



Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-West
Postbus 4376
2003 EJ HAARLEM

Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Jaagpad West

Ons kenmerk

REA/PM/10615

Behandeld door

J. Evenhuis

Toestelnummer

072-5488533

Bijlagen

nee

Datum

07.07.2009

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 november 2004 zijn Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en de gemeente een raamovereenkomst aangegaan. Deze raamovereenkomst heeft betrekking op zowel het voormalig Stoel & Van Klaverenterrein als de Wagenmakersstraat. In voornoemde raamovereenkomst zijn afspraken gemaakt over o.a. de verwerving van de woningen in de Wagenmakersstraat door de gemeente. Overigens is de naamgeving van de totale ontwikkeling veranderd in Jaagpad West en Midden.

De bedoeling is altijd geweest om voor de totale ontwikkeling een koop-exploitatieovereenkomst op te stellen, waarin o.a. zal worden geregeld hoe de inbreng en de levering van de gronden, de wijze en kwaliteit van de uitvoering van de civieltechnische werken, het gemeentelijk toezicht op de uitvoering daarvan en de wijze en inrichting van overdracht aan de gemeente van de openbare ruimten moet plaatsvinden.

In oktober 2008 is Bouwfonds echter begonnen met de bouw van Jaagpad West op basis van een op 25 mei 2007 verleende bouwvergunning. Voor het bouw- en woonrijp maken dienen er echter nog een aantal essentiële zaken geregeld te worden. Dit betreft bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte en de in de ondergrond te realiseren infrastructuur. Het gebied waarbinnen deze werkzaamheden voor Jaagpad West zullen plaatsvinden is aangegeven op de aan deze brief gehechte tekening

Omdat er voornamelijk alleen voor Jaagpad West een onherroepelijk bouwplan ligt en de planvorming voor het overige gedeelte nog plaatsvindt kan er op dit moment geen koop-exploitatieovereenkomst worden opgesteld voor het gehele plangebied. Voor Jaagpad West willen wij middels deze brief uitgangspunten c.q. afspraken vastleggen die wij later in de overeenkomst voor de totale ontwikkeling zullen verwerken. Deze uitgangspunten/afspraken zijn:

1. De gemeente zal een perceel grond ter grootte van 122 m², kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie B, nr. 5980 verwerven van Stichting Kennemer Wonen. De koopprijs bedraagt € 2.385,00 te vermeerderen met BTW en kosten koper. De leveringsdatum in nader overleg te bepalen. De betreffende strook maakt deel uit van het plangebied Jaagpad West en zal na de grondoverdracht als openbare ruimte worden ingericht (een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze brief).
2. Op de aan deze brief gehechte tekening (Definitief Ontwerp Toekomstige tijdelijke situatie d.d. 18-06-09) is de grens van het werkgebied aangegeven waarbinnen de voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd, hierna te noemen het 'exploitatiegebied'.

* *bezoekadres*

MALLEGATSPLEIN 10

* *Postadres*

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

* *bank*

BNG 28.50.27.573

* www.alkmaar.nl

* *telefoon*

(072) 548 88 88

* *telefax*

(072) 548 87 77



Vervolg brief:
10615
(blz. 2)

