

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Voorbereiding verkoop Noord Schalkwijkerweg 117

**Reg.nummer:** 2012/239210

## **1. Inleiding**

Op 28 januari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan Schalkwijkerweg vastgesteld. Aan het pand Noord Schalkwijkerweg 117 is toen de bestemming horeca geven. De bestemmingswisseling van bedrijvigheid naar horeca paste in de visie van het Spaarneplan en van Schalkwijk 2000+. Met de verkoop van het pand aan een horecaondernemer brengt de gemeente het gebruik in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het pand is geen Rijks- of gemeentemonument maar heeft wel historische waarden. Om die waarden zo veel mogelijk te behouden kiest het college er voor om het pand en de helft van de kavel te verkopen, de andere helft (zonder opstallen) zal tegen een verantwoorde prijs verhuurd worden aan de nieuwe eigenaar van opstallen en het pand. De kavelgrens loopt gelijk met de west gevel van het pand. Het college wil hierdoor voorkomen dat de eigenaar aan de zichtzijde uitbouwen realiseert. Volgens het bestemmingsplan is meer mogelijk dan het college op dit moment wenselijk acht. Het pand is in slechte staat en moet opgeknapt worden. De koper verplicht zich om binnen 2 jaar het pand op te knappen.

Het pand wordt op dit moment verhuurd aan een bedrijf. Na goedkeuring van de raad zal het college de huurbeëindiging in gang zetten dmv opzegging of verplaatsing van het bedrijf.

Het pand heeft een bruto vloeroppervlak van 480m<sup>2</sup>, de kavel is 3034m<sup>2</sup> groot. Op de kavel is deel vervuilde grond aanwezig. Voorafgaand aan de koop dient deze grond gesaneerd te worden. Tevens is aan de westzijde een ongewenste aanbouw die voor de verkoop gesloopt dient te worden. De historische sloot langs de oostzijde van de Noord Schalkwijkerweg dient ter plaatste terug gebracht te worden zodat een extra erf afscheiding aan de weg niet nodig is. De kosten voor het graven van de sloot worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van het pand.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. Voor het perceel Noord Schalkwijkerweg 117 voorbereidingen te treffen ter verkoop
2. Akkoord te gaan met het graven van een sloot langs de Noord-Schalkwijkerweg, op het terrein van nr. 117
3. De kosten hiervan te dekken uit de opbrengst van de verkoop van het pand Noord Schalkwijkerweg 117
4. De civiele kosten (ca. 60.000,-) worden pas gemaakt na verkoop van het pand.
5. De kosten ad €180.000 te dekken uit de reserve vastgoed. De verkoopopbrengsten zullen naar verwachting in 2013 worden toegevoegd aan de reserve vastgoed;
6. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen van het college om Noord-Schalkwijkerweg 117 met bijbehorende grond (zie uitgiftetekening) per openbare inschrijving te verkopen met opknopverplichting conform de eisen in deze nota.

### **3. Beoogd resultaat**

Tot uitvoering brengen van het bestemmingsplan. Het realiseren van aantrekkelijke horeca langs het Spaarne, een historisch pand zo veel mogelijk behouden voor de stad, afscheid nemen van niet strategisch vastgoed.

### **4. Argumenten**

#### **Het voorstel past in het ingezette beleid**

In het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ staat de realisatie van een horecavoorziening op de Noord Schalkwijkerweg 117 opgenomen. Op 28 januari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan Schalkwijkerweg vastgesteld en op 21 september 2010 heeft GS het bestemmingsplan goedgekeurd. Daarin heeft de raad de bestemming van het onderhavige pand gewijzigd van bedrijvenbestemming naar horeca. Het beleid in het bestemmingsplan is er op gericht op het optimaal benutten van de recreatieve waarden van locaties aan het Spaarne. Tevens ligt de locatie aan de fietsroute over de Noord- en Zuid Schalkwijkerweg en door de gemeente geplande oost-west recreatieve fietsroute (pont Belgielaan, die binnenkort operationeel wordt).

#### **Het voorstel past in het coalitieakkoord Haarlem**

Het verkopen van een historisch gebouw ten behoeve van horecaontwikkeling draagt bij aan de doelstelling voor een vitale stad. Een horecafunctie op deze plek ondersteunt het water- en fietstoerisme en heeft een positief effect op het verzorgingsgebied Schalkwijk. De ambitie om de ruimte langs het water voor recreatie te benutten wordt met deze verkoop ingevuld.

#### **Het voorstel past in het programma van de gemeente Haarlem**

Het voorstel past in programma 6 (Economie, Cultuur, Toerisme en Recreatie). Het watertoerisme wordt met de verkoop gefaciliteerd, evenals de recreatieve routestructuren.

#### **Spaarneplan**

De doelstelling van het Spaarneplan (1995) is : *Het Spaarne onderdeel maken van de stad, streven naar multifunctioneel gebruik, en het creëren van een beeldvorming die recht doet aan de culturele en economische betekenis van het Spaarne.* Een horecafunctie aan het Spaarne past hier uitstekend in.

#### **Waterrecreatie**

De horecafunctie aan het Spaarne geeft naast de recreatieve mogelijkheden op het land tevens een impuls aan het watertoerisme. Reeds jaren geleden zijn er 2 passantensteigers (ook een laag gedeelte voor kleinere boten zoals sloepen en kano's) ter hoogte van Belgielaan en 200 meter noordelijker) aangelegd, waarbij reeds rekening gehouden werd met de toekomstige horeca. Uit de Kanskaart Watertoerisme (2008) is bekend dat Haarlem nog een tekort aan horecavoorzieningen aan het water heeft. De horecafunctie aan het water zal een aantrekkingskracht uitoefenen op watertoeristen. De locatie is tevens gelegen aan de Molen- en Molenroede, een routenetwerk voor sloepen en kano's.

