlage 5 Concepttekst publicatie Overeenkomst
- Bijlage 6A Concept Aankoopovereenkomst, inclusief indicatieve grondverwervingstekening d.d. 16-01-2023 voor wat betreft over te dragen gronden
- Bijlage 6B Concept Verkoopovereenkomst, inclusief indicatieve grondverwervingstekening d.d. 16-01-2023 voor wat betreft over te dragen gronden en bijbehorende Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken gemeente Haarlem 2020
- Bijlage 7 Concerngarantie Amvest en Dura tbv Rootz
- Bijlage 8 Programma van Eisen Openbare ruimte, d.d. 14 oktober 2021
- Bijlage 9 Handboek Inrichting, Schalkwoud, Stad Tussen de Bomen, versie 4 mei 2017, vastgesteld door het college op 20 juni 2017.
- Bijlage 10 Notitie materialen Stad Tussen De Bomen, d.d. 29 juni 2020
- Bijlage 11 Notitie Kwaliteitsborging Schalkwijk Midden d.d. 1 juni 2022
- Bijlage 12 Overeenkomst ontwikkelstrategie Schalkwijk-Midden d.d. 9 november 2020, inclusief bijlagen
- Bijlage 13 Stedenbouwkundig Plan versie d.d. 29 juni 2021, vastgesteld door het college op 26 oktober 2021
- Bijlage 14 Indicatieve ligging WKO's in de bebouwde en onbebouwde ruimte binnen het Plangebied d.d. 12-01-2023
- Bijlage 15 Rioleringsstekening met bestaande en nieuwe situatie van het tracé K&L en de tekening terzake alternatieve invulling Blok F d.d. 16-01-2023

## 2. Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst

Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen met de Overeenkomst, prevaleert deze Overeenkomst.

### *Rangordebepaling Bijlagen onderling*

Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. een nieuw document gaat voor een oud document;
- b. een tekening gaat voor een beschrijving;
- c. een bijzondere regeling gaat voor een algemene regeling;

met dien verstande dat regel a gaat voor de regels b en c, en regel b gaat voor regel c.

Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie de bijlage is opgesteld

## 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, het in procedure brengen van het Bestemmingsplan Nieuw
  - De (gefaseerde) 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 artikel 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 en verantwoordelijkheden:

#### Verplichtingen:

1. Het vergoeden van de bijdragen en kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 en 6 van de Overeenkomst.
2. Het vergoeden van de planschade ex artikel 6.1 Wro (dan wel nadeelcompensatie bij toepasselijkheid van de Omgevingswet).

#### Verantwoordelijkheden:

3. Het streven naar tijdige ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. Hieronder wordt verstaan de inspanningsplicht om de benodigde vergunningen binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan Nieuw aan te vragen. Gewijzigde marktomstandigheden na ondertekening van deze Overeenkomst kunnen tot een gewijzigde planning leiden.
4. Het opstellen van de toelichting behorend bij het (concept)-Bestemmingsplan Nieuw en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken.
5. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Semi-Openbare Ruimte en het aansluiten van het Bouwplan op de Openbare Ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen, inclusief de aansluiting op de openbare weg.
6. Levering van de Gronden Ontwikkelaar aan de Gemeente, zoals aangegeven in het blauw op de tekening in **Bijlage 6A**.

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 opstellen van de regels en de verbeelding behorend bij het (concept) Bestemmingsplan Nieuw, alsmede het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure van het Bestemmingsplan Nieuw en het begeleiden van de procedure voor een of meer Omgevingsvergunning(en) voor het (gefaseerde) Bouwplan, waar mogelijk overeenkomstig de Planning (**Bijlage 3**) en met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening).
2. De Gemeente zal de benodigde (planologische) procedures, waaronder begrepen het opstellen van Bestemmingsplan Nieuw (al dan niet in combinatie met een Omgevingsvergunning voor bouwen en kapvergunning(en) via de Coördinatieregeling van artikel 3.6 Wro, Crisis- en herstellwet of Projectuitvoeringsbesluit), op starten, uiterlijk voor 1 juli 2023 in verband met invoering van de Omgevingswet, onder de voorwaarde dat Ontwikkelaar de benodigde aanvraag en stukken indient voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening).
3. De Gemeente draagt zorg voor het efficiënt doorlopen van de benodigde (planologische) procedures ten aanzien van de Omgevingsvergunning, binnen de wettelijke termijn.
4. De Gemeente draagt zorg voor de benodigde besluitvorming (verkeersbesluit) voor aanleg en (her)inrichting van de (tijdelijk) te wijzigen verkeerssituatie aan de Europaweg en voor de benodigde besluitvorming (projectbesluit) voor aanleg en (her)inrichting van de Openbare Ruimte in het Plangebied.
5. De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van de Openbare Ruimte Binnengebied overeenkomstig het bepaalde in artikel 12. De kosten gerelateerd aan deze aanleg (zoals nader uitgewerkt in artikel 5 en 6) zijn uitsluitend verschuldigd indien de Gemeente zorg draagt voor de aanleg.
6. De Gemeente draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de aanleg van het Openbaar Gebied Randen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.
7. De Gronden Gemeente draagt de Gemeente over aan Ontwikkelaar voor start bouw van het Bouwplan, zoals aangegeven in groen op de tekening in **Bijlage 6B**.

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

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

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente, welke zijn afgerond op € 441.000 prijsvast uitgezonderd het bepaalde in artikel 6, lid 7 en 8.
2. De verschuldigde bijdrage van de Ontwikkelaar voor de aanleg en beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte Binnengebied voor plot 1 en 4 vindt plaats volgens de Verrekeningstabel (Bijlage VIII bij de Ontwikkelovereenkomst). Het concept Bouwplan van de Ontwikkelaar omvat thans een bouwvolume van 69.833 m<sup>2</sup> welke 29.535 m<sup>2</sup> groter is dan de minimale grens van een FSI van 2 (= 40.298 m<sup>2</sup> bvo) zoals bepaald in de Ontwikkelovereenkomst. De m<sup>2</sup> als opgenomen in de onherroepelijke Omgevingsvergunning zijn de grondslag voor de definitieve

bijdrage. Op basis hiervan is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de volgende voorlopige bijdrage verschuldigd:

*a. Bijdrage aanleg en inrichting Openbare Ruimte Binnengebied*

De bijdrage van de Ontwikkelaar hiervoor is € 825.593 plus de extra bijdrage van € 605.090 vanwege de FSI hoger dan 2. De totale bijdrage die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd komt daarmee uit op € 1.430.683, waarbij Partijen 1 januari 2023 aanhouden als startdatum voor indexatie (CPI Alle Huishoudens met een maximum van 5%, geen indexering indien  $CPI \leq 0$ ) tot het betalingsmoment van het betreffende gedeelte van de bijdrage, als bedoeld in artikel 6 lid 10.

