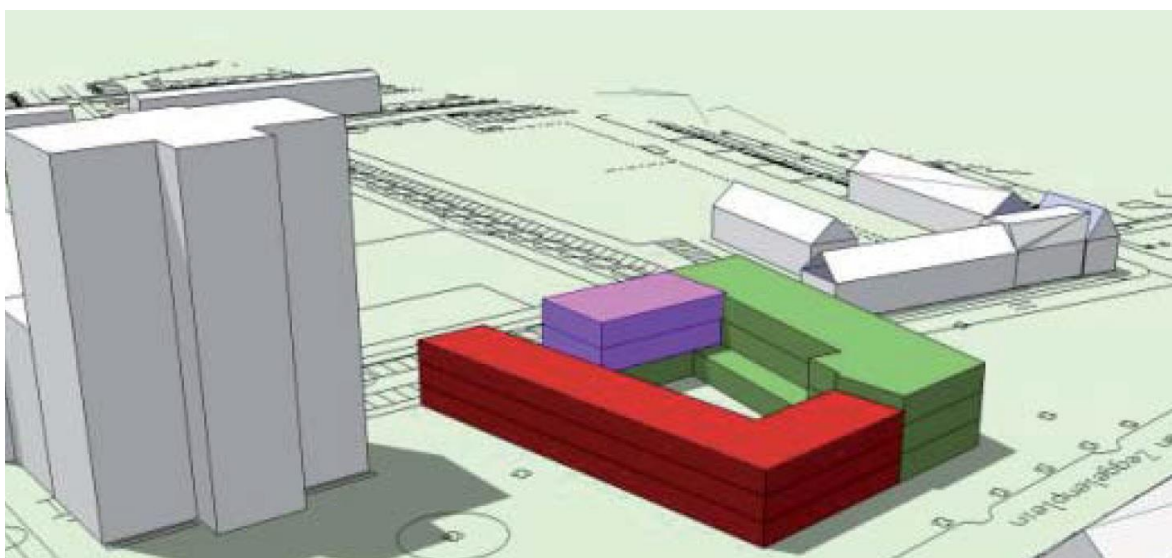


PROJECTINFORMATIE

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Bouwkavel ten behoeve van bouw grondgebonden eengezinswoningen.

Van Zeggelenplein / Anna Kaulbachstraat ong. te Haarlem



Bouwkavel DSK II Van Zeggelenplein Haarlem

Op een centrale locatie gelegen bouwkavel ten behoeve van de bouw van grondgebonden eengezinswoningen. Het bouwkavel is gelegen in de zeer populaire Van Zeggelenbuurt. Diverse nieuwbouwprojecten zijn hier recentelijk succesvol gerealiseerd.

De totale perceeloppervlakte bedraagt ca. 1.300m².

Uitsluitend de bouw van grondgebonden woningen ten behoeve van 1 huishouden is toegestaan.

De realisatie moet voldoen aan het huidige bestemmingsplan en het door inschrijver bij inschrijving ingeleverde en door verkoper goedgekeurde plan.

Uit te geven perceel:

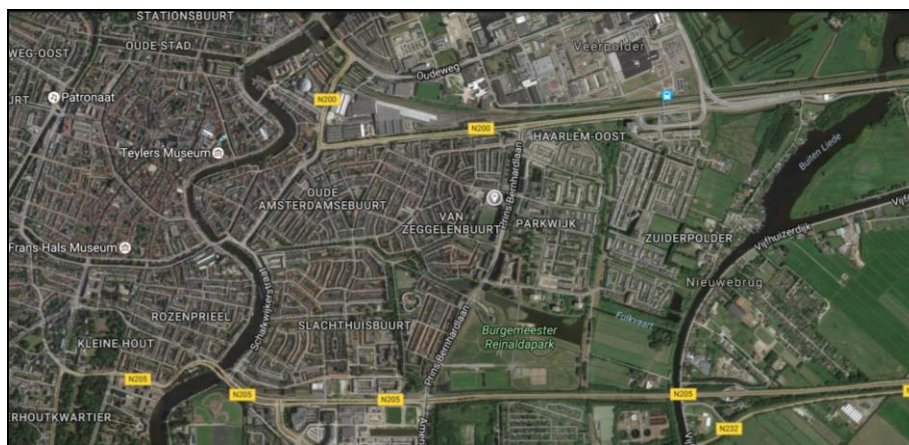


Bovenstaande voorlopige uitgiftetekening is gemaakt door gemeente. Onder- of overmaat leidt in geen geval tot verrekening van de koopsom.

