

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer A. Kuiper in zijn hoedanigheid van manager van de Afdeling Programma's en Gebieden, hiertoe bevoegd krachtens het vigerend mandateringsbesluit, hierna te noemen: de Gemeente

en

2. Pré Wonen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34061728 statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Rijksweg 347, 1991 AB Velsbroek en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. C. van Baar in zijn hoedanigheid van projectontwikkelaar, hierna te noemen: de Initiatiefnemer

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Initiatiefnemer voornemens is een bouwplan - in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening - te realiseren in Molenwijk Noord te Haarlem.
- Dit plan houdt in de sloop van 11 portiekflats (totaal 264 woningen) en de bouw van circa 415 (of meer indien mogelijk) waarvan minimaal 264 sociale huurwoningen door Pré Wonen. De tekening van het plangebied is bijgesloten als Bijlage 1.

Hierna te noemen: "het Initiatief";

- Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan;
- Dat de Gemeente een quickscan heeft uitgevoerd op de planpresentatie van de Initiatiefnemer en zal overgaan tot het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) welke ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd;
- Dat het op dit moment echter voor de Gemeente nog onzeker is of en hoe de Gemeente dit Initiatief planologisch gaat faciliteren én of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl van de Gemeente wel wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen;



- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 35.693,- verlangt van de initiatiefnemer ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten conform het bepaalde in deze voorschotovereenkomst, hierna te noemen de Overeenkomst.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het regelen van het verstrekken van een voorschot door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op de Initiatiefnemer te verhalen kosten, vooruitlopend op het opstellen van het SPvE inzake het Initiatief zoals omschreven in de considerans bij het derde gedachtestreepje.

Artikel 2 Bedrag voorschot en wijze van betaling

1. De Initiatiefnemer vergoedt de kosten van de Gemeentelijke planbegeleiding en de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst gemaakt worden tot aan het SPvE.
Een overzicht van deze kosten en te leveren producten is als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehecht.
Het door de Initiatiefnemer te verstrekken voorschot bedraagt derhalve € 35.693,-. Dit bedraagt één derde van de totale kosten voor het opstellen en vaststellen van het SPvE. Dit is gebaseerd op de door de gemeente te ontwikkelen en verwoorden van de randvoorwaarden, beleidslijnen en visie met betrekking tot Molenwijk Noord. Op basis hiervan kunnen de eigenaren van grond/opstallen in het gebied een ontwerp bouwplan ontwikkelen.
2. De betaling van het bovengenoemde bedrag geschiedt na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur - en binnen de op de factuur gestelde termijn - op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401. Deze factuur zal op korte termijn na ondertekening van de Overeenkomst worden verstuurd.
3. Het in lid 1 genoemde bedrag is gebaseerd op een regulier verloop van het proces.
Indien zich echter vertragingen voordoen welke leiden tot benodigde extra ambtelijke inzet en derhalve hogere kosten welke voor rekening van de Initiatiefnemer komen, zullen Partijen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.
4. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kan ook blijken dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd door de Gemeente (zoals extra toets momenten) welke ook kunnen leiden tot extra kosten.
Deze extra kosten zijn niet in de bedragen voor de opeenvolgende fasen van planbegeleiding als



bedoeld in dit artikel begrepen maar zullen wel ook geheel voor rekening van de Initiatiefnemer komen.

Partijen zullen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.

Artikel 3 Ingang Overeenkomst

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

Artikel 4 Proces, taken en verantwoordelijkheden Partijen, Planning

Proces

1. Directe aanleiding voor dit project is het initiatief van Pré Wonen om 11 technisch verouderdere flats rondom de Waddenstraat te slopen. Pré Wonen kan binnen het huidige bestemmingsplan circa 415 woningen realiseren. Het parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein. Partijen constateren dat de flats door hun aantal en positionering een minder fraai (stedenbouwkundig) beeld opleveren. Bij realisatie van de nieuwbouw binnen het bestemmingsplan verbetert de stedenbouwkundige situatie niet. De sloop van de flats biedt een grote kans voor een aanzienlijke verbetering van de buurt. Partijen willen deze graag benutten. Een gevarieerder woningprogramma en een herinrichting van de openbare ruimte kunnen bijdragen aan een betere kwaliteit en toekomstbestendigheid van de wijk. Mogelijk kunnen door het gebied opnieuw in te richten, meer woningen worden teruggebouwd.

De Gemeente start met het opstellen van het SPvE zodra de kosten van deze Overeenkomst zijn voldaan.

2. Het SPvE wordt vervolgens ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Aan de resultaten van dit besluit kunnen door de Initiatiefnemer op geen enkele manier rechten worden ontleend met betrekking tot de medewerking van de Gemeente aan het Initiatief. De Gemeente behoudt zich derhalve te allen tijde het recht voor om ook bij een positieve afsluiting van het SPvE geen verdere medewerking te verlenen aan het Initiatief, indien niet wordt voldaan aan de in de startnotitie gestelde eisen en randvoorwaarden.
3. Na een positief bestuurlijk besluit met betrekking tot het SPvE en nadat gebleken is dat wordt voldaan aan de daarin gestelde eisen en randvoorwaarden kan tot het opstellen van een anterieure overeenkomst worden overgegaan.