*b. Bijdrage meerkosten beheer en onderhoud Binnengebied*

De bijdrage van de Ontwikkelaar hiervoor is € 209.724 plus de extra bijdrage van € 153.710 vanwege de FSI hoger dan 2. De totale bijdrage die de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd komt daarmee uit op € 363.434, waarbij Partijen 1 januari 2023 aanhouden als startdatum voor indexatie (CPI Alle Huishoudens met een maximum van 5%, geen indexering indien  $CPI \leq 0$ ) tot het betalingsmoment van het betreffende gedeelte van de bijdrage, als bedoeld in artikel 6 lid 11.

Voor de hiervoor in a en b genoemde (voorlopige) bijdragen geldt dat de Gemeente de definitieve bijdragen vaststelt op basis van het daadwerkelijk vergunde aantal m<sup>2</sup> bvo nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Als de extra bijdrage (FSI hoger dan 2) eventueel lager of hoger is door respectievelijk kleiner of groter aantal m<sup>2</sup> bvo dan worden de bijdragen door de Gemeente bijgesteld. Met de betaling van de 2<sup>e</sup> termijn van de bijdragen, zoals hieronder vermeld in artikel 6, lid 10 en 11, vindt dan (waar nodig) verrekening plaats.

*c. Aantal arbeidsplaatsen*

Partijen hebben het aantal te realiseren arbeidsplaatsen vastgesteld op 271, waarbij voor de bepaling van het aantal arbeidsplaatsen 1,5 arbeidsplaats per 10 m<sup>2</sup> als uitgangspunt geldt. Ontwikkelaar is voornemens circa 5.800 m<sup>2</sup> bvo ruimten ten behoeve van commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, allen in de breedste zin (inclusief het Gastenhuis), en horeca categorie 2 te realiseren. In potentie wordt daarmee een surplus aan arbeidsplaatsen gerealiseerd ten opzichte van de te realiseren 271. Nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden stelt de Gemeente het definitieve aantal m<sup>2</sup> bvo en het definitieve aantal te realiseren arbeidsplaatsen vast. Indien het aantal arbeidsplaatsvoorzieningen niet volledig gerealiseerd kan worden, betaalt de Ontwikkelaar € 4.000 per niet gerealiseerde arbeidsplaats waarbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in artikel 10, lid 3.

3. Kosten grondtransacties

Alle kosten ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties met de Gemeente alsmede de vestiging van zakelijke rechten.

4. Exploitatiebijdrage

De Ontwikkelaar betaalt de Gemeente een bijdrage voor de kosten ter zake van bepaalde aanpassingen in het openbaar gebied, zoals hierna nader uitgewerkt in artikel 7.

5. Planschade

Het vergoeden van de planschade ex artikel 6.1 Wro, zoals hierna nader uitgewerkt in artikel

18.

**Artikel 6. Betaling/zekerheidsstelling betaling**

## Ambtelijke kosten

1. De betaling van de ambtelijke kosten voor dit Bouwplan uit hoofde van artikel 5 lid 1 ad € 441.000 geschiedt op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 van de Gemeente conform het volgende betalingsschema:
  - a) 50% per datum van ondertekening van deze Overeenkomst,
  - b) 16,66% per datum van de terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan Nieuw,
  - c) 16,66% per datum van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan Nieuw,
  - d) 16,66% per datum van de eerste onherroepelijke omgevingsvergunning.
2. Betaling van reeds betaalde Voorschot ad € 92.888 wordt in mindering gebracht op de eerste termijn als bedoeld onder a), waarna een bedrag van € 127.612 resteert.
3. Bij betaling ná de vervaldatum op de factuur zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW worden verhoogd.
4. Indien als gevolg van bezwaren en beroepen en schorsingsverzoeken van belanghebbenden aanvullende onderzoekskosten door de Gemeente dienen te worden gemaakt, dan zijn deze extra kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. De ambtelijke kosten en de bijdrage voor aanleg en onderhoud van de Openbare Ruimte zijn niet belast met omzetbelasting (Btw). Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de bijdrage voor aanleg en onderhoud van de Openbare Ruimte toch omzetbelasting zijn verschuldigd, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de fiscus schuldig wordt. Mocht de heffing naar het oordeel van de Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van de Ontwikkelaar, doch voor rekening van de Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien, en voor zover, dit verzet ertoe leidt dat omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door de Ontwikkelaar te veel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.
6. Betaling van het in het eerste lid genoemde bedrag staat los van betaling van de door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw-)leges.
7. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het huidige Bouwplan. Gedurende de realisatie van het Bouwplan kan blijken dat als gevolg van planwijzigingen op initiatief van de Ontwikkelaar meer ambtelijke begeleiding wordt verlangd waardoor het noodzakelijk is dat er extra werkzaamheden of onderzoeken uitgevoerd worden met extra kosten voor de Gemeente tot gevolg. De Gemeente zal deze extra kosten ramen die zij dienaangaande moet maken en legt deze raming aan de Ontwikkelaar voor. Zodra Ontwikkelaar met deze raming van de extra kosten schriftelijk akkoord gaat, zal de Gemeente de verzochte aanpassingen in het Bouwplan betrekken in de planologische procedure en zal Ontwikkelaar deze extra kosten vergoeden conform de

betalingsregeling van lid 1.

8. Indien de aanvraag omgevingsvergunning niet is ingediend binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan Nieuw, worden de kostenvergoedingen als bedoeld in artikel 5 lid 1 vanaf het vijfde jaar jaarlijks geïndexeerd conform CPI alle huishoudens.
9. Indien Ontwikkelaar besluit om de realisatie van het Bouwplan te faseren en de Gemeente dientengevolge aantoonbaar meer ambtelijke kosten moet maken ten behoeve van verdere planbegeleiding, zal de Gemeente deze extra kosten die zij dienaangaande moet maken door planeconomie laten ramen en deze raming aan de Ontwikkelaar voorleggen.

#### Bijdrage aanleg en inrichting Openbare Ruimte

10. De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente 50% van de bijdrage uit hoofde van artikel 5, lid 2 a, bij het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning en 50% 6 maanden na oplevering van de laatste woning (mits gestart met de aanleg van de Openbare Ruimte) met inachtneming van de genoemde indexering na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401.

#### Bijdrage en beheer en onderhoud Openbare Ruimte

11. De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente 50% van de bijdrage uit hoofde van artikel 5, lid 2 b, bij de start van de aanleg van de Openbare Ruimte en 50% bij oplevering aanleg Openbare Ruimte met inachtneming van de genoemde indexering na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401.

#### Zekerheidstelling

12. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen tot betaling van de bijdragen aan kosten, zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 a en b is de Ontwikkelaar verplicht, ten genoegen van de Gemeente een concerngarantie af te geven door een kredietwaardige moedermaatschappij, ter beoordeling door de Gemeente, ter grootte van de gehele bijdrage uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst (**Bijlage 7**).
13. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 lid 3 van de Overeenkomst.

