

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Indiener: C. Hubers
Auteur: Dhr. J.M. .Kaldenhoven
Telefoon 0235115257
E-mail: m.kaldenhoven@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2012/444608
Te kopiëren: A, B, C en D
B & W-vergadering van 20 november 2012

Onderwerp

Besluit tot gunning verkoop en sloop Prinsen Bolwerk 3

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Om te kunnen voldoen aan de verplichtingen voor het veilig stellen van BIRK-subsidie verzoekt het college de raad binnen één week zijn zienswijze te geven op het onder besluitpunt 1 genoemde voorgenomen besluit (lichte voorhangprocedure). Na positief besluit kan de verkoop worden afgehandeld teneinde eind januari te transporteren.

Het verstrekken van budget tlv de boekwaarde tbv de uitvoering van de voorwaarden van de openbare inschrijving is een bevoegdheid van het college.

B&W

Het college besluit:

1. Tot gunning en derhalve verkoop van de vm basisschool De Sleutel met verder toebehoren aan het Prinsen Bolwerk 3 aan:
 - Rossence B.V. voor de Villakavel ad €623.000 kosten koper;
 - Euverman voor de Bolwerkkavel ad €475.000 kosten koper;
 - Stichting Gebouwenfonds Therapeuticum Haarlem voor de Stadskavel ad €450.000 kosten koper;tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling;
3. Het college verzoekt de raad binnen één week haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit;
4. Een budget te verstrekken van €252.500 inclusief voorbereiding en toezicht en B.T.W. voor de sloop en asbestsanering van het voormalige schoolgebouw en gymzaal aan het Prinsen Bolwerk 3;
5. Dit budget is onderdeel van de verkoopkosten welke ten laste komen van de boekwaarde van het Prinsen Bolwerk 3 en wordt gedekt door de verkoopopbrengst;
6. De netto opbrengsten van de onderhavige verkoop ad. €1.247.700 komt ten gunste van het IP nummer 67.70 project Stationsplein;
7. Communicatieparagraaf: alle bidders en belanghebbenden worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: Besluit tot gunning verkoop en sloop Prinsen Bolwerk 3

Reg. Nummer: 2012/444608

1. Inleiding

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 (voormalige basisschool De Sleutel) is conform besluit 2011/462852 een verkoop bij inschrijving gehouden. Op woensdag 31 oktober 2012 heeft de inschrijving plaats gevonden. De inschrijvingen zijn beoordeeld door de selectiecommissie. In deze nota wordt het resultaat van de inschrijvingen ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot gunning en derhalve verkoop van de vm basisschool De Sleutel met verder toebehoren aan het Prinsen Bolwerk 3 aan:
 - Rossence B.V. voor de Villakavel ad €623.000 kosten koper;
 - Euverman voor de Bolwerkkavel ad €475.000 kosten koper;
 - Stichting Gebouwenfonds Therapeuticum Haarlem voor de Stadskavel ad €450.000 kosten koper;tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling;
3. Het college verzoekt de raad binnen één week haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit;
4. Een budget te verstrekken van €252.500 inclusief voorbereiding en toezicht en B.T.W. voor de sloop en asbestsanering van het voormalige schoolgebouw en gymzaal aan het Prinsen Bolwerk 3;
5. Dit budget is onderdeel van de verkoopkosten welke ten laste komen van de boekwaarde van het Prinsen Bolwerk 3 en wordt gedekt door de verkoopopbrengst;
6. De netto opbrengsten van de onderhavige verkoop ad. €1.247.700 komt ten gunste van het IP nummer 67.70 project Stationsplein;
7. Communicatieparagraaf: alle bidders en belanghebbenden worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 conform de verkoopvoorwaarden zoals deze zijn gesteld bij de openbare inschrijving (zie bijlage A).

4. Argumenten

4.1 Het Prinsen Bolwerk is breed op de markt gezet met inschrijvingen als resultaat

Door een ruime bestemming op te nemen in het bestemmingsplan Nieuw Stad (vastgesteld 1 november 2012) en veel keuzevrijheid te bieden bij inschrijven is getracht deze locatie breed, voor zowel commerciële als de particuliere partijen, in de markt te zetten. Voor de verkoop is tevens een uitgebreide marketing gevoerd, weergegeven in bijlage B.

Partijen konden inschrijven op drie kavels, te weten de Villakavel (met het rijksmonument), de Bolwerkkavel (Bolwerkzijde) en de Stadskavel (straatzijde). Er kon worden ingeschreven op een individuele kavel, een combinatie van twee van de drie kavels of het geheel. Naast een bieding in euro's dienden de inschrijvers een planomschrijving toe te voegen. De selectie voor de gunning is gedaan op basis van hoogte van de bieding en de kwaliteit van het plan volgens de omschrijving.

4.2 Beoordeling van de biedingen

Er zijn negen inschrijvingen ingediend. Omdat op aparte kavels als op een combinatie of het geheel kon worden ingeschreven leveren deze negen inschrijvingen twaalf (combinatie)biedingen voor het totaal op. Deze twaalf biedingen variëren tussen de 8,4 ton en 1,55 miljoen, zie bijlage C.

De kredietcrisis heeft effect gehad op de waarde van het vastgoed en het aantal biedingen. Het verkrijgen van financiering is tegenwoordig zeer lastig. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden strakker gesteld dan bij de eerdere inschrijving van 2008. Stedenbouwkundig heeft dit betere maar kleinere plannen opgeleverd, met als gevolg lagere biedingen die horen bij minder volume. Hoewel de biedingen lijken tegen te vallen kan worden gesteld dat de (combinatie)biedingen 1 t/m 6, van hoog naar laag, in relatie tot planomvang en functie prijstechnisch corresponderen met de plannen: beperkte bebouwing in het groen met veel zicht op de monumentale Bolwerken.

4.3 Wel gunnen als resultaat van de inschrijving

Door deze openbare inschrijving kan worden gesteld dat de biedingen corresponderen met de huidige markt. De selectiecommissie (wethouder RO, stadsbouwmeester, aangevuld door ambtenaren uit verschillende vakdisciplines) heeft de inschrijvingen beoordeeld op de selectiecriteria prijs en plankwaliteit. Daarnaast heeft er een juridische controle plaatsgevonden op de geldigheid van de biedingen. Op basis van de selectiecriteria en de juridische controle zijn vijf inschrijvers en de laagste zes (combinatie)biedingen afgewezen. Er resteren nog vier inschrijvers met daarbij behorend vier (combinatie)biedingen welke voldoen aan de selectiecriteria van prijs en plankwaliteit.

De verschillende planomschrijvingen van deze vier inschrijvers zijn stedenbouwkundig alle acceptabel. Er kan daarom worden gegund aan de combinatie van bieders met de hoogste inschrijving. De hoogste combinatiebieding bestaat uit de volgende individuele inschrijvers: Rossence B.V. voor de Villakavel, Euverman voor de Bolwerkkavel en de Stichting Gebouwenfonds voor de Stadskavel. De ontwikkelplannen van deze inschrijvers betreft een mix van semi-maatschappelijke functies gecombineerd met wonen.

