

## Projectinformatie

### VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Ontwikkellocatie Fietszfabriek ten behoeve van woningbouw.

Gelegen Oostvest 54-56 en Dijkstraat te Haarlem



Deze impressie is slechts bedoeld als voorbeeld en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op toplocatie aan de rand van de binnenstad van Haarlem gelegen ontwikkellocatie Fietszfabriek.

Bestemd voor realisatie van woningbouw conform verdeling: 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector met ondergrondse parkeervoorziening.

De ontwikkellocatie is zeer gunstig gelegen in de populaire woonwijk Scheepmakerskwartier, op loopafstand van het centrum van Haarlem.

De totale perceeloppervlakte bedraagt ca. 3.617 m<sup>2</sup>. Gelegen op eigen grond.

Woningen dienen een minimaal bruto vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> te hebben.

Inclusief het nog bestaande witte gebouw Oostvest 54-56.

## Inhoud

<b>1. Algemene informatie .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding locatie .....	3
1.2 Kadastrale informatie .....	3
1.3 Bereikbaarheid .....	4
1.4 Bestemming .....	5
1.5 Invulling woningbouw programma .....	7
1.6 Bestaande gebouw 'de drukkerij' .....	7
1.7 Verkoop sociale huurwoningen .....	8
1.8 Milieu informatie.....	9
<b>2. Technische randvoorwaarden.....</b>	<b>11</b>
2.1 Parkeren.....	12
2.2 Electriciteitsvoorziening .....	13
2.3 Klic melding.....	13
2.4 Openbare ruimte .....	13
2.5 Trillingsarm bouwen .....	14
2.6 WKO.....	14
2.7 Afval inzameling .....	14
2.8 Wijze van opleveren .....	14
<b>3. Duurzaamheid / natuur inclusief bouwen .....</b>	<b>15</b>
3.1 Duurzaamheid .....	15
3.2 Natuurinclusief Bouwen.....	15
<b>4. Verkoopprocedure en voorwaarden .....</b>	<b>17</b>
4.1 Procedure.....	17
4.2 Verkoopdocumentatie .....	17
4.3 Inschrijving .....	18
4.4 Compleetheid inschrijving.....	18
4.5 Geen kosten vergoeding .....	19
4.6 Planning .....	19
4.7 Procedurele voorwaarden.....	20
4.8 Gunningscriteria .....	20
4.9 Geschiktheidseisen .....	21
4.10 Toepassing Social Return on Investment (SROI) .....	22
4.11 Integriteit .....	22
4.12 Nota van inlichtingen .....	22

<b>4.13 Geen aanbestedingsrecht.....</b>	<b>22</b>
<b>4.14 Bezwaar .....</b>	<b>23</b>
<b>4.15 Kosten ontwikkelaar .....</b>	<b>23</b>
<b>4.16 Fiscaliteit .....</b>	<b>23</b>
<b>4.17 Zekerheidsstelling.....</b>	<b>23</b>
<b>4.18 Zakelijke lasten .....</b>	<b>23</b>
<b>4.19 Koopovereenkomst, clausules en voorwaarden .....</b>	<b>23</b>
<b>4.20 Algemene verkoopvoorwaarden .....</b>	<b>25</b>
<b>4.21 Notaris .....</b>	<b>25</b>
<b>5. Documentatie .....</b>	<b>26</b>
<b>6. Disclaimer.....</b>	<b>27</b>
<b>7. Informatie.....</b>	<b>27</b>



*\*Er zullen nog foto's worden toegevoegd van de actuele situatie*

## 1. Algemene informatie

### 1.1 Inleiding locatie

Tussen de Houtmarkt / Het Spaarne, Oostvest en Dijkstraat ligt het complex “De Fietsnfabriek”. Dit prominent gelegen bouwkvavel aan de rand van de binnenstad beschikt nog over een bestaand gebouw aan de Oostvest 54-56 waar vroeger een drukkerij gevestigd was. De meeste opstallen zijn inmiddels gesloopt en de locatie Houtmarkt 7 is reeds separaat verkocht, hierdoor is een ontwikkellocatie van ca. 3.617 m<sup>2</sup> oppervlak overgebleven. De ontwikkellocatie is zeer gunstig gelegen in de populaire woonwijk Scheepmakerskwartier.

Met de verkoop van de locatie beoogt de gemeente de transformatie van het complex naar een hoogwaardige kwaliteit die past in het centrum van Haarlem en bij de overige ontwikkelingen in de wijk.

In de directe omgeving zijn diverse nieuwbouw ontwikkelingen succesvol tot stand gekomen. Ook de ontwikkeling Open de Koepel is direct nabij gelegen.

### 1.2 Kadastrale informatie

De ontwikkellocatie bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Percelen	Oppervlakte kadaster
Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11307, volle eigendom	2787
Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10652, volle eigendom	577
Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 7077, volle eigendom	253

Eigendomsinformatie en kadastrale kaart met betrekking tot bovengenoemde percelen zijn opgenomen in de verkoopdocumentatie. Diverse akten zijn ter inzage na ronde 1 en opvraagbaar bij het kadaster.

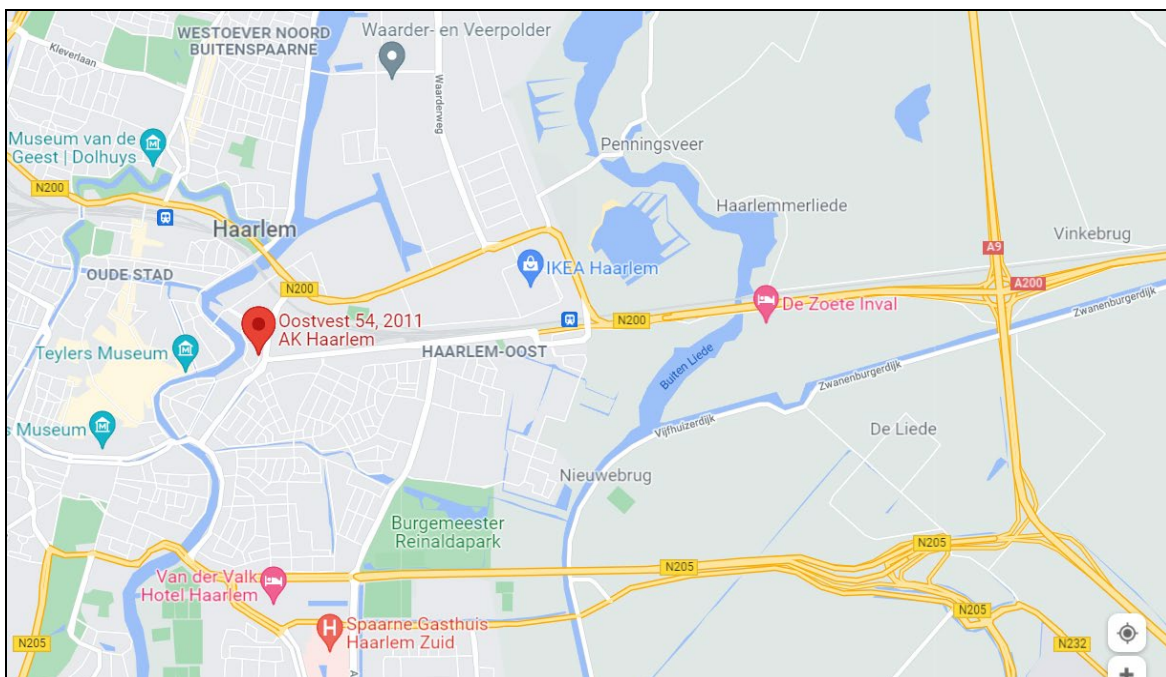
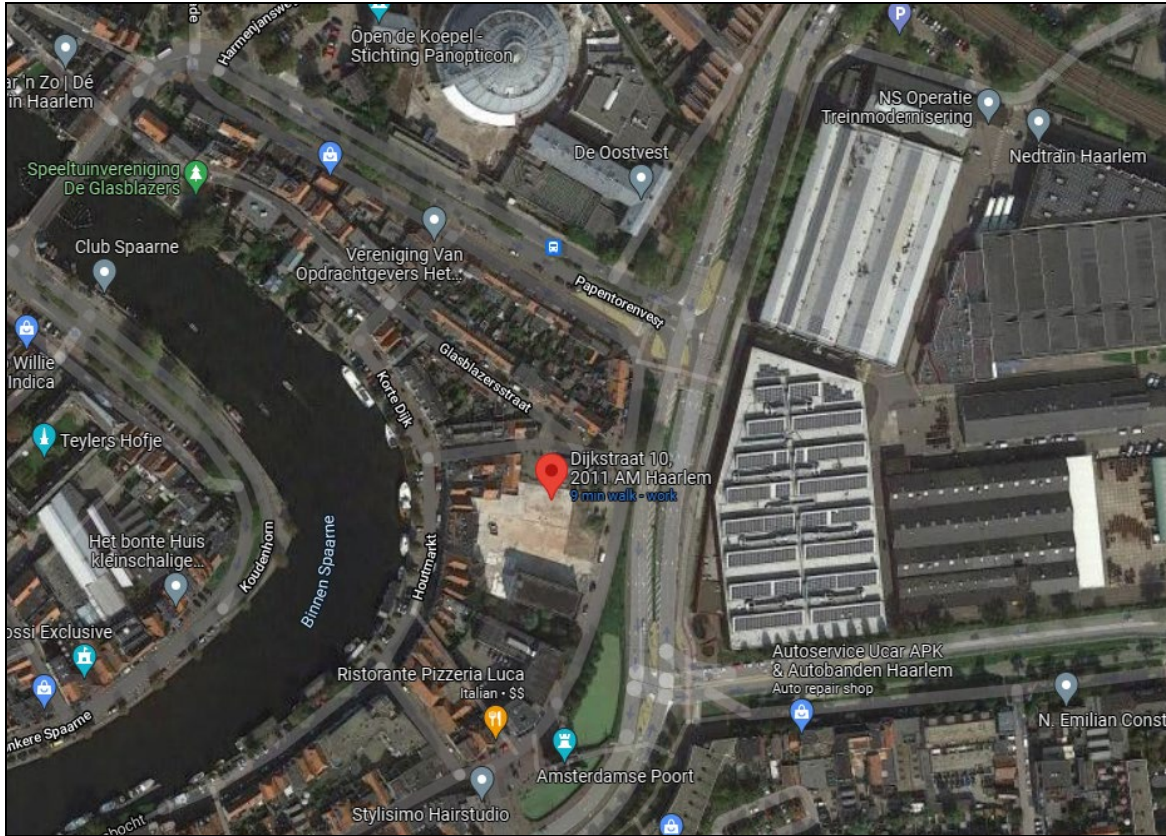
De totale perceeloppervlakte bedraagt ca. 3.617 m<sup>2</sup>.