#### Artikel 7. Exploitatiebijdrage

1. De Ontwikkelaar betaalt de Gemeente een exploitatiebijdrage van € 150.000,- exclusief BTW voor de kosten ter zake van bepaalde aanpassingen in het openbaar gebied, waaronder limitatief wordt verstaan de aanleg van de duiker en de kosten terzake van de mogelijke aansluitingen van de ondergrondse parkeergarages op de Kennedylaan en/of Amerikaweg. Er is geen aanvullende vergoeding voor bovenwijkse netwerkvoorzieningen verschuldigd.
2. De bijdrage voor de kosten ter zake van de aanpassingen als bedoeld in lid 1 bedraagt € 75.000,- exclusief BTW voor de duiker en € 75.000,- exclusief BTW voor een enkele aansluiting van de ondergrondse parkeergarage (prijsspeil 01-01-2023), index CPI Alle Huishoudens tot het betalingsmoment als genoemd in lid 3.

3. De betaling van de exploitatiebijdrage per onderdeel door de Ontwikkelaar geschiedt binnen 30 dagen nadat de eerste Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en onder voorwaarde dat met de uitvoeringswerkzaamheden per onderdeel is gestart, na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 van de Gemeente.

### Artikel 8. Exploitatieplan

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

### Artikel 9. Woningbouwprogramma

#### 1. Programma

In het Bouwplan is door de Ontwikkelaar voorzien in 634 woningen en 40 zorg units/appartementen en worden in de navolgende categorieën gerealiseerd met bijbehorende aantal woningen en percentages, waarbij Partijen zich ervan bewust zijn dat - gezien de stand van het ontwerp - het Programma nog kan wijzigen en dat de aantallen en categorieën nader dienen te worden vastgesteld. Ten aanzien van de onderstaande categorieën geldt derhalve een afwijkingpercentage van 10% ten aanzien van het aantal woningen. Het maximum aantal BVO aan bebouwing binnen het Plangebied is 70.000 m<sup>2</sup> bovengronds. Het Bouwplan behelst minimaal 9.000 m<sup>2</sup> aan volle grond zoals bepaald in het SP.

Categorie	Aantal m <sup>2</sup> BVO	Prijs	Aantal woningen
Middeldure huur laag, ter keuze van Ontwikkelaar om te zetten in Betaalbare Koopwoningen	≥ 60 m <sup>2</sup>	tot € 1.000 (prijspeil WBI 2020)	234
Middeldure huur hoog eventueel incl. zorg op afroep, ter keuze van Ontwikkelaar om te zetten in koopwoningen Middelduur hoog	≥ 60 m <sup>2</sup>	vanaf € 1.000 (prijspeil WBI 2020)	96
Betalbare koop	≥ 60 m <sup>2</sup>	tot € 275.032 van prijsspeil 1 januari 2022	194, althans minimaal 30%
Vrije sector huurwoningen, mogelijk met zorg op afroep en co-living ter keuze van Ontwikkelaar om te zetten in Vrije sector	≥ 60 m <sup>2</sup>		110

koopwoningen,			
Zorgunits zorg/appartementen/maatschappelijke voorzieningen	3.450 m <sup>2</sup>		40
Commerciële ruimte, waaronder horeca	2.350 m <sup>2</sup> , waaronder maximaal 400 m <sup>2</sup> horeca		

- a. De Ontwikkelaar verplicht zich nadrukkelijk, in geval zij tot realisatie over gaat om in het Bouwplan de hiervoor in de tabel genoemde aantallen woningen aan te houden en deze woningen ook uitsluitend bij eerste verkoop en eerste verhuur te zullen aanbieden als zodanig, met inachtneming van het 10 % afwijkingspercentage en met inachtneming van het recht van Ontwikkelaar om het Bouwplan gefaseerd uit te voeren. Partijen zijn zich bewust van de huidige marktomstandigheden en Ontwikkelaar is op geen enkel moment verplicht om te starten met realisatie van het Bouwplan.
  - b. Op het niet nakomen van het bepaalde in onderdeel a van lid 1, uitsluitend voor wat betreft de categorie Middeldure huurwoningen laag en de categorie Betaalbare koopwoningen is de Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000 per woning (met een maximum van € 500.000) en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen. Deze boete is uitdrukkelijk niet van toepassing indien Ontwikkelaar besluit om niet tot realisatie van het Bouwplan over te gaan al dan niet als gevolg van de marktomstandigheden.
  - c. Alle woningen dienen minimaal 60 m<sup>2</sup> BVO te bedragen, en indien kleiner, dan schakelbaar ten behoeve van flexibiliteit in de toekomst.
  - d. Partijen zijn zich er van bewust dat het 10% afwijkingspercentage ten aanzien van de aantallen woningen per categorie gevolgen kan hebben ten aanzien van aantal m<sup>2</sup> BVO van (onderdelen/categorieën) het Bouwplan.
2. Kaders en afspraken met betrekking tot de te realiseren Middeldure huurwoningen laag.  
 Voor het Programma gelden voor de Middeldure huurwoningen laag de navolgende kaders en afspraken:
1. De Ontwikkelaar spant zich in om deze woningen in de planfasering en realisatieplanning in de eerste fase te realiseren.
  2. Ontwikkelaar spant zich in om de nieuw op te leveren woningen in de categorie Middeldure Huurwoningen Laag in eerste instantie bij eerste verhuur aan te bieden aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal (prijspeil van het jaar waarin de huurovereenkomsten worden gesloten).
  3. De Ontwikkelaar spant zich in om de nieuw op te leveren woningen dienen bij eerste verhuur bij voorrang te worden verhuren - met een maximum van 50% - aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.

4. De aanvangshuur bij de start van de eerste verhuur (bij oplevering) dient beneden de maximale huurgrens te zijn van € 1.000 per maand (prijspeil 2020), te indexeren met CPI Alle Huishoudens, althans de maximale prijs zoals deze alsdan is vastgesteld (zoals bepaald in artikel 1 onder 2 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020), 6 weken voorafgaand aan de verwachte datum van oplevering. Gedurende de exploitatie staat het Ontwikkelaar (en diens rechtsopvolgers) vrij om naar eigen inzicht jaarlijks te indexeren, binnen de kaders van het geldende Rijksbeleid. De vermelding van de WBI in dit lid en voornoemde tabel betekent niet dat de Ontwikkelaar is gehouden aan het Besluit Woningbouwimpuls 2020 anders dan de afspraken die in deze Overeenkomst zijn opgenomen.
  5. Ter uitvoering van lid 4 verstrekt de Ontwikkelaar de Gemeente desgevraagd een overzicht van de aanvangshuur van alle eerste verhuringen van de Middeldure huurwoningen laag.
  6. Het is Partijen bekend dat de Middeldure huurwoningen laag worden verkocht en geleverd aan een belegger en dat voor de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht als opgenomen in Huisvestigingsverordening van de Gemeente Haarlem voor de categorie de Middeldure huurwoningen laag het College de benodigde ontheffing hiervoor heeft verleend bij ondertekening van deze Overeenkomst.
  7. Het is verboden de woningen uit te ponden gedurende een periode van 15 jaar. Deze periode gaat in op de eerste dag na oplevering. Dit verbod op uitponden gedurende 15 jaar na oplevering geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek welke zal worden gevestigd in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris zodat deze verplichting zal overgaan op de opvolgende eigenaar onder bijzondere titel. De Ontwikkelaar legt de op te nemen passage in de betreffende notariële akte tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voor.
3. Kaders Betaalbare koopwoningen  
30% van het totaal aantal woningen zijn Betaalbare koopwoningen met een maximale VON-prijs van € 275.032 (prijspeil 1 januari 2022).