3. Bouwfonds zal in opdracht van de gemeente de voorzieningen van openbaar nut in het exploitatiegebied (doen) aanleggen. De civieltechnische werken die hiermee gemoeid zijn bestaan uit in ieder geval:
 - o het (laten) aanleggen, verwijderen van de benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur en de (nieuwe) inrichting van het bestaande en toekomstige openbaar gebied dan wel het herstraten van bestaand openbaar gebied inclusief de aanleg en inrichting van de kade;
 - o het (laten) aanleggen en aanpassen van wegen met trottoir, berm, parkeervoorzieningen e.d., riolering, nutsvoorzieningen, energie-infrastructuur, openbare verlichting, brandkranen c.a. met bijbehorende leidingen en alle daartoe nodige werken en werkzaamheden; daaronder is tevens begrepen het (ver)plaatsen c.q. aanbrengen van straatmeubilair, van speelvoorzieningen, van hekwerken, van (ondergrondse) afvalcontainers alsmede de huisaansluitingen op het (gemeente)riool;
 - o het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen op plantsoenen en groenstroken, beschoeiingen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen en de inboetingswerkzaamheden. Uitzondering op het leveren en aanbrengen van waterhuishoudkundige voorzieningen vormt het herstel of de vernieuwing van de kade voor zover die als waterkering fungeert. Indien er als gevolg van de planontwikkeling kosten voortvloeien uit het herstel van de kade voor zover het de waterkering betreft, komen die kosten wel voor rekening van Bouwfonds.
4. Bouwfonds zal een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) (doen) maken voor de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen. De gemeente zal dit proces intern begeleiden. Het VO en DO dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente, die haar goedkeuring binnen redelijke termijn zal geven. Het streven is om de documenten die reeds zijn opgesteld, zoals het Beeldkwaliteitsplan van mei 2007, het voorlopig ontwerp buitenruimte Jaagpad van Buro Sant en Co, gedateerd 12 juli 2007 voor zover het de voorgeschreven materialen betreft en minimaal de door de gemeente gehanteerde standaard PVE voor de openbare ruimte, als vertrekpunt te hanteren. Een en ander zal door Bouwfonds moeten worden uitgewerkt in een bestek, welke tevens door de gemeente binnen een redelijke termijn moet worden goedgekeurd. De uitwerking dient te geschieden conform het moederbestek van de gemeente Alkmaar. Met het oog op de aanleg van de openbare ruimte en de voorzieningen in het totale plangebied zal Bouwfonds aanbesteden volgens de geldende gemeentelijke of Europese aanbestedingsregels. Ter verificatie van deze afspraak zal Bouwfonds de bescheiden van de aanbesteding(en) ter kennisgeving voorleggen aan de gemeente.
5. Afwijking van het door de gemeente goedgekeurde bestek en tekeningen is alleen toegestaan na vooraf gekregen toestemming van de gemeente. Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder goedkeuring van het bestek en tekeningen, wordt afgeweken, is Bouwfonds verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een redelijke termijn, doch uiterlijk bij oplevering, de in strijd met de goedgekeurde bestek en tekeningen verrichte c.q. nagelaten werkzaamheden alsnog in overeenstemming te brengen met het goedgekeurde bestek en tekeningen. Bij het niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van Bouwfonds uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijke toestemming daartoe van Bouwfonds.

Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de bedoelde toestemming materialen worden toegepast en/ of verwerkt in afwijking van de goedgekeurde bestekken en tekeningen, en indien de gemeente redelijkerwijs geoordeeld van mening mag zijn dat dit afbreuk doet aan de door haar gestelde kwaliteitsnorm, is Bouwfonds verplicht na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een redelijke termijn, doch uiterlijk bij oplevering, de afwijkende materialen uit het werk te verwijderen, af te voeren en te vervangen door de juiste materialen. Bij het niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden inclusief vervanging van materialen op kosten van Bouwfonds uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijke toestemming daartoe van Bouwfonds.

Paraaf gemeente:

Paraaf Bouwfonds:

Vervolg brief:
10615
(blz. 3)