Door de gemeente is een voorlopige uitgiftetekening opgesteld. Een definitief perceel zal indien nodig nog worden gevormd door de projectnotaris. Onder- of overmaat leidt in geen geval tot verrekening van de koopsom.



## 1.3 Bereikbaarheid

Er is een busverbinding op loopafstand gelegen aan de Papentorenvest, welke rijdt richting Haarlem station. Treinstation Haarlem-Centrum en Spaarnwoude liggen beide op 5 minuten fietsen. N205 / A5 – A9 op < 1 km gelegen.



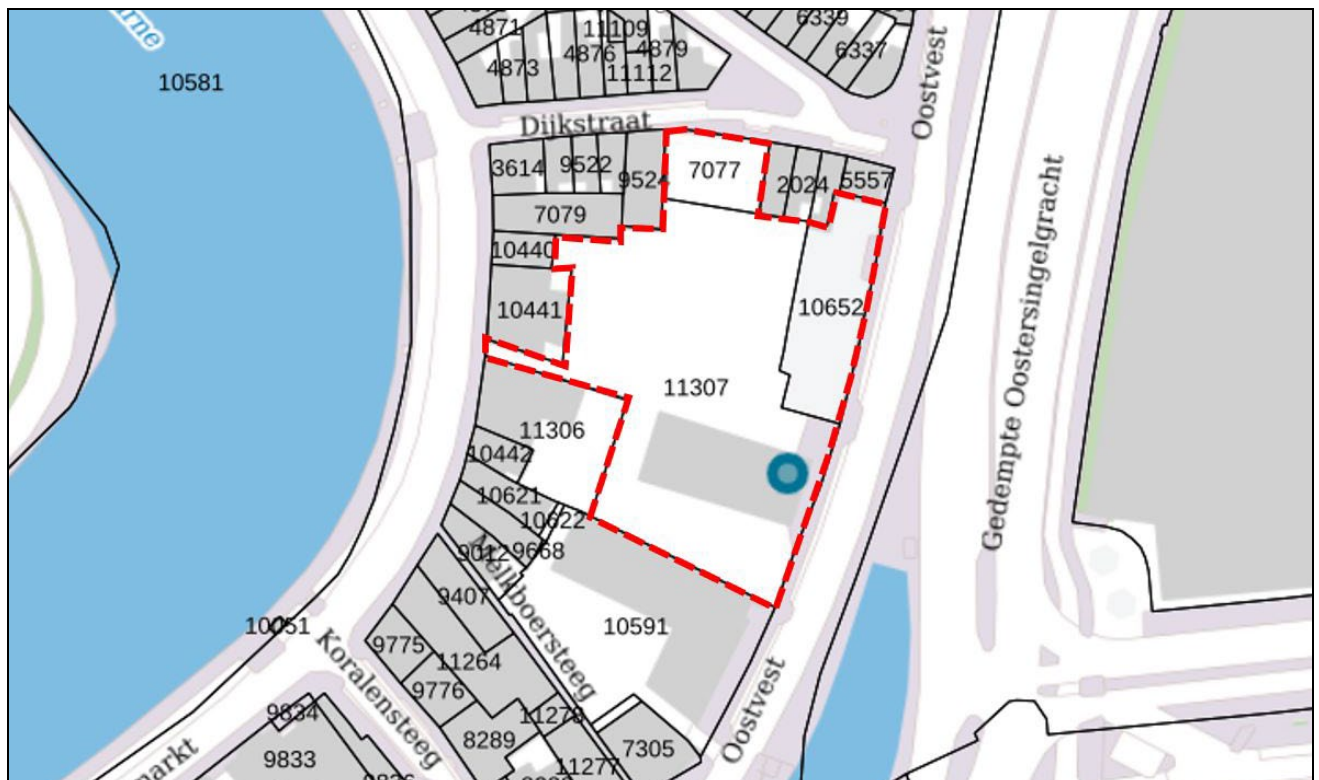
## 1.4 Bestemming

Bij de gemeente Haarlem valt de ontwikkellocatie in het vigerende bestemmingsplan: "Papentorenvest" vastgesteld 11 november 2008. Voor de locatie is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Vaststelling van dit plan wordt verwacht in Q1 2022. Het bestemmingsplan treedt in werking zes weken na officiële bekendmaking van het vaststellingsbesluit, tenzij er voor het einde van de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt gevraagd. Verwachte inwerkingtreding is naar verwachting begin juni 2022. Juridische levering zal plaatsvinden uiterlijk binnen een maand na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Fietsnfabriek of zoveel eerder als partijen met elkaar afspreken. Als blijkt dat de verkoopprocedure niet voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kon worden afgerond, dan vindt de juridische levering plaats een maand na het gunningsbesluit.

Voor het gehele bestemmingsplan, voorschriften en bijlagen wordt verwezen naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zoek op adres Oostvest 54).

De bestemmingen van het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Wonen, Gemengd 1 en Groen, Tuin-1 en Verkeer
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1b
- Dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht
- Dubbelbestemming Waarde – Bouwhistorie (bestaande gebouw)
- Functieaanduiding specifieke vorm van verkeer - parkeergarage en inrit
- Functieaanduiding parkeerterrein (bij bestaande gebouw)



## Onderzoeken

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd welke zijn opgenomen als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan, o.a. Akoestisch / geluidsonderzoek, verkennend bodemonderzoek, geohydrologisch onderzoek, verkeersonderzoek, archeologisch onderzoek (bureau onderzoek en verkenning), quickscan Wet Natuurbescherming, Onderzoek stikstofdepositie, Risicoanalyse NGE.

Onderzoek / Risicoanalyse NGE is voor rekening en risico van gemeente.