Voor deze categorie koopwoningen gelden de volgende kaders:

- a. Ontwikkelaar spant zich in om bij eerste verkoop de nieuw op te leveren woningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
- b. Ontwikkelaar spant zich in de nieuw op te leveren woningen worden bij eerste verkoop eenmalig met voorrang te verkopen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten in het gebied in de regio Haarlem, Zuid Kennemerland en IJmond. Hiertoe worden de nieuw op te leveren betaalbare koopwoningen door de Ontwikkelaar bij eerste verkoop eenmalig aangeboden aan het huurdersbestand van Elan Wonen, Pre Wonen en Ymere.
- c. Voor deze woningen geldt in eerste instantie en bij eerste verkoop een antispeculatiebeding voor de duur van 10 jaar.

- e. De VON-prijs van deze woningen wordt jaarlijks geïndexeerd conform het gemeentelijke jaarlijkse besluit "Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën" (categorie Lage middeldure koop) tenzij de Rijksbeleid tot aan moment van eerste verkoop anders bepaalt.

#### 4. Kaders Huurwoningen Middelduur hoog

1. Het is Partijen bekend dat de Huurwoningen Middelduur hoog worden verkocht en geleverd aan een belegger en dat voor de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht als opgenomen in Huisvestigingsverordening van de Gemeente Haarlem voor de categorie de Middeldure huurwoningen hoog het College de benodigde ontheffing hiervoor heeft verleend bij ondertekening van deze Overeenkomst
2. Er is geen uitpondbeperking van toepassing en er geldt geen zelfbewoningsplicht.

#### 5. Kaders Vrije sector huurwoningen en Vrije sector koopwoningen

1. Het is Partijen bekend dat de Vrije sector huurwoningen mogelijk worden verkocht en geleverd aan een belegger. De opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht in Huisvestigingsverordening van de Gemeente Haarlem voor de categorie de Huurwoningen Vrije sector huurwoningen is niet van toepassing. Het College heeft de benodigde ontheffing bij ondertekening van deze overeenkomst verstrekt.
2. Het staat Ontwikkelaar vrij haar beleid, o.a. ten aanzien van prijsvorming, te bepalen. Ontwikkelaar is gebonden aan Rijksbeleid terzake.
3. Er is geen uitpondbeperking van toepassing en er geldt geen zelfbewoningsplicht.

### **Artikel 10. Niet-wonen programma**

1. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van het aantal overeengekomen arbeidsplaatsen en aantal m<sup>2</sup> bvo voor maatschappelijke ruimte en commerciële ruimte.
2. De Ontwikkelaar is voornemens commerciële ruimten ten behoeve van commerciële en maatschappelijke dienstverlening (inclusief het Gastenhuis) in de breedste zin en horeca categorie 2 te realiseren voor circa 5.800 m<sup>2</sup> bvo (incl. 3.450 m<sup>2</sup> tbv zorgunits), hetgeen mogelijk gemaakt zal worden in het Bestemmingsplan Nieuw.
3. Indien de Netbeheerder, ondanks tijdige inspanningen daartoe, op het moment dat het Bestemmingsplan Nieuw wordt vastgesteld er niet in is geslaagd om zorg te dragen voor voldoende aansluitcapaciteit op het elektriciteitsnet op Gemeentelijk niveau (niet project-niveau), treden Partijen in overleg over een oplossing voor het aantal arbeidsplaatsen en



mogelijke andere invulling van deze vierkante meters waarbij ook de vergoeding wegens minder arbeidsplaatsen aan de orde zal zijn.

4. Het aantal te realiseren arbeidsplaatsen is vastgesteld op 271, waarbij voor de bepaling van het aantal arbeidsplaatsen 1,5 arbeidsplaats per 10 m<sup>2</sup> als uitgangspunt geldt.
5. Op grond van artikel 2 van de Ontwikkelovereenkomst rusten er verplichtingen op de Ontwikkelaar voor de realisatie van arbeidsplaatsvoorzieningen. In lijn met deze verplichtingen over de ontwikkelstrategie en het ontwikkelkader zullen opdrachten door de Ontwikkelaar aantoonbaar in de markt gezet worden.
6. Indien blijkt dat de Ontwikkelaar, ondanks deze aantoonbaar gepleegde inzet, geen haalbaar plan kan realiseren, wordt, op verzoek van de Ontwikkelaar bestuurlijk overleg gepleegd. Dit om de mogelijkheid te bezien of door de Gemeente ontheffing kan worden verleend van de plicht tot realisatie van een deel van de arbeidsplaatsvoorzieningen. Hierbij dient door de ontwikkelaar aangetoond te worden dat de arbeidsplaatsvoorzieningen niet verhuurd / verkocht kunnen worden tegen marktconforme tarieven.
7. Indien deze ontheffing niet wordt verzocht dan wel na verzoek niet wordt verleend, zullen Partijen met elkaar in gesprek gaan over een mogelijke andere invulling van de gerealiseerde arbeidsplaatsvoorzieningen, indien sprake is van structurele en langdurige leegstand. Dit onder de voorwaarde dat door de Ontwikkelaar gedurende en voorafgaande aan de leegstandsperiode aantoonbaar goede marktgerichte inspanningen zijn verricht om te komen tot een marktconforme verhuur.
8. Indien bij de verlening van de Omgevingsvergunning wordt vastgesteld dat sprake is van een verminderd aantal arbeidsplaatsen en Ontwikkelaar dientengevolge een vergoeding verschuldigd is, zal deze vergoeding na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning worden gestort in een investerings- c.q. werfonds. Dit fonds zal worden ingezet ter stimulering van arbeidsplaatsvoorzieningen in het Middengebied en worden ingezet voor een fysieke voorziening voor werkplekken, e.e.a. afhankelijk van de hoogte van het fonds. Zodra zicht is op een investeringsbedrag van minimaal € 75.000,- ex BTW worden met de Ontwikkelaars afspraken gemaakt over de werkwijze en beheer van het fonds.