#### **Financiën**

De verkoop van het pand genereert opbrengst. Deels wordt deze ingezet om de sanering, graven sloot en sloop van aanbouw te realiseren. Het eindresultaat van de herontwikkeling komt ten gunste van de reserve vastgoed.

De inzet van de verkoopopbrengst ten behoeve van het graven van de sloot gaat ten koste van de verkoopstaakstelling niet-strategisch vastgoed.

### **Verkoop**

De verkoop van opstal en grond (zie kaart) geschiedt openbaar, met opknapverplichting binnen twee jaar. De gemeente krijgt contractueel de mogelijkheid om daarna het pand terug te kopen voor de aankoopssom vermeerderd met aantoonbaar gemaakte kosten die hebben geleid tot verbetering van het pand. De gemeente kan hiertoe niet gedwongen worden, zij houdt het recht van eerste koop voor bovenstaand bedrag.

### **Verhuur van het bijbehorende deel van de kavel**

De gemeente verhuurt het bijbehorende deel van de kavel met gebruiksregels. De kavel mag gebruikt worden voor terras, speelvoorziening, fietsparkeerplaats. Voor ander gebruik moet altijd toestemming gegeven worden door de gemeente. De gemeente kiest voor verhuur omdat hierbij gebruiksbeperkingen kunnen worden opgelegd, bij erfpacht kan dit niet. Autoparkeren moet op eigen terrein aan de westzijde van het pand (uit het zicht vanaf de Noord Schalkwijkerweg).

### **Communicatie**

In het kader van het bestemmingsplan is met omwonenden gecommuniceerd over de nieuwe bestemming. Het college heeft na haar besluit de omwonenden van haar voornemen op de hoogte gebracht. In het vier wijkradenoverleg is de voorgenomen verkoop besproken. De vier wijkraden waren positief over het voornemen.

Ten tijden van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen tegen de bestemmingswijziging ingediend. Deze gingen in op de wijziging van de bestemming (huidige huurders maakten bezwaar), de mogelijk verkeersaantrekkende werking, mogelijk mislukken van de horecavoorziening, het feit dat de gemeente heeft gezegd dat het een theehuis zou worden en nu horeca staat opgenomen, de horeca te ruim zou worden geformuleerd. Aangezien de ondernemer slechts beperkte mogelijkheden heeft voor de exploitatie zal de toeloop vooral door fietsers plaats vinden. De verkeersdruk is hiervan beperkt en aanvaardbaar. Mochten er auto's naar toe komen dan is er voldoende parkeerruimte aan de westzijde van het pand, op eigen terrein. De gemeente kan een theehuis niet afdwingen, de sturing vindt plaats door de lichtste vorm van horeca toe te staan, door verhuur van het bijbehorende deel van de kavel voorkomt de gemeente dat grote nieuwbouw mogelijk wordt.

## **5. Kanttekeningen**

### **De kavel is verontreinigd**

Voordat de gemeente over kan gaan op verkoop dient er een bodemsanering uitgevoerd te worden.

### **Bestemmingsplan Schalkwijkerweg/bebouwingsmogelijkheid**

Het bestemmingsplan Schalkwijkerweg geeft een te ruime mogelijkheid voor de bebouwing van het perceel Noord Schalkwijkerweg. Om te voorkomen dat van dit recht gebruik gemaakt wordt kan de gemeente niet de hele kavel verkopen en is gekozen om alleen dit deel te verkopen met als erfgrans de muur van het pand. Zo kan aan de zichtzijde geen uit/aanbouw gepleegd worden. Aan de noord/zuid en

westzijde is de grens van het pand niet gelijk getrokken met de contouren van het pand omdat handhaving van het beperkt gebruik te arbeidsintensief is en door de gemeente niet waargemaakt kan worden. Bovendien dient op eigen terrein geparkeerd te worden. In de verkoopbrochure (zie bijlage) staat precies verwoord en verbeeld welk deel verkocht en welk deel verhuurd wordt.

### **Bestemmingsplan Schalkwijkerweg/horecabestemming**

De horecabestemming is beperkt tot *het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, ijssalon, koffie/theehuis of gelijkwaardig, met als activiteit het verstrekken van spijzen, verstrekken van zwak/niet alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functie.*

De horecaondernemer wordt met bovenstaande omschrijving beperkt in haar exploitatie mogelijkheden omdat het schenken van sterk alcoholische dranken verboden is. Dit kan van invloed zijn op de opbrengst van het pand.

### **Historische waarde pand**

Het pand Noord Schalkwijkerweg 117 is in 1916 gebouwd als glasfabriek op terrein van een dan reeds meer dan een eeuw verdwenen buitenplaats. Het is een voorbeeld van een kleinschalige fabriek uit de eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw. In de totale afweging die het college bij aanwijzing van gemeentelijke monumenten heeft gemaakt is de Noord Schalkwijkerweg 117 afgevalen. Toch wil het college het pand zoveel mogelijk behouden, daarom ligt dit op het pand aangepast verkoopvoorstel voor. Dit voorstel heeft invloed op de prijs. De hoogst haalbare winst wordt met dit voorstel niet gerealiseerd. Het pand blijft wel zo veel mogelijk voor de stad behouden.