Bouwkavel DSK II Van Zeggelenplein Haarlem

ALGEMENE INFORMATIE

Locatie	Het bouwkavel is gelegen aan het Van Zeggelenplein / Anna Kaulbachstraat. De locatie is uitstekend bereikbaar en zeer centraal gelegen in de Oude Amsterdamsebuurt – Van Zeggelenbuurt. Deze buurt is gelegen direct ten oosten van het Centrum van Haarlem direct bij de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol.
Belendingen	De belendingen zijn een school, een woontoren, een voetbalveld en speeltuin.
Openbaar vervoer	Busverbinding op loopafstand gelegen Teding van Berkhoutstraat en Prins Bernhardlaan. Treinstation Haarlem-Spaarnwoude (5 minuten fietsen) en Haarlem-Centrum (10 minuten fietsen).
Snelweg	N200 en N205 / A5 – A9 op korte afstand gelegen.
Parkeren	Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd conform de Haarlemse parkeernorm.
TRAF0 huis	De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit voor de aan te sluiten woningen.
Klic melding	Door verkoper is reeds een Klic melding uitgevoerd. De stukken zijn deels ter inzake via TenderNed en deels per mail opvraagbaar. Koper is zelf verantwoordelijk voor raadpleging van de gehele Klic melding en een actuele Klic melding.
Openbaar groen	Het openbaar groen zal door de gemeente worden verzorgd / gehandhaafd.



VERKOOPPROCEDURE EN VOORWAARDEN

Procedure	Verkoop geschiedt middels inschrijving. Communicatie inzake de procedure vindt uitsluitend plaats via verkopend makelaar Bedrijfslocatie.NL Bedrijfsmakelaars-Taxateurs. De verkoop is ook gecommuniceerd via TenderNED. Hetgeen in deze projectinformatie of de nota van inlichtingen is weergegeven met betrekking tot de procedure prevaleert boven informatie op TenderNED.
Verkoopdocumentatie	Een inschrijving dient gebaseerd te zijn op alle verkoopdocumenten genoemd in de Documentatie , alsmede de aanvullende bepalingen in deze projectinformatie. Er zal een nota van inlichtingen worden opgemaakt, welke deel uitmaakt van de verkoopdocumenten. Deze projectinformatie en de in de Documentatie genoemde verkoopdocumenten en daarin opgenomen voorwaarden maken uitdrukkelijk onderdeel uit van de verkoop. Door het indienen van een inschrijving verklaart inschrijver zich akkoord met en gebonden aan deze documenten en de daarin genoemde voorwaarden. Indien inschrijver meent dat er verkoopdocumenten ontbreken dan wel indien de in deze projectinformatie, de verkoopdocumenten en/of andere informatie of stukken met betrekking tot deze verkoop (procedure) onjuistheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden bevatten dient inschrijver dit binnen 5 werkdagen na ontvangst van de stukken bij verkopend makelaar te melden, bij gebreke waarvan inschrijver zich, zowel in als buiten rechte, niet (meer) daarop kan beroepen. Niet, dan wel niet tijdige melding hiervan zijn voor risico van inschrijver.
Inschrijving	Een inschrijving dient uiterlijk op Sluitingsdatum inschrijving (zie planning) uiterlijk 16.00 uur bij de receptie van projectnotaris te worden ingeleverd. De aanbieding dient in een gesloten envelop te worden ingeleverd. Inschrijver ontvangt bij afgifte een ontvangstbevestiging. Tevens is het mogelijk de inschrijving per mail te versturen aan de projectnotaris. Inschrijver draagt zelf het volledige risico van tijdige inlevering van de inschrijving. De notaris opent de inschrijvingen en registreert welke partijen wat hebben ingeschreven in het bijzijn van verkopend makelaar. De inschrijving dient compleet inclusief de gevraagde bijlagen, onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden te zijn, uitgedrukt in euro's op basis van de voorwaarden en informatie zoals opgenomen in deze projectinformatie en de verkoopdocumenten. De inschrijving dient via het inschrijfformulier ingediend te worden en ondertekend te zijn door een (blijkens het handelsregister en ID bewijs) bevoegd persoon. Indien de inschrijving niet aan alle voorwaarden uit deze projectinformatie en verkoopdocumenten voldoet, beschouwt verkoper deze als onvolledig en behoudt verkoper zich het recht voor deze terzijde te leggen. De gemeente beoordeelt de volledigheid en inhoud van de inschrijvingen. Zodra de gemeente besloten heeft aan welke partij gegund zal worden, zal dit gunningsvoornemen aan inschrijvers worden gecommuniceerd middels een brief. Indien inschrijvingen kleine onvolkomenheden bevatten of niet compleet zijn behoudt de gemeente zich het recht voor hierop als nog navraag te doen bij betreffende inschrijver en hiermee de inschrijving alsnog geldig te verklaren. Voor de wijze waarop bezwaar dient te worden gemaakt wordt verwezen naar de bijlage.
Geen kostenvergoeding	Verkoper verstrekt geen vergoeding van enigerlei kosten, compensatie en/