Alle vervolgcosten zijn voor rekening en risico ontwikkelaar waaronder onder andere;

- vervolgonderzoek archeologie conform Pva en PvE en werken onder archeologische begeleiding, archeologische opgraving onder archeologische begeleiding is noodzakelijk.
- bouwplaats veiligheidsplan, ook wanneer het terrein braak ligt na verkoop grond dient het beheert/bewaakt te zijn met bijvoorbeeld camera's.

Bij verkoop / levering zullen in de koop / leveringsakte aanvullend op het vigerend bestemmingsplan de volgende bedingen worden opgenomen;

- Het bestaande gebouw en de locatie waar de wijzigingsbevoegdheid op rust zijn bestemd voor de realisatie van sociale huurwoningen. Hiervoor geldt een inspanningsverplichting om de woningen te verkopen aan een toegelaten instelling. Het is de ontwikkelaar evenwel toegestaan buiten deze gebouwen op de bouwlocatie extra sociale woningen te realiseren om naar rato meer middelduur en dure woningen te kunnen realiseren, met een maximum van 80 woningen (als de parkeerbalans het toelaat) in het plangebied van minimaal 60 m<sup>2</sup> bvo per woning.
- Ontwikkelaar dient het bij inschrijving ingediende plan welke de goedkeuring van de gemeente behoeft ook te realiseren en hiervoor binnen het geldende bestemmingplan een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
- De woningen zijn allen bestemd ten behoeve van zelfbewoning door maximaal 1 huishouden.
- Studentenhuisvesting, bed&breakfast, shortstay, kamerverhuur, woongemeenschappen en vergelijkbare vormen van deelbewoning in de breedste zin des woords zijn niet toegestaan met uitzondering van mantelzorg.
- Het minimum aantal te realiseren woningen bedraagt 54.
- Voor typologie appartementen zijn galerij flats niet toegestaan, alleen portiekwoningen.

Bij de ontwikkeling is er speciale aandacht voor de buurt en de directe omgeving met veelal oude woongebouwen. Er zal door ontwikkelaar een participatie- en informatieplan moeten worden opgesteld. De wijkraad Scheepmakersdijk e.o. is bij het project zeer betrokken en kan hierbij een adviserende rol innemen.

## 1.5 Invulling woningbouw programma

Het woningbouw programma dient als volgt te worden ingevuld:

**Sociale huurwoningen;** minimaal 30% van het totaal aantal woningen. Deze woningen voldoen aan alle vereisten conform de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 13 november 2018 (zie deze [LINK](#)). Aanvullend hierop gelden de volgende voorwaarden:

- De woningen in het bestaande gebouw (oude drukkerij) bestaan voor 100% uit sociale huurwoningen tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€633,25 prijspeil 2021)
- Alle aanvullende sociale huurwoningen zijn tot maximaal de liberalisatiegrens (€752,33, prijspeil 2021)
- Oppervlakte tenminste 60 m<sup>2</sup> BVO
- Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting de sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling (corporatie) te verkopen (zie volgende paragraaf)
- De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. Verhuur via Woonservice. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Deze voorwaarde geldt ook indien de woningen niet worden afgenomen door een woningcorporatie en ook bij doorverkoop van het vastgoed.
- Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende 25 jaar. Deze voorwaarde geldt ook indien de woningen niet worden afgenomen door een woningcorporatie en ook bij doorverkoop van het vastgoed.

**Middeldure koopwoningen;** minimaal 40% van het totaal aantal woningen. Deze woningen voldoen aan alle vereisten conform de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 13 november 2018 (zie deze [LINK](#)) waaronder onder andere:

- Het betreft 100% woningen met een *hoge* middeldure koopprijs (maximaal € 388.929, prijspeil 2021 (NB. de nieuwe koopprijzen worden ieder jaar in januari door de raad vastgesteld)).
- Bestemd voor huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorkeur verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten. De ontwikkelaar stelt hiertoe een selectie- en toewijzingsprotocol op dat door de gemeente wordt geaccordeerd. Als de gemeenteraad voor bestuurlijk besluit voorgenomen gunning besluit conform de te verwachten wijziging in de nieuwe huisvestingswet regels te stellen voor verkoop van sociale- of betaal koop woningen dan gelden die. Dit zou kunnen betekenen dat de nieuw op te leveren woningen dan bij voorrang moeten worden verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten. Ook dit moet dan worden verwerkt in het, door de gemeente te verwerken selectie- en woning toewijzingsprotocol.
- Oppervlakte tenminste 60 m<sup>2</sup> BVO (afwijkend van voornoemde nota).
- Bij de verkoop is een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van toepassing. Dit wordt door de ontwikkelaar in de verkoopcontracten opgenomen.
- De genoemde verkoopprijzen zijn exclusief kosten parkeerplek tot een maximum van €45.000,- excl. B.T.W.
- Het realiseren van middeldure huurwoningen in plaats van middeldure koopwoningen is enkel mogelijk op grond van zwaarwegende argumenten, zoals gewijzigde marktomstandigheden, en na expliciete goedkeuring van het college.

## 1.6 Bestaande gebouw 'de drukkerij'

Het bestaande gebouw heeft de dubbelbestemming 'Waarde- Bouwhistorie' en dient te worden gehandhaafd ten behoeve van de sociale woningbouw. Op de uitgifte tekening is aangegeven welk gedeelte van de locatie bestemd is voor verkoop ten behoeve van sociale woningbouw. Op dit kavel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen aan de Oostvestzijde voor realisatie van een extra gebouw. Woningen

binnen dit gebouw vallen in categorie sociale huur (huur tot maximaal de liberalisatiegrens (€752,33, prijspeil 2021).

De volgende onderzoeken / documenten met betrekking tot het gebouw zijn beschikbaar bij de verkoop documentatie:

1. Oostvest 54 Fundering 221370\_BRIEFRAPPORT\_01 2021-06-10
2. NEN 2580 meting Oostvest / Houtmarkt d.d. 14 juni 2018 van Stevens Van Dijck, betreft meetstaat en tekeningen van grotere complex waarvan inmiddels delen zijn gesloopt.
3. NEN2767 meerjarenonderhoud Oostvest 54
4. Asbestinventarisatie en bijbehorende stukken



### 1.7 Verkoop sociale huurwoningen

Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting alle sociale huurwoningen te verkopen aan een toegelaten instelling / woningbouwcorporatie. Alleen op grond van zwaarwegende argumenten kan hiervan worden afgeweken na goedkeuring van het college.

Uitgangspunten voor de bouw en verkoop van de sociale huurwoningen zullen o.a. zijn:

1. De sociale huurwoningen zijn minimaal 60 m<sup>2</sup> BVO en qua G.O. tussen 45-49,9 m<sup>2</sup>.
2. Parkeren is bovengronds toegestaan met een parkeernorm van 0,6, inclusief bezoekers parkeren.
3. Er dient in voldoende mate parkeergelegenheid voor fietsen te worden aangebracht, uitgaande van 3 fietsparkeerplaatsen per woning (conform richtlijnen CROW & Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018).
4. Er dient te worden gebouwd binnen de contouren van het bestaande gebouw. Wijziging van gevels en bouwhoogte is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk.
5. Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende de eerste 25 jaar.
6. De ondergrond inclusief wijzigingsbevoegdheid zal in 1 eigendom worden overgedragen indien wordt verkocht aan een corporatie. Dit betreft het paars gearceerde deel 1 op de uitgifte tekening. De grond (deel 4) ten westen van het gebouw hoort hier bij voorbaat niet bij.
7. Het realiseren van de traforuimte is mogelijk (niet verplicht) op het parkeerterrein van de drukkerij. Voor het geval de traforuimte hier zal worden gerealiseerd, zullen erfdienstbaarheden en een recht van opstal gevestigd worden teneinde de trafo ruimte te realiseren, te bereiken en te onderhouden. De corporatie wordt verplicht hieraan medewerking te verlenen. De traforuimte mag expliciet niet in openbare ruimte worden geplaatst.
8. De uiteindelijke ontwikkelaar van de sociale huurwoningen is verplicht medewerking te verlenen aan het collectief gebruik van het dak van de drukkerij ten behoeve van duurzame energiesystemen en het voldoen aan eisen natuur inclusief bouwen.