### **Pand en kavel gereed maken voor verkoop/verhuur**

Om het pand en de kavel gereed te maken voor verkoop en verhuur dient de gemeente een aantal investeringen te doen.

1. Verplaatsen huurder
2. Saneren van bodem.
3. Sloop van aanbouw waarvan het behoud niet wenselijk is (die staat namelijk op grond van het deel van verhuurd gaat worden)
4. Terugbrengen van sloot langs Noord Schalkwijkerweg
5. Voorbereiding verkoop

Met deze voorbereidingen zijn kosten gemoeid die uit de opbrengst gefinancierd gaat worden. De verwachting is dat op de verkoop serieuze gegadigden af komen. Zeker is dit echter nooit. De gemeente loopt een risico de geïnvesteerde kosten pas op een later moment terug te krijgen.

### **Zittende huurder**

Op dit moment wordt het pand gehuurd door een meubelmakers bedrijf. Zij huren dit pand sinds lange tijd. Om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan kan de gemeente de huur opzeggen. De ambitie is echter (in overleg met de huurder) om het bedrijf te verplaatsen.

### **Zekerstelling van opbrengsten**

Er zijn geïnteresseerde partijen voor de exploitatie van dit pand, dit geeft echter geen garantie dat zij ook werkelijk over gaan tot koop. Er is belangstelling. Het risico bestaat dat de geïnvesteerde middelen niet direct terug verdiend kunnen worden als de biedingen onder een bepaalde grens blijven.

## **6. Uitvoering**

Zodra de Raad akkoord gaat met de verkoop van het pand Noord Schalkwijkerweg 117 en bijbehorend voorgesteld perceel wordt de huur van de huidige gebruiker opgezegd. Afhankelijk van de spoedige afwikkeling van de huurbeëindiging kan de gemeente tot verkoop over gaan.

De saneringswerkzaamheden, het aanbrengen van de sloot en het slopen van de aanbouw kan uitgevoerd worden in aanwezigheid van de huidige huurder. De aanleg van de sloot wordt uitgevoerd voorafgaand aan de verkoop, na de sanering omdat hiermee de kavel minder toegankelijk wordt en minder kwetsbaar is voor illilage vuilstort. Na het besluit van de raad worden deze werkzaamheden uitgevoerd.

Zodra de raad besloten heeft Schalkwijkerweg 117 te verkopen, start de verkoopprocedure. De onzekerheid over het moment wanneer de gemeente het pand kan verkopen wordt hierbij mee genomen.

Bij de beoordeling van de inschrijvingen wordt gelet op de prijs maar ook op de wijze waarop het pand opgeknapt wordt. Het behoud van het pand is voor de gemeente van groot belang. De gemeenteraad wordt over de uiteindelijke keuze geïnformeerd.

## **7. Bijlagen**

- Verkoopbrochure

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Voor het perceel Noord Schalkwijkerweg 117 voorbereidingen te treffen ter verkoop
2. Akkoord te gaan met het graven van een sloot langs de Noord-Schalkwijkerweg , op het terrein van nr. 117
3. De kosten hiervan te dekken uit de opbrengst van de verkoop van het pand Noord Schalkwijkerweg 117
4. De civiele kosten (ca. 60.000,-) worden pas gemaakt na verkoop van het pand.
5. De kosten ad €180.000 te dekken uit de reserve vastgoed. De verkoopopbrengsten zullen naar verwachting in 2013 worden toegevoegd aan de reserve vastgoed;
6. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen van het college om Noord-Schalkwijkerweg 117 met bijbehorende grond (zie uitgiftetekening) per openbare inschrijving te verkopen met opknapverplichting conform de eisen in deze nota.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter



Horecaontwikkeling Watermeterfabriek

**VERKOOPBROCHURE**



De gemeente Haarlem wil de watermeterfabriek – gelegen aan de Noord Schalkwijkerweg 117 en één van de weinige historische gebouwen in Schalkwijk - graag behouden en een doelmatige en rendabele functie geven. Daartoe is hier in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijkerweg een horecabestemming opgenomen voor dit pand. Een horecavoorziening op deze plek is in verband met het aantrekkelijker maken van de recreatieve route langs het Spaarne (mede door een pontverbinding en een aanlegsteiger) zeer gewenst.

Om deze doelstelling te realiseren biedt de gemeente Haarlem deze, te herontwikkelen, locatie deels te koop en deels te huur aan. Het gebouw met ondergrond ter grootte van ca. 1.112 m<sup>2</sup> wordt verkocht volgens het systeem van de openbare inschrijving en de aangrenzende kavel grond ter grootte van ca. 1.922 m<sup>2</sup> moet daarbij worden gehuurd.

### Het gebouw

De voormalige glasfabriek –gebouwd in 1916- aan de Noord Schalkwijkerweg 117 vertegenwoordigt een tak van industrie die in Nederland nooit groot is geweest en is zodoende zeldzaam. Ook als voorbeeld van een kleinschalige fabriek uit het eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw is het gebouw zeldzaam.

In de totale afweging die het college bij aanwijzing van gemeentelijke monumenten heeft gemaakt is de Noordschalkwijkerweg afgevalen. Ondanks dat het gebouw niet aangewezen is als monument, moet het gebouw behouden blijven vanwege bovenstaande redenen.

Wel zullen de lelijke, rommelig overkomende aanbouwen aan de westzijde van het gebouw van gemeentewege worden verwijderd.