4.4 Goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling

De drie geselecteerde inschrijvers hebben gezamenlijk een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan beoogt een gerenoveerd / gerestaureerd rijksmonument (villa), met passende nieuwbouw op de twee overige kavels van het Prinsen Bolwerk 3. Door te gunnen wordt deze vervallen plek aan de Bolwerken eindelijk voorzien van een goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling. Daarnaast kan het project Prinsen Bolwerk 3 en de daarmee gemoeide kosten (verkoop, onderhoud, beheer, ed.) worden afgesloten. Gezien de huidige marktsituatie is het niet te verwachten dat in de komende 5 jaar voor deze locatie een betere opbrengst te halen is.

4.5 Keuze sloop i.p.v. verkopen in huidige staat

Als voorwaarde voor verkoop bij inschrijving heeft de gemeente aangegeven zelf zorg te dragen voor de sloop van het schoolgebouw en de gymzaal voor de levering. De onderstaande argumenten waren reden voor de gemeente om de sloop van de school en de gymzaal zelf ter hand te nemen:

- De sloop van de gebouwen door de gemeente verzekert de herontwikkeling van deze locatie binnen de kaders van het bestemmingsplan Nieuw Stad en de aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- De gemeente heeft het perceel in drie losse kavels aangeboden voor verkoop. Bij verkoop aan meerdere kopers zullen meerdere eigenaren verantwoordelijk zijn voor de sloop van hetzelfde object;
- Door te slopen worden onzekerheden bij de kopers weggenomen. Het wegnemen van onzekerheden levert een betere en eenduidigere inschrijving op;
- Sloop door de gemeente biedt de mogelijkheid om onder het fiscaal meest gunstige regime te leveren. Fiscale voordelen bij de levering kunnen leiden tot hogere inschrijvingen. Bij de selectie van de koper(s) zal in overleg met de koper(s) bepaald worden welke fiscale levering de koper(s) wenst.
- Door de sloop van de opstallen is de locatie, tijdens de planvorming door de nieuwe eigenaar / eigenaren, sociaal veiliger. Geen leegstand dus niet meer vatbaar voor kraak, 'hangen' of vandalisme. Door bebouwingsopzet is deze plek hier gevoelig voor.

4.6 Dekking project Stationsplein

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 is onderdeel van het project Stationsplein. De verkoop zou een geprognoseerde dekking van 4 miljoen euro opbrengen. Twee miljoen euro verkoopopbrengst en twee miljoen euro rijkssubsidie (dit voorschot heeft de gemeente al ontvangen) voor de herinrichting van de Bolwerken. Verkoop nu stelt de subsidie van 2 miljoen veilig en levert ca. 1,25 miljoen euro netto (bieding minus boekwaarde, verkoop- en sloopkosten school en gymzaal) opbrengst op voor het project Stationsplein (wel levert het resultaat een forse tegenvaller op voor het Stationsplein van circa 7,5 ton euro).

5. Kanttekeningen

5.1 Financieel risico bij niet gunnen

Door niet te gunnen, en dus niet verkopen, loopt de gemeente een financieel risico van 3,25 miljoen euro (geen verkoopopbrengst 1,25 miljoen euro en geen rijkssubsidie van 2 miljoen euro).

Op de locatie ligt de verplichting van het Rijk tot verkoop. Als het Prinsen Bolwerk 3 niet verkocht is vóór 1 februari 2013, dan zal het Rijk de afgegeven BIRK-subsidie voor de herinrichting van de Bolwerken, groot 2 miljoen euro, terugvorderen van de gemeente.

Niet gunnen betekent dat er een alternatief plan dan wel invulling aan het Prinsen Bolwerk 3 moet worden gegeven. Gezien de huidige staat van deze locatie betekent dit dat de gemeente zich conformeert aan aanzienlijke investeringen.

5.2 Jongerencentrum Flinty's

Gunnen en verkopen voor 1 februari 2013 betekent dat het Prinsen Bolwerk 3 gereed moet worden gemaakt voor de levering. Als voorwaarde bij verkoop is gesteld dat de gemeente de gebouwen leeg oplevert inclusief de sloop van de

schoolvleugel (kavel 2) en de gymzaal (kavel 3). Om te kunnen voldoen aan de leveringsvoorwaarden zal er half december worden gestart met de asbestsanering en sloop van de school en gymzaal. Vóór de sloop dient Flinty's het pand leeg op te leveren. De vervangende voorkeurslocatie voor Flinty's is qua bestemming nog niet gereed voor Flinty's. Tussentijdse oplossingen worden op dit moment besproken met Flinty's. Een uitgestelde sloop van de schoolvleugel en gymzaal zal ook nader worden onderzocht. In geval van een uitgestelde sloop zal er echter zekerheid moeten zijn op de financiële risico's – meerkosten en risico op teruggave BIRK subsidie - voor de gemeente.

5.3 Asbest

Op 24 mei 2012 is een asbestinventarisatie gedaan voor het pand. Deze inventarisatie is niet volledig omdat de kruipruimten van het gebouw tijdens de inventarisatie maar deels toegankelijk waren. In een deel van de kruipruimte is asbest leidingmateriaal gevonden. Gezien dit feit is in de begroting van de sloopkosten voor de sanering van de kruipruimte een ruime stelpost van €87.000,- opgenomen. Pas na oplevering van het pand door Flinty's kan nader onderzoek worden gedaan naar het asbest in de kruipruimte en wordt de exacte omvang van de verontreiniging duidelijk.

5.4 Financiering inschrijvers

De getrouwheid van de biedingen zal nog bewezen moeten worden. Bij de uitvoering van de koopovereenkomst blijft het mogelijk dat er financieringsproblemen ontstaan.

6. Uitvoering

Na positief besluit zal er gegund worden aan de combinatie van hoogste inschrijvers. De afwikkeling van de verkoop is gepland voor januari 2013. De start van de asbestsanering en sloop staat gepland voor half december 2012. De sloopvergunning is reeds verstrekt. De geplande duur van de sloopwerkzaamheden is ca. 6 weken en deze dient voor de levering plaats te vinden.

7. Bijlagen

Bijlage A: Verkoopbrochure Prinsen Bolwerk 3

Bijlage B: Marketing Prinsen Bolwerk 3

Bijlage C: Staat van inschrijvingen

Bijlage D: Kostenoverzicht sloop/asbestsanering – **GEHEIM EX ART. 55 GEMEENTEWET**

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

Reageren: telefoon 14 023

Bezoekadres: Bureau
Vastgoedontwikkeling
Klein Heiligland 84
(op afspraak)

augustus 2012

Gemeente Haarlem, STP/WZ

Verkoop bij inschrijving

'Prinsen Bolwerk 3' te Haarlem

voormalige schoollocatie 'De Sleutel'



Verkoop bij openbare inschrijving

De Gemeente Haarlem biedt per openbare inschrijving aan locatie Prinsen Bolwerk 3.

