

**INTENTIEOVEREENKOMST GEMEENTE HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE  
EN PAROCHIEBESTUUR OLV GEBOORTE HALFWEG**

8-11-2013

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Heiligers Burgemeester van Haarlemmerliede en Spaarnwoude, hierna te noemen: de Gemeente,  
en
2. Het parochiebestuur OLV Geboorte, gevestigd te Halfweg, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw/ de heer..... , in haar/ zijn hoedanigheid van ..... , hierna te noemen: het Parochiebestuur,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen,

OVERWEGENDE:

- Dat het Parochiebestuur een toekomstbestendige huisvesting wil voor haar activiteiten en zekerheid dat zij in de toekomst de exploitatiekosten kan dragen;
- Dat Partijen daartoe streven naar een herontwikkeling van het gebied OLV Geboorte te Halfweg, binnen het plangebied zoals aangegeven in bijlage 1;
- Dat het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude d.d. 16 april 2013 (informatienota herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (procesafspraken), zie bijlage 2) aan de herontwikkeling richting geeft;
- Dat Partijen een integrale ontwikkeling van het plangebied nastreven, zowel planologisch, stedenbouwkundig, verkeerskundig als landschappelijk, waarbij de verschillende beleidsdoelstellingen van Partijen optimaal zijn afgestemd;
- Dat een publiekprivate samenwerking niet wordt beoogd;
- Dat een gezamenlijke grondexploitatie niet wordt beoogd;
- Dat ten behoeve van deze ontwikkelingen door de Gemeente te zijner tijd een besluit tot vaststelling van een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid Wro dient te worden vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie, waarbij de Gemeente conform het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening kostenverhaal dient te plegen middels vaststelling van een exploitatieplan danwel het sluiten van een anterieure overeenkomst;
- Dat Partijen de voorkeur uitspreken voor het sluiten van een anterieure overeenkomst en hiertoe in overleg zullen treden;
- Dat Partijen de haalbaarheid van het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst in dit kader wensen te onderzoeken, maar zich het recht voor behouden om dit onderzoek te beëindigen zonder dat dit verplichtingen over en weer met zich mee brengt;
- Dat het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude op 12 november 2013 heeft ingestemd met het sluiten van deze Overeenkomst. Dat besluit is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd.

## VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

### artikel 1. Doel

1. Partijen beogen met deze Overeenkomst een Ontwikkelingsplan door het Parochiebestuur tot stand te laten brengen, welk plan vervolgens door de Gemeente zal worden getoetst, waarna door Partijen ieder voor zich beslissingen kunnen worden genomen ten aanzien van een eventuele verdere voortzetting van de planvorming.
2. Partijen zullen zich inspannen dit doel te bereiken, voor zover zulks redelijkerwijs van hen kan worden verlangd, en met in acht name van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die ieder van Partijen terzake hebben.

### artikel 2. Uitgangspunten

Partijen hechten belang aan zo veel mogelijk behoud van het kerk-ensemble (kerk, toren, pastorie, ontmoetingsruimte, kosterwoning) en willen komen tot een passende, multifunctionele invulling van de locatie. Behoud van het ensemble komt niet ten laste van de gemeente. De gemeente schetst als vertrekpunt voor het Ontwikkelingsplan haar globale visie op planologische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke mogelijkheden. Daarbij zal de gemeente betrekken of er mogelijkheden zijn beperkt woningbouw en een brede school toe te voegen.

### artikel 3. Specifieke bepalingen

1. Partijen trekken samen op om met provincie de mogelijkheden te bespreken voor een provinciale inbreng bij behoud van de kerktoren als 'baken in het landschap' (conform provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2010).
2. Voor de Halfwegse basisscholen wordt beleid inzake huisvesting opgesteld, met als ontwikkeloptie de vorming van een brede school op één locatie. De locatie Jozefschool is daar o.a. voor in beeld. Het Parochiebestuur heeft aangeboden gronden (aangeduid als A op kaart in bijlage 1) direct grenzend aan het perceel Jozefschool te reserveren waar een eventuele uitbreiding t.b.v. een brede school kan plaatsvinden. Indien op de aangeboden gronden geen brede school komt, treden Partijen in overleg om andere opties voor de aangeboden gronden te bespreken.
3. Het kerkbestuur is verantwoordelijk voor afspraken met derden (gebruikers en/of huurders) van haar gebouwen of terrein (zoals Don Bosco en Monuta). De gemeente zal een inspanningsverplichting op zich nemen om met Don Bosco te onderzoeken of - op termijn - continuering van hun functie elders mogelijk is, indien en zodra de gronden voor andere doeleinden ingezet gaan worden.