	<p>of schade die het gevolg zijn van deelname aan de onderhavige verkoopprocedure, ook niet in het geval verkoper mocht besluiten niet tot verkoop over te gaan of de verkoop op basis van afwijkende condities te sluiten.</p>
Planning	<p>De planning is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Indienen vragen: uiterlijk 19 oktober 2018 -Nota van Inlichtingen: 12 november 2018 -Sluitingsdatum inschrijving: 23 november 2018, 16.00 uur <p>Collegebesluit, gunning en levering zijn gepland eind 2018 / begin 2019. Na voornemen tot gunning dient nog bestuurlijke goedkeuring plaats te vinden (College van B&W, Commissie en gemeenteraad). Nadien zal de koopakte worden ondertekend. Levering dient uiterlijk 3 weken na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop plaats te vinden. Inschrijver dient zijn bieding tot moment tekenen koopakte gestand te doen. Indien er wijzigingen zijn in de planning zal dit worden gecommuniceerd aan aangemelde gegadigden via verkopend makelaar.</p>
Randvoorwaarden project	<p>Het object zal worden verkocht op basis van de volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Uitsluitend realisatie van maximaal 13 grondgebonden eengezinswoningen en voor het overige binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. -Uitsluitend realisatie van grondgebonden woningen ten behoeve van bewoning door maximaal 1 huishouden per grondgebonden woning. Studentenhuisvesting, appartementen, woongemeenschappen en andere vergelijkbare woonvormen in de breedste zin des woords zijn niet toegestaan. Koper dient het bij inschrijving ingediende plan welke de goedkeuring van de gemeente behoeft ook te realiseren. -Geen eisen tot realisering sociale woningbouw -De kosten voor aansluiting op de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van de koper. De inrit voor de parkeerplaatsen dient aan de zuidzijde te worden gerealiseerd voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente zal voor haar rekening en risico op die locatie 2 of 3 parkeerplekken verplaatsen /opheffen op de daarvoor voorziene plek (tussen bouwblok en school). De 2 huidige MIVA plekken op de hoek blijven ongewijzigd. -Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd conform de Haarlemse parkeernorm. DSK II ligt in het gebied 'schil / overloopgebied'. Volgens de Beleidsregels Haarlemse Parkeernormen bedraagt de parkeernorm: <ul style="list-style-type: none"> -bij woningen (goedkoop) tot 215.000 -> 1.2 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning -bij woningen (midden) van 215.000 tot 350.000 -> 1.4 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning -bij woningen (duur) vanaf 350.000 -> 1.5 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0.3 per woning <p>De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet worden opgelost op eigen terrein. Het exacte aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen op basis van bovengenoemde norm blijft gehandhaafd onafhankelijk van toekomstig beleid en de te realiseren parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor gebruik door de bewoners en bezoekers van de woningen. Ontwikkelaar dient ervoor zorg te dragen dat het parkeerterrein is afgesloten ter voorkoming van gebruik door anderen dan bewoners en/of bezoekers van bewoners. Per woning dient 1 parkeerplaats mee verkocht te worden aan de kopers van de betreffende woning. De bezoekersparkeerplaatsen dienen</p>