De locatie is verdeeld in een drietal kavels waarvoor wij u uitnodigen om op in te schrijven:

Kavel 1 - **Villakavel** met te renoveren *Rijksmonument* van ca. 1000 m² bruto vloeroppervlak (BVO)

Kavel 2 - **Bolwerkkavel** (voormalig schoolgebouw), bestemd voor nieuwbouw

Kavel 3 - **Stadskavel** (voormalig gymzaal), bestemd voor nieuwbouw

Ook is er een gezamenlijke **middenstrook** voor het in- en uitrijden met voertuigen. Per kavel is sprake van één derde onverdeeld eigendom van deze strook.

U kunt inschrijven op één of meerdere kavels.

De gemeente is, ter voorkoming van staatssteun, verplicht om objecten marktconform te verkopen, wat kan leiden tot het niet gunnen van één of meerdere kavels.

Deze inschrijving wordt gehouden onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur.

Deze brochure bevat slechts een deel van de informatie. Alle bijlagen die bij deze brochure horen zijn te downloaden van www.haarlem.nl. Daar is ook de tekening met ontwikkelvlakken te downloaden met de maximale afmetingen voor de bouw.

Inhoudsopgave

In deze brochure is opgenomen:

	Pag.
■ Perceel beschrijving _____	4
■ Situatiekaart _____	5
■ Kaveloverzicht _____	6
■ Planning verkoop _____	6
■ Wijze van inschrijving en selectiecriteria _____	7
■ Verplichte bijlage bij het inschrijvingsbiljet _____	8
■ Inschrijvingsbiljet indienen _____	8
■ Openen van de enveloppen op het Stadhuis _____	8
■ Selectiecriteria _____	9
■ Selectiecommissie _____	9
■ Na de selectie _____	9
■ U heeft vragen _____	9
■ Foto's _____	10-12
■ Omschrijving en indeling opstallen _____	13
■ Bestemmingsplan _____	14
■ Toetsingskader: Ruimtelijk- en functionele programma van eisen _____	16-17
■ Bodem _____	18
■ Asbest _____	18
■ Lucht, geluid _____	19
■ Verkeer _____	19
■ Archeologisch onderzoek _____	19
■ Tijdelijk gebruik als jongerencentrum _____	19
■ Bomen (monumentale bomen) _____	20
■ Belangrijkste uitgiftevoorwaarden _____	21
■ Reglement en bijzondere voorwaarden voor verkopen bij openbare inschrijving _____	22-23
■ Inschrijvingsbiljet voor verkoop van onroerende zaken _____	24-25

Bijlagen

U wordt verzocht de bijlagen van de verkoopbrochure te downloaden van www.haarlem.nl
Kijkt u hiervoor op Haarlem A-Z, Verkoop van onroerend goed.

- Boekje Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRVW)
- Kaveloverzicht met ontwikkelvlakken en lijst bouw mogelijkheden
- 3 uitgifte tekeningen, Villakavel (12741), Bolwerkkavel (12742) en Stadskavel (12743)
- Koopovereenkomst, concept voor Villakavel, Bolwerkkavel en Stadskavel
- Info Kadaster huidig perceel
- RIJKSMONUMENT bouwkundig rapport; nb. in 2012 is het dak waterdicht gemaakt
- RIJKSMONUMENT inschrijving
- BODEM brief afd. Milieu d.d. 1 december 2011, Verkennend en nader onderzoek 2007
- BODEM raming Oranjewoud d.d. 5 september 2012 van de eventuele saneringskosten
- Asbestrapportage
- Plattegrond tekeningen
- Hoogtetekening Bolwerk
- Omgevingsvergunning sloop school en gymzaal (inclusief aanvraag)
- Scriptie (uitsluitend ter informatie en maakt geen deel uit van de verkoopgegevens)

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem vindt u op de “Verkoop van onroerend goed” webpagina.

Perceel beschrijving

Situering

De Bolwerken zijn oorspronkelijk aangelegd als onderdeel van de vestingwerken van Haarlem. Nadat de verdedigende functie aan het begin van de 19^e eeuw verdween, zijn de Bolwerken onder leiding van architect Zocher omgevormd tot een park met diverse villa's. Een essentieel onderdeel van zijn ontwerp is de samenhang tussen het park en de villa's.

Het Prinsen Bolwerk is een belangrijke toegangsweg tot het centrum van Haarlem. Het Centraal Station en het centrum van Haarlem bevinden zich op korte loopafstand. Hier rijdt ook de 'Zuid tangent', de snelle busverbinding naar Schiphol.

De herontwikkeling

Binnen het Bolwerk bevindt zich de voormalige schoollocatie "De Sleutel", gelegen aan het Prinsen Bolwerk 3. De locatie bestaat uit een monumentale villa en op dit moment nog een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dateert van ca. 1865. Het betreft een neoclassicistisch ontwerp van architect J. van Ek. De monumentomschrijving van de Rijksdienst voor Monumentenzorg is opgenomen in deze brochure.

De gemeente Haarlem ziet voor deze locatie een hernieuwd evenwicht tot stand komen tussen het park en de bebouwing van Prinsen Bolwerk 3. Het monument en de nieuwbouw worden een onderdeel van het park. De villa moet optisch los worden gekoppeld van de overige bebouwing en hiermee zichtlijnen naar het binnenterrein mogelijk maken.

De herontwikkeling van Prinsen Bolwerk 3 biedt een unieke kans om, samen met reeds uitgevoerde renovatie van de groenstructuur, de ambities uit het masterplan Spoorzone daadwerkelijk vorm te geven. Hierbij gaat het om zorgvuldige analyse en inpassing van nieuwe bebouwing en hoe deze zich verhoudt met de bestaande monumentale bebouwing. Tevens is de nieuwe functie van de bebouwing van grote betekenis. Ziet u verder ook de bijlage "Stedenbouwkundige randvoorwaarden" (SRVW). Dit programma dient, naast het bestemmingsplan Nieuwstad (zie verderop) als leidraad voor de Advies Commissie Ruimtelijke kwaliteit (ARK), om uw aanvraag 'omgevingsvergunning voor de bouw', te toetsen.

Sloop schoolgebouw en gymzaal

De gemeente zal het schoolgebouw, de gymzaal en het verbindingsstuk (tussen de villa en de school) slopen alvorens de kavels over te dragen aan de koper(s). De sloop zal worden uitgevoerd tot maximaal 30 cm onder het maaiveld. Kopers kunnen een verzoek indienen om de fundering niet te verwijderen. Hiermee is het mogelijk om ook de Bolwerkkavel en Stadskavel onder overdrachtsbelasting (i.p.v. omzetbelasting) te kopen. Fiscale risico's zijn voor de verzoeker.

Kadastrale kenmerken

De kavels zijn (nog) niet gesplitst, maar dit zal voor de levering, door de gemeente worden gedaan.