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 480 m<sup>2</sup> en op de etages nog eens ca. 220 m<sup>2</sup>. Het gebouw is thans in vier verschillende verhuurbare ruimten in gebruik.

Het te verkopen perceel, waarop het gebouw is gesitueerd, heeft een oppervlakte van ca. 1.112 m<sup>2</sup> en het te verhuren gedeelte heeft een oppervlakte van ca. 1.922 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven op de in deze brochure bijgevoegde situatietekening nummer 12731. Het (auto)parkeren dient op dit perceelsgedeelte te geschieden.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan een ruimer bouwvolume toelaat dan burgemeester en wethouders achteraf wenselijk achtten is voor deze methode, deels verkoop en deels verhuur, gekozen. Op het te verhuren gedeelte wordt géén bebouwing en géén parkeren toegestaan. Het is de bedoeling dat op dit terrein een terras met een maximale afmeting van 250 m<sup>2</sup>, het eventuele speelterrein alsmede de fietsenrekken worden gerealiseerd. De huursom wordt gerelateerd aan het vierkante meter jaartarief voor terrassen, welke wordt gehanteerd in de Precarioverordening. Hoe groter het terras, hoe hoger de huur. Voorts is koper/huurder verplicht de rest van het terrein netjes te onderhouden. Hiervoor moet nog wel een terrasvergunning aangevraagd worden.

Op het te verkopen deel rust een opknapverplichting hetgeen inhoudt, dat het gebouw binnen twee jaar na de aktetransportdatum geheel moet zijn opgeknapt en moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit alsmede de inrichtingseisen van de Drank-Horecawet. Dit op straffe van een boetebeding alsmede een terugkoopbeding.



## Het perceel

Het perceel heeft een totaal oppervlakte van ca. 3.034 m<sup>2</sup>.

In het oriënterend bodemonderzoek welk verricht is in 2004 is gebleken dat:

- de bovenlaag van de grond vervuild is;
- er sterke verontreinigingen aangetroffen zijn rond het gebouw.

Naar aanleiding hiervan heeft afd. Vastgoed een nader bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is verricht door afd. Milieu.

Voorlopige resultaten zijn:

- de sterke verontreinigingen zijn nu alleen aan de zuidkant van het gebouw aangetroffen. Er is dus sprake van ernstige bodemverontreiniging, maar de omvang is beperkt.

Het conceptrapport van het bodemonderzoek wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Doel is om te checken of deze akkoord is met de volgende conclusies:

- het uitvoeren van beperkte sanering langs de zuidgevel;
- het uitvoeren van "handpicking"-actie om asbestfragmenten op het veld te verwijderen.

De gemeente Haarlem draagt zorg voor de uitvoering van de noodzakelijke saneringsmaatregelen en wel vóór de notariële levering van het geheel.

## De omgeving

In de directe omgeving liggen nu sportvelden, het Spaarne (ten westen van het perceel) en enkele boerderijen langs het Spaarne. Aan de zuidzijde van dit terrein staat een boerderij, afgeschermd door bomen. Aan de zuidrand van de locatie staat een groep populieren, waarvan de levensverwachting nog moet worden ingeschat. De grond tussen het gebouw en het water ligt op het ogenblik braak.

De locatie bevindt zich in de Groene Zoom van Schalkwijk welke recreatief van groot belang is voor de stedeling en inwoners van Schalkwijk in het bijzonder.

Momenteel worden er voorbereidingen getroffen voor een pontverbinding over het Spaarne tussen Belgiëlaan en Spaarnelaan. Dit initiatief komt voort uit plannen om routes voor langzaam verkeer te verbeteren van en naar de kust en tussen Schalkwijk en De Hout. Deze ontwikkeling levert een positieve bijdrage op aan de toekomstige bestemming van het perceel. Doordat er een pontverbinding wordt aangelegd, is de verwachting groot dat er fietsers op doorreis gebruik zullen maken van de horeca in de voormalige watermeterfabriek. Tevens ligt er momenteel een passantensteiger ter hoogte van Watermeterfabriek.