	<p>door de bewoners en / of een op te richten V.V.E. gezamenlijk te worden beheerd.</p> <p>-De gemeente heeft plannen om een 'groenimpuls' aan te brengen in het gebied rondom het kavel.</p> <p>-Het kavel wordt bouwrijp en verder 'as-is' overgedragen aan koper.</p> <p>-In de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit staat dat het ontwerp van het totale gebouw inclusief school in de hand moet zijn van één architect. Dit is niet meer van toepassing en architect keuze is vrij. Het document Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit DSK II & III beschrijft randvoorwaarden en is toetsingskader documenten voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, hieraan dient de inschrijving te voldoen.</p> <p>-Er dient bouwvolume met een gesloten hoek te worden gerealiseerd. Om daadwerkelijk tot één ruimtelijke eenheid te komen tussen de school en de woningen dienen deze zich naadloos tot elkaar te verhouden en de daklijn van beide delen loopt door en is overal gelijk. De noordgevel dient geheel gesloten te zijn. De oostgevel dient volledig bebouwd te worden om een front te hebben aan het plein. In de zuidoost hoek dient de bebouwing de hoek om te gaan. Vervolgens kan er overwogen worden om de zuidgevel niet helemaal gesloten te bouwen.</p> <p>De daklijn vormt een cruciaal onderdeel om te komen tot de eenheid tussen de beide gebouwdelen en dient gerespecteerd te worden. De hoogte hiervan is mogelijk beperkend ten opzichte van de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Indien het mogelijk is om binnen de hoogte van de daklijn een vierde laag te realiseren behoort dit tot de mogelijkheden.</p>
<p>Procedurale voorwaarden</p>	<p>Alleen tijdige, volledig ingevulde inschrijvingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken;</p> <p>2. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal;</p> <p>3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een inschrijving doen;</p> <p>4. Verkoper behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen;</p> <p>6. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, bestuurders of (project)medewerkers van het project, de gemeente Haarlem inzake deze inschrijving;</p> <p>7. Verkoper houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gedeelde winst) het recht voor om niet tot selectie of tot gunning over te gaan.</p>
<p>Compleetheid inschrijving</p>	<p>Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de inschrijving wordt deze getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een volledig ingevuld inschrijvingsformulier 2. Een volledig ingevulde Eigen verklaring 3. Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente) 4. Een korte beschrijving en eventueel verbeelding van het te realiseren object. 5. Een planning met betrekking tot de realisatie. 6. Achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij.

	<p>7. Geldig legitimatiebewijs en, indien van toepassing, K.v.K. uittreksel van maximaal 1 maand oud.</p> <p>Voor deelname aan de inschrijving dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen. Daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde. Op voorhand worden geen stukken / bijlagen gevraagd bij het indienen van de Eigen Verklaring. Bij voorgenomen gunning zal de gemeente mogelijk stukken opvragen. Deze stukken dienen alsdan binnen 8 werkdagen na het verzoek van de gemeente te worden ingediend. Inschrijver dient de stukken voor inzage gereed te hebben.</p>
<p>Gunningscriteria</p>	<p>Als basis voor de gunning van de verkoop gelden gunningscriteria en geschiktheidsvereisten zoals hieronder beschreven. Weging is conform EMVI in combinatie met de aspecten voor duurzaamheid. Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekenvoorbeeld toegevoegd. In het werkblad "<i>Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II</i>" is een voorbeeld beoordeling van een aantal fictieve partijen met fictieve grondbiedingen en fictieve EPC's opgenomen. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt.</p> <p>Uitgangspunt is een door inschrijver op het inschrijfformulier aan te geven EPC-score waarbij een EPC-score lager dan 0,4 punten oplevert. Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningsdocument en tevens is een rekenvoorbeeld toegevoegd. In het werkblad "<i>Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II</i>" is een voorbeeld beoordeling van een aantal fictieve partijen met fictieve grondbiedingen en fictieve EPC's opgenomen. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt. De EPC - score welke door de uiteindelijke koper is ingediend dient ook daadwerkelijk als minimum vereiste voor de bouw. Indien de EPC-score lager uitvalt is koper aan verkoper een boete verschuldigd van € 500.000,- welke zonder tussenkomst van de rechter onmiddellijk opeisbaar is.</p> <p>Voor gunning geldt een minimale verkoopprijs van € 1.050.000,- k.k. te vermeerderen met 21% B.T.W.</p> <p>Naast weging van de inschrijving op basis van bovenstaande is het van belang dat de inschrijving voldoet aan de opgegeven minimum eisen en uitsluitingsgronden bij de verkoop zoals aangegeven in de projectinformatie (o.a. doch niet limitatief; grondgebonden woningen ten behoeve van 1 huishouden, planning realisatie, voldoen aan voorwaarden concept koopakte, onvoorwaardelijke bieding etc.).</p> <p>De gemeente houdt zich uitdrukkelijk het recht voor niet over te gaan tot gunning.</p> <p>De gemeente is nadrukkelijk op zoek naar een haalbaar en uitvoerbaar plan en de zekerheid dat het plan wordt uitgevoerd.</p> <p>Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van het plan van aanpak, met daarin de werkwijze van Gegadigden om de planuitwerking én de planuitvoering ter hand te nemen, de snelheid van ontwikkeling, de rol en taakverdeling met betrokkenen en de planning. Een planning moet worden aangeleverd bij de inschrijving waaruit blijkt dat de volledige projectrealisatie binnen 2 jaar na levering van het kavel haalbaar is. Tevens is koper verplicht een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen, binnen 6 maanden na juridische levering van het kavel door de verkoper. Na deze 6 maanden termijn gaat een onmiddellijk opeisbare boete gelden van € 10.000,- per maand. Indien koper binnen 12 maanden na juridische levering van het Verkochte geen ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend, is de Koper verplicht om op eerste</p>