6. Omdat het ontwerp van de definitieve inrichting van de openbare ruimte op maaiveldniveau niet zal zijn vastgesteld voordat met het woonrijp maken van de openbare ruimte is begonnen, komen partijen overeen dat in eerste instantie wordt uitgegaan van een tijdelijke, maar duurzame inrichting. De gemeente bepaalt de kwaliteit van deze tijdelijke, maar duurzame inrichting. Het ontwerp van deze tijdelijke inrichting is als bijlage aan deze brief gevoegd. De kosten voor deze tijdelijke inrichting zijn geraamd op € 105.000,- exclusief BTW (prijspeil 1 juni 2009). Uitgangspunt is dat de definitieve inrichting te allen tijde plaatsvindt na het gereedkomen van de tijdelijke inrichting en na het gereed komen van het ontwerp voor de definitieve maaiveldinrichting.
7. Terzake van de uitvoering van de werkzaamheden voor deze tijdelijke inrichting geeft de gemeente opdracht aan Bouwfonds, welke opdracht Bouwfonds aanvaardt. Deze opdracht wordt tussen partijen opgevat als een afzonderlijke turn-key aannemingsovereenkomst ter uitvoering van deze overeenkomst, welke aannemingsovereenkomst wordt gesloten tegen een aanneemsom van € 105.000,- exclusief de verschuldigde BTW.
8. Op de oplevering door Bouwfonds aan de gemeente van de in deze brief bedoelde civieltechnische werken betreffende de openbare buitenruimte en voorzieningen verklaren de gemeente en Bouwfonds het bepaalde in de paragrafen 9 tot en met 12 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV) van overeenkomstige toepassing; voor de toepassing van die bepalingen zal Bouwfonds als aannemer en de gemeente als opdrachtgever worden aangemerkt.
Bouwfonds dient voor voornoemde werken met uitzondering van de groenvoorzieningen een onderhoudstermijn van 6 maanden in acht te nemen. In de onderhoudstermijn optredende schade aan het werk is voor rekening van Bouwfonds. Gedurende de onderhoudstermijn is Bouwfonds verplicht op eerste aanzegging van de gemeente de nodige herstellingen en vernieuwingen uit te voeren behoudens herstellingen en vernieuwingen van schade die niet het gevolg is van door of in opdracht van Bouwfonds verricht werk.
Voor wat betreft de aanleg en het onderhoud van de groenvoorzieningen geldt een afwijkende onderhoudstermijn. Het onderhoud van de groenvoorzieningen geschiedt door Bouwfonds tot en met een jaar na de oplevering van de laatste groenvoorziening. Aan het einde van deze termijn beoordeelt de gemeente binnen een redelijke termijn of de groenvoorzieningen voldoen aan de gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen. Na goedkeuring door de gemeente geschiedt het onderhoud van de groenvoorzieningen door en voor rekening van de gemeente.
9. Bouwfonds dient het werk zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De grond waarop de civieltechnische werken worden gerealiseerd en welke grond eigendom is en blijft van de gemeente wordt aan Bouwfonds door de gemeente ter beschikking gesteld in de staat waarin deze zich bij de start van de werkzaamheden bevindt. Bij de terbeschikkingstelling zal een proces-verbaal van ingebruikneming worden getekend tussen de gemeente en Bouwfonds.
Bouwfonds is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in deze brief bedoelde werkzaamheden en als gevolg van nalatigheid van Bouwfonds of van derden die in haar opdracht werkzaamheden uitvoeren. Bouwfonds vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims voortvloeiende uit de uitvoering door of in opdracht van Bouwfonds van de in deze brief bedoelde werkzaamheden die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. De gemeente zal Bouwfonds als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. Bouwfonds dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.
10. In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze brief voorziene werken en bouwwerken, is Bouwfonds verplicht om aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Bouwfonds daarin.
Zolang nog geen woningen zijn opgeleverd, dient Bouwfonds op duidelijke wijze kenbaar te maken dat de in het plangebied aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.