#### **Artikel 11. Procesafspraken**

1. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor het opstellen van een voorlopig ontwerp alsmede een Definitief Ontwerp Semi-Openbare Ruimte, met inachtneming van de Werkwijze ontwikkelkader met de plotregels Schalkwijk Midden, het Handboek (**Bijlage 9**) en de Notitie Kwaliteitsborging (**Bijlage 11**). Het Programma van Eisen Openbare Ruimte is uitsluitend van toepassing voor zover er eisen zijn opgenomen terzake de aansluiting van het Semi-Openbaar gebied op het Openbaar Gebied.
2. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor het opstellen van een voorlopig ontwerp alsmede een definitief ontwerp voor wat betreft de woningen en andere opstallen met inachtneming van de

Werkwijze ontwikkelkader met de plotregels Schalkwijk Midden, het Handboek (**Bijlage 9**) en de Notitie Kwaliteitsborging (**Bijlage 11**).

3. De ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het opstellen van een voorlopig ontwerp alsmede een Definitief Ontwerp Semi Openbare Ruimte ter zake van de ontsluiting en aansluiting van het Plangebied op de omliggende openbare weg, alsmede voor de daarvoor benodigde vergunningen en ontwerp.
4. De Ontwikkelaar zal alle onderdelen van het Bouwplan in gezamenlijkheid en steeds in samenspraak en goed overleg met een communicatie en technisch adviseur van de Gemeente ontwikkelen.
5. De gemeente draagt zorg voor de beoordeling en procesbegeleiding van een de ontwerpstukken als bedoeld in lid 1 t/m 4 van dit artikel zoals opgenomen in de Notitie Kwaliteitsborging (**Bijlage 11**).

#### **Artikel 12. Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de Gemeente ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten. De Ontwikkelaar dient hiertoe een BLVC-plan en plan van aanpak Omgevingsmanagement op te stellen. Voorafgaand aan de start van de bouw dient dit plan goedgekeurd te zijn door de Gemeente.
2. Alvorens te starten met de bouw van de woningen en andere opstallen wordt het ringtracé (nutshoofdleidingentracé) door nutspartijen aangelegd in opdracht en coördinatie van de Gemeente. De Ontwikkelaar garandeert een steigervrije periode zodat de nutspartijen hun werkzaamheden ongehinderd kunnen uitvoeren.
3. Indien als gevolg van de bouw van gebouwen en overige opstallen nutstracés moeten worden verlegd, dan gebeurt dat onder regie en voor rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, van de Ontwikkelaar.
4. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
5. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
6. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. Ontwikkelaar zal de schade die is toegebracht door en voor eigen rekening en risico herstellen. Partijen leggen in een gezamenlijke schouw, voor aanvang van de werkzaamheden, de nulsituatie vast van het gebied waar de toe- en afvoer van het bouwverkeer plaatsvindt. Indien zich

een beschadiging voordoet of heeft gedaan, zal Ontwikkelaar deze beschadiging bij de Gemeente melden en voor eigen rekening herstellen. Ter dekking van genoemd risico dient de Ontwikkelaar ervoor te zorgen dat er voor de in het Plangebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R. - verzekering wordt gesloten (door de aannemer).

7. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als direct gevolg van met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Ontwikkelaar in het Plangebied.
8. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden door of in opdracht van Ontwikkelaar, zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
9. De Ontwikkelaar zal meewerken aan noodzakelijke in het BLVC-plan nader overeen te komen maatregelen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van gemeentelijke (verkeer)borden en het inzetten van verkeersregelaars. De Gemeente draagt zorg voor het nemen van de benodigde verkeersbesluiten. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen en besluiten komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
10. De Ontwikkelaar spant zich in om het Bouwplan zo veel mogelijk in één bouwstroom te realiseren waarbij bewoners en gebruikers van de woningen zo min mogelijk worden gehinderd en het bouwverkeer de nieuw gerealiseerde Openbare Ruimte zo veel mogelijk ontziet. Partijen zijn zich ervan bewust dat gewijzigde marktomstandigheden ertoe kunnen leiden dat niet in één bouwstroom wordt gerealiseerd. Dit in goed overleg met Gemeente en nutsbedrijven. De Ontwikkelaar draagt er in dat kader tevens zorg voor, dat de aanleg van de parkeerplaatsen, de afwerking van de Openbare Ruimte en overige voorzieningen, gelijke tred houdt met de oplevering van de woningen.

#### **Artikel 12. Aanleg en oplevering Openbare Ruimte Randen, Openbare Ruimte Binnengebied en aanleg Semi-Openbare ruimte**

1. In de periode tot en met de grondoverdracht is de Ontwikkelaar primair verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (inclusief tijdelijke inzameling) van het Plangebied waarbij de Gemeente wel in samenspraak borgt dat de toegankelijkheid van voorzieningen middels een tijdelijke inrichting is ontsloten. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen en besluiten komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Partijen verbinden zich aan de in de demarcatietekening (**Bijlage 2**) vastgelegde grenzen van de Openbare Ruimte en Semi Openbare Ruimte in het Plangebied, alsmede de Openbare Ruimte Randen.
3. De Gemeente heeft vastgesteld dat voor het beoogde gebruik van het Plangebied de bestaande riolering vervangen moet worden. Hiervoor is een Rioleringstekening opgesteld waarin het bestaande en nieuwe tracé van kabels en leidingen (K&L) is vastgelegd (**Bijlage 15**). Partijen leggen de volgende afspraken over de riolering vast:

- a. De gemeente verwijdert de bestaande riolering. De hieruit voortvloeiende voorbereidings- en uitvoeringskosten worden conform de demarcatie verrekend tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar, voorzien in de bijdrage als genoemd in artikel 5 lid 2 onder a.
  - b. De Gemeente legt vervolgens voor eigen rekening en risico het hoofdriool in de Openbare Ruimte (incl. corridors) aan conform de Rioleringstekening.
  - c. De Ontwikkelaar is voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de aanleg van de (huis)aansluitingen en eventueel verzamelriolen op eigen terrein.
  - d. De rioleringswerkzaamheden (incl. drainage met de daarbij behorende grond, verhardingswerkzaamheden en aanpalende maatregelen) worden uitgevoerd voordat de Ontwikkelaar de sloop- en bouwwerkzaamheden aanvangt.
  - e. De Ontwikkelaar borgt conform een door Partijen af te stemmen planning de toegankelijkheid van het Plangebied voor de Gemeente ten behoeve van ongehinderde uitvoering van de rioleringswerkzaamheden op het eigendom van de Ontwikkelaar. Tevens stelt de Ontwikkelaar de benodigde bouwplaatsinrichting ter beschikking aan de Gemeente, zijnde de ruimte voor de aannemer om werkspullen te plaatsen en auto's te parkeren op het huidige Surinamepad, inclusief het wegdeel wat overgedragen wordt aan de Ontwikkelaar.
  - f. De aansluitingen op het hoofdriool worden door de Gemeente verklikt. Ten bewijze van de toestand van het riool overhandigt de Gemeente aan de Ontwikkelaar een revisie van het riool (inclusief inspectiebeelden). Als de Ontwikkelaar na uitvoering van het Bouwplan de grond voor Openbare Ruimte aan de Gemeente levert, toont de Ontwikkelaar middels een proces verbaal van oplevering voorzien van foto's de dan bestaande toestand aan.
  - g. Het nieuwe riool cunet op het terrein van de Ontwikkelaar wordt aangevuld met grond tot aan bestaand maaiveld. De Ontwikkelaar draagt zorg voor beschermende maatregelen gedurende de bouwwerkzaamheden.
4. Partijen werken een planning uit om de definitieve inrichting van de Openbare Ruimte vast te stellen. De Gemeente draagt er zorg voor dat de Openbare Ruimte bij de oplevering van de woningen uit hoofde van de (eerste) Omgevingsvergunning zowel tijdig als tijdelijk is ingericht zodat de commerciële ruimten en de woningen goed bereikbaar zijn voor (verhuis)auto's, hulpdiensten, fietsers en voetgangers. De Gemeente spant zich in om de Openbare Ruimte definitief te hebben aangelegd uiterlijk binnen 6 maanden na oplevering van de woningen en andere opstallen uit hoofde van de (laatste) Omgevingsvergunning terzake het Bouwplan, met inachtneming van eventuele beperkingen vanuit het plantseizoen.
  5. De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van de Openbare Gebied Randen en Openbare Ruimte Binnengebied aangegeven op **Bijlage 2** conform Werkwijze ontwikkelkader met de plotregels Schalkwijk Midden, het Handboek (**Bijlage 9**), alsmede programma van Eisen Openbare Ruimte (**Bijlage 8**) en conform het nog vast te stellen definitief ontwerp op te stellen door de Gemeente.
  6. De Gemeente besteedt de bijdrage Openbare Ruimte Binnengebied, welke Ontwikkelaar uit hoofde van artikel 5 lid 2a aan de Gemeente is verschuldigd, aan de aanleg van de Openbare Ruimte Binnengebied. De Gemeente spant zich in om deze bijdrage te gebruiken voor de verplaatsing van volwassen bomen naar dit gebied en/of het (openbare) paviljoen zoals dat nu is voorzien in de Openbare Ruimte Binnengebied.

8. De Ontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg van de Semi Openbare Ruimte met inachtneming van de Werkwijze ontwikkelkader met de plotregels Schalkwijk Midden, het Handboek (**Bijlage 9**) en de notitie Kwaliteitsborging (**Bijlage 11**). Het Programma van Eisen Openbare Ruimte is uitsluitend van toepassing voor zover er eisen zijn opgenomen terzake de aansluiting van het Semi-Openbaar gebied op het Openbaar Gebied.
9. De ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de ontsluiting en aansluiting van het Plangebied op de omliggende openbare weg ook gelegen buiten het Plangebied.
10. De Ontwikkelaar is gerechtigd om bij het ontwerp en de inrichting vanuit het oogpunt van beheer en veiligheid een nader te bepalen waarbare scheiding na akkoord van het Regieteam aan te brengen tussen het Openbaar Gebied Binnenruimte en het Semi-Openbaar gebied passend bij hetgeen hierover is opgenomen in het Handboek en de Materialennotitie, waarbij in overleg met de Gemeente bij het ontwerp rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers- in geval van structurele overlast en -op een wijze die zal worden afgestemd met de Gemeente- de Semi-Openbare Ruimte wenst af te sluiten van de Openbare Ruimte Binnengebied, welk recht van de Ontwikkelaar (en diens rechtsopvolgers) zakenrechtelijk zal worden vastgelegd tussen Partijen.
11. De Gemeente en Ontwikkelaar zullen terzake hun respectievelijke ontwerp -en uitvoeringstaken nadere afspraken maken terzake de coördinatie en afstemming van de werkzaamheden terzake van Openbare Ruimte Binnengebied en Semi-Openbare Ruimte.

### **Artikel 13. Beheer en onderhoud Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte zal worden uitgevoerd door en voor rekening van de Gemeente conform het kwaliteitsniveau B beheer Openbare ruimte.
2. De Ontwikkelaar koopt hiertoe de extra onderhoudskosten voor het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte af conform het hiervoor bepaalde in artikel 5.2b van de Overeenkomst en artikel 4 van de Ontwikkelovereenkomst.

### **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 c.q. 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 de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris in Haarlem, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

2. Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen of onderbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied, zoals op de tekening in **Bijlage 14** is weergegeven, en derhalve boven of onder de Openbare Ruimte Binnengebied, zal in nader overleg tussen Partijen zonodig een recht van opstal worden gevestigd. Het is niet

toegestaan dat bronnen ten behoeve van WKO's en Transformatorstation in de Openbare Ruimte worden geplaatst, leidingen ten behoeve van de WKO kunnen wel in de Openbare Ruimte worden aangelegd, waarvoor de Gemeente een recht van opstal zal vestigen. De Ontwikkelaar zorgt voor een service- en onderhoudspartij met betrekking tot de WKO-installatie. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

3. Voor wat betreft het gedeelte van de Openbare Ruimte Binnengebied dat gesitueerd is boven de parkeergarage, zal de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een opstalrecht vestigen voor het verkrijgen, vervangen onderhouden van het Openbaar gebied vanaf de waterkerende laag, met de gebruikelijke voorwaarden ten aanzien van beplantingen/werkzaamheden boven een parkeergarage.
4. Partijen inventariseren de reeds bestaande (oude) zakenrechtelijke beperkingen die ten laste van het eigendom van de Ontwikkelaar zijn opgenomen ten behoeve van de Gemeente en leggen tezamen vast welke bepalingen komen te vervallen bij gebrek aan relevantie na herontwikkeling.

#### **Artikel 15. Overdracht gronden Gemeente, Openbaar Binnengebied en Ontwikkelaar**

1. Door de Gemeente wordt gekocht en door de Ontwikkelaar verkocht kleine percelen niet-strategische grond voor het bedrag van € 1 - zonder taxatie via een grondruil, per saldo 'om niet' - zoals aangegeven op de verkooptekening en in de aankoopovereenkomst (**Bijlage 6A**), de Gronden Ontwikkelaar en Gronden Openbaar Binnengebied.
2. Door de Ontwikkelaar wordt gekocht en door de Gemeente verkocht kleine percelen niet-strategische grond voor het bedrag van € 1 - via een grondruil, per saldo 'om niet' - zoals aangegeven op de verkooptekening en in de Verkoopovereenkomst (**Bijlage 6B**), de Gronden Gemeente.
3. De uitwerking van de aan- en verkoop van de Gronden Ontwikkelaar, Gronden Gemeente en Gronden Openbaar Binnengebied is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde aan- en verkoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlagen 6A en 6B**.
4. Ingeval van tegenstrijdigheid, tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de aan- en verkoopovereenkomst, hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.
5. 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 grondverkoop vindt per saldo plaats 'om niet' en alle kosten koper (notaris, kadaster, etc.) ter zake van de levering zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
6. Levering van de Gronden Gemeente zal plaatsvinden uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden conform het Bouwplan. Levering van de Gronden Ontwikkelaar zal plaatsvinden uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden aan het Openbaar Gebied Randen. Levering van de Gronden Openbaar Binnengebied zal plaatsvinden uiterlijk 2 weken voor de

start van de werkzaamheden aan het Openbaar Binnengebied. Partijen zijn er van op de hoogte dat Ontwikkelaar de Gronden Openbaar Binnengebied en Openbaar Gebied Randen nodig heeft voor de bouwplaatsinrichting en zullen hier met de timing van de grondoverdrachten rekening houden.