### artikel 4. Organisatie (overlegstructuur)

Ten behoeve van hun samenwerking zullen Partijen een overlegstructuur in het leven roepen. Het parochiebestuur werkt in die overlegstructuur met Bouwfonds samen.

artikel 5. Proces

1. De Gemeente schetst als vertrekpunt voor het Ontwikkelingsplan haar globale visie op planologische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke mogelijkheden. De globale visie is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd.
2. Partijen hebben de globale visie van de gemeente op 8/11/13 besproken en verklaren deze als gezamenlijk vertrekpunt.
3. Het Parochiebestuur zal op basis van de globale visie een Ontwerp Ontwikkelingsplan opstellen, inclusief:
  - Een ontwerp stedenbouwkundig plan;
  - Concept schetsontwerpen voor bebouwing, infrastructuur, parkeren en (overige) inrichting van het gebied;
  - Overzicht van beoogde te behouden en af te stoten gronden;
  - Financiële onderbouwing: een overzicht van kosten en opbrengsten van het Exploitatiegebied, zijnde het resultaat van een grond- en opstalexplotatie. Uitgangspunt is in de grondexploitatie inzicht te geven in de geraamde kosten voor de volgende posten:
    - Bodemsanering(sonderzoek) en grondwerk;
    - de aanwezigheid van belemmeringen van milieuhygiënische aard (bijvoorbeeld die op het gebied van de bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest), dan wel andere aard, die zich tegen de uitvoering van ontwikkelplannen zouden kunnen verzetten, de wijze waarop deze belemmeringen zouden kunnen worden weggenomen, en een begroting van de daaraan verbonden kosten;
    - Sloopkosten (opstallen, verhardingen, groen, etc.);
    - Bouwrijpmaken (inclusief riolering en benodigde kabels en leidingen);
    - Woonrijpmaken;
    - Overige kosten (bijv. tijdelijke voorzieningen, nazorg/herstrating).
  - Inzicht in de beoogde fasering van het plan en het totale projectresultaat.
  - Een risicoparagraaf waarin risico's worden benoemd en gekwantificeerd. Tevens zal hierin moeten worden aangegeven wat de ruimte is voor het opvangen van tegenvallende resultaten.

artikel 6. Planning

- Het Parochiebestuur heeft aangegeven belang te hebben bij een spoedige beslissing over de haalbaarheid van haar ontwikkelplannen. Partijen plannen daarom uiterlijk 6 maanden na tekening van deze Overeenkomst een overleg om gezamenlijk of ieder apart te kunnen vaststellen of het beoogde doel zoals benoemd in artikel 1 lid 1 van deze Overeenkomst haalbaar is. Een bespreekconcept van de onder art 5 lid 1 genoemde globale visie levert de gemeente uiterlijk 20 november 2013.
- Indien door Partijen het beoogde doel zoals benoemd in artikel 1 lid 1 van deze Overeenkomst haalbaar wordt geacht, pleegt de gemeente inspanning om tot vaststelling van een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid Wro te komen ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie, zulks met in achtneming van de publiekrechtelijke taken en verplichtingen zoals vermeld in artikel 10 van deze Overeenkomst.

artikel 7. Financiële bepalingen

- Op het moment van het van kracht worden van deze Overeenkomst is voor de Gemeente nog onzeker of en wanneer een anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl de Gemeente al wel kosten heeft gemaakt middels ambtelijke inzet (49 uur in 2013 tot 15/11/13). De Gemeente wil deze kosten inbrengen als onderdeel van het kostenverhaal zoals benoemd in de Overwegingen;
- Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd en er geen vervolgonwikkeling is, zal ieder van de Partijen haar interne en externe kosten dragen.
- De gemeente spant zich in algemene zin in om aanspraak te maken op subsidie(s) voor gebiedsontwikkeling en zal daarbij bezien of deze (deels) toegewezen kan worden aan de herontwikkeling van het gebied OLV Geboorte te Halfweg.