Ontwikkelaar zal een inspanningsverplichting hebben om het gebouw te verkopen aan een corporatie op basis van bovenstaande uitgangspunten. Indien aantoonbaar is gebleken dat een verkooptransactie niet haalbaar is staat het ontwikkelaar vrij na goedkeuring college de woningen aan te bieden aan een belegger. Gelet op het breed gevoelde gemeentelijk belang de woningen te leveren aan een corporatie, zal bij een voorgestelde afwijking van dit uitgangspunt het college een besluit moeten nemen. De ontwikkelaar dient in geval het uitgangspunt wordt losgelaten rekening te houden met een nader te bepalen verrekenprijs van circa € 15.000,- per sociale woning aan de gemeente.

### 1.8 Milieu informatie

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging is in de Verkoopovereenkomst het volgende opgenomen.

Van bodemverontreiniging in de zin van deze paragraaf is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in onder meer de volgende rapporten en een beschikking:

- Milieuonderzoek Houtmarkt 3/9 te Haarlem, Milieuadviesbureau Tjaden, 26 maart 1993, M23.990/RD
- Oriënterend onderzoek Oostvest 36 t/m 50 te Haarlem, Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs, februari 1994, Hlm85.1
- Nader onderzoek Houtmarkt 3-9 Haarlem, De Ruiters Milieutechnologie bv, 31 juli 1995, AK/HTN/A950741.111960
- Nader onderzoek Oostvest 36 t/m 50 Haarlem, De Ruiters Milieutechnologie bv, 16 juli 1996, DGS/IO/A960712.112960
- Bodemonderzoek locatie Houtmarkt/Oostvest, gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 20 februari 2002
- Verificatie-onderzoek Houtmarkt 7 – Oostvest 54, gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 15 december 2008
- Fietszfabriek te Haarlem, Milieuhygiënisch vooronderzoek, verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek, IDDS, 12 oktober 2021, kenmerk A0736-06/PBE/rap1.1.
- Beschikking ernst en geen spoed van 1998
- Brief van 27 augustus 2015 van gemeente Haarlem met kenmerk STZ/MIL/2015/331989

De gemeente verwijst naar deze documenten voor de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte.

Op basis van de inhoud van voormelde documenten gaat de gemeente ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de boven- en ondergrond de volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- In de bodem is sprake van bodemvreemde materialen. Het betreft zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en metselpuin. Plaatselijk zijn matige bijmengingen met sintels en zwakke bijmengingen met kool
- Algemeen komen lichte tot matige verontreinigingen met metalen en PAK voor.
- Op het perceel Oostvest 40 is een sterke verontreiniging met PAK aanwezig van 0,7–2,0 m-mv.
- Ter hoogte van de voormalige olieopslag (achter Oostvest 50 en 52) is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig.
- Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olieopslagplaats (achter Oostvest 50 en 52) is in de grond en in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond.

- Voor de percelen Oostvest 36-50 is in 1998 in een beschikking vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met ontwikkelaar, lood, zink en PAK. Er is geen spoed om te saneren.
- In het grondwater zijn een sterke verontreiniging met minerale olie en lichte verontreinigen met enkele vluchtige aromaten aanwezig.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- Analytisch is geen noemenswaardige gehalte asbest aangetoond.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

De gemeente is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in de hierboven genoemde documenten.

De ontwikkelaar zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van de ontwikkelaar geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de ontwikkelaar het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande na tekenen verkoopovereenkomst, indien alsdan de rechtsvordering van de ontwikkelaar niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de ontwikkelaar aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door ontwikkelaar gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de gemeente vergoed.

Indien de ontwikkelaar bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de gemeente.

De door ontwikkelaar gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte komen voor rekening van de ontwikkelaar indien na vijf jaren of langer zal blijken dat in het verkochte onbekende verontreiniging aanwezig is.

Na levering van de grond geldt dat alle kosten die betrekking hebben op het ontgraven, de afvoer en het storten van grond ten behoeve van het ontwikkelplan, funderingen, parkeergarage, etc. voor rekening van ontwikkelaar zijn.



## 2. Technische randvoorwaarden

### 2.1 Parkeren

Parkeren (inclusief fietsparkeren conform richtlijnen CROW & Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018) dient geheel ondergronds opgelost te worden met uitzondering van het parkeren ten zuiden van het bestaande gebouw Oostvest 54-56, hier kan parkeren op maaiveld worden gerealiseerd ten behoeve van de sociale huurwoningen. Tevens is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid een één- of tweelaags ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Bewoners kunnen geen gebruik maken van een parkeervergunning.

De reeds bestaande langspaarkeerplaatsen aan de Oostvest mogen gehandhaafd worden ten behoeve van het bezoekersparkeren en maken dus onderdeel uit van de parkeerbalans. Tenminste 1 parkeerplek - ter hoogte van de steeg - dient te worden bestemd voor pakketbezorging/verhuizing ed. De ontwikkelaar betaalt de gemeente een bedrag van €2.500,- per parkeerplaats voor het opnieuw aanleggen van de parkeerplaatsen welke voor rekening en risico zijn van de gemeente.

De kosten voor aansluiting op en aanpassing van de (toekomstige) openbare ruimte zijn voor rekening van ontwikkelaar. De parkeerplaatsen dienen ondergronds te worden gerealiseerd en de inrit zal aan de Oostvestzijde, zoals op de plankaart aangeduid, worden gerealiseerd voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Het project dient te worden gerealiseerd met een zelfstandige parkeerfaciliteit conform de Parkeernormen welke bij verkoop van toepassing zijn.

1. Bij woningen (middeldure koop / huur) 1,3 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
2. Bij woningen (vrije sector) 1,5 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.
3. Bij sociale huurwoningen 0,6 plek per woning inclusief bezoekersaandeel van 0,3 per woning.

De parkeernorm inclusief bezoekersaandeel moet ondergronds worden toegepast. Het exacte aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen op basis van bovengenoemde norm blijft gehandhaafd onafhankelijk van toekomstig beleid. Ontwikkelaar dient ervoor zorg te dragen dat de parkeergarage is afgesloten, maar wel toegankelijk voor bezoekers, ter voorkoming van gebruik door anderen dan bewoners en/of bezoekers van de te realiseren woningen. Per woning dient minimaal 1 parkeerplaats mee verkocht te worden aan de ontwikkelaars van de te realiseren woningen welke parkeerplaats eeuwigdurend en onlosmakelijk aan de betreffende woning verbonden zal moeten blijven. Overige parkeerplaatsen worden gebruikt door bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen.

De parkeergarage dient door de bewoners en / of een op te richten V.V.E. gezamenlijk te worden beheerd. Bij de levering van de woningen dienen bovenstaande eisen juridisch te worden geborgd.

Bij de realisatie van de parkeergarage neemt de ontwikkelaar de adviezen en voorwaarden in acht als omschreven in het Geohydrologische rapport Houtmarkt te Haarlem van 28 juni 2021 (bijlage bij bestemmingsplan), danwel een daaropvolgende actualisatie naar aanleiding van een DO voor de parkeergarage welke eerst ter goedkeuring aan de gemeente is aangeboden. Tevens dient er drainage op de parkeerkelder te worden aangelegd en een minimale dikte van 1 meter ingeklonken grond.

Bij de realisatie van de parkeergarage dient de ventilatievoorzieningen in combinatie met een nooduitgang op maat en op eigen terrein te worden opgelost met een maximale hoogte van 0,80 meter. De voorgestelde plek dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

## 2.2 Electriciteitsvoorziening

In het plan is de nieuw te realiseren trafo aan de zuidzijde van de voormalige drukkerij op maaiveld bedacht. Op het parkeerterrein is een hoek waar geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie lijkt geschikt voor een trafo vanwege de bereikbaarheid en de situatie waarbij geen sprake is van direct aangrenzende verblijfsgebieden. Echter dient hiervoor overeenstemming te worden gevonden met Liander over deze plek of anderszins op een andere plek binnen de ontwikkeling.

Haarlem is bezig met een grote verstedelijkingsoperatie die leidt tot meer woningen, voorzieningen en werkgelegenheid in de bestaande stad. Ook de inrichting van de bestaande openbare ruimte wacht een grondige aanpassing ten behoeve van meer ruimte voor groen, waterberging en actieve mobiliteit. Tegelijkertijd staat Haarlem aan de vooravond van een energietransitie die zal leiden tot een groeiende vraag naar elektriciteit en uitbreiding van het bestaande net en het aantal trafostations. De drie opgaven samen zetten een enorme druk op de schaarse beschikbare ruimte onder en boven de grond. Het is bij dit project niet toegestaan de trafo's in openbare ruimte en in het hof te plaatsen.