	<p>vordering van Verkoper aan Verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop door Verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van een vergoeding van kosten, schade en rente-behoudens vrijstelling door Verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan Verkoper vervallen.</p> <p>Verkoper zal geen schadevergoeding innen als vertraging van de realisatie buiten de schuld van de koper is en het gevolg is van een beroepsprocedure. Verkoper behoudt zich het recht voor het verkochte te gunnen aan de gegadigde van haar keuze zonder daartoe gehouden te zijn aan uitleg omtrent deze besluitvorming.</p>
<p>Geschiktheidseisen</p>	<p>De partij aan wie de verkoper voornemens is te gunnen dient voorafgaand aan definitieve gunning aan te geven dat voldaan wordt aan de volgende geschiktheidseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Financiële en economische draagkracht (Omzeteis) -Behaalde omzet aantonen met een (vastgestelde en openbaar gemaakte) jaarrekening over de laatste 2 boekjaren voorzien van een accountantsverklaring. Verkoper wil vaststellen dat de partij aan wie de verkoper voornemens is te gunnen voldoende draagkrachtig is om de realisatie van het project te verwezenlijken. <p>Voor elke kandidaat koper geldt een uitdrukkelijk voorbehoud uitkomst Customer Due Diligence. Dit betekent dat koper moet aangeven welke entiteit als koper optreedt, wat het voorgenomen gebruik / plan tot ontwikkeling is, wie als financier optreedt en of er andere partijen betrokken zijn bij de transactie. Tevens dient door de gegadigde waaraan verkoper voornemens is te gunnen een Verklaring omtrent gedrag te worden overhandigd.</p> <p>Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid</p> <p>Voor alle Gegadigden geldt dat zij de zogenaamde kerncompetenties dienen aan te tonen. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring op het gebied van woningbouw ontwikkeling. Deze kerncompetenties kunnen door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (projectreferenties) worden aangetoond. Indien gegadigde zelf niet beschikt over deze kerncompetenties dient gegadigde aan te geven welke partijen betrokken zullen zijn bij de realisatie.</p>
<p>Integriteit</p>	<p>De gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Van toepassing is de <i>Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten</i> waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule, alsmede de zogenaamde BIBOB toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB formulier mee te sturen, exclusief de vereiste bijlagen. De bijlagen dienen door de gegadigde waaraan verkoper voornemens is te gunnen op verzoek te worden ingediend. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze verkoop. De integriteitsclausule is opgenomen in het contract. Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden.</p>

