

**TWEEDE ALLONGE BIJ DE ANTERIEURE OVEREENKOMST
SCHONENVAERT D.D. 20 JULI 2022, ZOALS GEWIJZIGD BIJ
ALLONGE D.D. 14 APRIL 2023**

PARTIJEN:

GEMEENTE HAARLEM

EN

SCHONENVAERT B.V.

Versie d.d. 18 maart 2026

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

TWEEDE ALLONGE BIJ ANTERIEURE OVEREENKOMST SCHONENVAERT

Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. F.J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 24 maart 2026, hierna te noemen: "**Gemeente**";
- II. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Schonenvaert B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76321967, statutair gevestigd te Amsterdam en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar twee gezamenlijk bevoegde bestuurders, (i) Egeria Group Services B.V, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.J. Samuels Brusse en de heer M.E.T. van Rossum in hun hoedanigheid van bestuurders van voornoemde vennootschap en (ii) ERED Management Company B.V, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enige bestuurder ERED Holding B.V. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar twee bestuurders (i) Tinhut B.V. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Mackay in zijn hoedanigheid van directeur van voornoemde vennootschap en (ii) Viewing B.V. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L.L.C. Bijloos in haar hoedanigheid van directeur van voornoemde vennootschap, hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**";

Ondergetekenden sub I en II hierna ieder afzonderlijk respectievelijk gezamenlijk te noemen: "**Partij**" respectievelijk "**Partijen**".

Overwegingen:

- A. Partijen hebben op 20 juli 2022 de "Anterieure overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7)" ("**de Overeenkomst**") gesloten voor de ontwikkeling van het Project.
- B. Deze Overeenkomst is gewijzigd bij Allonge van 14 april 2023 ("**Allonge**") in verband met aanpassingen aan het bouwplan.
- C. Bij besluit van 12 februari 2024 is aan Ontwikkelaar voor het Gewijzigd Bouwplan een omgevingsvergunning verleend ("**Verleende Omgevingsvergunning**"). Tegen deze Verleende Omgevingsvergunning heeft Van der Valk Hotel Haarlem beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op dit beroep is ten tijde van de ondertekening van deze Tweede Allonge nog niet beslist. Als gevolg van dit beroep is de Verleende Omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk én kan het Project niet worden uitgevoerd.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

- D. Op en ten laste van (een gedeelte van) het Plangebied rust een erfdienstbaarheid ten gunste van het Van der Valk Hotel Haarlem, die de realisatie van het Gewijzigd Bouwplan belemmert.
- E. Ontwikkelaar heeft – nadat zij conform het bepaalde in artikel 19, vijfde lid van de Overeenkomst zich heeft ingespannen om in goede harmonie afspraken te maken met Van der Valk over het Project en de opheffing van de erfdienstbaarheid, hetgeen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid – zich uiteindelijk in eerste aanleg tot de rechtbank Noord-Holland gewend met het verzoek om de erfdienstbaarheid op te heffen. Bij vonnis van 24 december 2025 is dit verzoek toegewezen onder de voorwaarde dat Ontwikkelaar 89 exclusieve parkeerplaatsen realiseert ten behoeve van Van der Valk in de parkeergarage van het Gewijzigd Bouwplan (“**het Vonnis**”).
- F. Ontwikkelaar is na het Vonnis opnieuw met Van der Valk Hotel Haarlem in overleg getreden om te bezien of zij bereid is om haar beroep tegen de Verleende omgevingsvergunning in te trekken en de erfdienstbaarheid op te heffen. Ontwikkelaar heeft aan Van der Valk voorgesteld om het Gewijzigd Bouwplan aan te passen én te voorzien in twee parkeerlagen; een parkeerlaag op de begane grond met circa 124 parkeerplaatsen en een parkeerlaag op de eerste verdieping met circa 136 parkeerplaatsen, waarbij beide parkeerlagen een eigen inrit krijgen. De eerste parkeerlaag is exclusief bedoeld voor Van der Valk Hotel Haarlem (“**Voorstel Van der Valk**”). Realisatie van het Voorstel Van der Valk leidt tot vermindering van het programma met 14 woningen. Het Voorstel Van der Valk vormt een alternatief voor het in het Vonnis bepaalde aantal van 89 exclusieve parkeerplaatsen.
- G. Ontwikkelaar wenst de mogelijkheid te hebben (doch niet de verplichting) om – indien en voor zover zij overeenstemming met Van der Valk Hotel Haarlem bereikt – het Gewijzigd Bouwplan uit te voeren conform het Voorstel Van der Valk dan wel om uitvoering te geven aan het Vonnis.
- H. Partijen wensen hun afspraken naar aanleiding van het voorgaande vast te leggen in deze Tweede Allonge.
- I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Tweede Allonge.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities en Bijlage

- 1.1. De begrippen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals opgenomen in de Overeenkomst en de Allonge, tenzij deze begrippen in deze Tweede Allonge zijn gewijzigd of aangevuld.
- 1.2. In afwijking op het bepaalde in artikel 1.2 onder a van de Allonge hanteren Partijen in deze Tweede Allonge de navolgende definities:

- a. **Gewijzigd Bouwplan II:** De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied, omfattende minimaal 808 en maximaal 823 appartementen, 5.000 m² BVO niet-wonen, Openbare Ruimte en maximaal 260 parkeerplaatsen, waarvan – indien en voor zover Ontwikkelaar het Voorstel Van der Valk realiseert – maximaal 124 parkeerplaatsen exclusief zijn bestemd voor Van der Valk Hotel Haarlem dan wel indien zij uitvoering geeft aan het Vonnis maximaal 89 parkeerplaatsen exclusief zijn bestemd voor Van der Valk.
- 1.3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 en artikel 1.2 onder b van de Allonge hanteren Partijen in deze Tweede Allonge de volgende definities:
- a. **Omgevingsplan:** het omgevingsplan gemeente Haarlem, waarvan het Bestemmingsplan onderdeel uitmaakt.
- b. **Omgevingsvergunning:** De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a en/of onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; dan wel de omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet en de omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder a van de Omgevingswet, alsmede iedere andere activiteit die benodigd is voor het mogelijk maken en kunnen realiseren van het Voorstel Van der Valk.
- 1.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1a van de Overeenkomst, wordt de volgende bijlage toegevoegd aan deze Tweede Allonge.
- a. **Bijlage 1:** parkeerstudie OZ Architecten d.d. 16 februari 2026.

2. **Bouwplan**

- 2.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 van de Allonge dient in artikel 2, 3, 4, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23 en 28 van de Overeenkomst voor Bouwplan te worden gelezen: Gewijzigd bouwplan II, zoals gedefinieerd in artikel 1.2 onder a van de Tweede Allonge.

3. **Leges**

- 3.1. Voor het kunnen realiseren van het Voorstel van der Valk zoals omschreven in Overweging F moet de Verleende Omgevingsvergunning worden gewijzigd. Afhankelijk van de stand van de procedure gericht tegen de Verleende Omgevingsvergunning kan dit door middel van een ondergeschikte wijziging dan wel - als dit in de tijd of door het onherroepelijk worden van de Verleende Omgevingsvergunning niet meer mogelijk is - door middel van het doen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit en een technische bouwactiviteit. De kosten die gemoeid zijn met deze aanvraag c.q. aanvragen worden op reguliere wijze door middel van leges in rekening gebracht.

