Raadsstuk

Onderwerp: Verkoop kavel Oudeweg voor nieuwbouw Kwik-Fit / Brezan
Reg.nummer: STZ/VG/2012/3583

1. Inleiding
Op 10 juni 2008 is besloten tot het openen van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort West, Hoofdstuk I, complex 094, tegelijk met het besluit om een kavel van het voormalig Amcor terrein te verkopen aan Martin Schilder BV.
Voor sloop en bouwrijp maken van de Amcor locatie aan de Oudeweg/Fustweg is destijds krediet verstrekt (156/2008). De grond ligt er bouwrijp bij.

Martin Schilder BV heeft afgezien van aankoop van het hele kavel waartoe reeds was besloten (STZ/VG 2008/60112). Martin Schilder heeft nog wel een optie op een deel van het kavel (hoek Oudeweg / Fustweg). Hierdoor kwam de kavel grotendeels opnieuw vrij voor de verkoop.

Momenteel ligt op de kavel een drietal opties voor gedeeltelijke afname, waarvan deze verkoop er één is, een zichtlocatie ten zuiden van Oudeweg 30. De gesprekken over de kavel zijn begonnen naar aanleiding van een onderzoek van de heer Hoffman naar de herontwikkelings mogelijkheden van zijn eigendommen aan de Leidsevaart 254, momenteel nog verhuurd aan Kwik-Fit. De gesprekken hebben geleid tot de voorgestelde verkoop.

De te verkopen grond heeft een oppervlakte van circa 2.130 m², kadastraal Haarlem II, Sectie O, nr. 685 (ged.) en is met een arcering weergegeven in tekening 11708. In deze nota wordt voorgesteld de grond te verkopen aan de heer mr. P.M. Hoffman. De heer Hoffman zal de kavel bebouwen en verhuren aan de firma's Kwik-Fit Europe BV en Brezan Automaterialen BV voor een periode van ten minste 10 jaar.

2. Voorstel aan de raad
1. Het college stelt de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot verkoop van een kavel van 2.130 m², kadastraal Haarlem II, Sectie O, nr. 685 (ged.), aan de Oudeweg aan de heer mr. P.M. Hoffman voor een bedrag van € 745.500,00 ex BTW en ex kosten koper, inhoudende dat de gemeenteraad geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen verkoop.
2. De kosten van het besluit bedragen € 1.000,00, de baten van het besluit bedragen € 745.500,00. De opbrengst komt ten goede aan hoofdstuk I, complex 094 van de grondexploitatie Spoorzone Oostpoort-West.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat
Overdracht van de kavel door een notaris aan de heer mr. P.M. Hoffman.

4. Argumenten
- **Kwik-Fit en Brezan moeten elders weg**
  De filialen van Kwik-Fit en Brezan aan de Surinameweg bevinden zich in het herontwikkelingsgebied van het Belcanto plan en moeten daar weg.

- **Verbetert situatie bij overige filialen**
  De nieuwbouw aan de Oudeweg levert (op termijn) verbeteringen op voor de locaties aan de Leidsevaart en Amsterdamsevaart. Deze filialen hebben een flinke verkeersaantrekkende werking, waardoor er door de kavelverkoop op genoemde locaties geen of minder sprake zal zijn van overlast voor omwonenden.
- **Marktconforme prijs**
  Voor de zichtlocatie is een marktconforme prijs overeengekomen (maximum Nota grondprijzen).
- **Spoedig bouwen in Haarlem**
  De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw is recent afgegeven.
  Dat betekent dat dit geen belemmering meer kan zijn om (spoedig) met de nieuwbouw te starten.
  Ondanks crisis investeren in Haarlem
  Het is prettig te constateren dat ondernemers zoals de heer Hoffman, Kwik-Fit en Brezan, ook in crisistijd, graag in Haarlem blijven investeren.

5. Kanttekeningen
Verschuiving van arbeidsplaatsen
Het aantal arbeidsplaatsen neemt door de verkoop in de wijken af, echter in de Waarderpolder neemt tegelijkertijd het aantal toe, waardoor het aantal arbeidsplaatsen voor Haarlem gelijk blijft. Op de vrijgekomen locaties kunnen wel nieuwe arbeidsplaatsen komen.