Nota van inlichtingen	<p>Inhoudelijke vragen over het bouwkavel en de verkoopprocedure kunnen uitsluitend via info@bedrijfslocatie.nl tot en met de bij de planning genoemde datum voor inleveren worden gesteld. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien verkoper van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.</p> <p>De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de bij de planning genoemde datum van publiceren door verkoper worden beantwoord. Verkoper beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke zal worden gepubliceerd.</p> <p>Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Documentatie behorende bij deze verkoop. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op de Documentatie en in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze projectinformatie.</p>
Geen aanbestedingsrecht	<p>Verkoper is niet gebonden door - en sluit uitdrukkelijk de toepassing uit van - de basisprincipes van openbaar aanbestedingsrecht. Verkoper behoudt zich het recht voor om - op ieder moment - de verkoopprocedure, de koopovereenkomst en enig ander document in relatie tot het object te wijzigen en onderhandelingen voort te zetten met andere partijen. Dit voorbehoud wordt in de breedste zin van het woord gemaakt. Verkoper kan haar rechten uitoefenen zoals het haar goedgevindt, zonder dat zij daarvoor redenen hoeft aan te geven.</p> <p>Verkoper behoudt zich in het bijzonder het recht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aanbiedingen ingediend na sluitingsdatum en/of onvolledige aanbiedingen al dan niet te accepteren; -Te onderhandelen met één of meer andere partijen die al dan niet een aanbieding hebben gedaan; -Te gunnen aan een andere partij dan de partij met de hoogste aanbieding dan wel aan een partij die geen aanbieding heeft gedaan; -Te besluiten niet tot gunning over te gaan. <p>Mocht het zo zijn dat er geen geldige biedingen binnen komen dan behoudt de gemeente zich tevens het recht voor in contact te treden met de markt om te onderhandelen of een koopovereenkomst te sluiten.</p> <p>Door een inschrijving in te dienen, gaat inschrijver akkoord met het bepaalde in deze alinea en doet inschrijver afstand van alle rechten tot het maken van bezwaar tegen (delen van) de verkoopprocedure.</p>
Bezwaar	<p>Voor de wijze waarop bezwaar dient te worden gemaakt wordt verwezen naar de bijlage Toelichting Bezwaar bij voorgenomen gunning.</p>
Kosten koper	<p>Alle kosten terzake van de koop en levering, waaronder ook de B.T.W. zijn voor rekening van koper.</p>
BTW	<p>Uitgangspunt is B.T.W. belaste levering.</p>
Waarborgsom / bankgarantie	<p>10% van de overeengekomen koopsom, te voldoen bij ondertekening koopovereenkomst. De waarborgsom wordt niet verrekend met de te betalen koopsom maar blijft na juridische levering bij de projectnotaris in depot totdat het project volledig conform afspraak is gerealiseerd.</p>
Notaris	<p>Krans Helmig Stuijt Netwerk Notarissen Postbus 104 - 2000 AC Haarlem Van Eedenstraat 20 - 2012 EM Haarlem T (023) 531 93 98 F (023) 532 94 41 E notarissen@khs.nl</p>
Koopakte, clausules en	<p>De concept koopakte met toepasselijke voorwaarden is gepubliceerd.</p>

voorwaarden	Verkoop geschiedt uitdrukkelijk onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring gemeente.
Algemene Verkoopvoorwaarden	Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem zijn grotendeels van toepassing. Verwezen wordt naar de concept koopakte.
Zakelijke lasten	Baten en lasten zijn vanaf juridische levering voor rekening van koper.
Documentatie	<p>De volgende documentatie is beschikbaar op Tenderned en kan per mail worden opgevraagd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projectinformatie DSK II te Haarlem 23/12/2016 ▪ Inschrijvingsformulier ▪ Eigen verklaring ▪ Gunningsdocument DSK II ▪ Rekenvoorbeeld gunning verkoop bij inschrijving DSK II ▪ Nota van inlichtingen (separaat volgens planning) ▪ Toelichting Bezwaar bij voorgenomen gunning ▪ Bibob formulier Haarlem ▪ Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten inclusief toelichting ▪ Aankondiging van een opdracht ▪ Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem ▪ Criteria ruimtelijke kwaliteit dsk ▪ Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardlaan, DSK-terrein Witteveen en Bos, kenmerk HLM302-1, d.d. 10 november 2003 ▪ Actualiserend bodemonderzoek Van Zeggelenplein (DSK II) te Haarlem, afdeling Milieu bureau bodem, 13 augustus 2012, projectnummer 813336 ▪ Technisch Programma van Eisen DSK 2 d.d. 5 september 2018 ▪ Klic melding 28 september 2018 ▪ Fotobijlage DSK II ▪ Plattegronden parterre voorbeeldverkavelingen DSKII ▪ Plattegronden verdiepingen voorbeeldverkavelingen DSKII ▪ Stedenbouwkundig kader DSK II en III ▪ Uitgiftetekening 17296_grondtransactie naast Van Zeggelenplein 31a-31b_05-09-2018 ▪ Uittreksel kadastrale kaart HAARLEM II P 3745 ▪ Voorwaarden aansluiting appartementen op WKO bron DSKII ▪ Concept koopakte