7. De staat van overdracht van de hiervoor in lid 6 genoemde Gronden wordt vastgelegd in de aan- en verkoopovereenkomst.

#### **Artikel 16. Planologische procedure**

1. De bepalingen in dit artikel gelden met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst.
2. De Gemeente draagt zo spoedig mogelijk zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. 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.
3. Op verzoek van de Ontwikkelaar is de Gemeente bereid om mee te werken aan een gecoördineerde behandeling van een bestemmingsplan met een omgevingsvergunning conform artikel 3.6 Wro, waartoe de Raad alsdan een coördinatiebesluit zal nemen, dan wel het voeren van een bestemmingplan met verkorte doorlooptijden op grond van de Crisis- en Herstelwet. Ontwikkelaar is gerechtigd om het Bouwplan in gedeeltes te ontwikkelen en derhalve meerdere omgevingsvergunningen in te dienen voor gedeeltes van het Bouwplan.
4. Tevens is de Gemeente bereid, met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst tot het opstellen en in procedure brengen van de omgevingsvergunningaanvraag middels uitgebreide Wabo-procedure, danwel een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplan activiteit, indien de Ontwikkelaar dat opportuun acht.
5. De Gemeente draagt zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvra(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.
6. 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.

#### **Artikel 17. Reservering Project specifieke regelingen**

1. Parkeren
  - a) De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen binnen het Plangebied conform het bij de vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid. Er dient sprake te zijn van een gesloten parkeerbalans,

- welke door de Gemeente wordt getoetst op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden met inachtneming van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst.
- b) In het Stedenbouwkundig Plan staat dat de boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen binnen de plotgrenzen en de kaders van de spelregelkaart capaciteit bieden om maximaal 541 parkeerplekken te realiseren en het SP dient als basis voor het Bestemmingsplan Nieuw en maakt daardoor tezamen met het geldende parkeerbeleid onderdeel uit van het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning. Bij de toetsing van die vergunningsaanvraag wordt echter definitief het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald, met inachtneming van het maximum van 541 parkeerplekken (behoudens in geval gebruik wordt gemaakt van de 10% regeling als opgenomen in artikel 9). Eventueel dubbelgebruik elders in de nabijheid het Plangebied conform het dan geldende parkeerbeleid wordt hierbij betrokken.
  - c) Indien het parkeerbeleid wijzigt voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning(en) (of tijdens de procedure en/of de bouw), zullen Partijen bezien of het aantal parkeerplaatsen kan worden verminderd.
  - d) De Gemeente spant zich in om 5 parkeerplaatsen ten behoeve van het Gasthuis en 3 parkeerplaatsen bij het zorgcentrum mogelijk te maken in de nabije omgeving van het Gasthuis en zorgcentrum.
  - e) Ontwikkelaar wordt in de gelegenheid gesteld het aandeel bezoekersparkeren in de avonduren en het weekend op basis van dubbelgebruik binnen een straal van 250 m elders beschikbaar te stellen. Dit aandeel zal in mindering worden gebracht op het aantal parkeerplaatsen als genoemd onder a) onder voorbehoud van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst.

In het kader van de voorwaarden die de Gemeente stelt in de omgevingsvergunning met kenmerk 2021-07713 ten aanzien van parkeerplaatsen van de RVB, zal Rootz met de RVB een bruikleenovereenkomst aangaan voor het gebruik van parkeerplaatsen over en weer, indien er per het moment dat het Bouwplan is gerealiseerd. Tot die tijd zal Rootz per september 2023 tijdelijke parkeerplaatsen op maaiveld ter beschikking stellen aan RVB, zodat zij kan voldoen aan de voorwaarden voor haar omgevingsvergunning. De Gemeente is hiermee bekend en zal - indien nodig - haar medewerking verlenen (o.a. door medewerking aan eventuele vergunning/ontheffingen onder voorbehoud van artikel 24 (Vrijtekening) van deze Overeenkomst) voor deze tijdelijke parkeerplaatsen gedurende de periode tot aan oplevering van het Bouwplan.

## 2. Sloop bestaande bebouwing

De Gemeente is bereid om - vooruitlopend op de procedures als genoemd in artikel 16 lid 1 en 2 en met inachtneming van artikel 25 - op verzoek van Ontwikkelaar voor zover nodig een omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden een sloopvergunning in behandeling te nemen. Het betreft (een gedeelte van) de bestaande bebouwing waarvan sloop benodigd is in verband met veiligheidsrisico's en bodemonderzoek.

## 3. Mogelijke bodemverontreiniging en uit te voeren onderzoeken

Het Perceel dient geschikt te zijn voor het gebruik c.q. de bestemming die de Ontwikkelaar overeenkomstig het (Ontwerp-)Bestemmingsplan op het Perceel wenst te realiseren. Alle eventueel noodzakelijke (aanvullende) milieuonderzoeken en/of saneringen van grond en/of grondwater van het Perceel komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.



4. Transformatoren  
De Ontwikkelaar dient, in overleg met de nutsbedrijven, in pandige transformatoren op te nemen in de nieuwbouw waaronder de te verplaatsen transformatoren ten behoeve van algemeen nut in de huidige openbare ruimte. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale afstand tot verblijfsruimtes zoals opgenomen in de dan geldende richtlijnen of bepalingen.
5. Warmte Koude Opslag (WKO)  
Voor de aanleg van een of meer WKO's dient de Ontwikkelaar cf. het bepaalde in artikel 16 lid 4 vergunning(en) aan te vragen. Partijen zijn ervan op de hoogte dat, mits (dus als tenminste wel) vergund, de bronnen zullen worden gepositioneerd in het Semi-Openbaar gebied, maar dat een deel van de leidingen mogelijk in de Openbare Ruimte komt te liggen (**Bijlage 14**). Hiervoor wordt het zakelijk recht van opstal gevestigd, zoals reeds aangegeven in artikel 14.