6. Uitvoering
Na bestuurlijke goedkeuring zal de akte bij de notaris gepasseerd worden. I.v.m. de bouwplanning wenst de heer Hoffman een spoedige overdracht

7. Bijlagen
1. Uitgiftetekening nummer 11708;
2. Overzichtstekening kavels voormalig Amcorterrein;
3. Verkoopovereenkomst (ter inzage).

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

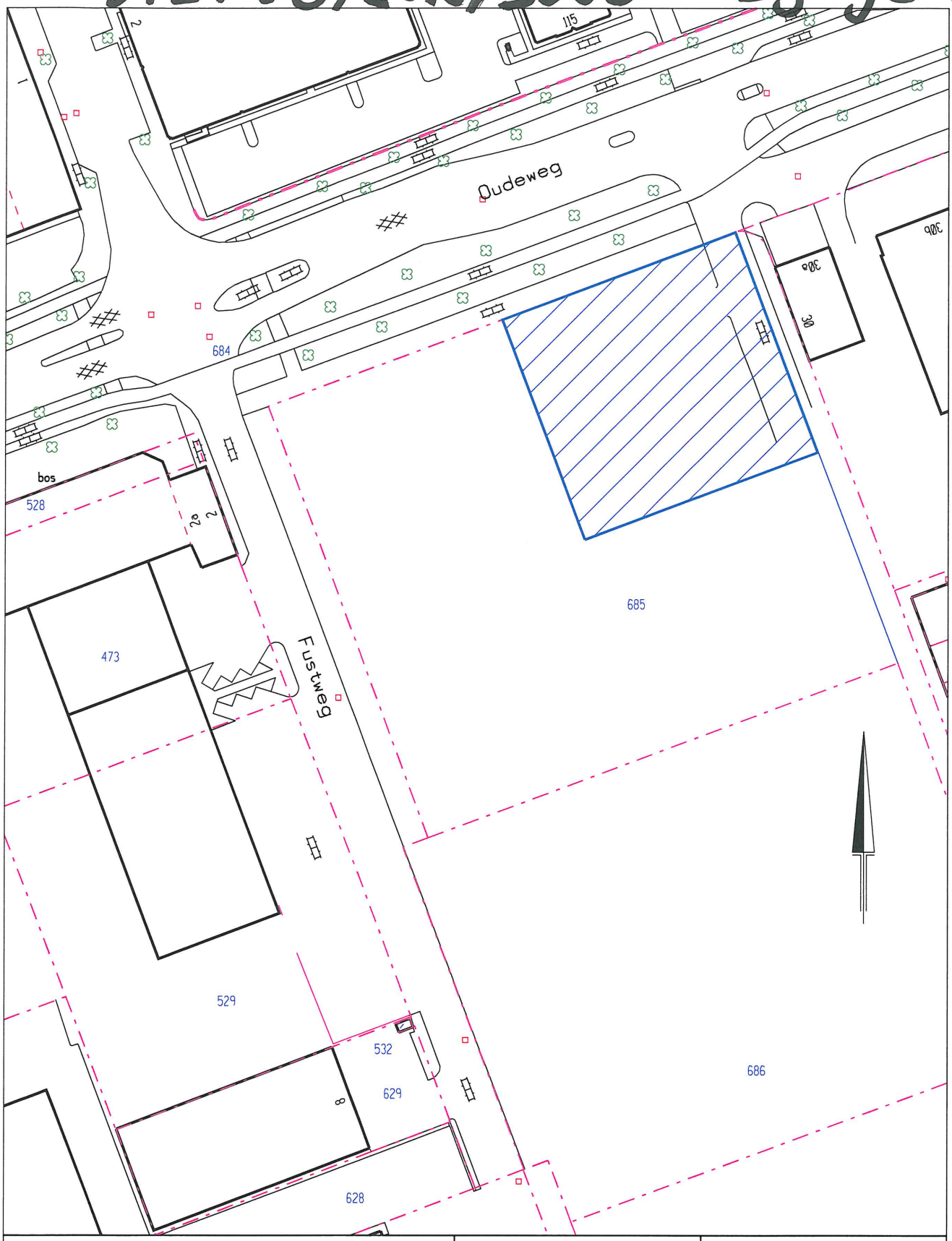
Besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot verkoop van een kavel van 2.130 m², kadastraal Haarlem II, Sectie O, nr. 685 (ged.), aan de Oudeweg aan de heer mr. P.M. Hoffman voor een bedrag van € 745.500,00 ex BTW en ex kosten koper, inhoudende dat de gemeenteraad geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen verkoop.