KADASTER INFORMATIE


Gemeente	Haarlem II
Sectie	P
Nummer	3883
Grootte	Ca. 1.300m ²
Eigendomssoort	Volle eigendom
Bijzonderheden	Er zijn geen erfdiensbaarheden of Publiekrechtelijke beperkingen van toepassing.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 30 november 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>HAARLEM II P 3745</p>	
--	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BESTEMMING

Titel bestemmingsplan	Bij de gemeente Haarlem valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan Zomerzone Noord dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2012.
Bestemming	Wonen: -woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep; -wegen en paden; -tuinen en erven; -bijbehorende waterlopen en waterpartijen; -bijbehorende voorzieningen. Parkeergarage Tuin-3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
Bouwregels	Er geldt een minimum bouwhoogte van 10 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter.
Privaatrechtelijke bepaling	Bij verkoop zal privaatrechtelijk worden vastgelegd dat uitsluitend realisatie van grondgebonden woningen (dus geen appartementen) is toegestaan en koper / ontwikkelaar hiermee zal instemmen.
Plankaart	
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Van toepassing is het Stedenbouwkundig Kader DSK 2 en 3 zoals vastgesteld door de gemeente Haarlem afdeling Stedenbouw en planologie d.d. mei 2010 met als uitgangspunt het 'extra scenario voor grondgebonden woningen' zoals weergegeven op pagina 63. Het aantal grondgebonden woningen is vrij invulbaar. Realisatie van appartementen is uitdrukkelijk niet toegestaan.
Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit, DSK II & III	Van toepassing zijn de Criteria voor Ruimtelijke Kwaliteit, DSK II & III d.d. juli 2012.
Schetsplan	Door de gemeente Haarlem is een schetsplan opgesteld welke als voorbeeld kan dienen voor de te realiseren woningen. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat het hier slechts gaat om een voorbeeld.
Parkeren	Het parkeren dient volledig op eigen (binnen)terrein opgelost te worden.

MILIEU INFORMATIE

Uitgevoerd bodemonderzoek	Er is een bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 10 november 2003 en d.d. 13 augustus 2012 in opdracht van de gemeente Haarlem.
Oplevering	<p>Er zal sprake zijn van levering van bouwrijpe grond geschikt voor het woongebruik.</p> <p>Onder bouwrijpe grond wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grond die milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik, - Vrij is van kabels en leidingen, - Vrij is van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren tot een diepte van 60 centimeter minus maaiveld, - Het verkochte wordt opgeleverd op de huidige maaiveldhoogte, zoals op het perceel aanwezig. <p>Uit voornoemd bodemonderzoek is gebleken dat het grondwater plaatselijk licht is verontreinigd met barium. De resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten van het onderzoek uit 2003 toen in de grond ook geen verontreinigingen zijn gevonden. Het onderzoek uit 2003 is dus nog representatief voor de kwaliteit van de bodem op deze locatie. Wel moet het grondwater worden behandeld voordat het geloosd kan worden op riool of oppervlaktewater. Koper dient hiervoor een bemalingsvergunning aan te vragen bij Omgevingsdienst IJmond.</p>
Uitgangspunt koopakte	<p>Op basis van de inhoud van de bodemonderzoeksrapporten gaan Partijen uit van het volgende: <i>Op en rond het Verkochte zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat het Verkochte als onverdacht moet worden beschouwd. De bovengrond is niet verontreinigd, het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten van het onderzoek uit 2003 toen in de grond ook geen verontreinigingen zijn gevonden. Het onderzoek uit 2003 is dus nog representatief voor de kwaliteit van de bodem op het Verkochte. Wel moet het grondwater worden behandeld voordat het geloosd kan worden op riool of oppervlaktewater.</i></p>
Ondergrondse opslagtanks	Niet aanwezig.

