Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Verkoop kavels Aziëweg	
Nummer	2017/520968
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college vraagt een zienswijze aan de gemeenteraad op het voornemen om grond te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van de laatste twee woontorens aan de Aziëweg in Meerwijk. Als de gemeenteraad een positieve zienswijze geeft, completeert VORM Ontwikkeling BV, de winnaar van de uitgeschreven tender, de ontwikkeling van deze wijk.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. Geheimhouding: "De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op deze kavelverkoop en de realisatieovereenkomst wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de kavelverkoop te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en de geheimhoudhouding op de koop- en realisatieovereenkomst te laten gelden tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.
Relevante eerdere besluiten	bestemmingsplan Meerwijk (kenmerk 2015474997/zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 21 januari 2016)

Besluit College d.d. 28 november 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van diverse percelen grond, gelegen tussen Briandlaan 1 en Spijkerboorpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nr. 1706 (gedeeltelijk) zoals indicatief aangegeven op tekeningnummer 17224 d.d. 31 mei 2017 (bijlage 1) conform de voorwaarden zoals vastgelegd in de 'koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark' (bijlage 2), aan VORM. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven. 3. Het college stelt de raad voor de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 bij dit collegebesluit te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot de akte van levering notarieel is verleden. de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze raad d.d. ..21 DEC 2017 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, 1. Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot verkoop van diverse percelen grond, gelegen tussen Briandlaan 1 en Spijkerboorpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nr. 1706 (gedeeltelijk) zoals aangegeven in de 'koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark' (bijlage 2), aan VORM Ontwikkeling B.V. en bekrachtigt hierbij de door het college voorgestelde geheimhouding. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

In 1999 (2007 geactualiseerd) is het uitvoeringsplan Schalkwijk2000+ door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan is gekozen om Schalkwijk te verdichten binnen de contouren van het bestaand bebouwde gebied, om daarmee de Groene Zoom in tact te laten. Voor bebouwing is onder andere de strook langs de Aziëweg aangewezen als ontwikkelgebied.

De gemeenteraad heeft in 2005 de grondexploitatie Aziëweg geopend (besluit 2005/ 240198). Het doel van deze grondexploitatie was de herontwikkeling van een perceel openbaar gebied tot vijf appartement torens en een openbaar hoogwaardig park. Deze vijf woontorens zijn opgenomen in het bestemmingplan (21 januari 2016). Drie appartement torens zijn inmiddels gerealiseerd; de toren Meerhoeve van Stichting Sint Jacob en de torens Twister en Tango van HSB Bouw.

Voor de laatste twee kavels is een verkoopprocedure opgestart waarbij op nadrukkelijk verzoek van de raad een ondergrondse parkeergarage in de uitvraag is opgenomen. De ontwikkelopgave betreft derhalve de bouw van twee appartement torens met ondergronds parkeren. Dit bleek geen gemakkelijke opgave. Er is echter toch een ontvankelijke definitieve inschrijving ontvangen welke voldoet aan alle eisen van de aanbesteding.

De winnende inschrijver VORM Ontwikkeling B.V. (verder te noemen VORM) heeft inmiddels een gunningsbesluit gekregen onder voorbehoud dat de verkoop van de betreffende kavel door de gemeenteraad wordt goedgekeurd. Op het definitieve gunningsbesluit zit een van de wettelijke bezwarentermijn van 30 dagen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van diverse percelen grond, gelegen tussen Briandlaan 1 en Spijkerboorpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nr. 1706 (gedeeltelijk) zoals indicatief aangegeven op tekeningnummer 17224 d.d. 31 mei 2017 (bijlage 1) conform de voorwaarden zoals vastgelegd in de 'koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark' (bijlage 2), aan VORM. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.

2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven.