artikel 8. Duur van de Overeenkomst

Partijen plannen uiterlijk 6 maanden na tekening van deze Overeenkomst een overleg om gezamenlijk of ieder apart te kunnen vaststellen of het beoogde doel zoals benoemd in artikel 1 lid 1 van deze Overeenkomst haalbaar is. De Overeenkomst wordt daarna telkens per 3 maanden stilzwijgend verlengd en kan dan op elk moment door de Gemeente of het Parochiebestuur worden opgezegd, tenzij anders wordt overeengekomen.

artikel 9. Overdracht van contractpositie

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het het Parochiebestuur niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

artikel 10. Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst 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 Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor het Parochiebestuur en/of door het Parochiebestuur ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeen gekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor het Parochiebestuur en/of door het Parochiebestuur ingeschakelde derden ontstane nadelen.

artikel 11. Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

artikel 12. Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt: gemeentehuis van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

artikel 13. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst horen de volgende bijlagen:

1. kaart plangebied,
2. B&W-besluit d.d. 16 april 2013: Informatienota herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (procesafspraken),
3. B&W-besluit inzake het sluiten van deze Overeenkomst,
4. Globale visie.

artikel 14. Ondertekening

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

Datum

Datum

Gemeente

Parochiebestuur

**Bijlagen bij Intentieovereenkomst gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en  
parochiebestuur OLV Geboorte Halfweg**

**Bijlage 1**



## **Bijlage 2**

(onderstaand stuk is behandeld in de Commissie Raadsvoorbereiding van 14 mei 2013)

---

Aan de Commissie Raadsvoorbereiding

### **C-stuk:**

#### **Informatienota herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (procesafspraken)**

Geachte commissie,

In uw vergadering van 8 januari 2013 heeft u de Informatienota “participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg” besproken en ingestemd met een participatieproces. Aanleiding voor dat besluit vormt het adviesrapport “Perspectieven Dorpskern Halfweg”. Dat adviesrapport is opgesteld door de Taskforce Ruimtewinst van de provincie Noord-Holland en in juli 2012 overhandigd aan de burgemeester.

In de informatienota van 8 januari heeft het college haar voorkeur toegelicht voor een “ontwikkelingsrichting” waarin het bestaande karakter van het dorp Halfweg zoveel mogelijk wordt bestendig. Een van de belangrijkste stakeholders in het gebied is de Rooms Katholieke kerk. Het kerkbestuur is voornemens de gebouwen en het terrein van haar parochie in Halfweg op te waarderen en herontwikkelen. Het betreft de Parochie van Onze Lieve Vrouwe Geboorte aan de Dr. Schaepmanstraat 9A, een beeldbepalend ensemble uit 1929 in de Amsterdamse Schoolstijl. Het college van B&W heeft een positieve grondhouding ten opzichte van het voornemen. Hieronder worden ter informatie de kaders en procesafspraken benoemd.

#### **Structuurvisie**

In de Structuurvisie 2035 (juli 2012) is de dorpskern van Halfweg aangeduid als ‘binnenstedelijke vernieuwing centrumgebied’. Het kerkerrein ligt overwegend binnen de aangeduide zone. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

- “Halfweg kent verschillende vernieuwingsopgaven. Het gaat om het centrumgebied aan weerszijden van de Oranje Nassaustraat, Sugar City en enkele mogelijke woningbouwlocaties. De vernieuwing van het centrumgebied, in eerste plaats aan de Dr. Schaepmanstraat, maakt culturele en onderwijsfuncties, specifieke centrumfuncties en woningen voor ouderen en starters mogelijk. Lichte vormen van gestapelde bouw worden niet uitgesloten, mits passend in de directe omgeving en binnen de voorwaarden die de door luchthaven Schiphol aan ontwikkelingen worden gesteld.” (blz. 31)
- Gezocht wordt “naar realisatie van een centraal onderwijspunt in Halfweg. (...) Bij de herstructurering aan de Doctor Schaepmanstraat wordt hieraan aandacht besteed. (...) Hierbij wordt aandacht besteedt aan een veilige verkeerssituatie en voldoende parkeervoorzieningen voor het brengen en ophalen van leerlingen.” (blz. 32)

#### **Rapport Taskforce Ruimtewinst**

Het rapport “Perspectieven Dorpskern Halfweg” van de provinciale Taskforce Ruimtewinst heeft mogelijkheden in kaart gebracht voor het ruimtelijk verbeteren van de dorpskern van Halfweg. Daarin zijn ook opties voor het terrein van de Rooms Katholieke kerk opgenomen, variërend van toevoegen en verplaatsing van functies, hergebruik van gebouwen tot zoeken naar nieuwe combinaties (kerkfunctie, toevoegen van basisonderwijs en woningbouw).