Duurzaamheid	<p>De woningen zullen moeten worden aangesloten op de WKO installatie van de naastgelegen school. Over het beheer, onderhoud en gebruik zal een afspraak met de eigenaar van de school (Stichting Spaarnesant) moeten worden gemaakt. Koper dient er zorg voor te dragen dat deze afspraken worden opgelegd aan de verkrijgers van de woningen en elke opvolgende verkrijger.</p> <p>Koper hoeft niet mee te betalen aan de initiële aanlegkosten van de WKO installatie maar wel aan onderhoud, beheer en vervanging samen met school. De aansluitkosten van de woningen op de WKO zijn voor rekening van koper.</p> <p>Het is verplicht om alle woningen aan te sluiten op de WKO. Alle kosten die nodig zijn om aan te sluiten zijn voor de koper. De gemeente zelf zal geen kosten in rekening brengen om aan te sluiten. Mogelijk dat Stichting Spaarnesant (eigenaar van de school) kosten in rekening brengt voor aansluiting.</p> <p>Overigens heeft Stichting Spaarnesant gemeld dat er vanuit de zonnecollectoren t.b.v. de warmwaterinstallatie een overcapaciteit bestaat welke mogelijk in overleg kan worden benut voor de te realiseren woningen.</p> <p>In opdracht van de eigenaar van de WKO, Stichting Spaarnesant, zal een MJO worden opgesteld door een extern bureau waarin de WKO wordt opgenomen.</p> <p>Tevens zal ten opzichte van het perceel waar de WKO onderdeel van het uitmaakt alsmede het te verkopen perceel een kwalitatieve verplichting, opstalrecht, erfdienstbaarheid, VVE of soortgelijke regeling cq. zakelijk recht in de breedste zin des woords worden opgenomen inzake het gezamenlijk onderhoud en gebruik. Hierin is het gezamenlijk gebruik van de WKO geborgd.</p> <p>Tevens is de bouw van gasloze nieuwbouw verplicht. Inschrijver dient aan te geven of aan deze eis wordt voldaan en zal moeten aangegeven welke duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in de te realiseren woningen. Inschrijver zal moeten aangeven welke EPC- score de woningen krijgen (rekening houdend met gasloze woningen).</p> <p>Duurzaamheid wordt in deze verkoop toegespitst op klimaatneutraal bouwen. Hoe klimaatneutraal wordt het plan? In deze verkoop wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke norm en bepalingswijze. Er is daarom gekozen om 'klimaatneutraal bouwen' te operationaliseren met behulp van de EPC. De berekening van de EPC gebeurt aan de hand van de NEN 7120. Geef in het Inschrijfformulier Verkoop DSK II door middel van een EPC-score aan hoe energiezuinig het gebouw zal zijn. De EPC dient mede behaald te worden met behulp van de aansluiting op de in het projectgebied reeds bestaande WKO. Voor de gunning nu is geen uitgebreide onderbouwing noodzakelijk. Voor meer informatie over de aspecten van duurzaamheid en hoe deze worden meegewogen wordt verwezen naar de bijlage Gunningsdocument DSK II.</p>
---------------------	--

Voor meer informatie of projectdocumentatie kunt u contact opnemen met onze makelaars of kijken op www.bedrijfslocatie.nl.

DISCLAIMER

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan worden dat de in deze projectinformatie verstrekte gegevens slechts indicatief zijn. Bedrijfslocatie.NL en de verkoper van het object aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, maten etc.) zijn soms verkregen uit mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

De eventueel bijgevoegde tekeningen worden slechts verstrekt om inzicht te geven in de maatvoering en indeling van de betreffende ruimte en kunnen niet voor een ander doel worden gebruikt. Van belang zijnde documentatie, is bij Bedrijfslocatie.NL op te vragen.

INFORMATIE

Bedrijfslocatie.NL *Bedrijfsmakelaars- Taxateurs*

De heer G.E. van der Schaaf

Oudeweg 8^E 2031 CC HAARLEM

Tel: 023-5251525 / Fax: 023-5273213

www.bedrijfslocatie.nl / info@bedrijfslocatie.nl