Vervolg brief:
10615
(blz. 4)

- Zodra de binnen het plangebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de gemeente voor wat betreft de verkeer- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits Bouwfonds tegen dat tijdstip voor het plaatsen van de nodige verkeersborden heeft zorg gedragen en mits de gemeente de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd.
11. Bij de inrichting van de openbare buitenruimte moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de noodhulpdiensten.
 12. Voor wat betreft het aantal aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van de woningbouw moet aangesloten worden bij de geldende parkeernorm conform afgegeven bouwvergunning en het vigerende bestemmingsplan.
 13. Als zekerheid voor de juiste en tijdige uitvoering van de openbare voorzieningen binnen het plangebied dient Bouwfonds uiterlijk binnen 3 weken na ondertekening van deze brief een concerngarantie van Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. ter grootte van € 107.625,- ten behoeve van de gemeente te doen stellen.
Het concern dient zich daarbij te verplichten op eerste vordering van de gemeente dat Bouwfonds niet aan zijn verplichtingen voldoet c.q. in geval van failliet verklaring van Bouwfonds, of indien hij surseance van betaling aanvraagt, terwijl hij bedoelde verplichtingen nog niet geheel is nagekomen, het gegarandeerde bedrag of zoveel minder als de gemeente alsdan gelet op de stand van het werk voldoende zal achten aan de gemeente te voldoen.
De tekst van de hierboven bedoelde concerngarantie behoeft de voorgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De concerngarantie kan vervallen uiterlijk 31 december 2010 of zoveel eerder dan nadat Partijen hebben vastgesteld dat de ontwikkeling binnen het exploitatiegebied is voltooid en in elk geval bij oplevering of overdracht van de laatste fase van de openbare voorzieningen.
 14. Bouwfonds is verantwoordelijk voor de aanvraag van de benodigde vergunningen bij o.a. het Waterschap, het Hoogheemraadschap en zal tevens de vergunningen, ontheffingen en beschikkingen voor de bodemsanering, archeologisch onderzoek, woningbouw en de openbare voorzieningen aanvragen. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de gemeente met de grootst mogelijke voortvarendheid binnen het kader van de eisen van bestemmingsplanvoorschriften, bouwverordening en andere regelgeving, aan de tijdige verlening van die vergunningen medewerken. De kosten, verbonden aan de door Bouwfonds aan te vragen benodigde vergunningen komen voor rekening van Bouwfonds. De eventueel hieruit voortvloeiende werkzaamheden, zoals sanering, planschade e.d. komen eveneens voor rekening van Bouwfonds. Dit betreft ook het opruimen van eventuele obstakels in/op de grond.
 15. Aangezien er nu reeds is begonnen met de bouw van de woningen en het bouwrijp maken daarvoor reeds is begonnen c.q. is afgerond, dient er na bouw van de woningen een periode te worden gereserveerd om de nutsbedrijven de gelegenheid te geven de benodigde kabels en leidingen aan te leggen en om de woningen aan te kunnen sluiten op het riool. Zo snel als mogelijk zal dan tevens begonnen moeten worden met het woonrijp maken van het plangebied. Duidelijk moge zijn dat de woningen niet opgeleverd kunnen worden voordat de benodigde nutsvoorzieningen zijn aangelegd en de woningen zijn aangesloten op het riool.

Vervolg brief:
10615
(blz. 5)