#### **Artikel 18. Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de in artikel 16 genoemde planologische maatregel en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar. Indien de Omgevingswet in werking treedt, zijn de dan geldende bepalingen met betrekking tot planschade dan wel de equivalent daarvan (nadeelcompensatie) van toepassing.
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, steeds nadat door de Gemeente een planschadevergoeding is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, het bedrag aan planschade dat voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, 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 19. Communicatie (Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, 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 hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
  - De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van het Bouwplan. Hieronder valt in

- ieder geval het trachten te voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten. Een en ander conform een door de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente op te stellen Plan van Aanpak Omgevingsmanagement, inclusief een BLVC Plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie).
- De Ontwikkelaar stelt een omgevingsmanager aan voor de uitvoering van de afspraken in het Plan van aanpak Omgevingsmanagement.
  - De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informereren en betrekken omgeving) in het kader van de omgevingsvergunning.
  - 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. De Ontwikkelaar zal hiertoe in overleg met de Gemeente een Communicatieplan opstellen met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en realisatie informatie wordt verstrekt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.
3. De Gemeente zal zich ervoor inspannen om de Ontwikkelaar tijdig in kennis te stellen van relevante ontwikkelingen in aangrenzende gebieden en openbare ruimte, alsmede voorgenomen wijzigingen in gemeentelijke regelgeving die effect hebben op de realisatie van het Bouwplan.
4. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

#### Artikel 20. Overlegstructuur

1. Het regieteam stemt de verder uitgewerkte plannen vastgoed en het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp Openbare Ruimte en Semi Openbare Ruimte af voordat overdracht naar ARK plaatsvindt conform de processen als opgenomen in de Notitie Kwaliteitsborging (**bijlage 8**). Bij verschil van inzicht vindt escalatie plaats naar de hierna in lid 5 genoemde stuurgroep.
2. Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.
3. Bilateraal overleg vindt plaats over het bouwproces, voortgang en planning, planologische procedures, BLVC, risico's en knelpunten. Van deze overleggen worden verslagen gemaakt. Deze overleggen vinden plaats volgens een nader af te spreken frequentie waarbij vertegenwoordigd zijn:
  - a. de procesmanager(s) namens de Gemeente en
  - b. de projectdirecteur namens de Ontwikkelaar.Afhankelijk van de agenda kunnen andere vertegenwoordigers van Partijen aan dit overleg deelnemen, waaronder de technische adviseurs, stedenbouwkundige, verkeerskundige e.d.
4. Indien zich knelpunten voordoen die niet via dit projectoverleg kunnen worden opgelost, vindt overleg plaats op directieniveau, in een ambtelijke stuurgroep waarin vertegenwoordigd zijn:
  - Gemeente / ambtelijk opdrachtgever (ontwikkelman)
  - Gemeente / procesmanager

- Ontwikkelaar / directeur ontwikkeling of vergelijkbaar
- Ontwikkelaar / projectdirecteur

Indien deze stuurgroep er niet uit komt, is voor definitieve standpuntbepaling escalatie mogelijk bij de Directeur Fysiek Domein van de Gemeente en conform Notitie Kwaliteitsborging.

5. Daarnaast spreken Partijen af om zich in te spannen een infra-overleg en een BLVC-overleg op het niveau van Schalkwijk te starten om in ieder geval de planning van bouw- en woonrijp maken en de verkeerslogistiek (bouwverkeer) te bespreken en af te stemmen.

### **Artikel 21. Fiscale aspecten Overeenkomst**

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 22. 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 23. 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 Gemeenschappelijke Voorziening voor Officiële Publicaties (GVOP) conform de Wet elektronische publicaties (WEP) volgens de als **Bijlage 5** 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 24. Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de

Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

2. Indien deze taakuitoefening leidt tot noodzakelijke 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.
3. De inhoud van deze Overeenkomst zal evenmin 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.
4. 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 25. Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. 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, welke toestemming zij niet op onredelijke gronden zal onthouden.
2. Indien de Ontwikkelaar gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het Plangebied wenst over te dragen aan een concurrerende ontwikkelaar of een tot de betreffende Ontwikkelaar behorende vennootschap, zal zij de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst bij de juridische eigendomsoverdracht als kwalitatieve verplichting/kettingbeding doorleggen aan deze ontwikkelaar zodat deze ontwikkelaar als rechtsopvolger van Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is tot nakoming van alle rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst. De Gemeente zal hieraan haar medewerking verlenen, tenzij zij zwaarwegende redenen heeft om hieraan haar medewerking te onthouden.

Ratio bij dit toestemmingsvereiste is dat de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het Plangebied door de huidige maar ook toekomstige eigenaren worden nagekomen.

3. Het is Ontwikkelaar toegestaan om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst woningen en/of delen van het Plangebied over te dragen aan particulieren en beleggers ten behoeve van de hiervoor in artikel 9 genoemde categorieën (huur)woningen. De voor de betreffende woningen in artikel 9 van deze Overeenkomst vastgelegde kaders en afspraken moeten beleggers en particulieren - voor zover relevant voor die betreffende woning - als opvolgende eigenaren van de woningen onverkort nakomen. Dit borgt de Ontwikkelaar door bij de juridische eigendomsoverdracht van de woningen en/of delen van het Plangebied voornoemde kaders en afspraken per woningcategorie als kwalitatieve verplichting/kettingbeding op te nemen in de transportakte. De in dit lid beschreven overdracht van woningen en/of delen van het Plangebied aan beleggers laat onverlet de nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar met

betrekking tot het realiseren van het woningbouwprogramma zoals beschreven in artikel 9, lid 1 en alle andere rechten en plichten uit deze Overeenkomst.

Ratio hiervan is dat Partijen uitvoerig hebben onderhandeld over het woningbouwprogramma, de (aantallen) categorieën woningen en per categorie geldende kaders en (maatwerk)afspraken, waardoor de Gemeente nakoming van de in artikel 9 van deze Overeenkomst vastgelegde kaders en afspraken door de huidige maar ook toekomstige eigenaren te allen tijde geborgd wil zien.

### **Artikel 26. 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 door middel van overleg waarin heronderhandeling plaatsvindt, 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 27. 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 28. 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 29. Bestuurlijke goedkeuring**

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste

instemming c.q. bestuurlijke 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 30. 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 31. Planning**

1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als **Bijlage 3** deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
2. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.
3. 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 32. Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente	Belcanto Beheer BV
Stadhuis	Zeeburgerkade 1184
Grote Markt 1	1019 VK Amsterdam
Haarlem	

### **Artikel 33. Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

Belcanto Beheer BV

in hoedanigheid van enig beherend vennoot  
van Rootz C.V.

-----

De heer F. Roduner,  
Wethouder

-----

De heer H.M.A. van Vugt  
Bestuurder

-----

Mevrouw H.M.A. Aarts  
Bestuurder

-----

Mevrouw M.D. Nas-van Wieringhen Borski  
Bestuurder

-----

De heer E. de Kuiper  
Bestuurder