Traforuimtes veroorzaken straling dat een gezondheidsrisico voor kinderen met zich mee kan brengen. Op dit moment voert het Rijk nader onderzoek uit dat moet leiden tot een nieuw advies. Uiteindelijk zal dit advies via het Besluit kwaliteit en Leefomgeving in het stelsel van de Omgevingswet worden opgenomen. Tot vaststelling van het definitieve besluit stelt Haarlem daarom als extra randvoorwaarde in projecten; geen verblijfsruimten direct naast of boven traforuimtes te bouwen. Dat betekent dat winkels, bepaalde werkruimtes (waar geen kinderen zullen verblijven), verkeersruimtes, bergingen, fietsenstallingen en dergelijke wel rondom de trafo kunnen worden gesitueerd.

## 2.3 Klic melding

Aan de verkoopstukken is een Klic melding toegevoegd. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een actuele Klic melding en het eventueel uitvoeren van proefsleuven-onderzoek.

## 2.4 Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de steeg na realisatie zal worden terug geleverd aan de gemeente voor € 1,-. De gehele aanleg en inrichting van deze ruimte conform het Technisch Programma van Eisen openbare ruimte en HIOR Centrum is voor rekening en risico van ontwikkelaar. Tevens is de ontwikkelaar verplicht contact op te nemen met de brandweer en overige hulpdiensten om aan alle eisen voor eigen rekening te voldoen. Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het binnen gebied en de steeg openbaar toegankelijk blijven (voetgangersgebied).

De bouwplaats dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.



## 2.5 Trillingsarm bouwen

Ontwikkelaar dient op de meest trillingsarme wijze te funderen en te bouwen. Dit in verband met de trilling gevoelige omliggende bebouwing.

Ontwikkelaar laat hiervoor een trillingsrisico analyse uitvoeren en deze wordt minimaal 8 weken voor start bouw bij gemeente ingeleverd ter goedkeuring. Uit deze analyse dient te blijken dat Ontwikkelaar trillingsarm zal bouwen. Minimaal trillingsarm conform de voorschriften in het Bouwbesluit, Afdeling 8.1, artikel 8.4. Traditioneel heien wordt op deze locatie niet toegestaan.

## 2.6 WKO

Indien een WKO installatie wordt aangebracht zal deze geheel moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Het is niet toegestaan om delen van de installatie in het gemeentelijk eigendom, waaronder de steeg, te realiseren.

## 2.7 Afval inzameling

Er is een nieuw plan in voorbereiding met betrekking tot (ondergrondse) afvalcontainers aan de Oostvest. Verwezen wordt naar plan DO\_001\_Inrichtingsplan SPA Oude Stad - 04\_Burgwal 07062021 afval containers voorzijde. Dit plan is nog onder voorbehoud van wijzigingen. Voor het overige verwijzen wij u naar het technisch programma van eisen.

## 2.8 Wijze van opleveren

De ontwikkellocatie wordt 'as-is' opgeleverd waar onder andere onder wordt verstaan:

1. Grond en gebouw in toestand bij levering
2. Grond in de huidige milieukundige toestand met sterke verontreinigingen is geschikt voor het beoogde gebruik. Vervolgonderzoeken (saneringsplan) en milieukundige begeleiding evenals het ontgraven, storten en / of afvoeren van grond ten behoeve van het bouwplan, funderingen, parkeergarage etc. zijn voor rekening van ontwikkelaar.
3. De betonnen bodemplaat is door gemeente verwijderd. Er zal een Repac afdeklaag worden aangebracht. De in het verkochte aanwezige funderingen en alles wat verder aanwezig is zullen bij levering achterblijven. Indien het meetrapport van deze grond bij de nota van inlichtingen beschikbaar is, wordt deze gepubliceerd.
4. Archeologisch onderzoek inclusief begeleiding, vervolg onderzoek en mogelijke gevolgen hiervan zijn voor rekening en risico van ontwikkelaar.



## 3. Duurzaamheid / natuur inclusief bouwen

### 3.1 Duurzaamheid

Weging van de inschrijvingen vindt plaats op basis van BPKV (beste prijs kwaliteit verhouding). Onderdeel van de weging is duurzaamheid. Duurzaamheid telt voor 30% mee in de weging van de inschrijving. Voor het beoordelen en valideren van duurzaamheidseisen maakt de gemeente Haarlem gebruik van GPR Gebouw. Voor de eisen van duurzaamheid wordt verwezen naar de informatie in het gunningsdocument en hetgeen hierover is bepaald in de documentatie waaronder deze projectinformatie.

De ontwikkeling dient conform de gestelde eisen in het bestemmingsplan, de wetgeving en het Haarlemse Klimaatakkoord duurzaam te worden ontwikkeld.

Een toelichting op de weging is opgenomen in het Gunningdocument en tevens is een rekensheet toegevoegd in de documentatie. Hieruit wordt duidelijk hoe de weging tot stand komt.

Indien uit de laatste controle van de GPR score volgt dat de door ontwikkelaar bij inschrijving opgegeven GPR-score niet is behaald, is ontwikkelaar een direct opeisbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: eenmiljoen euro) verschuldigd aan gemeente. De boete uit artikel 1.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zal niet daarnaast worden opgelegd voor het niet halen van de toegezegde GPR-score.

Eventueel aan te brengen voorzieningen voor duurzame energiewinning dienen op het verkochte perceel binnen de grenzen van het bestemmingsplan te worden opgelost.

Voor het bestaande gebouw gelden de bestaande duurzaamheidseisen op grond van de wet en regelgeving. Het bestaande gebouw kan worden gebruikt voor maatregelen om te voldoen aan de minimaal overeengekomen GPR-score en score natuurinclusief bouwen.

### 3.2 Natuurinclusief Bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de (openbare) ruimte hier omheen. Behoud van en aansluiting op de bestaande ecologische waarden en zo mogelijk een verbetering van deze waarden is het uitgangspunt. Indien behoud niet mogelijk is, dienen in het bouwproject compensatiemaatregelen te worden getroffen. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van de natuurwaarden binnen bouwprojecten. De aandacht voor biodiversiteit kan vertaald worden in natuurinclusief bouwen, zoals het aanbrengen van groene daken en gevels, voorzieningen voor insecten, nestgelegenheden, vleermuisverblijven en vogelvides. Het zijn kleine investeringen bij de bouw, maar van levensbelang voor soorten in de stad. (Conform Wet natuurbescherming 2017, Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 gemeente Haarlem, Bomenbeleidsplan 2009-2019 (wordt herzien), Nota ruimtelijke kwaliteit.)

De gemeente stuurt voor de ontwikkellocatie Fietszfabriek aan op een hoog ambitieniveau op het gebied van een groene inrichting met leefruimte voor flora en fauna. De locatie is in dat verband aangewezen als pilotlocatie voor natuurinclusief bouwen.

Momenteel is de planlocatie bijna volledig verhard. Bij de herontwikkeling zal dan ook extra groen moeten worden toegevoegd in deze versteende omgeving. Dat kan in de vorm van openbaar groen, groen op privéruimte en door het toepassen van begroeide gevels en daken. Er zijn wel diverse bomen op het terrein aanwezig zoals beschreven in het bestemmingsplan. Monumentale bomen zijn niet aanwezig. Er geldt voor elke boom een herplantplicht / compensatieplicht. (N.B. Verwezen wordt naar het Briefrapport Boomveiligheidscontrole 9 bomen Oostvest 54-56 te Haarlem d.d. 4 oktober 2021 van Terra Nostra.

Aanvullend hierop is het voldoen aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen (opgesteld door Arcadis/gemeente Den Haag) verplicht gesteld voor deze locatie. Hiermee zal eenvoudig een verbetering van de natuurwaarden worden bereikt, door ingrepen ten behoeve van de biodiversiteit aan onder andere gevels en/of daken van de bebouwing en in de directe omgeving binnen de grenzen van het plangebied.