4. Parkeren

- 4.1. Indien Ontwikkelaar het Voorstel Van der Valk realiseert dan wel uitvoering geeft aan het Vonnis, komen Partijen in afwijking van het bepaalde in 10, vierde lid van de Overeenkomst én artikel 6, tweede lid van de Allonge het volgende overeen: De parkeergarage bestaat uit maximaal 260 gebouwde parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden indien uitvoering wordt gegeven aan het Voorstel Van der Valk niet meer voorzien van autoliften. Indien sprake is van uitvoering van het Vonnis zal een beperkt aantal parkeerplaatsen – niet zijnde de parkeerplaatsen die exclusief aan Van der Valk worden toegewezen – direct worden voorzien van autoliften. Gelet hierop vervallen de verplichtingen voor Ontwikkelaar zoals bedoeld in artikel 6.3 en artikel 6.4 van de Allonge en gelet hierop is het bepaalde in artikel 28, tweede en derde lid van de Overeenkomst niet langer van toepassing op deze afwijkingen.
- 4.2. De overige niet exclusief aan Van der Valk toegewezen parkeerplaatsen zullen bij realisatie van het Voorstel Van der Valk dan wel bij uitvoering van het Vonnis niet meer openbaar worden geëxploiteerd. Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat huurders van het gebouw voor een marktconforme prijs bij beschikbaarheid een parkeerplaats die niet exclusief aan de Van der Valk is toegewezen in de parkeergarage kunnen huren.
- 4.3. De Gemeente stemt ermee in dat – indien en voor zover Ontwikkelaar besluit het Voorstel Van der Valk te realiseren dan wel uitvoering geeft aan het Vonnis – maximaal 124 dan wel maximaal 89 parkeerplaatsen niet langer bestemd zijn voor de bewoners of gebruikers van het gebouw, maar exclusief worden bestemd voor en worden gebruikt door Van der Valk Hotel Haarlem..
- 4.4. Indien Ontwikkelaar het Voorstel Van der Valk niet realiseert en géén uitvoering geeft aan het Vonnis blijven de oorspronkelijk overeengekomen parkeerafspraken uit de Overeenkomst en de Allonge onverkort van kracht, tenzij Partijen anders overeenkomen.

5. Wijziging bouwplan procedure

- 5.1. De Gemeente staat welwillend tegenover het planologisch mogelijk maken van het Voorstel Van der Valk dan wel de eventueel benodigde wijziging om uitvoering te kunnen geven aan het Vonnis en zal zich inspannen om binnen de wettelijke beslistermijnen beslissen op de (eventueel) benodigde aanvraag c.q. aanvragen om Omgevingsvergunning dan wel het ondergeschikt wijzigen van de Verleende Omgevingsvergunning. Om misverstanden te voorkomen, wordt hier herhaald dat het bepaalde in artikel 18 en artikel 27 van de Overeenkomst van toepassing is op het mogelijk maken van het Voorstel Van der Valk dan wel om uitvoering te kunnen geven aan het Vonnis en de aanvraag voor de Omgevingsvergunning c.q. de ondergeschikte wijziging.
- 5.2. In aanvulling van het bepaalde in artikel 5, tiende lid van de Overeenkomst zal de Gemeente bij het bepalen van de (geïndexeerde) kosten voor de ondergrondse afval en

grondstoffencontainers rekening houden met een vergunde wijziging van de Verleende Omgevingsvergunning.

6. Totstandkomingsvereiste

- 6.1. De wijzigingen en aanvullingen op de Overeenkomst, zoals vastgelegd in deze Tweede Allonge, komen tot stand nadat door beide Partijen de Tweede Allonge is ondertekend.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina(s) volgt(en)

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

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.

Voor Schonenvaert B.V., vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:

Egeria Group Services B.V.

door:

de heer E.J. Samuels Brusse

de heer M.E.T. van Rossum

datum:

ERED Management Company B.V.

vertegenwoordigd door ERED Holding B.V., vertegenwoordigd door:

de heer R. Mackay (Tinhat B.V.)

mevrouw L.L.C. Bijloos (Viewing B.V.)

datum:

Gemeente Haarlem

door

De heer F.J. Roduner

Wethouder

datum:

Paraaf Gemeente:

Paraaf Schonenvaert B.V.