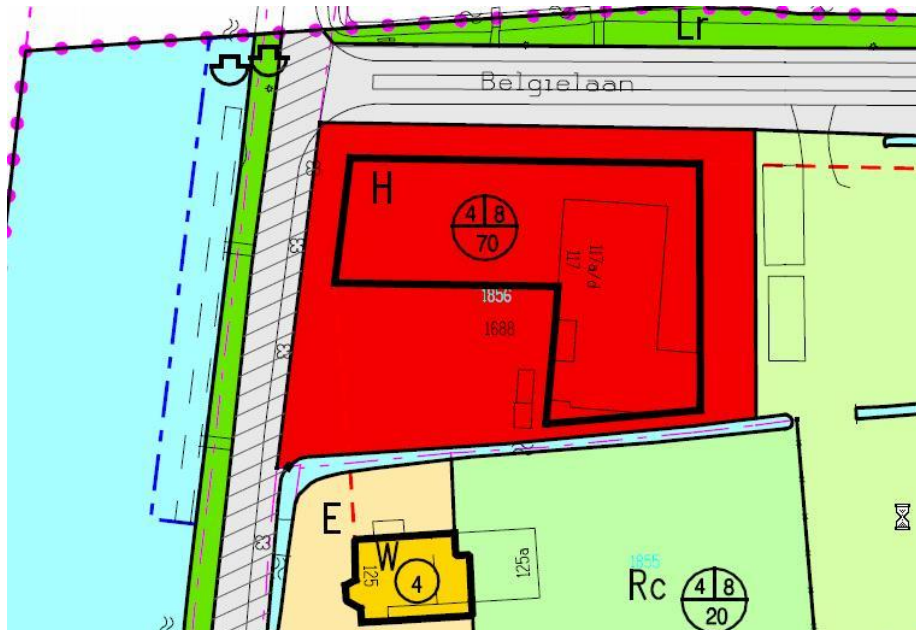
## Het bestemmingsplan

### Procedure

- 14.08.2007 Het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijkerweg.
- 04.03.2008 Het college is akkoord gegaan met de wijze waarop de opmerkingen van de PPC in het bestemmingsplan waren verwerkt.
- 14.03.2008 t/m 25.04.2008 Het ontwerp is ter inzage gelegd. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij het raadstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Schalkwijkerweg.
- December 2009 Reactie op ingediende zienswijzen.
- 28.01.2010 De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld.
- 21.09.2010 Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg " (deels) goedgekeurd. Onthouding op deze goedkeuring geldt niet op het perceel aan de Noord Schalkwijkerweg 117.

Het bestemmingsplan is inmiddels van kracht.

# Verbeelding



## LEGENDA

### BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

### AANDUIDINGEN

- plangrens
  - bestemmingsgrens
  - bebouwingsgrens
  - bouwperceelsgrens
  - hoogtescheidingsgrens
  - langzaamverkeersroute
  - gemeentegrens
  - rode contour
- 
- maximale goothoogte in meters
  - maximale bebouwingshoogte in meters
  - maximale goothoogte in meters
  - maximale bebouwingspercentage
  - maximale goothoogte links/rechts
  - maximale bebouwingshoogte in meters
  - maximale bebouwingspercentage
- 
- golvend dakvlak profiel 2
  - rijksmonument
  - nutsvoorziening
  - parkeerplaats t.b.v. woonschip
  - maataanduiding in meters
  - zichtlijn (ligging indicatief)
- 
- molenbiotoop
  - LPG-vulpuntcontour
  - oeverzone als bedoeld in artikel 13, lid 4
  - zone voor aanlegsteigers
  - recreatiewoning
  - opslag LPG
  - atelier
  - hoveniersbedrijf
  - masten met maximale hoogte
  - aanlegpunt pontverbinding
  - brug

## BESTEMMINGEN

- |         |  |  |
|---------|--|--|
| Art. 05 |  | Woondoeleinden                                   |
| Art. 06 |  | Woondoeleinden, parkeren op eigen terrein        |
| Art. 07 |  | Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden       |
| Art. 08 |  | Woonschepenigplaats, zone                        |
| Art. 09 |  | Molen  |
| Art. 10 |  | Erf  |
| Art. 11 |  | Tuin   |
| Art. 12 |  | Landschappelijke doeleinden, weide               |
| Art. 13 |  | Landschappelijke doeleinden, recreatieve waarden |
| Art. 14 |  | Agrarische doeleinden                            |
| Art. 15 |  | Agrarische doeleinden, bedrijfswoning            |
| Art. 16 |  | Recreatieve doeleinden, sportterrein             |
| Art. 17 |  | Recreatieve doeleinden, volkstuin                |
| Art. 18 |  | Recreatieve doeleinden, clubgebouw               |
| Art. 19 |  | Bedrijfsdoeleinden, watersport                   |
| Art. 20 |  | Bedrijfsdoeleinden, tankstation                  |
| Art. 21 |  | Bedrijfsdoeleinden, hovenier                     |
| Art. 22 |  | Gemengde doeleinden, a / b                       |
| Art. 23 |  | Horecadoeleinden                                 |
| Art. 24 |  | Water  |
| Art. 25 |  | Groenvoorzieningen                               |
| Art. 26 |  | Verkeersdoeleinden en verblijfsgebied            |
- 
- ### DUBBELBESTEMMINGEN
- |         |  |  |
|---------|--|--|
| Art. 27 |  | aardgasleiding / transportleiding met veiligheidsafstand |
| Art. 28 |  | waterleiding met veiligheidsafstand                      |
| Art. 29 |  | waterkering  |
- 
- ### LIT TE WERKEN BESTEMMINGEN
- |         |  |                   |
|---------|--|-------------------|
| Art. 30 |  | Uitwerkingsgebied |
|---------|--|-------------------|
- 
- ### TE WIJZIGEN BESTEMMINGEN
- |         |  |                                 |
|---------|--|---------------------------------|
| Art. 31 |  | wijzigingsbevoegdheidsgebied 1. |
| Art. 32 |  | wijzigingsbevoegdheidsgebied 2. |
| Art. 33 |  | wijzigingsbevoegdheidsgebied 3. |

## Bestemmingsbepaling

Bestemming van het perceel: horecadoeleinden, zoals genoemd in artikel 23 onder bestemmingsbepalingen.

Onder horecadoeleinden (zoals bedoeld onder nr. 39 van de begripsbepalingen) wordt verstaan:

Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, croissanterie, ijssalon, koffie/theehuis, of gelijkwaardig, met als activiteit het verstrekken van spijzen, het verstrekken van zwak en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstrekkende functies.

## Indeling perceel

Op situatietekening 12731 is aangegeven hoe het perceel wordt verdeeld.