Het puntensysteem omvat verschillende maatregelen die een ontwikkelaar kan toepassen, met daaraan een puntenaantal gebonden. De maatregelen zijn verdeeld in verschillende categorieën. Er is een minimumaantal te behalen punten gesteld voor ontwikkelingen, afhankelijk van de grootte van het project (klein, middel of groot). De gekozen maatregelen moeten daarnaast uit een aantal verschillende categorieën afkomstig zijn, zodat er een zo groot mogelijke diversiteit aan maatregelen wordt genomen. De tabel met daarin de mogelijke maatregelen en het aantal te behalen punten zijn terug te vinden in het gunningsdocument.

Het Plan van Aanpak voor de pilot en het puntensysteem dat voor deze ontwikkellocatie gebruikt zal worden is opgenomen in de documentatie. In het puntensysteem is een toelichting opgenomen per maatregel. De ontwikkelaar dient bij realisatie te voldoen aan de gestelde eisen.

Bij de definitieve beoordeling kan een ecooloog of ecologisch hovenier betrokken worden ter beoordeling van het aspect natuurinclusief bouwen.

De invulling van het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen dient te voldoen aan de gestelde minimale punten per categorie. Aanbiedingen die niet aan de minimale eis voldoen vallen per definitie af. De invulling van het puntensysteem zal door deskundigen van de gemeente Haarlem worden beoordeeld.

Geveltuinen kunnen worden aangelegd volgens de regels van de gemeente Haarlem, meer informatie is te vinden op Geveltuintjes - gemeente Haarlem.

De volgende soorten worden in de nadere omschrijving van de maatregels in het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen van Den Haag genoemd en mogen in Haarlem niet worden aangeplant in verband met het risico op verspreiding door invasiviteit:

- Bruidssluier
- Krentenboompje

Bij de vermelding van de soorten in de nadere omschrijving van de maatregels wordt niet altijd de volledige soortnaam gebruikt. Indien soorten vermeld worden waar inheemse soorten van bestaan, dienen deze te worden gekozen (in het geval van de linde gaat het bijvoorbeeld om zomer- en winterlinde, bij de berk om ruwe en zachte berk).

Het bij realisatie niet voldoen aan de vereiste van natuur inclusief bouwen valt onder het boetebeding duurzaamheid.



## 4. Verkoopprocedure en voorwaarden

### 4.1 Procedure

Project Fietsnfabriek is een relatief kleinschalig project en derhalve zal geen voorselectie van kandidaten plaatsvinden op kwaliteit. Inschrijving vindt plaats op basis van prijsaanbieding en een GPR aanbieding inclusief een verplichte component "natuur inclusief bouwen". Bij deze inschrijving dienen kandidaat ontwikkelaars een globaal plan in te leveren. Dit globale plan maakt geen onderdeel uit van de puntentelling maar dient als indicatie, dat de ontwikkelaar in staat is een haalbaar uitgewerkt plan in te dienen in de mogelijk tweede ronde. Partijen met de hoogste scores gaan door naar de volgende ronde.

#### Ronde 1: 1<sup>e</sup> inschrijving

Gemeente beoordeelt de inschrijvingen in eerste instantie op basis van alle in de verkoopstukken opgenomen vereisten. De weging in de eerste ronde vindt plaats op basis van Prijs (70%) en GPR score (30%) zoals weergegeven in het gunningsdocument.

Op basis van de eerste inschrijving nodigt de gemeente minimaal 3 en maximaal 5 partijen uit tot het doen van een tweede inschrijving in ronde 2. Dit is geheel ter beoordeling van de gemeente.

#### Ronde 2: 2<sup>e</sup> inschrijving

De partijen die door zijn naar de 2<sup>e</sup> ronde dienen hun oorspronkelijke bieding gestand te doen en te voorzien van een uitgewerkt plan dat wordt beoordeeld aan de hand van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitscriteria welke worden genoemd in het gunningsdocument. Het uitgewerkte plan dient een verdere uitwerking te zijn van het ingediende plan bij de eerste ronde.

De weging in de tweede ronde vindt plaats op basis van de score van ronde 1 (totaalscore ronde 1 weegt in ronde 2 70%) en de kwaliteitsscore van ronde 2 (30%) zoals weergegeven in het gunningsdocument.

Hieruit wordt een voorlopige winnaar geselecteerd en wordt besloten tot een voorlopige gunning.

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.

Bezichtiging van de locatie en het bestaande gebouw kan worden aangevraagd via verkopend makelaar op 023-525 1 525 of [info@bedrijfslocatie.nl](mailto:info@bedrijfslocatie.nl).

### 4.2 Verkoopdocumentatie

Een inschrijving dient gebaseerd te zijn op alle verkoopdocumenten genoemd in de documentatie, alsmede de aanvullende bepalingen in deze projectinformatie, het bestemmingsplan en nota van inlichtingen. Marktpartijen zijn in de gelegenheid vragen in te dienen en er zal een nota van inlichtingen worden opgemaakt, welke deel uitmaakt van de documentatie.

Deze projectinformatie, de in de documentatie genoemde verkoopdocumenten en de 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 in deze projectinformatie, de documentatie en/of andere informatie of stukken met betrekking tot deze verkoop (procedurele) 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.

## 4.3 Inschrijving

Een inschrijving dient uiterlijk op Sluitingsdatum inschrijving (zie planning) om 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 en volledige inlevering van de inschrijving. De notaris opent en registreert alle inschrijvingen in het bijzijn van verkopend makelaar en een medewerker van de gemeente.

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 documentatie. De inschrijving dient via het inschrijfformulier ingediend te worden en ondertekend te zijn door een (blijkens het handelsregister en ID bewijs) bevoegd persoon. De inschrijving dient gestand te worden gedaan tot het moment van definitieve gunning van gemeente Haarlem. Indien de inschrijving niet aan alle voorwaarden uit deze projectinformatie en documentatie voldoet, behoudt gemeente zich het recht voor deze terzijde te leggen.

De gemeente beoordeelt de volledigheid en inhoud van de inschrijvingen in fase 1 en 2. Indien inschrijvingen onvolkomenheden bevatten of niet compleet zijn behoudt de gemeente zich het recht voor hierop alsnog 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 paragraaf 4.13. Dit zelfde proces zal gevolgd worden tijdens de tweede ronde.

## 4.4 Compleetheit inschrijving

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de inschrijving wordt deze getoetst op de compleetheid.

Door de gegadigde(n) moeten bij de Inschrijving 1<sup>e</sup> ronde de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier
2. Een volledig ingevulde en ondertekende Eigen verklaring (bijlagen behorende bij de Eigen Verklaring hoeven niet te worden ingediend bij inschrijving).
3. Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente)
4. Een korte beschrijving, telmodel en een verbeelding / artist impression, passend binnen het bestemmingsplan / het toetsingskader kwaliteit (zie bijlage) van het te realiseren project.
5. Een plan van aanpak en planning met betrekking tot de realisatie.
6. Achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij.
7. Geldig legitimatiebewijs en, indien van toepassing, K.v.K. uittreksel van maximaal 1 maand oud en ondertekende UBO verklaring.
8. Globale GPR-score (zie concept koopovereenkomst en het gunningsdocument).
9. Gevraagde natuur inclusief score conform puntensysteem / tabel

Door de gegadigde(n) moeten bij de Inschrijving 2<sup>e</sup> ronde de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijvingsformulier
2. Een volledig ingevulde en ondertekende Eigen verklaring (bijlagen behorende bij de Eigen Verklaring hoeven niet te worden ingediend bij inschrijving).
3. Referentiegegevens met beeldmateriaal (minimaal 2 recente)
4. Een uitgebreide beschrijving en verbeeldingen / artist impression, dwarsdoorsneden, plattegronden per bouwlaag, nadere invulling natuur inclusief bouwen, telmodel aantallen en oppervlakten, alles passend binnen het bestemmingsplan / het toetsingskader kwaliteit (zie gunningsdocument) van het te realiseren project.
5. Een plan van aanpak en planning met betrekking tot de realisatie.
6. Achtergrondinformatie en motivatie inschrijvende partij.