3. Het college stelt de raad voor de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 bij dit collegebesluit te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot de akte van levering notarieel is verleden.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van circa 125 duurzame appartementen in het middeldure en dure segment in het Aziëpark, conform de woonvisie 2017 – 2021 en de visie duurzaamheid van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

1. De aanbesteding heeft geresulteerd in een geldige inschrijving welke voldoet aan de gestelde eisen.

De aanbesteding heeft plaatsgevonden via Tenderned en was opgedeeld in twee fasen te weten, de selectiefase en de gunningfase. In de selectiefase hebben vijf partijen ingeschreven. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld en de drie beste aanbiedingen mochten door naar de gunningsfase. In deze fase moesten partijen een haalbaar plan voor de ontwikkeling maken en een onvoorwaardelijke inschrijving doen. Dit bleek complex te zijn. Op basis van juridisch advies van de stadsadvocaat heeft vervolgens een aanvullende mededingingsprocedure met onderhandeling met de drie partijen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een winnende aanbesteding door VORM.

De aanbesteding is gewonnen met een bouwplan waarin een volledig ondergrondse parkeergarage is opgenomen volgens de Haarlemse parkeernorm van 1.4 parkeerplek per middeldure- en 1.5 parkeerplek voor dure appartementen.

Verder is in de aanbieding van VORM sprake van een gegarandeerde duurzaamheidsprestatie op de vijf thema's. De score van VORM is op basis van de GPR score (1-10) hoog op de thema's van Energie (9,5), Gezondheid (8,4) en Gebruikskwaliteit (7,0).

Een aanbieding moet natuurlijk leiden tot het aangeboden resultaat. Om deze reden is een boeteclausule in het contract opgenomen ingeval de ontwikkelaar in gebreke blijft.

2. Het resultaat van de grondexploitatie verbetert

De minimale koopsom ad € 3.400.000,- voor dit project is voorzien in de grondexploitatie Aziëweg complexnummer 042. De prijsaanbieding verwerkt in de koop en realisatieovereenkomst (bijlage 2) past binnen de kaders van de grex. Door deze verkoop is het resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van het MPG per 1 januari 2017 met ca. 7 ton verbeterd. Gezien de hoge jaarlijkse rentelasten op deze grondexploitatie, wordt er een voortvarende planning voor deze laatste verkoop gehanteerd.

3. Geheimhouding bijlagen 2 en 3: Koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark

Na gunning wordt de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 2) met VORM definitief gemaakt. Het door VORM aangeboden plan (de inschrijving) wordt opgenomen in de te sluiten overeenkomst. Deze overeenkomst vormt het contractstuk voor het vervolgproces, ontwerp en uitvoering. Op deze overeenkomst wordt geheimhouding opgelegd tot het moment dat het contract is afgewikkeld. Dit om de financiële belangen van de gemeente en VORM bij deze ontwikkeling te waarborgen. Na levering van de grond wordt de geheimhouding opgeheven.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De ondergrondse parkeergarage is niet volledig in het bestemmingsplan opgenomen

In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met een ondergrondse parkeeroplossing waardoor een aanpassing noodzakelijk is. Hiervoor zal een een Wabo projectbesluit moeten worden genomen. De ontwikkelaar vraagt een omgevingsvergunning aan voor (onder andere) de onderdelen "ontheffing strijdigheid bestemmingplan / bouwen". De gemeente heeft haar medewerking toegezegd onder voorbehoud van publiekrechtelijke taken. Deze procedure duurt minimale 26 weken en kan door bezwaar- en beroepsprocedures tot vertraging leiden.

6. Uitvoering

- Definitieve gunning volgt na goedkeuring gemeenteraad.
- Na de goedkeuring van de gemeenteraad wordt de koop- en realisatieovereenkomst met VORM definitief gemaakt en ondertekend.
- Eerste kwartaal 2018: oplevering Twister en Tango
- Tweede kwartaal 2018: starten aanleg eerste fase Aziëpark door gemeente.
- 2018: Uitwerking bouwplan VORM en aanvraag omgevingsvergunning.
- 2019: Start bouw door VORM

7. Bijlagen:

Bijlage 1: Verkoop tekeningnummer 17224 d.d. 31 mei 2017.
Bijlage 2: Koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark (GEHEIM).
Bijlage 3: Impressie bouwplan in park.