## Uitgiftevoorwaarden

- Op de verkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing aangevuld met toevoegingen en/of wijzigingen die blijken uit de concept-koopovereenkomst.
- Binnen één maand na datum gemeentelijke besluitvorming dient de bijgevoegde koopovereenkomst door de koper te zijn ondertekend onder gelijktijdige betaling van tien procent van de koopsom of een bankgarantie.
- Het perceel zal worden uitgegeven in de staat waarin deze zich thans bevindt.
- De uiteindelijke besluitvorming tot verkoop is voorbehouden aan het gemeentebestuur te weten het college van burgemeester en wethouders, de raadscommissie ontwikkeling en eventueel de gemeenteraad.

## Planning verkoop

“WATERMETERFABRIEK” NOORD SCHALKWIJKERWEG 117

advertentie week .. ( 2012)

inschrijving sluit op woensdag 2012, 14.00 uur

### besluitvorming

B&W	2012	
Raadscommissie Ontwikkeling		2012
Raad	2012	

Notariële overdracht 2012

De genoemde data zijn onder voorbehoud.

## REGLEMENT EN BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR VERKOPEN BIJ OPENBARE INSCHRIJVING.

### Ontwerp-akte:

#### Artikel 1

De verkoop zal geschieden overeenkomstig de koopovereenkomst die onderdeel uitmaakt van de uit te geven brochure.

### Wijze van bieding:

#### Artikel 2

1. Een bieding kan uitsluitend schriftelijk en onvoorwaardelijk worden gedaan *in euro's* met gebruikmaking van het hierbij behorende inschrijvingsbiljet.
2. De bieding moet inhouden de naam, voorletter(s) en het adres van de bieder, het goed waarop het bod betrekking heeft en het bedrag van de bieding in letters en cijfers (in euro's).
3. Onder de bieding(en) moet de bieder zijn handtekening en duidelijk leesbaar zijn naam stellen.
4. De bieding moet in een gesloten enveloppe, voorzien van de aanduiding "*Noord Schalkwijkerweg 117*" worden ingeleverd uiterlijk op de dag van het sluiten van de inschrijving, te weten woensdag 2012 vóór 14.00 uur bij het hoofd van de afdeling Vastgoed, Brinkmann 71-76 2<sup>e</sup> etage, 2011 NZ Haarlem.
5. Ongeldig is een bieding die niet voldoet aan één of meer bepalingen, genoemd in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel. Per fax of e-mail verzonden biedingen zijn eveneens ongeldig.

### Aansprakelijkheid gemeente:

#### Artikel 3

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of in de ontwerp-akten zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid bidders:

Artikel 4

1. Met het doen van zijn bod onderwerpt de bidder zich aan alle bepalingen van de verkoop. Er kan niet onder ontbindende voorwaarden worden gekocht.
2. De bidder is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijvingsbiljet inlevert tot en met negentig dagen na de in artikel 2, vierde lid, vermelde dag aan zijn bieding(en) gebonden. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor hen, aan wie niet is gegund.
3. Personen die gezamenlijk een bod hebben gedaan, zijn ieder voor het geheel aansprakelijk.

Openen van de enveloppen:

Artikel 5

De enveloppen worden op woensdag 2012 om 14.00 uur door de directeur van de Hoofdafdeling Stadszaken of diens plaatsvervanger geopend. Indien u dit wenst, kunt u hierbij aanwezig zijn. Dit aanbod tot verkoop vindt plaats onder het voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur. Toewijzing zal plaatsvinden door het gemeentebestuur.

Artikel 6

1. Het gemeentebestuur beslist, zonder dat zij daartoe redenen behoeft op te geven, omtrent het al dan niet aanvaarden van de biedingen en de gunning.
2. Degene aan wie het goed is gegund moet binnen 7 dagen nadat hem dit per aangetekende brief bekend is gemaakt, de koopovereenkomst ondertekenen. Bij ondertekening van de koopovereenkomst dient er een aanbetaling ter grootte van 10% van de koopprijs te worden gedaan. Indien het verkoopbesluit door de gemeenteraad niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald. In plaats van het doen van een aanbetaling kan koper ook volstaan met het afgeven van een bankgarantie.
3. In geval twee of meer inschrijvers met eenzelfde bedrag de hoogste bidder zijn, wordt aan betrokkenen de gelegenheid gegeven hun bod te verhogen, voorzover de raad hiertoe heeft beslo-



ten. De verhoging van het bod zal telkens tenminste vierhonderdvijfenvijftig euro (€ 455,-) dienen te bedragen.

4. Het risico van het gekochte gaat over op de bieder op het moment van de notariële levering.
5. Inschrijvers zijn verplicht om zich op eerste verzoek van de directeur te legitimeren.
6. Inschrijvers zijn verplicht op verzoek van de directeur onmiddellijk een bewijs van hun financiële geïnteresseerdheid te overleggen.

#### Niet-nakoming verplichtingen van de koper:

#### Artikel 7

Bij niet-nakoming door een koper van zijn verplichtingen ingevolge artikel 6, lid 2, zal, zonder dat ingebrekestelling vereist is:

- a. de gemeente bevoegd zijn de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden;
- b. de koper een boete verschuldigd zijn gelijk aan tien procent van de koopprijs met een minimum van tweehonderdvijftig euro, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente daarenboven vergoeding te vorderen van de geleden schade, indien het bedrag van die schade, de boete overtreft.

#### Artikel 8

Waar in dit reglement wordt gesproken over het gemeentebestuur, kan ook worden gelezen de in artikel 2 van de koopovereenkomst vermelde bestuursorganen.