7. Geldig legitimatiebewijs en, indien van toepassing, K.v.K. uittreksel van maximaal 1 maand oud en ondertekende UBO verklaring.
8. Gegarandeerde GPR-score (zie concept koopovereenkomst).
9. Gevraagde natuur inclusief score conform puntensysteem / tabel
10. Opgave van een inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen
11. Social return verklaring

Voor deelname aan de inschrijving dient de gegadigde de gevraagde stukken per fase gelijktijdig met de inschrijving in te dienen, mogelijk op straffe van uitsluiting van deelname (ter beoordeling van gemeente). Daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de gegadigde. Op voorhand worden geen stukken / bijlagen gevraagd die als bijlage bij de Eigen Verklaring dienen. 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.

Gemeente zal op basis van de inschrijvingen via de projectnotaris een selectie maken van potentiële ontwikkelaars waarbij in eerste instantie wordt geselecteerd op het grondbod en duurzaamheid. Het plan van aanpak voor het uit te voeren ontwikkelplan wordt vervolgens getoetst op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit in relatie tot het toetsingskader kwaliteit / bestemmingsplan.

#### 4.5 Geen kosten vergoeding

Gemeente verstrekt geen vergoeding van enigerlei kosten, compensatie en/ of schade die het gevolg zijn van deelname aan de onderhavige verkoopprocedure, ook niet in het geval gemeente mocht besluiten niet tot verkoop over te gaan of de verkoop op basis van afwijkende condities te sluiten.

#### 4.6 Planning

De indicatieve planning is als volgt:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • Publicatie stukken Tendered                     | : 31 januari 2022         |
| • Indienen vragen                                 | : 7 maart 2022            |
| • Nota van Inlichtingen                           | : 21 maart 2022           |
| • Sluitingsdatum inschrijving                     | : 7 april 2022, 14:00 uur |
| • Uitslag ronde 1                                 | : 14 april 2022           |
| • Indienen / presentatie uitgewerkt plan, ronde 2 | : 5 mei 2022              |
| • Besluit voorgenomen gunning                     | : 17 mei 2022             |

Collegebesluit, gunning en levering zijn (onder voorbehoud van wijzigingen) gepland Q2/Q3 2022.

Na voornemen tot gunning dient bestuurlijke goedkeuring plaats te vinden (College van B&W, Commissie en gemeenteraad). Nadien vindt definitieve gunning plaats en zal de koopovereenkomst door de gemeente ondertekend worden. Inschrijver dient zijn / haar definitieve bieding tot het moment van tekenen koopovereenkomst gestand te doen. Indien er wijzigingen zijn in de planning, zal dit worden gecommuniceerd aan aangemelde gegadigden via verkopend makelaar.

## 4.7 Procedurele voorwaarden

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.

Voorwaarden voor de inschrijving zijn:

1. De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal;
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een inschrijving doen;
3. Gemeente behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen;
4. Gemeente 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;
5. 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;
6. Gemeente houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om niet tot selectie of tot gunning over te gaan.

## 4.8 Gunningscriteria

Als basis voor de gunning van de verkoop gelden gunningscriteria en geschiktheidsvereisten zoals hieronder beschreven. Deze worden tevens beschreven in het gunningsdocument.

### Minimum eisen

De inschrijving dient te voldoen aan alle minimum eisen zoals omschreven in de projectinformatie en (concept)koopovereenkomst. Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimum eisen kunnen ongeldig worden verklaard en terzijde gelegd.

### Duurzaamheid

Voor het beoordelen en valideren van duurzaamheidseisen maakt de gemeente Haarlem gebruik van GPR Gebouw. Voor de eisen van duurzaamheid wordt verwezen naar de informatie in het gunningsdocument en hetgeen hierover is bepaald in de documentatie waaronder deze projectinformatie.

### Grondbieding

Voor gunning geldt een minimale verkoopprijs van € 4.500.000 k.k te vermeerderen met op moment van levering geldende B.T.W. (thans 21% B.T.W.) en/of overdrachtsbelasting.

### Kwaliteit

Voor het beoordelen van de kwaliteit maakt de gemeente Haarlem gebruik van een puntensysteem. Kandidaten kunnen hierbij punten verdienen voor onder andere de stedenbouw en architectuur. Voor de wijze van beoordeling wordt verwezen naar het gunningsdocument.

De inschrijving dient te voldoen aan de opgegeven minimum eisen en uitsluitingsgronden bij de verkoop zoals aangegeven in de projectinformatie (o.a. doch niet limitatief; definiëring soort en gebruik woningen, planning realisatie, voldoen aan voorwaarden concept koopovereenkomst, onvoorwaardelijke bieding, gestanddoeningstermijn etc.).

De gemeente houdt zich uitdrukkelijk het recht voor niet over te gaan tot gunning.

De gemeente is nadrukkelijk op zoek naar een haalbaar en uitvoerbaar plan en de zekerheid dat het plan wordt uitgevoerd conform de beoogde planning. Ontwikkelaar verplicht zich tot het realiseren van het bij inschrijving ingediende ontwikkelplan, welke de goedkeuring van de gemeente behoeft (beoordeling inschrijving en beoordeling ARK/welstand).

### Termijn indienen ontvankelijke omgevingsvergunning

Ontwikkelaar dient binnen 9 maanden, ingaande vanaf het moment dat de juridische levering heeft plaatsgevonden, de ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het ontwikkelplan te hebben ingediend. Indien er binnen deze periode geen ontvankelijke aanvraag is ingediend, verbeurt ontwikkelaar per maand een bedrag van € 25.000,- aan gemeente. De hiervoor bedoelde boete zal gemeente maandelijks aan ontwikkelaar factureren.

Indien ontwikkelaar binnen 12 maanden na het moment van juridische levering geen ontvankelijke aanvraag heeft ingediend kan gemeente zich beroepen op 3.2 van de AV.

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1, lid 4, van de AV is ontwikkelaar in het geval van het verstrijken van 12 maanden na de juridische levering zonder dat een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend verplicht om op eerste vordering van gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, de grond aan gemeente terug te verkopen. Artikel 3.2 van de AV is hierop van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van bouwplicht de aanvraagverplichting voor de omgevingsvergunning moet worden gelezen. Terugkoop zal plaatsvinden op basis van een taxatie van de marktwaarde. De koopsom zal nooit hoger zijn dan de koopsom zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Op deze koopsom zal in plaats van een vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling- door gemeente een gedeelte, groot 15% worden ingehouden en aan gemeente vervallen. Indien getaxeerd wordt op een marktwaarde lager dan de koopsom zoals vastgelegd in deze overeenkomst, wordt tevens een gedeelte, groot 15% ingehouden en zal dit aan gemeente vervallen.

Gemeente zal geen schadevergoeding innen als vertraging van de realisatie buiten de schuld van ontwikkelaar is en / of het gevolg is van een beroepsprocedure en / of de gemeente.

### 4.9 Geschiktheidseisen

De partij aan wie gemeente voornemens is te gunnen dient voorafgaand aan definitieve gunning aan te geven dat voldaan wordt aan de volgende geschiktheidseisen:

- Financiële en economische draagkracht (Omzeteis).
- Behaalde omzet aantonen met een (vastgestelde en openbaar gemaakte) jaarrekening over de laatste 3 boekjaren voorzien van een voorlopige begroting lopende boekjaar en accountantsverklaring. Gemeente wil vaststellen dat de partij aan wie de gemeente voornemens is te gunnen voldoende draagkrachtig is om de realisatie van het project te verwezenlijken.
- Voor elke kandidaat ontwikkelaar geldt een uitdrukkelijk voorbehoud uitkomst Customer Due Diligence. Dit betekent dat ontwikkelaar moet aangeven welke entiteit als ontwikkelaar 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 gemeente voornemens is te gunnen een Verklaring omtrent gedrag te worden overhandigd.
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.
- 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.

## 4.10 Toepassing Social Return on Investment (SROI)

De winnende gegadigde van deze Verkoopprocedure dient bij al zijn/haar opdrachten/overeenkomsten (daarna opdrachten) die voortvloeien uit deze Verkoopprocedure een SROI-eis op te nemen. Het betreft opdrachten die betrekking hebben op de realisatie van de ontwikkelopgave van deze Verkoopprocedure. Voor verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage inzake SROI.

## 4.11 Integriteit

De gemeente Haarlem heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de integriteitsclausule zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst, die tevens deel uitmaakt van de koopovereenkomst. Door ondertekening van de overeenkomst, verklaart ontwikkelaar met de integriteitsclausule in te stemmen.