Gedaan in de vergadering van … …

De griffier De voorzitter

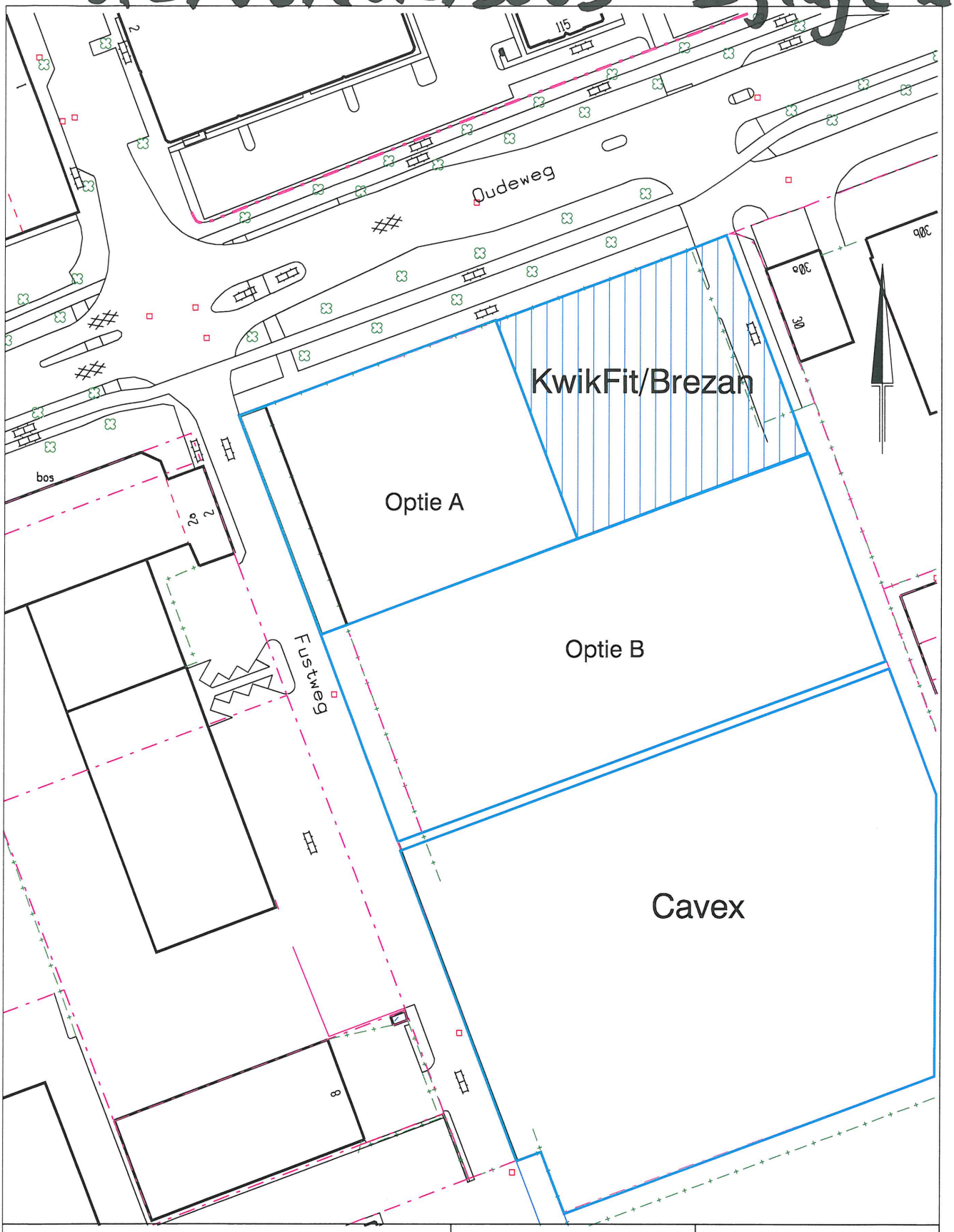
ST2/VG/2012/3583 Bijlage 1



Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm02	Dienstverlening
Uit te geven aan dhr. Hoffman tbv. Kwikfit Brezan	SECTIE: O	
Opp.= +/- 2130 m2	SCHAAL: 1:1000	
O nr.685 (ged.)	DATUM: 11-02-2011	
	OPDR.NR.: 11035	
	TEK.NR.: 11708	Haarlem
Oudeweg (hoek Fustweg)	GET.: PDvG	

Zijlsingel 1, 2013 DN Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114665, E: p.v.gaalen@haarlem.nl

ST2/VG/2012/3583 Bijlage 2



Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm02	
Uit te geven aan KwikFit/Brezan	SECTIE: O 685ged.	Dienstverlening
Opp.= +/- 2130 m2	SCHAAL: 1 : 1000	
	DATUM: 15-12-2011	
	OPDR.NR.: 11224	
	TEK.NR.: 11776	Haarlem
Fustweg/Oudeweg	GET.: LN	

Zijlvest 39, 2011VB , Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114669, E: l.novovic@haarlem.nl

Haarlem

Verkoopovereenkomst grond

def versie 004

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het mandateringsbesluit vastgesteld door het college op 12 mei 2009 en in werking getreden op 1 april 2009, vertegenwoordigd door ing J.J. Schurer, hoofd bureau Vastgoedontwikkeling van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. ..... 201.. nummer 201../....., hierna te noemen: **Verkoper**

en

de heer mr. P.M. Hoffman
woonachtig

Hierna te noemen: **Koper**

In aanmerking nemende dat:

a. Koper de bouwrijpe grond wil gebruiken voor het bouwen van een tweetal bedrijfspanden:
b. Koper de nieuwe panden met de omliggende ongebonden grond gaat verhuren aan Kwik-Fit Europe BV en Brezan Automaterialen BV;