16. Bouwfonds is wegens de aan de zijde van de gemeente gemaakte en nog te maken kosten de volgende bedragen verschuldigd:
 - a. wegens de interne en externe kosten van de gemeente voor zover die rechtstreeks verband houden met het in exploitatie brengen van gronden, zoals kosten voor planontwikkeling van de openbare ruimte (zoals bestemmingsplankosten, stedenbouwkundige kosten, kosten voor planbeoordeling en planbeheer): € 10.000,-.
 - b. kosten voor de interne planbegeleiding betreffende de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals kosten voor voorbereiding, onderzoek en toezicht, inmeten en uitzetten bebording): € 25.000,-
 - c. wegens kosten voor de aanleg van de tijdelijke inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen: € 107.625,-
 - d. wegens kosten voor de aanleg van de definitieve inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen: PM. Uitgangspunt vormen de stukken zoals genoemd in punt 3 van deze brief.
 - e. Over de onder a t/m d vermelde bedragen is geen omzetbelasting verschuldigd.
17. De hierboven onder a en b vermelde bijdrage dient door Bouwfonds aan de gemeente te worden voldaan binnen 3 weken na ondertekening van deze brief. De onder c vermelde bijdrage dient door Bouwfonds aan de gemeente te worden voldaan binnen 3 maanden na de datum van het proces-verbaal van de oplevering van het openbare voorzieningen.
18. De onder punt 6 genoemde aanneemsom wordt door de gemeente aan Bouwfonds voldaan binnen 3 maanden na de datum van het proces-verbaal van de oplevering van de openbare voorzieningen, doch uitsluitend nadat de totale bijdrage als onder punt 16 door Bouwfonds aan de gemeente is voldaan. Partijen zullen er naar streven om de betaling van deze bijdrage en deze aanneemsom gelijktijdig en gesaldeerd te laten plaatsvinden.
19. Bouwfonds dient in overleg met de gemeente een nauwkeurig tijdschema vast te stellen waarin de bouwtijd van de woningen inclusief het bouwrijp maken tot en met de oplevering van het openbaar gebied en voorzieningen wordt beschreven.
20. Bij uitloop van het tijdschema zoals hiervoor bedoeld, betaalt Bouwfonds € 500,- per maand aan de gemeente als vergoeding voor de extra projectbegeleiding en toezichtkosten (ca. 5 uur per maand). De gemeente zal deze door Bouwfonds verschuldigde extra vergoeding door middel van een gespecificeerde factuur bij Bouwfonds in rekening brengen.
21. In geval de gemeente uit hoofde van de gemaakte afspraken uit deze brief gehouden is tot het betalen van een naheffing of boete verband houdende met de fiscale aspecten zal Bouwfonds de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden op eerste schriftelijke verzoek van de gemeente, doch slechts nadat de betreffende naheffing of boete onherroepelijk is geworden. De gemeente zal op eerste verzoek van Bouwfonds meewerken aan het indienen van rechtsmiddelen tegen een besluit tot naheffing en een besluit tot het opleggen van een boete. Indien een procedure leidt tot gehele of gedeeltelijke teruggave van eventueel reeds betaalde bedragen komen deze ten goede aan Bouwfonds. De gemeente is gehouden terstond Bouwfonds te informeren omtrent de ontvangst van een naheffing en boete.
22. De huurovereenkomst tussen de gemeente Alkmaar en Bouwbedrijf H. Tauber BV wordt per datum van de ondertekening van deze brief beëindigd. De huurovereenkomst heeft betrekking op het gebruik van een strook gemeentegrond, ter grootte van ca. 944 m², ten behoeve van werkzaamheden voor de nieuwbouw aan het Jaagpad. De huurovereenkomst is aangegaan over de periode van 13 oktober 2008 tot en met 30 juli 2010 en de huursom bedraagt € 29.783,20. De huursom vanaf datum ondertekening van deze brief tot en met 30 juli 2010 zal aan Bouwbedrijf H. Tauber BV zo spoedig mogelijk worden teruggestort.

Vervolg brief:
10615
(blz. 6)

Graag vernemen wij of u zich kunt vinden in de opgestelde uitgangspunten. Indien u akkoord gaat met hetgeen is vermeld in deze brief, verzoeken wij één exemplaar (de brief zenden wij u daarom in tweevoud) voor akkoord ondertekend, aan ons te retourneren. Dit laat uiteraard onverlet dat in het verdere proces zaken aan de orde kunnen komen die tevens geregeld moeten worden. Deze zaken zullen verder worden uitgewerkt in de hierboven genoemde koop-exploitatieovereenkomst voor het totale plangebied.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders d.d.


De burgemeester,


P.M. Bruinooge

De secretaris,


Dr. J.C.M. Cox

Voor akkoord d.d. 3 augustus 2009


Bouwfonds Ontwikkeling B.V.


W.P. de Boer


H.W. J. Doornink

Paraaf gemeente:

Paraaf Bouwfonds: