

Samenwerkingsovereenkomst
Stationsgebied & Beresteyncomplex Haarlem

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J. Roduner en de heer R.A.H. Berkhout krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem BBV nr. 2026/84735 d.d. 17 maart 2026, hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. Vastint Netherlands B.V.
ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 33060196, statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Hogehilweg 7, 1101 CA Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders, de heer E.E.J.F.M. van Prooye en mevrouw A.G. Stoop, hierna te noemen: Vastint.

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

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

De Gemeente wil het Stationsgebied herontwikkelen en heeft daartoe onder meer de Integrale Toekomstvisie Stationsgebied 2020-2040 vastgesteld. Het gaat onder andere om de herinrichting van het busstation, herinrichting van de openbare ruimte, uitbreiding van het fietsparkeren en herontwikkeling van het Beresteyncomplex. Zie bijlage 1, Kaart van het Gebied.

Vastint is juridisch eigenaar van het Beresteyncomplex en wil het Beresteyncomplex herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw (het Initiatief). Partijen werken transparant samen aan en spannen zich in om te komen tot een voor beide Partijen haalbaar plan voor het Initiatief. Partijen hebben over en weer de intentie uitgesproken om de herontwikkeling van het Stationsgebied integraal te benaderen. De herontwikkeling is in strijd met het Omgevingsplan en daarom laat de Gemeente een Programma van Eisen voor de Leefomgeving, een Stedenbouwkundig Plan en een schetsontwerp voor de Openbare Ruimte voor het Stationsgebied opstellen. Het Initiatief wordt in die documenten opgenomen en Vastint heeft, als belangrijke stakeholder, een actieve rol in het proces.

Het is afhankelijk van de uitkomsten van de bestuurlijke besluitvorming omtrent de hiervoor benoemde documenten hoe de Gemeente het Initiatief planologisch wenst te faciliteren én op welke wijze de daartoe benodigde vergunningen tot stand komen, terwijl in deze voorfase de Gemeente wel al kosten maakt. Omdat de Gemeente dit financiële risico niet wil en kan nemen, verlangt de Gemeente een voorschot van € 124.250,00 (zonder BTW) ter dekking van de wettelijk te verhalen kosten. Deze kosten zullen in mindering worden gebracht op een eventueel nog te sluiten anterieure overeenkomst voor het Initiatief.

Vastint is bereid dat voorschot te betalen, gelet op de positieve grondhouding van de Gemeente ten opzichte van het Initiatief en omdat de Gemeente, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 van deze overeenkomst, de bereidheid heeft uitgesproken zich tot het uiterste te zullen inspannen om – na afronding van het PvEL, het SP, OP en SO en nadat een anterieure overeenkomst is gesloten– voortvarend te komen tot de vergunningverlening voor het Initiatief.

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:

Initiatief

De door Vastint beoogde en te realiseren herontwikkeling van het Beresteyncomplex aan het Stationsplein door middel van sloop/nieuwbouw en eventuele grondruil (door middel van aan- en verkoop). Zie de contouren van het bestaande complex op de kaart van het Gebied Bijlage 1. De woontoren aangeduid in oranje in die bijlage valt buiten het Initiatief, met uitzondering van de parkeergarage die zich onder de toren bevindt.

Beresteyncomplex

De gronden zoals weergegeven in de kaart in bijlage 1

Stationsgebied

De gronden zoals weergegeven in de kaart in bijlage 1.

Herontwikkeling Stationsgebied

De door de Gemeente beoogde en te realiseren herinrichting van het Stationsgebied, waaronder het busstation, herinrichting van de openbare ruimte rondom het station en uitbreiding van het fietsparkeren rondom het station, in samenhang met het Initiatief

Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL)

Een stedenbouwkundig programma van eisen voor het Stationsgebied en het Initiatief met een variantenstudie en een voorkeursvariant en waarin de ruimtelijke en functionele kaders voor de herontwikkeling, c.q. herinrichting van het gebied worden opgenomen, waarbij het gaat om zowel kwantitatieve als kwalitatieve kaders voor o.a. het programma, bouwvolume, openbare ruimte en busstation, beeldkwaliteitsplan (BKP), bereikbaarheid, milieu- en duurzaamheidsaspecten, mede aan de hand van de overige relevante omgevingsaspecten, zoals omschreven in de Vraagspecificatie (bijlage 4)

Stedenbouwkundig Plan (SP)

Een uitwerking van het PvEL voor het Stationsgebied en het Initiatief (op basis van het SO van het Initiatief) waarin inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte en het functioneel programma wordt gegeven en wat onder andere bestaat uit themakaarten over deelaspecten (parkeren, expeditie, verkeersverbindingen, water, klimaat, etc.), principe doorsneden van de infrastructuur, plankaart met plattegronden en beoogde functies, entrees, inrichting openbare ruimte en bomen, etc.

Beeldkwaliteitskader (BKK)

Het Beeldkwaliteitskader maakt deel uit van het PvEL en beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing binnen het Stationsgebied en het Initiatief, het busstation en de openbare ruimte en bevat toetsbare criteria. Het Beeldkwaliteitskader omvat beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte en gebouwen in de vorm van tekst, illustraties en referenties.

Schetsontwerp (SO) van het Initiatief

Een globale voorstelling van het Initiatief wat betreft de situering, de programmering en de architectonische verschijningsvorm, met als resultaat een ruimtelijk en architectonische voorstelling van het Initiatief.

Schetsontwerp (SO) van de openbare ruimte van het Stationsgebied

De vertaling van het PvEL naar een ontwerpvisie en een globaal plan dat de toekomstige vorm en functie van het gebied vastlegt, inclusief de openbare ruimte zoals verhardingen, groen en meubilair.

Vergunningaanvraag

De aanvraag door Vastint voor het verkrijgen van een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarmee het Initiatief in afwijking van het Omgevingsplan Haarlem kan worden toegestaan.

Artikel 1a: Bijlagen en kaarten

1. Kaart van het Gebied
2. Overzicht van de kosten
3. Streefplanning
4. Vraagspecificatie PvEL, SP en SO openbare ruimte Stationsgebied Haarlem

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

- Tot bestuurlijke vaststelling van ruimtelijke kaders te komen voor een uitvoerbaar plan voor het Initiatief in onderlinge samenhang met de Herontwikkeling Stationsgebied, middels in ieder geval het PvEL en het SP;
- Het regelen van het verstrekken van een voorschot door Vastint aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op Vastint te verhalen kosten, voor het opstellen en vaststellen van de ruimtelijke kaders.

Artikel 3 Bedrag voorschot en wijze van betaling

1. Vastint vergoedt de kosten van de Gemeentelijke planbegeleiding, de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden en de werkzaamheden die de Gemeente laat uitvoeren in het kader van het Initiatief. Een overzicht van deze kosten is als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehecht. Het door Vastint te verstrekken voorschot bedraagt derhalve € 124.250,00 (zonder BTW) en is verschuldigd in vier termijnen. Het voorschot is gebaseerd op:

- Opstellen integraal Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) inclusief beeldkwaliteitskader
 - Opstellen Stedenbouwkundig Plan (SP)
 - Toetsen en accorderen SO van het Initiatief ten behoeve van opname in het SP
 - Opstellen schetsontwerp Openbare Ruimte
 - Organiseren en bijwonen informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten met betrekking tot het op te stellen PvEL en SP
 - Begeleiden bestuurlijke besluitvorming voor het PvEL en SP
 - Opstellen concept anterieure overeenkomst voor het Initiatief
2. De betaling van het in lid 1 genoemde 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. De facturen worden door de Gemeente verzonden in vier termijnen:
- Eerste termijn, € 30.000,00, te verzenden na ondertekening van deze Overeenkomst;
 - Tweede termijn, € 30.000,00, te verzenden na vrijgeven voor inspraak van het concept PvEL inclusief beeldkwaliteitskader door het college van B&W;
 - Derde termijn, € 30.000,00 te verzenden na vaststellen van het definitieve PvEL door het college van B&W (na akkoord door de Gemeenteraad);
 - Vierde termijn, € 34.250,00 te verzenden na vaststellen van het definitieve SP door het college van B&W.
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 Vastint komen, zullen Partijen tijdig in overleg treden teneinde een nadere afspraak te maken omtrent de betaling van deze extra kosten.
4. Het PvEL en SP gaan zowel over de ontwikkeling van het Initiatief en de Herontwikkelingen van het overige deel van het Stationsgebied. De kosten van de gemeentelijke planbegeleiding voor de totstandkoming van het PvEL en SP worden met ingang van 12 februari 2026 bijgehouden in een projectadministratie. Vastint krijgt op reguliere basis inzicht in de projectadministratie. In bijlage 2 (overzicht van de kosten) staat welk percentage van de totale kosten door de Gemeente bij Vastint in rekening worden gebracht.
5. De Gemeente en Vastint maken nadere afspraken over de verdeling van kosten voor eventueel integraal uit te voeren onderzoeken die zowel over het Initiatief als over Herontwikkeling Stationsgebied gaan.

Artikel 4 Proces, verplichtingen en verantwoordelijkheden van Partijen en Streefplanning

Proces

1. De Gemeente en Vastint hebben een partij geselecteerd die het PvEL, het SP en een SO voor de Openbare Ruimte opstelt.

2. De onder 1. geselecteerde partij, Gemeente en Vastint hebben op reguliere basis overleg omtrent het opstellen van de onder 1. benoemde documenten.
3. De overlegstructuur bestaat in ieder geval uit een 2-wekelijks werkoverleg en een aantal stuurgroep overleggen met de belangrijkste stakeholders.
4. Partijen spannen zich tot het uiterste in om gezamenlijk tot een uitvoerbaar plan te komen.
5. Vastint heeft instemming op de inhoud van de onder 1. benoemde documenten voor zover het het initiatief betreft, vóórdat deze voor inspraak ter inzage worden gelegd.
6. Het PvEL wordt vrijgegeven voor inspraak en na het verwerken van de inspraakreacties ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd, na goedkeuring door de Gemeenteraad.
7. De Gemeente betreft Vastint bij de verwerking van de inspraakreactie voor zover deze betrekking hebben op het Initiatief.
8. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om ook bij een positieve afsluiting van de definitiefase van het project geen verdere medewerking te verlenen aan het Initiatief, indien niet wordt voldaan aan de in het PvEL en SP gestelde eisen en randvoorwaarden.
9. Vastint stelt een SO van het Initiatief op dat dient als basis voor het door de onder 1. geselecteerde partij op te stellen SP. De Gemeente toetst of met het SO voldaan wordt aan de in het PvEL gestelde eisen en randvoorwaarden.
10. Het door de Gemeente goedgekeurde SO van het Initiatief wordt opgenomen in het SP.
11. Op basis van het SO van het Initiatief zoals opgenomen in het SP en de kaders in het PvEL gaat Vastint – in overleg met de Gemeente – over tot het indienen van een Vergunningaanvraag voor het Initiatief, doch niet eerder dan na het sluiten van een Anterieure Overeenkomst.

Verplichtingen en verantwoordelijkheden Vastint

12. Verplichtingen:

Het vergoeden van de kosten zoals aangegeven in artikel 3 van de Overeenkomst.

13. Verantwoordelijkheden:

- de voorbereiding en tijdige aanlevering van de voor het PvEL en SP benodigde gegevens, onderzoeken en een schetsontwerp van het Initiatief;
- actieve rol bij de overleggen als bedoeld in punt 4. en - indien aan de orde – tijdige aanlevering van terugkoppelingen en aanvullende informatie of documenten ten behoeve van het verwerken van het Initiatief in het PvEL en SP;
- het opstellen van een SO voor het Initiatief dat past binnen de vastgestelde kaders (PvEL);
- de communicatie met bewoners en gebruikers van het eigen vastgoed, inclusief de woontoren, over het Initiatief;
- participatie in de door de Gemeente te organiseren bijeenkomsten voor omwonenden en stakeholders voor het PvEL en SP;
- het indienen van een Vergunningaanvraag ná vaststelling van het PvEL en SP én binnen de kaders van het PvEL en SP, doch niet eerder dan na sluiten van een Anterieure Overeenkomst

Verantwoordelijkheden Gemeente

14. De Gemeente is verantwoordelijk voor:

- het uitvoeren of laten uitvoeren van de in artikel 3 lid 1 vermelde werkzaamheden;
- het voortdurend betrekken van Vastint bij die werkzaamheden en haar daarbij inspraak bieden, voor zover dat betrekking heeft op het Initiatief;

- dagelijkse aansturing van de partij die het PvEL en SP op zal stellen;
- het op laten nemen van het SO in het SP, als het SO voldoet aan de in het PvEL gestelde eisen;
- participatie en communicatie omtrent PvEL en SP;
- organisatie van informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten over het PvEL en SP.
- medewerking verlenen aan informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten door Vastint;
- zich in te spannen om, met inachtneming van artikel 9 (Vrijtekening), het PvEL en SP ter vaststelling aan het college van B&W voor te leggen en het zorgvuldig en voortvarend doorlopen van de besluitvormingsprocessen voor het PvEL en het SP;
- het voortvarend in behandeling nemen van de Vergunningaanvraag voor het Initiatief, nadat een Anterieure Overeenkomst is gesloten.

Streefplanning

15. 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.
16. De opgestelde Streefplanning legt op Partijen een inspanningsverplichting om de werkzaamheden voor het Initiatief overeenkomstig de planning te verrichten en vertragingen tot een minimum te beperken. Indien vertraging wordt verwacht of optreedt, dan treden Partijen tijdig met elkaar in overleg om maatregelen te nemen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 5 Ingang overeenkomst

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

Artikel 6 Einde van de overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra een vervolg- danwel anterieure overeenkomst wordt gesloten, voor zover daarin afspraken zijn gemaakt over vergunningverlening en realisatie. Het door Vastint conform artikel 3 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen Vastint krachtens die overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.
2. Indien Partijen er niet in slagen om binnen 18 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst tot overeenstemming te komen over een vervolg- danwel anterieure overeenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde periode zo nodig in onderling overleg verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 3.
3. Indien er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de boven aangehaalde nadere Overeenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken. Tenzij Partijen, voor het verstrijken van de termijn, gezamenlijk nog een periode van verlenging overeenkomen.
4. Bij beëindiging conform het voorgaande lid van de Overeenkomst blijft het door Vastint conform artikel 3 van deze Overeenkomst reeds betaalde bedrag voor rekening van Vastint en wordt niet terugbetaald of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een kostenverhaalsbeschikking wordt vastgesteld of het kostenverhaal voor het Initiatief anderszins wordt geregeld en/of de Gemeente de in artikel 3 vermelde kosten niet heeft gemaakt.

5. In geval van een negatief besluit van het college van B&W (over het PvEL of het SP) met betrekking tot de mogelijke totstandkoming van het Initiatief, waaronder wordt begrepen het niet opnemen van het Initiatief in het PvEL of SP of het opnemen van het Initiatief in het PvEL of SP in afwijking van de instemming van Vastint, treden Partijen met elkaar in overleg over de wijze waarop het Initiatief alsnog tot ontwikkeling kan worden gebracht. De termijnen als bedoeld in punt 2 en 3 zijn van overeenkomstige toepassing en bij totstandkoming van een nieuwe overeenkomst, geldt het bepaalde omtrent de kosten zoals beschreven in lid 1.
6. Bij beëindiging conform lid 3 van dit artikel van de Overeenkomst zijn er over en weer tussen Partijen geen rechten en verplichtingen meer, en zullen partijen jegens elkaar geen enkele vorm van schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn.
7. In het geval dat Vastint in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op haar goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het door Vastint conform artikel 3 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan eveneens voor rekening van Vastint en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij de Gemeente de in artikel 3 vermelde kosten niet heeft gemaakt.

Artikel 7 **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 schriftelijk zijn overeengekomen.

Artikel 8 **Overdracht rechten en verplichtingen**

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Vastint zonder goedkeuring van de Gemeente niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden, maar kan daaraan wel voorwaarden verbinden.

Artikel 9 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De Gemeente vrijwaart zich van aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen die voortvloeien uit het uitoefenen van haar publiekrechtelijke taken.
2. . Indien de publiekrechtelijke taakuitoefening van de Gemeente leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente, mits zij heeft voldaan aan haar inspanningsverplichtingen uit deze Overeenkomst, in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Vastint en/of door Vastint ingeschakelde derden ontstane nadelen.
3. 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.

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 Vastint en/of door Vastint ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 10 **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 11 **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

de Gemeente	Vastint Netherlands B.V.
Stadhuis	
Grote Markt 2	Hogehilweg 7
2011 RD Haarlem	1101 CA Amsterdam

Artikel 12 **Ondertekening**

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

Gemeente Haarlem

De heer F.J. Roduner
wethouder

Datum.....

De heer R.A.H. Berkhout
wethouder

Datum.....

Vastint Netherlands B.V.

Mevrouw A.G. Stoop
Finance Director

Datum.....

De heer E.E.J.F.M. van Prooye
Managing Director

Datum:.....