c. De transactie onderdeel uitmaakt van een bedrijfsverplaatsing van Kwik-Fit aan de Leidsevaart en (in de toekomst) Amsterdamsevaart, waardoor op die locaties woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Haarlem;
d. De huurders het gehuurde gaan gebruiken voor een auto onderhoudsbedrijf, met activiteiten zoals reparaties aan automobielen, montage van autobanden, onderhoud, apk, opslag en kantoorfuncties;
e. Alle activiteiten van Kwik-Fit Europe BV aan de Leidsevaart 254 te Haarlem worden verplaatst naar de nieuwbouw aan de Oudeweg te Haarlem binnen één jaar nadat de nieuwbouw gereed is;
f. Alle activiteiten van Kwik-Fit Europe BV aan de Amsterdamsevaart 16-18 te Haarlem worden beëindigd zodra het huidige huurcontract van dit pand afloopt. Het huidige huurcontract wordt niet verlengd;
g. Koper verplicht is de grond ten minste 10 jaar te verhuren aan Kwik-Fit Europe BV (of diens rechtsopvolger) i.v.m. de arbeidsplaatsen-eis voor kavelverkoop;
h. In het bestemmingsplan Waarderpolder uit 2010 de grond de bestemming heeft "bedrijfsdoeleinden met kantoor". In het bestemmingsplan voor deze locatie tevens "verkooppunt van motorbrandstoffen" als bestemming staat aangegeven. Deze bepaling dateert van voor de herverkaveling van de locatie waardoor de verkoop onbedoeld ook op het verkochte rust. In deze overeenkomst is aan het gebruik maken van de bestemming 'verkoop van motorbrandstoffen' middels een kettingbeding een aan koper te betalen bedrag is verbonden. Koper het kettingbeding heeft geaccepteerd middels ondertekening van deze overeenkomst.