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.

## 4.12 Nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen over de ontwikkellocatie en de verkoopprocedure kunnen uitsluitend via [info@bedrijfslocatie.nl](mailto: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 gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden. De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de bij de planning genoemde datum van publiceren door gemeente worden beantwoord. Gemeente beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke zal worden gepubliceerd.

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.

## 4.13 Geen aanbestedingsrecht

Gemeente is niet gebonden door - en sluit uitdrukkelijk de toepassing uit van - de basisprincipes van openbaar aanbestedingsrecht. Gemeente 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. Gemeente kan haar rechten uitoefenen zoals het haar goedgevult, zonder dat zij daarvoor redenen hoeft aan te geven.

Gemeente behoudt zich in het bijzonder het recht voor:

- 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.

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. 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.

### 4.14 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen het Gunningsbesluit dan dient hij dit te melden bij de gemeente via het e-mailadres: [fietszfabriek@haarlem.nl](mailto:fietszfabriek@haarlem.nl). Mocht de inschrijver in rechte willen opkomen tegen het Gunningsbesluit, dan dient hij dit binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het besluit door de gemeente een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen dat besluit van de gemeente. Het geding is aanhangig vanaf de dag van dagvaarding (artikel 125 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Deze termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het besluit daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Inschrijver geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot het besluit. Verwezen wordt naar de bijlage Toelichting bezwaar bij voorgenomen gunning.

### 4.15 Kosten ontwikkelaar

Alle kosten terzake van de koop en levering, waaronder ook de B.T.W. en / of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van ontwikkelaar.

### 4.16 Fiscaliteit

Uitgangspunt is een levering in omzetbelasting (thans 21% B.T.W.) en gedeeltelijk overdrachtsbelasting voor wat betreft de levering van het bestaande gebouw (thans 8%). De levering van een gebouw ouder dan twee jaar met het bijbehorende terrein, is belast met overdrachtsbelasting. Op grond van artikel 11 lid 1 a van de Wet OB 1968 is deze levering vrijgesteld van B.T.W.

De levering van een bouwterrein is conform artikel 11 lid 1 a ten eerste en artikel 11 lid 6 van de Wet OB 1968, belast met B.T.W. Dat de grond op het moment van de levering nog niet helemaal onbebouwd is, omdat het vanuit archeologisch perspectief wenselijk was dat de grond tijdens de sloop niet te veel werd verstoord, heeft geen invloed op het belastingregime. De nog aanwezige horizontale steunbalken krijgen geen functie in de toekomstige bebouwing. Ze worden op een later moment, onder toezicht van archeologie alsnog verwijderd.

### 4.17 Zekerheidsstelling

De zekerheidsstelling die door ontwikkelaar moet worden verstrekt bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom, als waarborgsom te voldoen bij ondertekening koopovereenkomst door ontwikkelaar. 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. Over de waarborgsom wordt door gemeente en notaris geen rente vergoed. Mogelijk dient ontwikkelaar een rente vergoeding te voldoen over de waarborgsom.

### 4.18 Zakelijke lasten

Baten en lasten zijn vanaf juridische levering voor rekening van ontwikkelaar.

### 4.19 Koopovereenkomst, clausules en voorwaarden

De concept koopovereenkomst met toepasselijke voorwaarden zal worden gepubliceerd onder voorbehoud van wijzigingen door gemeente.

Verkoop geschiedt uitdrukkelijk onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring gemeente.

Bij de verkoop zijn onder meer de volgende clausules van toepassing. Deze clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

#### Ouderdomsclausule

De levering van het object zal plaatsvinden "as-is" en derhalve in de staat waarin het object - zoals de constructie, de gebruikte materialen, de toestand van de technische installaties - zich bevindt bij levering. Het is ontwikkelaar bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Tenzij

gemeente de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de algehele constructie of onderdelen daarvan, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In afwijking van de standaard koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst geheel voor rekening en risico van ontwikkelaar.

### Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Ontwikkelaar verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met de milieu-informatie met betrekking tot de onroerende zaak. Gemeente kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de ontwikkelaar. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de gemeente niet aansprakelijk.

### Funderingsclausule

Gemeente heeft in het kader van de verkoop geen onderzoek verricht naar de fundering en kan derhalve niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Ontwikkelaar vrijwaart gemeente van alle aanspraken inzake de fundering. Verwezen wordt naar de bijlage Fundering 221370\_BRIEFRAPPORT\_01 2021-06-10.

### Waterhuishoudingclausule

Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart ontwikkelaar gemeente van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### EPA

Gemeente heeft geen Energie Prestatie Certificaat laten opstellen ten behoeve van de verkoop. Ontwikkelaar en gemeente komen nader overeen af te zien van levering van het certificaat.

### Niet bewoners clausule

Ontwikkelaar is ermee bekend dat gemeente het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat gemeente derhalve ontwikkelaar niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan gemeente op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van ontwikkelaar komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Ontwikkelaar vrijwaart gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden.

### Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

a. De inhoud van de Verkoopovereenkomst 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 Verkoopovereenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor ontwikkelaar en/of door ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

b. Evenmin zal de inhoud van deze verkoopovereenkomst 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 verkoopovereenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Verkoopovereenkomst is overeengekomen zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor ontwikkelaar en/of door ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

#### 4.20 Algemene verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem (Vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 nr 2019/813237) zijn grotendeels van toepassing. Verwezen wordt naar de concept koopovereenkomst.

#### 4.21 Notaris

Krans Notarissen

Postbus 104 - 2000 AC Haarlem

Van Eedenstraat 20 - 2012 EM Haarlem

T (023) 531 93 98 F (023) 532 94 41

E [notarissen@kransnotarissen.nl](mailto:notarissen@kransnotarissen.nl)



## 5. Documentatie

De volgende documentatie is beschikbaar op Tendered en kan per mail worden opgevraagd. Tevens zijn diverse documenten te raadplegen via het bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

1. Projectinformatie Fietszfabriek
2. Inschrijvingsformulier
3. Eigen verklaring
4. Bibob formulier Haarlem
5. Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) gemeente Haarlem
6. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020
7. Toelichting Bezwaar bij voorgenomen gunning
8. Uitgifte tekening 31-01-2022 (voorlopig)
9. HIOR Centrum
10. Fotobijlage
11. Uittreksel kadastrale kaart
12. Eigendomsinformatie
13. Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018
14. NEN 2767 bouwkundig meerjaren onderhoud Oostvest 54
15. NEN 2580 meetrapport
16. PLATTEGRONDEN NEN 2580 meetrapport
17. Oostvest 54 Fundering 221370\_BRIEFRAPPORT\_01 2021-06-10
18. Plan van aanpak Natuurinclusief bouwen
19. Puntensysteem Natuurinclusief bouwen gemeente Den Haag
20. Toepassing Social Return on Investment
21. Protocol SROI Arbeidsmarktregio Zuid Kennemerland en IJmond
22. Asbestinventarisatie
23. Concept koopakte (zal nog worden gepubliceerd)
24. Gunningsdocument Fietszfabriek (zal nog worden gepubliceerd)
25. Rekensheet gunning verkoop bij inschrijving Fietszfabriek (zal nog worden gepubliceerd)
26. Nota van inlichtingen (separaat volgens planning)
27. Technisch Programma van Eisen Fietszfabriek (zal nog worden gepubliceerd)
28. PvA en PvE archeologie van IDDS (zal nog worden gepubliceerd)
29. Fotobijlage actuele situatie (zal nog worden gepubliceerd)

## 6. Disclaimer

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat de in deze projectinformatie verstrekte gegevens slechts indicatief zijn. Bedrijfslocatie.NL en de gemeente 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 ontwikkelaar 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.

## 7. Informatie

Voor meer informatie of projectdocumentatie kunt u contact opnemen met onze makelaars of kijken op [www.bedrijfslocatie.nl](http://www.bedrijfslocatie.nl).

Bedrijfslocatie.NL *Bedrijfsmakelaars- Taxateurs*  
Oudeweg 8<sup>E</sup> 2031 CC HAARLEM  
Tel: 023-5251525  
[www.bedrijfslocatie.nl](http://www.bedrijfslocatie.nl) / [info@bedrijfslocatie.nl](mailto:info@bedrijfslocatie.nl)