### **Voornemen kerkbestuur**

De RK kerk wil naar een situatie groeien die soberder, praktischer en toekomstbestendig is. Eerder is door de RK kerk sloop van het hele complex overwogen; de koers is nu gericht op zo veel mogelijk behoud van het ensemble, middels hergebruik en gedeeltelijk bouwkundige aanpassing van gebouwen. Tevens wordt toevoeging van nieuwe functies beoogd, passend bij de kerkfunctie, zoals maatschappelijke functies en wonen. De RK kerk wil graag weten wat de gemeente van deze voorstellen vindt en of er al eerste afspraken te maken zijn om onderdelen nader te verkennen. Tevens vraagt de RK kerk of de gemeente bereid is delen van het vastgoed over te nemen.

### **Opvatting college**

Het college vindt dat de RK kerk met dit voorstel is toegegroeid naar een model dat past bij de ideeën die het college eerder heeft geuit. Tevens is het passend in de strekking van de Structuurvisie. Het college heeft daarom een positieve grondhouding ten opzichte van het nieuwe voorstel. Het college hecht aan behoud van cultuurhistorisch erfgoed en steunt de gedachte om tot een passende, multifunctionele invulling van het terrein te komen. Daarmee acht het college de tijd rijp om een eerste, globaal stedenbouwkundig ontwerp (incl. studie verkeersbewegingen) te maken voor het kerkterrein, met een door de RK kerk opgesteld vlekkenplan als inspiratie. Daarbij wil het college bekijken of beperkt woningbouw en een brede school toegevoegd kunnen worden.

Vormen van intensivering op deze locatie zal om draagvlak vanuit de buurt vragen. Een eerste toets zal zijn de participatieavond over de ontwikkelingsrichting van de Dorpskern Halfweg (medio mei).

### **Procesafspraken**

1. De RK kerk legt contact met de provincie inzake mogelijkheden voor subsidie (behoud en herstel cultuurhistorische gebouwen), doet voorwerk voor bodemonderzoek en legt contact met andere gebruikers op haar terrein.
2. Het college zal het door de RK kerk opgestelde vlekkenplan globaal vertalen inzake de aspecten planologie, stedenbouw en verkeer. Tevens zal het college eventuele exploitatiegevolgen voor de gemeente op een rij zetten (kosten planbegeleiding, eventuele verwerving onroerend goed en beheer en onderhoud van (nieuwe) openbare ruimte).

### **Planning**

Doel is tijdens het aankomend zomerreces een bestuurlijke inschatting gereed te hebben over kansrijkheid en haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling. Indien kansrijkheid en haalbaarheid positief zijn, zal het college met de commissie bespreken of er vervolgspraken middels een exploitatieovereenkomst vastgelegd kunnen worden. De te maken uren (hierboven genoemd onder 2) zijn daar onderdeel van.

### **Volgende bespreking in commissie**

Zoals beschreven in de Informatienota “participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg” zullen wij u een Plan van Aanpak aanbieden als opmaat voor een ‘Gebiedsvisie Dorpskern Halfweg’. De uitwerking van het vlekkenplan (en een eventuele exploitatieovereenkomst) voor het kerkterrein vormt input voor de Gebiedsvisie. Beoogd was het Plan van Aanpak reeds begin 2013 aan u voor te leggen, maar wij wachten eerst het resultaat af van de participatieavond over de Dorpskern Halfweg (medio mei).