Haarlem

Verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

Artikel 1 **Koop en verkoop**

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel bouwgrond gelegen aan de Oudeweg, groot ± 2.130 m², kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie O, nummer 685 (ged.), op bijgaande tekening nummer 11708 (d.d. 11-02-2011), binnen het met een streeparcering aangegeven oppervlak, voor de koopprijs van **€ 745.500,- exclusief BTW (in 2011 19%, zijnde € 141.645,-)** en exclusief kosten koper, hierna te noemen: het verkochte.

a. Voor het reserveren van de grond is Koper geen vergoeding verschuldigd.

b. Indien het verkochte op of na 1 februari 2012 wordt afgenomen, wordt de koopsom genoemd in dit artikel verhoogd met een enkelvoudige rente van 6 % op jaarbasis (per hele kalenderweek 1/52e deel daarvan).

c. Alle kosten verbonden aan de levering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de notaris en omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

d. De koopsom zal door Koper op de transportdatum aan Verkoper worden voldaan via het kantoor van de notaris door overmaking op diens kwaliteitsrekening. Betaling vindt plaats tijdens de overdracht van de grond.

Artikel 2 **Algemene Verkoopvoorwaarden**

a. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande "Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (versie SO-2004)", hierna te noemen de Algemene Verkoopvoorwaarden en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

b. Van hoofdstuk 2 van de bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de volgende artikelen niet van toepassing: 2.5 en 2.18.

c. Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14 (datum 1 maart 2012), 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

d. Koper kan Verkoper schriftelijk verzoeken de onroerende zaak eerder in gebruik te nemen. Koper dient in dit verzoek aan te geven wat er voor werkzaamheden worden uitgevoerd en hoe de aansprakelijkheden en verzekeringen worden geregeld. Artikel 3.10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt van toepassing indien Verkoper hiermee schriftelijk instemt.

Artikel 3 **Bestemmingsbeding**

Koper is verplicht op het verkochte twee opstallen met parkeren op eigen terrein te realiseren. Een dienstwoning is niet toegestaan.

Haarlem

Artikel 4 **Kettingbeding**
Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.9 en 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden en tevens artikel 3 en artikel 7 sub a, b en d en artikel 10 van deze verkoopovereenkomst, 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 9 lid c van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 **Milieubepaling**
Verkoper verklaart dat ten aanzien van de te verkopen grond meerdere bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, waaronder "Eindsituatieonderzoek Oudeweg 28 te Haarlem" Grontmij, 13/99039767/SJH, 1 juli 2003; "Evaluatieonderzoek bodemsanering Oudeweg 28 te Haarlem" Grondmij 161399/302680, 29 oktober 2004. Op 1 december 2004 heeft de afdeling Milieu middels een brief met nummer SB/MIL/JK/nd/2004/3022 ingestemd met het evaluatierapport.

Verkoper heeft het verkochte in milieukundige zin geschikt gemaakt voor de bedrijfsdoeleinden zoals in deze overeenkomst opgenomen.
Nadat het verkochte geschikt is gemaakt voor de overeengekomen bedrijfsdoeleinden verklaart de Verkoper:
- dat haar betreffende eventuele verontreiniging van de grond niet anders bekend is dan blijkt uit voornoemde onderzoeken;
- dat verontreining die niet uit de hierboven genoemde onderzoeken naar voren is gekomen, alsmede elk daarnaast nog overblijvend restrisico, voor rekening en risico van Koper is;
- dat Koper uitdrukkelijk aanvaardt dat hij bekend is met de inhoud van bovengenoemde onderzoeken en de conclusies daarvan volledig begrijpt en aanvaardt. Elke aansprakelijkheid van Verkoper jegens Koper voor verontreiniging van de grond en/of grondwater van de gehele onroerende zaak wordt na de uitgevoerde werkzaamheden dan ook uitgesloten. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad aanspreken tot het anderszins nemen van maatregelen, de uit te voeren werkzaamheden uitgesloten, ten aanzien van het registergoed of nabarige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade tengevolge van bodem- en/of asbestverontreiniging;
- dat alle kosten die samenhangen met het geschikt maken voor de overeengekomen bedrijfsdoeleinden voor rekening van Verkoper komen;