INSCHRIJVINGSBIJET VOOR VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN

De ondergetekende

naam : ..... voorletter(s) : .....

adres : ..... huisnummer : .....

postcode : ..... woonplaats/gevestigd te : .....

telefoonnummer : .....

biedt op het hieronder te noemen perceel van deze verkoop

Object: "Watermeterfabriek" Noord Schalkwijkerweg 117  
te Haarlem

Kadastraal bekend: Gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1856  
gedeeltelijk,  
Oppervlakte ca. m2

Geboden bedrag in letters: UITSLUITEND IN EURO'S

€.....k.k.

Geboden bedrag in cijfers: UITSLUITEND IN EURO'S

€ .....k.k.

Kosten koper: de van toepassing zijnde overdrachtsbelasting 6 %, en de notaris- en kadastrale kosten. (Kosten koper zijn voor rekening van de koper).

Bieder verklaart zich bekend en akkoord met de aan deze aanbieding verbonden biedings- en verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in de verkoopbrochure.

Datum : .....2012

Handtekening : .....

N.B. CONTROLEER UW INSCHRIJVINGSBIJET OP VERGISSINGEN!!!!!!

VERMELD UW NAAM, ADRES EN WOONPLAATS OP DE ENVELOP

BIJSLUITEN: KOPIE LEGITIMATIEBEWIJS; BEDRIJVEN EEN KOPIE VAN HET UITTREKSEL UIT HET HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL.

## KOOPOVEREENKOMST

*De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Franciscus Hubertus Johannes Maria van den Boorn MPA AC, hoofd afdeling Vastgoed a.i. van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 maart 2012, hierna te noemen: verkoper,*

*en \_\_\_\_\_, rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, gevestigd te \_\_\_\_\_ hierna te noemen: koper*

*komen het volgende overeen:*

*verkoper verkoopt aan koper een perceel grond met het daarop gelegen gebouw, plaatselijk bekend Noord Schalkwijkerweg 117, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer 1856 gedeeltelijk, oppervlakte ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, op bijgaande tekening nummer 112731 met rode lijn en arcering aangegeven, voor de koopprijs van € \_\_\_\_\_ kosten koper (zegge: kosten koper), en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

Artikel 1

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

- De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:

Met betrekking tot de bodemgesteldheid is een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek verricht door de afdeling Milieu van de Hoofdafdeling Stadszaken, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport d.d. \_\_\_\_\_ en welke geen belemmering vormen voor verkoop.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.11, 3.12, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 2

Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem.

Artikel 3

Bestemmingsbeding

Voor de onderhavige locatie is in het nieuwe bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" de bestemming "Horeca" opgenomen.

Artikel 4

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze

artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op dege-  
ne(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden

In afwijking/ aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

Aan het gebouw Noord Schalkwijkerweg 117 wordt een opknapplichting verbonden. Koper verplicht zich om binnen twee jaar na het passeren van de notariële transportakte het pand zodanig op te knappen dat het voor een periode van 25 jaren weer voldoet aan de normale eisen van gebruik. Het pand moet voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en de Inrichtingseisen van de Drank- en horecawet, zulks op straffe van het boetebeding vermeld in artikel 2.19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem alsmede een terugkoopbeding.

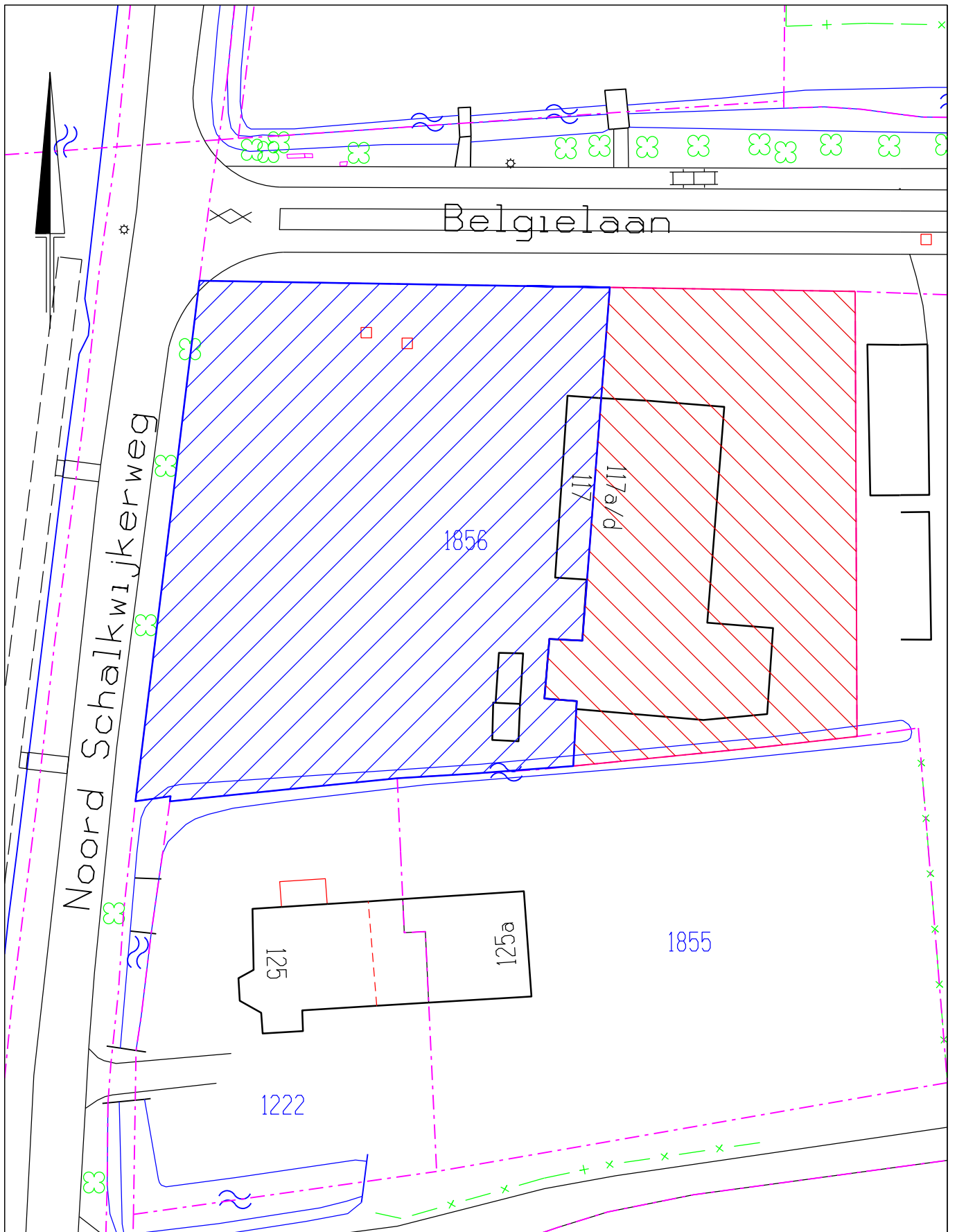
Indien niet wordt voldaan aan de opknapplichting heeft de gemeente Haarlem het eerste recht van (terug)koop en wel tegen de oorspronkelijke koopsom te vermeerderen met de door koper aantoonbaar te maken gemaakte kosten voor aanwijsbare verbeteringen.