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
de secretaris, de burgemeester,

(mr. B.J. Huisman)

(P.J. Heiliegers)



### **Bijlage 3**

(onderstaand stuk is behandeld in de collegevergadering van 12 november 2013)

---

**ONDERWERP** : Intentieovereenkomst gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en parochiebestuur OLV Geboorte Halfweg

#### **Besluit:**

Het college van B&W:

1. stelt de Intentieovereenkomst gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en parochiebestuur OLV Geboorte Halfweg vast.
2. zendt dit besluit ter informatie aan de commissie raadsvoorbereiding.

#### **Verdere procesgang:**

De Intentieovereenkomst vormt de basis voor overleg met het parochiebestuur over opwaardering en gedeeltelijke herontwikkeling van het kerkterrein en –gebouwen van de parochie OLV Geboorte aan de Dr. Schaepmanstraat te Halfweg. Tevens bevat de Intentieovereenkomst de mogelijkheid de kavel St Jozefschool bij de ontwikkeling te betrekken. Dit is wenselijk in het kader van een onderzoek naar de mogelijkheid een brede school in Halfweg te vestigen.

Het Parochiebestuur heeft aangegeven belang te hebben bij een spoedige beslissing over de haalbaarheid van haar ontwikkelplannen. Daarom zal uiterlijk 6 maanden na tekening van de Intentieovereenkomst door gemeente en parochiebestuur gezamenlijk of ieder apart worden vastgesteld of (her)ontwikkeling haalbaar is. De uitkomst wordt vertaald in de gebiedsvisie dorpskern Halfweg. De commissie wordt inhoudelijk bij de gebiedsvisie betrokken conform het Plan van Aanpak dat 22 oktober 2013 door het college is vastgesteld.

#### **Voorgeschiedenis / aanleiding:**

Op 16 april 2013 heeft het college ingestemd met de 'Informatienota herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (procesafspraken)'. Met die Informatienota wil het college bekrachtigen dat ze met het parochiebestuur samen wil optrekken in de ideevorming voor opwaardering en gedeeltelijke herontwikkeling van terrein en -gebouwen van de parochie. Tevens geeft het college middels de Informatienota globale kaders mee en beschrijft kort de vervolgstappen. Op 14 mei 2013 heeft het college de Informatienota als C-stuk aan de commissie aangeboden. De Intentieovereenkomst is een passend vervolg op de Informatienota.

#### **Toelichting:**

Onderdeel van de Intentieovereenkomst is een globale visie. Deze is opgesteld op basis van de genoemde Informatienota, gesprekken met het parochiebestuur, de resultaten van de participatieavond over Halfweg (21 mei 2013) en planologisch/stedenbouwkundig onderzoek. De globale visie dient ertoe op hoofdlijnen aan te geven welke delen van het terrein (her)ontwikkeld kunnen worden. Er zijn vlakken bepaald met zoekruimte voor nieuwe woningen. Daarbij is aangegeven dat de huidige ontmoetingsruimte, voormalige kosterswoning en voormalige pastorie voor wonen en werken ingezet kunnen worden. De globale visie bevat een kaart beeldkwaliteit. Hierop zijn bestaande en te behouden waarden aangegeven en aandachtspunten benoemd voor de herontwikkeling.

De huidige St. Jozefschool is een potentiële locatie om uit te breiden tot brede school met circa 18 lokalen, een gymnastieklokaal en (ondersteunende) maatschappelijke functies. In een nader onderzoek zal een massastudie zal worden gemaakt. Uitgangspunt voor dit nader onderzoek is dat de school past in zijn omgeving, er voldoende speelruimte komt en er een goede oplossing wordt gevonden voor breng- en haalverkeer. De optie hier een brede school te vestigen is benoemd in de globale visie.

**Financiële en juridische aspecten:**

Het college is bevoegd om te besluiten over (pré-)anterieure overeenkomsten conform de Grondexploitatiewet. De Intentieovereenkomst is een (pré-)anterieure overeenkomst. In deze fase van het planvormingsproces zijn er geen financiële en juridische risico's of consequenties voor de gemeente. Als na de Intentieovereenkomst vervolgstappen worden voorbereid zal opnieuw bekeken worden of en welke financiële en juridische risico's of consequenties er kunnen ontstaan en of deze aanvaardbaar zijn.

**Communicatieve aspecten:**

- **publicatie in de krant**
- **opname in CVDR**

**Bijlagen** : 1

Halfweg, 8-11-2013

**Bijlage 4: Globale Visie**  
*Deze is apart bijgevoegd*