De kosten van eventuele aanvullende onderzoeken (zoals in het kader van een bouwaanvraag) en afvoer van eventuele restverontreiniging die niet blijkt uit de rapporten die Verkoper beschikbaar heeft en ook niet had kunnen blijken uit deze rapporten komen voor rekening van Koper.

Haarlem

Artikel 7 **Ingebruikname grond**

a. Koper verplicht zich het verkochte en één van de op het verkochte nieuw te bouwen opstallen met Kwik-Fit Europe BV of zijn rechtsopvolger in gebruik te nemen en het geheel ten minste 10 jaar te zullen verhuren aan Kwik-Fit Europe BV of zijn rechtsopvolger. Koper verplicht zich een kopie van de huurovereenkomst met Kwik-Fit Europe BV aan Verkoper te zenden vóór start van de bouw op het verkochte.

b. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. Schriftelijke ontheffing door Verkoper;
2. Faillissement van Kwik-Fit Europe BV of zijn rechtsopvolger.

Het bepaalde in dit lid vervalt nadat Kwik-Fit Europe BV of zijn rechtsopvolger de grond en het daarop gebouwde pand gedurende 10 achtereenvolgende jaren heeft gehuurd.

c. Verkoper heeft de mogelijkheid het verkochte tegen dezelfde koopsom als in deze overeenkomst is opgenomen terug te kopen indien niet voor de start van de bouw aan de voorwaarden van dit artikel wordt voldaan. De teruglevering verloopt overeenkomstig het gestelde in artikel 3.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

d. Indien Koper de nieuwbouw en de grond niet voor tenminste 10 jaar aan Kwik-Fit Europe BV (of diens rechtsopvolger) verhuurt brengt Verkoper aan Koper zonder tussenkomst van een rechter een opslag in rekening op de verkoopprijs van deze overeenkomst. Deze toeslag bedraagt € 100 per vierkante meter.
Deze toeslag is tevens direct opeisbaar bij Koper, zonder tussenkomst van een rechter, indien het Kwik-Fit filiaal aan de Leidsevaart 254-260 na één maand na opening van het filiaal aan de Oudeweg nog geopend is.

e. Indien zich een reorganisatie bij Kwik-Fit Europe BVvoordoet of een ernstig incident (zoals brand) waardoor Kwik-Fit Europe BV binnen 10 jaar de kavel moet verlaten, kan Koper bij Verkoper een verzoek indienen om artikel 7 lid a en d niet van toepassing te verklaren. Verkoper zal met het verzoek redelijk en billijk omgaan, bijvoorbeeld door de opslag met eenzelfde percentage als van de reeds verstreken periode (van 10 jaar) te verlagen.

f. Verkoper levert de grond bouwrijp op, vrij van obstakels (behoudens afgeknipte heipalen) en de grond (milieukundig) geschikt voor de bebouwing met bedrijfsdoeleinden. Het verkochte heeft bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het bij deze overeenkomst voorziene gebruik als bouwgrond met bestemming bedrijfsgrond noodzakelijk zijn. Koper houdt tijdens de bouw rekening met de afgeknipte heipalen in het verkochte. Voor zover beschikbaar zal het "palenplan" van het gesaneerde door Verkoper verstrekt worden aan Koper.

g. Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond, dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door de gemeentelijke afdeling OCR (Geo-informatie & Basisregistraties, telefoon 023-5113000). Koper draagt zelf zorg voor het maken van een afspraak hiertoe.

h. Koper draagt zorg voor een KLIC-melding (www.kadaster.nl) zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn. Koper dient hierbij te handelen conform de eisen van de WION (grondroerdersregeling).

Haarlem

Artikel 8 **Recht op ontbinding**
Partijen hebben tot 1 december 2011 het recht deze overeenkomst te ontbinden indien Kwik-Fit Europe BV of zijn rechtsopvolger geen huurovereenkomst met Koper aangaat.

Artikel 9 **Overige bepalingen**
In aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

a. Het verkochte is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering in de BTW-sfeer kan plaatsvinden.

b. Een aanvraag voor een inrit- en/of uitritvergunning dient te worden ingediend bij het ingenieursbureau van de gemeente Haarlem, p/a Postbus 562, 2003 RN Haarlem. Indien aanpassingen aan de openbare weg moeten worden verricht vergoed Koper de aanpassingen aan Verkoper.

d. Verkoper reserveert aan de oostzijde van het verkochte (niet deel uitmakend van het verkochte) een strook grond voor een watergang. Koper maakt de aanleg van de watergang niet onmogelijk. Indien Koper een verbinding over de watergang wenst, dient Koper daarvoor aan Verkoper toestemming te vragen. Alle kosten voor de aanleg van de verbinding zijn voor Koper.

e. Koper dient op erfscheidingen met bebouwde en (nog) onbebouwde kavels voldoende brandwerendheid te realiseren ingevolge de daarvoor bestemde wettelijke bepalingen.

f. Koper is aansprakelijk voor alle schade aan het openbaar gebied toegebracht door uitvoering van het bouwplan. Zodra zich schade voordoet, dient Koper Verkoper zo spoedig mogelijk hiervan in kennis te stellen. De schade wordt door Verkoper hersteld en bij Koper in rekening gebracht. Koper dient ervoor zorg te dragen dat de schade kan worden gedekt uit de ten behoeve van het gehele werk af te sluiten verzekering(en).

g. Het Kwik Fit filiaal aan de Leidsevaart 254 wordt uiterlijk 1 jaar na gereedkomen van de nieuwbouw op 'het verkochte' gesloten. De dag van opening van het nieuwe filiaal is daarbij bepalend als eerste dag. Indien het Kwik-Fit filiaal aan de Leidsevaart 254 daarna alsnog geopend is of opnieuw geopend wordt, verbeurd Koper aan Verkoper, zonder tussenkomst van een rechter, een bedrag van 10.000 euro per hele maand totdat een periode verstreken is van 5 jaar na opening van het Kwik-Fit filiaal op het verkochte. In de week volgend na elke volle maand moet telkens de 10.000 euro op de rekening van Verkoper zijn overgemaakt.

h. Parkeren geschiedt volgens de normen ASVV 2004, CROW. Definitieve vaststelling van het parkeren op het terrein zal in overleg met de gemeente geschieden.

Haarlem

Artikel 10 **Verkoop van motorbrandstoffen**

In het bestemmingsplan Waarderpolder is voor deze locatie tevens de bestemming "verkooppunt van motorbrandstoffen" opgenomen. Deze bepaling dateert van voor de herverkaveling van de locatie, waardoor deze bestemming onbedoeld ook op 'het verkochte' rust. Koper of rechtsopvolger verbeurd aan Verkoper direct een, zonder tussenkomst van een rechter, opeisbare bedrag van drie miljoen euro zodra op 'het verkochte' verkoop van motorbrandstoffen plaatsvindt. Koper gaat hiermee akkoord.

Artikel 11 **Notaris**

Als notaris ten overstaan van wie het notariële transport zal plaatsvinden hebben partijen aangewezen het kantoor Stuijt, gevestigd te Aerdenhout.

De verkoper (gemeente Haarlem),

.....
(handtekening)

ing J.J. Schurer

Haarlem, .. - .. - ....

De koper (mr P.M. Hoffman),

....
(handtekening) (naam) P.M. Hoffman

Haarlem, 16 - 11 - 2011

Voor instemming, Kwik-Fit Europe BV

....
(handtekening) (naam)

.....
(functie)

....., .. - .. - ....