De verkoper,

De koper,

plaats en datum,

plaats en datum,



<b>Geo-informatie &amp; Basisregistraties</b>		KAD.GEM.: HLM02	<b>Dienstverlening</b>  <b>Haarlem</b>
 Uit te geven Opp= +/- 1132 m2	 Te verhuren Opp= +/- 1903 m2	SECTIE: Q1856 (ged)	
		SCHAAL: 1:500	
Noord-Schalkwijkerweg/Belgielaan		DATUM: 31-05-2012	
		OPDR.NR.: 12700	
		TEK.NR.: 12739	
		GET.: PDvG	

**Complexnr: Noord Schalkwijkerweg 117**  
**Grondexploitatie per 1 januari 2012**

Stadsdeel:  
 Planeconoom: Olga Vergers  
 Projectleider: jk  
 Code Oneword:  
 Programma OPH:  
 Versie:  
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2012  
 Einde exploitatie 2014  
 Loopjaar GrEx 2012  
 Kosten stijging (%) 3,00%  
 Opbr. stijging (%) 2,00%  
 Rente (%) 5,00%

per 2014 Totaal	31-12-2011		Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Boekwaarde	Verplichtingen								

**INVESTERINGSUITGAVEN**

1	Verwerving	6000	15.637			15.637													
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	13.067				13.067												
3	Milieu onderzoek	6310	4.965				4.965												
4	Bodemsanering	6320	28.747				28.747												
5	Hoofdinfrastructuur	6530																	
6	Bouwrijpmaken	6400	18.293				18.293												
7	Woonrijpmaken	6520																	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	41.585			10.091	20.788	10.706											
9	Dotatie Omslagfonds	8500																	
10	Dotatie I.S.V.	8500																	
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500																	
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500																	
13	Bijdrage aan derden	6510																	
14	Overige uitgaven	6540	51.637				51.637												
<b>Subtotaal 1 t/m 14</b>			<b>173.931</b>			<b>25.728</b>	<b>137.497</b>	<b>10.706</b>											

**OPBRENGSTEN**

21	Uitgifte woningbouw	8110																	
22	Uitgifte kantoren	8120																	
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130																	
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-228.888					-228.888											
25	Bijdrage I.S.V.	8300																	
26	Bijdrage Gemeente	8800																	
27	Bijdrage Provincie	8840																	
28	Bijdrage Rijk	8820																	
29	Bijdrage derden	8900																	
30	Overige opbrengsten	8200																	
<b>Subtotaal 21 t/m 30</b>			<b>-228.888</b>					<b>-228.888</b>											

<b>Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN</b>			<b>-54.957</b>			<b>25.728</b>	<b>137.497</b>	<b>-218.182</b>											
---	--	--	----------------	--	--	---------------	----------------	-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**EXPLOITATIE**

40	Rente vreemd vermogen	6600	9.120			984	4.086	4.051											
41	Tijdelijk beheer	6100																	
<b>Subtotaal 40 t/m 41</b>			<b>9.120</b>			<b>984</b>	<b>4.086</b>	<b>4.051</b>											

<b>Saldo uitgaven en opbrengsten</b>			<b>-45.837</b>			<b>26.712</b>	<b>141.583</b>	<b>-214.131</b>											
--------------------------------------	--	--	----------------	--	--	---------------	----------------	-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Cumulatieve BoekWaarde Cashflow</b>						<b>26.712</b>	<b>168.294</b>	<b>-45.837</b>											
--	--	--	--	--	--	---------------	----------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Resultaat in Contante Waarde 01-01-2012</b>			<b>-39.595 opbrengst</b>																
--	--	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--