Taken en verantwoordelijkheden Initiatiefnemer

4. De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:



- Waar nodig medewerking aan voorbereiding en aanlevering van de voor het SPvE benodigde onderzoeken en alsmede overige voor de startnotitie van het Initiatief vereiste acties.
- De communicatie met bewoners, omwonenden en stakeholders.

De Initiatiefnemer zal hiertoe, in overleg met de Gemeente, de bewoners, omwonenden en eventuele externe stakeholders vóór aanvang van het opstellen van de startnotitie op de hoogte stellen van/betrekken bij zijn Initiatief.

Naar aanleiding daarvan stelt de Initiatiefnemer in overleg met en met instemming van de Gemeente vervolgens een Participatie- en Inspraakplan (PIP) op.

De Gemeente zal op beide momenten haar medewerking verlenen aan informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten.

Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

De Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het SPvE.

De Gemeente toetst het draagvlak in de wijk voor het SPvE. Hierbij maakt de gemeente gebruik van het Participatie- en Inspraakplan.

Planning

Partijen hebben in overleg voor de in het kader van deze Overeenkomst uit te voeren werkzaamheden een streefplanning opgesteld, welke als Bijlage 3 onderdeel van deze Overeenkomst uitmaakt.

De opgestelde planning bevat geen fatale termijnen maar dient voor Partijen louter als richtlijn om de benodigde werkzaamheden in beeld te brengen en de voortgang daarvan te bevorderen.

Artikel 5 Einde van de Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

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

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



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

3. In geval van een negatief besluit van de Gemeente (gemeenteraad, vergunningtraject) met betrekking tot de mogelijke totstandkoming van het Initiatief in Molenwijk Noord eindigt deze Overeenkomst van rechtswege en zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer, en zal de Gemeente jegens de Initiatiefnemer geen enkele vorm van schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn.
4. In het geval dat de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

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

Artikel 6 Wijziging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 7 Overdracht rechten en verplichtingen

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

Artikel 8 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Initiatiefnemer en/of door de Initiatiefnemer ingeschakelde derden ontstane nadelen.



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

Artikel 9 Geschillen

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

Artikel 10 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente

de Initiatiefnemer

Stadhuis
Postbus 511
2003 BP Haarlem

Rijksweg 347
1991 AB Velsbroek

Artikel 11 Ondertekening

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

Gemeente Haarlem

Initiatiefnemer

A. Kuiper, datum

M.C. van Baar,

30-9-19

26-9-19

Bijlagen:

1. Tekening plangebied, nummer ... d.d. ...
2. Plankosten en producten
3. Streefplanning

Bijlage 1 - tekening plangebied



De elf huidige flats van Pre Wonen en het plangebied



Binnen het SPvE voor Molenwijk wordt eerst een visie gemaakt, met in ieder geval de volgende onderdelen:

- Gebiedsanalyse
- Volumestudie
- Verkeer- en parkeerstudie (& geluid)
- Groenparagraaf
- Planologische paragraaf
- Duurzaamheid (klimaatadaptatie en mogelijk collectieve maatregelen gasloos bouwen)
- Beeldkwaliteitsplan
- Financiële paragraaf die een indicatie geeft van de haalbaarheid

Op basis van het SPvE moeten de verschillende toekomstige grondeigenaren hun plannen zelfstandig verder kunnen brengen. Voor het SPvE wordt de visie vertaald naar een set randvoorwaarden voor het gebied, zoals in de eerste alinea omschreven. Het SPvE dient als basis voor het Stedenbouwkundig Plan en ook als basis voor:

- het opstellen van grondexploitatie(s) voor het gebied
- het sluiten van anterieure overeenkomsten met de verschillende grondeigenaren
- het starten van een bestemmingsplanprocedure voor het hele gebied

Tijdens het proces zullen er regelmatig bijeenkomsten plaatsvinden tussen initiatiefnemer en gemeente om de voortgang van het proces en de inhoud ervan te bespreken.

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt, in samenspraak met de omgeving en grondeigenaren binnen het gebied, het SPvE inclusief beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het SPvE wordt, na een inspraakperiode, ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Daarna wordt het SPvE (waar nodig) verwerkt in het bestemmingsplan (of postzegelbestemmingsplan) en na vaststelling kunnen de verschillende initiatiefnemers hun stedenbouwkundig plan (laten) maken op basis van het SPvE.



Bijlage 3 - Planning:

<i>Q3 2019</i>	<i>Startnotitie en plan van aanpak</i>
<i>Q4 2019/Q1 2020</i>	<i>Opstellen visie en beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Q2 2020</i>	<i>Participatie en vaststellen visie en beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Q2/Q3 2020</i>	<i>Sluiten anterieure overeenkomst(en)</i>
<i>Q3 2020</i>	<i>Coördinatiebesluit (indien gewenst)</i>
<i>t/m Q2 2021</i>	<i>Doorlopen planologische procedure (bijvoorbeeld bestemmingsplanprocedure en gecoördineerde omgevingsvergunning)</i>