Huidig kavel

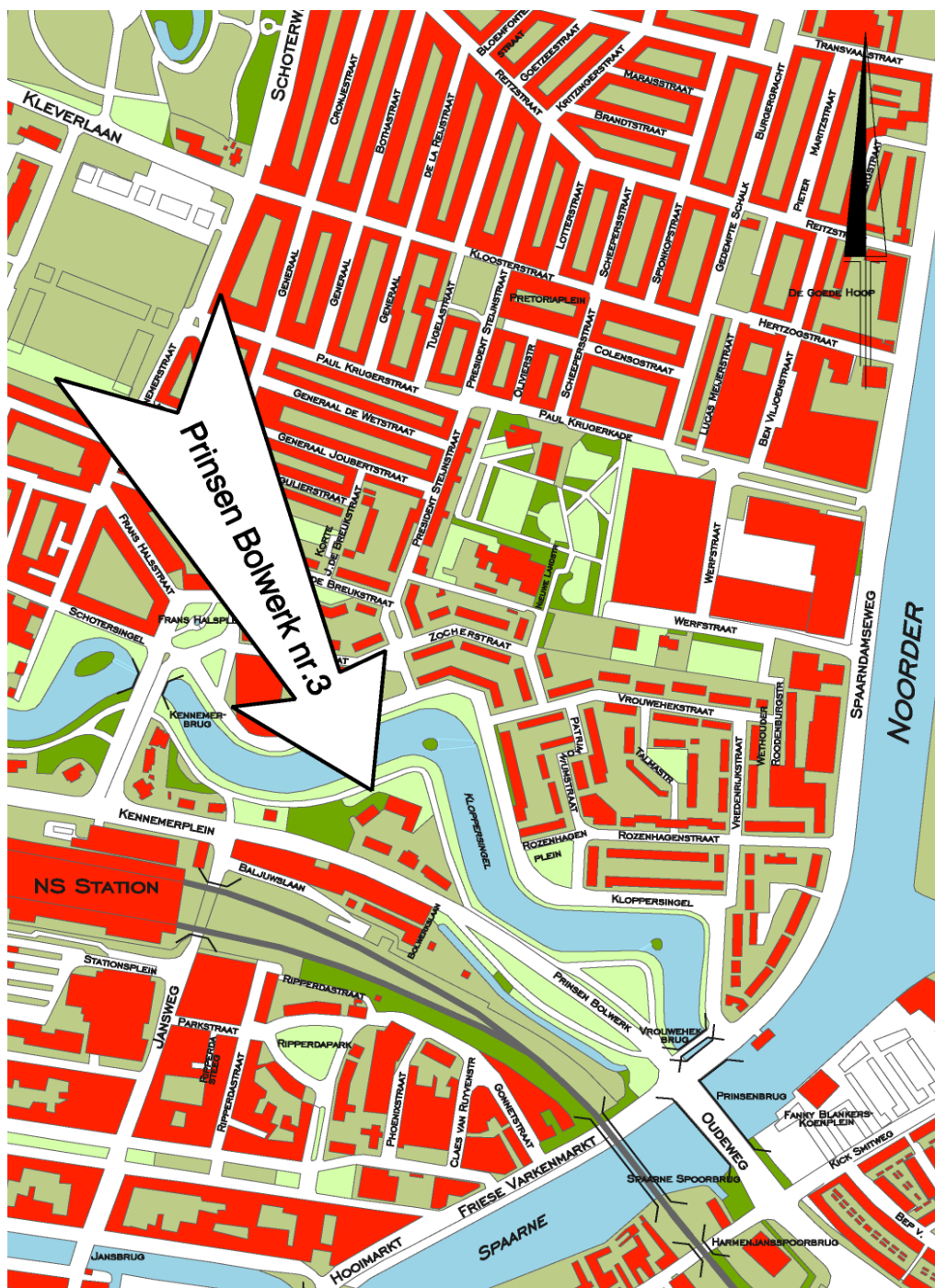
Het huidige perceel heeft de kadastrale aanduiding: gemeente Haarlem I, sectie B, nummers 3559 (ged.) en 3560 (ged.) en heeft een afmeting van 3.110 m².

Nieuwe kavelindeling

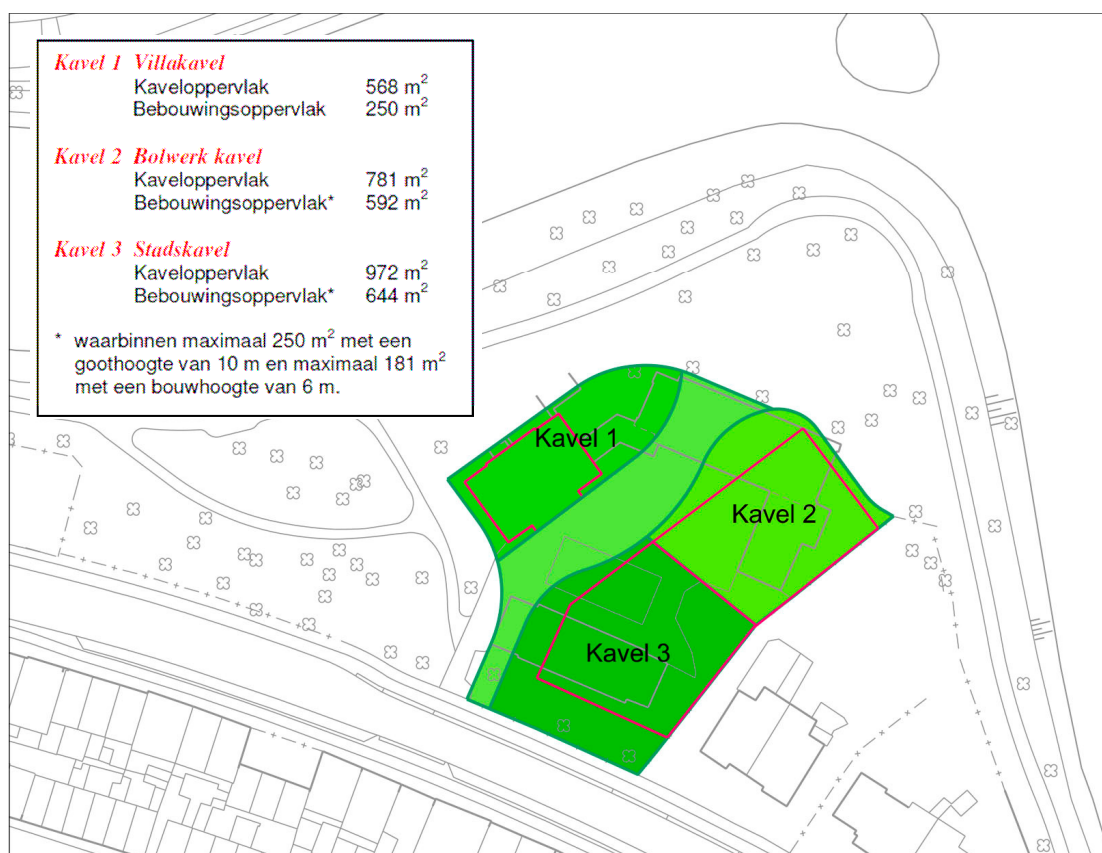
Het perceel is verdeeld in drie kavels en betreft in totaal ca 2.896 m², bestaande uit:

Kavel 1 - Villakavel	568 m ²
Kavel 2 - Bolwerkkavel	781 m ²
Kavel 3 - Stadskavel	972 m ²
Middenstrook	<u>575 m²</u>
Totaal	2.896 m ²

Situatiekaart



Kaveloverzicht



Planning verkoop

Advertenties

September 2012

Villa bezoeken

U kunt een afspraak maken door een email te sturen naar prinsbolwerk3@haarlem.nl
Afspraken worden gebundeld tot één datum/tijdstip, in principe elke week op een woensdagmiddag.

Sluiten van de inschrijving

Wij vragen u uw bieding met bijlagen **vóór** het openen van de enveloppen op **Woensdag 31 oktober 2012 om 14.00 uur** persoonlijk met de gevraagde bijlagen te overhandigen. Overhandigen kan tot het tijdstip van openen.

N.B. Verzending per post, fax of email is niet toegestaan; een per post, fax of email ontvangen bieding wordt derhalve beschouwd als niet gedaan.

Openen enveloppen

Op woensdag 31 oktober 2012 om 14.00 uur worden de enveloppen geopend in het stadhuis aan de Grote Markt. Inschrijvers kunnen hierbij aanwezig zijn, per inschrijving maximaal één persoon. Inschrijvers kunnen zich melden bij de raadszaal.

Selectieprocedure

Uit de inschrijvers selecteert de gemeente de koper(s), waarna de gemeente de door koper(s) te ondertekenen contract(en) opmaakt. De koper doet conform de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente de aanbetaling of stelt de bankgarantie en daarna

besluiten het college van Burgemeester en Wethouders en vervolgens de gemeenteraad over het contract.

De gemeente kan vóór de verkoop geen omgevingsvergunning garanderen aan de koper(s), omdat de gemeente de aanvraag voor de vergunning nog publiekrechtelijk moet toetsen en daarop inspraak volgt. Blijft het plan binnen de voorschriften van het (ontwerp)bestemmingsplan Nieuwstad en de Stedenbouwkundige randvoorwaarden, dan leidt dat binnen een termijn tot een omgevingsvergunning voor de bouw.

Planning bestuurlijke besluitvorming

B&W	november 2012
Raadscommissie Ontwikkeling	december 2012
Gemeenteraad	december 2012
Notariële afwikkeling	januari 2013

Wijze van inschrijving en selectiecriteria

Wijze van inschrijving

Het is verplicht om gebruik te maken van het inschrijvingsbiljet dat in deze brochure is opgenomen. Vult u de **koopsom(men)** (in cijfers en in letters) en de door u gewenste **bestemmingen** (inclusief bruto vloeroppervlakken) in.

U kunt in het formulier 5 biedingen doen, te weten:

- Bieding 1 → Kavel 1 - Villakavel met het Rijksmonument
- Bieding 2 → Kavel 2 - Bolwerkkavel
- Bieding 3 → Kavel 3 - Stadskavel
- Bieding 4 → Kavels 2 & 3 - Bolwerkkavel & Stadskavel
- Bieding 5 → Kavels 1, 2 & 3 - Villakavel, Bolwerkkavel & Stadskavel

De middenstrook wordt gezamenlijk eigendom van de kaveleigenaren. Aan elke kavel wordt een derde onverdeeld deel van het eigendom toegewezen.

U zet achter elke kavel of combinatie waar u interesse in hebt, het bedrag waarvoor u wilt afnemen.

Een tweetal voorbeelden ter illustratie:

Voorbeeld 1: u biedt op het biljet op kavel 1 - de Villakavel en tevens op kavel 2 - de Bolwerkkavel. Voor kavel 3 - de Stadskavel heeft u geen interesse. Indien u na de selectie gekozen wordt tot koper van de Bolwerkkavel en niet van de Villakavel, dan bent u gebonden aan de koop de Bolwerkkavel.

Voorbeeld 2: U wilt zeker zijn dat u de combinatie Bolwerkkavel en Villakavel koopt, dan biedt u op 5, kavels 1, 2 & 3 - Villakavel, Bolwerkkavel & Stadskavel. Indien u na de selectie gekozen wordt tot koper van de combinatie van de drie kavels, dan bent u ook gebonden aan de koop van de combinatie van al deze drie kavels; de tevens gekochte Stadskavel kunt u desgewenst doorverkopen.

Vult u het biljet zorgvuldig in en vergeet niet uw handtekening te plaatsen. Vergeet ook niet de verplichte bijlagen bij te voegen die op het biljet staan.

Verplichte bijlage bij het inschrijvingsbiljet

Plan informatie

U maakt een omschrijving van uw ontwikkel-/bouwplan. Hierin geeft u aan:

- **het toekomstig gebruik (gekozen functies)**
- **het te realiseren volume met het benodigde bouwoppervlak**
- **het ontwerp**
- **hoe het ontwerp past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden**
- **de uitvoerbaarheid**
- **de tijdsplanning**

U kunt de tekstuele omschrijving ondersteunen met referentiebeelden en/of (schets)tekening(en), maar dit is niet verplicht.

Referentieprojecten

U voegt, indien u deze heeft, een korte lijst bij met referentieprojecten bij (bij voorkeur vergelijkbare projecten).

Kopie legitimatiebewijs / inschrijvingsbewijs bij de KvK

U voegt een kopie van een legitimatiebewijs bij van de persoon die het biljet heeft ondertekend.

Bedrijven dienen tevens een kopie bij te voegen van een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel waaruit de tekeningsbevoegdheid blijkt.

Financiering

U geeft helder aan hoe u de financiering regelt of heeft geregeld om de bieding gestand te kunnen doen. U kunt dit ondersteunen met een brief van de financiële instelling.

De gemeente is verplicht om te onderzoeken waar het geld voor het betalen van de koopsom vandaan komt.

Inschrijvingsbiljet indienen

Per organisatie of natuurlijk persoon kan slechts 1 inschrijvingsbiljet worden ingeleverd. Ook echtlieden of geregistreerde partners kunnen samen slechts 1 inschrijvingsbiljet indienen.

Mocht blijken dat er toch sprake is van meerdere biljetten ingediend door of namens één rechtspersoon of natuurlijk persoon, dan worden alle biljetten ongeldig verklaard en uitgesloten van inschrijving.

N.B. Verzending per post, fax of email is niet toegestaan; een per post, fax of email ontvangen bieding wordt derhalve beschouwd als niet gedaan.

Uiterste moment van indienen is 31 oktober 2012 om 13.59 uur: om 14.00 uur wordt gestart wordt met openen van de enveloppen. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om daarbij aanwezig te zijn, dan kunt u ook een afspraak maken om uw enveloppe eerder persoonlijk af te geven. Stuur u voor het maken van een afspraak daarvoor alstublieft een email naar prinsbolwerk3@haarlem.nl

Openen van de enveloppen op het Stadhuis

Stadhuis Grote Markt 2

De zaal is circa 30 minuten voor het openen van de enveloppen geopend. Houdt u alstublieft rekening met eventuele extra reistijd of geef uw plan en bieding eerder af.

Route in het stadhuis.

Bij aankomst loopt u door de poort en langs de entree. U loopt rechtdoor. Bij de binnenplaats linksaf naar de glazen deur. Daar wordt aangegeven in welke ruimte u moet zijn.

Selectiecriteria

De gemeente zal uw bieding beoordelen op:

- hoogte van de bieding
- de bijlage met uw tekstueel weergegeven plan

Ondersteunende tekeningen en referentiemateriaal worden niet gewogen, maar deze kunnen wel een betere indruk geven van uw plan.

Bij, volgens de selectiecommissie, gelijkwaardige plannen zal gekozen worden voor de hoogste bieding.

Koper/Bieder wordt echter nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 6 lid 1 van het in deze brochure opgenomen “Reglement en bijzondere voorwaarden voor verkopen bij openbare inschrijving”.

Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit:

- wethouder RO
- stadsbouwmeester
- enkele deskundige ambtelijke medewerkers

Na de selectie

Inschrijvers ontvangen op verzoek een kopie van het proces-verbaal van inschrijving.

Indien u niet binnen 90 dagen na opening van de enveloppen bericht heeft ontvangen, houdt dit automatisch in dat u niet bent geselecteerd.

Indien u geselecteerd bent ondertekent u, volgens de planning in november '12, de koopovereenkomst en doet een aanbetaling van 10% van de koopsom of stelt hiervoor een bankgarantie.

Voor de handtekening van de gemeente onder de koopovereenkomst zijn dan nog de collegebesluiten en instemming van de gemeenteraad nodig (zie “planning besluitvorming”).

N.B. Particulieren, de wettelijke bedenktijd is niet van toepassing tijdens deze inschrijving

Let op, particulieren schrijven onvoorwaardelijk in!

De wettelijke bedenktijd voor natuurlijke personen is voor de Bolwerkkavel en Stadskavel niet van toepassing omdat het slooppanden betreft die niet kunnen worden aangemerkt als een “tot bewoning bestemde onroerende zaak”. Ook op de Villa(kavel) is de wettelijke bedenktijd niet van toepassing, gezien de staat waarin zich het onroerend goed zich bevindt. Het verkochte kan thans niet worden aangemerkt als een “tot bewoning bestemde onroerende zaak”

Voor bedrijven is er nimmer bedenktijd.

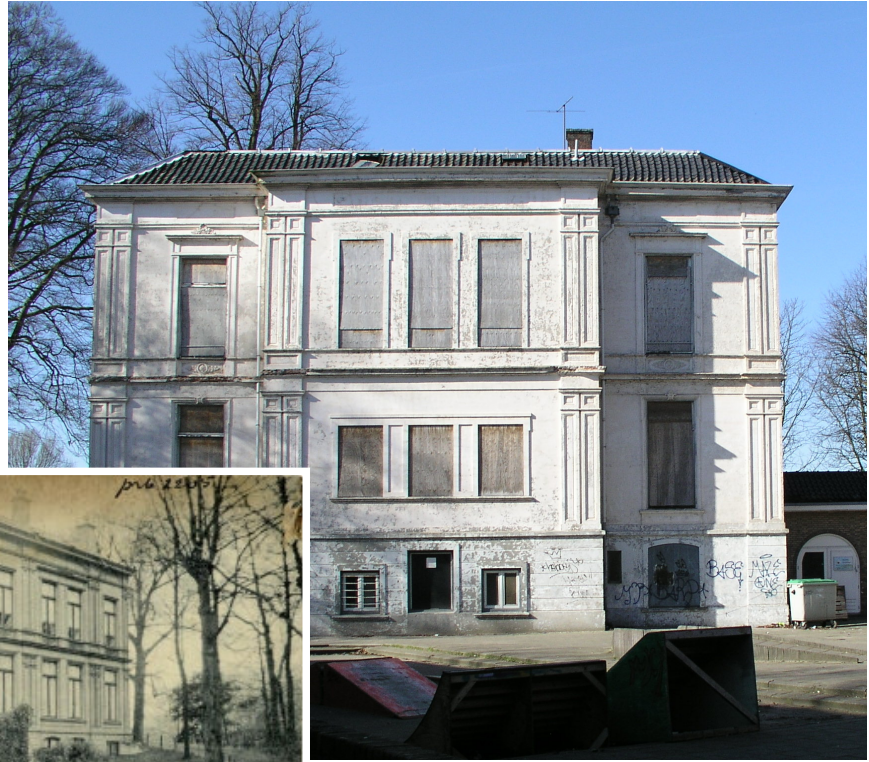
U heeft vragen

Indien u vragen heeft, kunt u die stellen aan de heer Schreuder van het verkoopteam, telefoon 023 – 511 3587 of (bij voorkeur) per mail prinsbolwerk3@haarlem.nl

Foto's



Prinsen Bolwerk Haarlem



Kavel 1 - Villakavel met het Rijksmonument



Kavel 2 - Bolwerkkavel (vm. schoolgebouw slopen)



Kavel 3 - Stadskavel (vm. gymzaal school slopen)

Omschrijving en indeling opstallen

Omschrijving villa (rijksmonument)

De in hoofdvorm en detaillering merendeels gaaf bewaarde villa uit 1865 in 'eclectische trant' (*gecombineerde kenmerken van verschillende stijlen / stromingen*), is van algemeen belang vanwege cultuur- en architectuurhistorische waarde. Tevens is de villa van algemeen belang als ensemblewaarde en beeldbepalend onderdeel van de witte villabebouwing in relatie tot de landschappelijke aanleg van de Bolwerken.

De symmetrisch opgezette villa heeft een rechthoekig grondplan met een middenrisaliet (*uitspringend gedeelte gelegen in het midden van de gevel*) in de lange zijden. De lange zijden liggen respectievelijk op het zuidoosten en noordwesten. De middenrisaliet aan de noordwestzijde is minder diep dan die aan de zuidoostzijde. Het pand bestaat uit een souterrain, bel-étage, verdieping en lage kapverdieping en staat overhoeks ten opzichte van de rijweg. Omdat het pand tegen een helling is gebouwd is het souterrain alleen aan de zuidoostkant zichtbaar en manifesteert zich daar als een sokkel. De bel-étage en verdieping zijn van gelijke hoogte. De lange zijden tellen elk vijf vensterassen, waarvan drie in de risalieten. De beide korte zijden, respectievelijk op het zuidwesten en noordoosten, hebben elk drie vensterassen. Het pand heeft een flauw hellend schilddak met zwarte Hollandse pan. De noklijn loopt evenwijdig aan de lange zijden. In het zuidwestelijk dakschild bevindt zich een dakkapel.

De villa is opgetrokken uit witgepleisterde baksteen op grijs gepleisterde sokkel. Het pleisterwerk op de sokkel heeft op de hoeken en in de middenrisaliet het motief van natuurstenen blokken. Het geheel staat op een licht vooruitspringende plint. Het muurwerk boven de sokkel heeft glad pleisterwerk binnen een horizontale en verticale geleding. Deze geleding bestaat tussen sokkel en hoger muurwerk uit een omgaande cordonlijst (*uitspringende horizontale strook (band) langs een gevel om de overgang tussen verdiepingen aan te duiden*), terwijl bel-étage en verdieping elk door een fries en kroonlijst worden afgesloten. De verdieping heeft als extra geleding een cordonlijst die de onderdorpels en de vensters met elkaar verbindt. Dit element wordt vaak gebruikt voor zijn horizontaliserend effect door schaduwwerking.

De verticale geleding van de gevels boven de sokkel bestaat uit gekoppelde lisenen (verticale, iets uit de muur springende stroken zonder voetstuk of bekroning. Ze hebben een decoratieve functie: door het gebruik van lisenen wordt een muur in vlakken verdeeld) op en nabij de hoeken van de hoofdmassa en de risalieten.

De villa is onder meer in gebruik geweest als 'Instituut Prins' (rond 1905), 'noodziekenhuis van het Rode Kruis 'Sophiadal' (rond 1914) en langdurig als basisschool 'De Sleutel'.

Bouwkundige staat villa

De villa kan een goede 'update' gebruiken. Dat blijkt ook uit de in opdracht van de gemeente Haarlem uitgevoerde bouwtechnische keuring. Het rapport is te downloaden van www.haarlem.nl. Voor renovatie werkzaamheden aan het pand is een monumentenvergunning noodzakelijk.

De gemeente stelt geen subsidie beschikbaar voor de renovatie. Voor eventuele mogelijkheden op rijksniveau dient u zelf onderzoek te plegen. Ter vrijblijvende informatie; voor 2013 zijn er wijzigingen aangekondigd in het rijks-subsidiestelsel voor monumenten. Meer eigenaren kunnen daardoor profiteren, doch de maximale subsidie bedragen worden verlaagd.

Het bouwkundig rapport van het rijksmonument in de bijlage is van eerdere datum. Ter informatie / aanvulling op het bouwkundig rapport; in het voorjaar van 2012 is het dak van de villa gerepareerd, evenals de goten en de waterafvoeren. Het dak is waterdicht, in tegenstelling tot wat in het rapport staat.

Omschrijving schoolgebouw en gymzaal

Aangezien het schoolgebouw en de gymzaal gesloopt worden, wordt volstaan met een verwijzing naar omgevingsvergunning (aanvraag) voor de sloop. Deze is met bijlagen te downloaden.

Voor de herontwikkeling ter plekke van de gymzaal (Stadskavel) dient u nadrukkelijk kennis te nemen van de bodemgegevens.

Vanwege stedenbouwkundige randvoorwaarden is hergebruik van het schoolgebouw en de gymzaal niet mogelijk.

Staat van oplevering

De kavels worden opgeleverd zonder de school, gymzaal en verbindingsstuk naar de villa. De vergunning voor de sloop is afgegeven.

De sloop wordt tot maximaal 30 cm onder het maaiveld uitgevoerd.

Belasting regime

De Villakavel is fiscaal gezien een levering onder overdrachtsbelasting.

Voor de Bolwerkkavel en Stadskavel is fiscaal gezien sprake van levering van bouwrijpe grond.

Indien u voor deze kavels levering onder overdrachtsbelasting wilt, kunt u dat aangeven in uw bijlage.

De gehele fundering wordt dan achter gelaten. U bent zelf verantwoordelijk voor de (fiscale) consequenties van deze constructie en voor de kosten van het verwijderen van de fundering.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan “Bolwerken” kent aan de locatie de bestemming Maatschappelijke Doeleinden toe (onderwijs, welzijn, medische, culturele, religieuze en nutsvoorzieningen).

Dit bestemmingsplan wordt op dit moment vervangen door een nieuw bestemmingsplan voor een gedeelte van de Haarlemse binnenstad en omgeving. De locatie Prinsen Bolwerk 3 behoort tot dit nieuwe bestemmingsplan “Nieuwstad”.

Nieuw bestemmingsplan ‘Nieuwstad’

De procedure om te komen tot dit nieuwe bestemmingsplan is in een gevorderd stadium. Het ontwerp bestemmingsplan Nieuwstad is in juni 2012 gepubliceerd. Vaststelling wordt verwacht eind september 2012. Op het onderdeel Prinsen Bolwerk 3 zijn tijdens de ontwerpfase geen bedenkingen binnen gekomen. Zodoende wordt op het onderdeel Prinsen Bolwerk conform de ontwerp tekst besloten.

Het plan is volledig in te zien op: www.ruimtelijkeplannen.nl, tab Bestemmingsplannen. Door invoeren van de postcode 2011 MA of het adres en klikken op de “i-knop” en daarna de tekening komt u direct bij zowel het vingerend plan Bolwerken als bij het nieuwe plan Nieuwstad (+ lijstje rechts onder aan het scherm).

Zowel de tekeningen als de bepalingen zijn daar te vinden.

Binnen het bestemmingsplan Nieuwstad heeft het ‘Prinsen Bolwerk 3’ meerdere bestemmingsmogelijkheden:

1. Maatschappelijk met de aanduiding horeca categorie 4 (hotel)

Binnen deze bestemming mogen algemene maatschappelijke functies, zoals: bibliotheek, buitenschoolse opvang, culturele voorzieningen, gezondheidszorg, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para-) medische voorzieningen, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen met bijbehorende voorzieningen en uitvaartcentrum.

De aanduiding horeca categorie 4 maakt het mogelijk het gehele complex als hotel te gebruiken.

2. Woondoeleinden.

Wonen is toegestaan. Een zelfstandig kantoor is niet mogelijk, maar een kantoor / praktijkruimte aan huis wel.

De gemeente ziet graag functies die recht doen aan de ambities vanuit het masterplan Spoorzone.

De ruimtelijke- en functionele randvoorwaarden van deze locatie zijn te vinden in het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig programma van eisen (toetsingsdocument voor de Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ARK)

Toetsingskader: Ruimtelijk- en functionele programma van eisen

Korte weergave van en toelichting op het Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRVW). Het SRVW zelf is te downloaden van www.haarlem.nl. Het SRVW is het toetsingsdocument voor de Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit 'ARK'.

Ontwikkeling

Aan de herontwikkeling van het Prinsenbolwerk 3 worden nadere eisen gesteld. Het doel is tweeledig. Voor iedereieder is voorafgaande aan de verkoop duidelijk waaraan de gemeente de plannen toetst. Voor de stad is duidelijk hoe de gemeente garandeert dat herontwikkeling bijdraagt aan een verrijking van de bolwerken.

Voor een onderbouwing en verduidelijking van het onderstaande stedenbouwkundige toetsingskader wordt verwezen naar het boekje "Prinsen Bolwerk 3, Stedenbouwkundige randvoorwaarden, oktober 2011 (versie augustus 2012)".

- Bestaande monumentale villa wordt gerestaureerd;
- Binnen het ontwikkelvlak, kavel 2 en kavel 3, is ruimte om twee kopgebouwen te ontwikkelen die onderdeel uitmaken van de compositie van groen en bebouwing op de bolwerken. De kop op kavel 2 (Bolwerkkavel) richt zich op de bolwerken en is deels zichtbaar vanaf de Kloppersingel. De kop op kavel 3 (Stadskavel) volgt de rooilijn van de Bolwerkroute en richt zich op de straat Prinsen Bolwerk;
- De koppen hebben de verschijningsvorm van een villa: alzijdig, een opbouw van hoge plint, middenbouw met een forse kap, uitgevoerd in een lichte kleur;
- Beide villa's hebben een maximum oppervlak van 250 m², wat overeenkomt met de monumentale villa. De bouwhoogte is drie lagen plus een kap;
- Voor beide villa's geldt een kapverplichting. Alle noodzakelijke installatie(ruimte)s zijn in de kap weggewerkt en niet zichtbaar op dak;
- Balkons worden ontworpen in samenhang met de compositie van de façade, dus geen platte stapeling van buitenruimtes aan de gevel. Het balkonoppervlak telt mee in het maximum bouwvlak;
- Het gezamenlijk terrein tussen monument en ontwikkelvlak wordt visueel opengehouden. Het zicht tussendoor op de bolwerken blijft gegarandeerd;
- Het uit te geven terrein wordt zo groen mogelijk ingericht. Ten opzichte van de bestaande situatie komt er geen extra verharding bij. Open verharding als grind is wel toegestaan;
- Is de parkeerbehoefte te groot om zonder extra verharding op eigen terrein te realiseren dan wordt uitgeweken naar parkeergarages, -plaatsen elders. De parkeervraag die wel op eigen terrein wordt opgelost ligt uit het zicht of onder de grond;
- De autotoegang tot het terrein blijft op dezelfde plek echter zonder een volledige ontsluiting. Dat wil zeggen vanuit de oostelijke richting rijdt je het terrein op en in westelijke richting het terrein af;
- Langs de Bolwerkroute en langs de voorkant van de villa's komen representatieve voortuinen met dito tuinhek gelijk Prinsen Bolwerk 5 t/m 11;
- Herontwikkeling van Prinsen Bolwerk draagt ook bij aan de verduurzaming van Haarlem. Het project zorgt voor opwekking en/of hergebruik van energie. Energiegebruik wordt zoveel mogelijk beperkt. Al het hemelwater wordt afgekoppeld.

Beschermd stadsgezicht

Het Prinsen Bolwerk valt onder het beschermd stadsgezicht.

Voor (ver)bouwen of restaureren in (van) een monument of elke andere bouwactiviteit binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht gelden andere regels dan voor normale bouw- of verbouwplannen. Meer informatie hierover vindt u terug op de site

www.haarlem.nl

Sociale woningbouw

Er is voor deze locatie geen eis voor sociale koop- of huurwoningen in het programma.

Duurzaam bouwen

De nota Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw is van toepassing zijn op de herontwikkeling. Nadere informatie is te vinden op www.haarlem.nl

Nieuwbouwwoningen in Haarlem dienen minimaal te voldoen aan GPR niveau 6 (bij voorkeur hoger niveau). Zie www.gprgebouw.nl

Parkeren

De Bolwerken zijn een groene enclave in de stad en versterking past hier niet bij. Voor een groot aantal (kantoor)panden is het parkeren op eigen terrein op het maaiveld opgelost waardoor er grote stenen parkeerterreinen zijn ontstaan. Bij Prinsen Bolwerk 3 is uitgangspunt 'parkeren op eigen terrein', maar parkeren dient ofwel ondergronds dan wel inpandig opgelost te worden.

Is de parkeerbehoefte te groot om zonder extra verharding op eigen terrein te realiseren dan zal uitgeweken worden naar parkeergarages in de omgeving. De parkeervraag die wel op eigen terrein wordt opgelost ligt uit het zicht of onder de grond.

Bodem

Van www.haarlem.nl kunt u een document downloaden met de stand van zaken per december 2011 en de bodemonderzoeken uit 2007.

Hieronder kort de historie van de bodemsituatie:

Historie

Ter plaatse van het buurperceel Prinsen Bolwerk 5 (naast en onder de gymzaal van Prinsen Bolwerk 3) is een restant van een lokale bodemverontreiniging met minerale olie aanwezig als gevolg van een olietank die in het verleden geëkt heeft. In 2002 is een grondsanering uitgevoerd waarbij een deel van de grondverontreiniging is verwijderd. Langs de perceelgrens met Prinsen Bolwerk 5 moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een bodemsanering systeem (grindkoffer).

De verontreiniging strekt zich uit tot onder de gymzaal en onder de kruin van de monumentale bomen. Grotendeels op het terrein van Prinsen Bolwerk 3 is een zgn. 'koffer' gelegen (ca. 6 x 8 m). Via deze "koffer" wordt de oliedrijflaag afgescheiden. Het grondwater wordt met een zeer laag debiet onttrokken en via een olieafscheider geloosd op het riool. Vanwege de monumentale bomen mag de grondwaterstand niet te laag worden.

De rest van de verontreiniging wordt door middel van biologische afbraak verder verwijderd.

De verwachting is dat deze saneringsmaatregel in stand gehouden moet worden, of er moet een nieuw saneringsplan worden gemaakt, waaruit blijkt dat de verontreiniging wordt verwijderd of andersoortig beheerst.

Bij herontwikkeling van het perceel zullen, onder andere indien de huidige beheersmaatregelen verstoord worden, extra kosten gemaakt moeten worden in verband met de aanwezige bodemverontreiniging. Er dient rekening mee gehouden te worden dat een aanvullend saneringsplan geschreven moet worden. U dient hierover overleg te voeren met het bevoegd gezag Wet Bodembescherming (gemeentelijk bureau Bodem).

Het in 2007 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn tevens andere verontreinigingen (o.a. lood en zink, vermoedelijk afkomstig van dakgoten) in de bovengrond aangetroffen. Koper(s) zal of zullen indien grond wordt ontgraven contact moeten opnemen met het gemeentelijk bureau Bodem.

De in het verkennend bodemonderzoek genoemde hoeveelheid asbesthoudende grond aan de parkzijde van het rijksmonument is in februari 2008 geheel verwijderd. Het gat is aangevuld met schone grond. De ondergrondse tank is 1997 verwijderd.

Kosten van bodemonderzoek en -sanering zijn door koper(s) niet te verhalen.

Zie ook het artikel "Bodem" in de conceptkoopovereenkomst en alle BODEM bijlagen van deze brochure.

Asbest

Op 17 november 2000 heeft BK Ingenieursbureau Velsersbroek een asbest-inventarisatierapport voor de panden opgesteld. Diverse onderdelen zijn destijds gesaneerd. Voor het slopen van de school en de gymzaal zal de gemeente een deskundig bedrijf het daar aanwezige asbest laten verwijderen.

In de villa en in de bodem van alle kavels zal geen sanering van asbest in opdracht van de gemeente plaatsvinden. Deze risico's zijn geheel voor koper(s). Mogelijk zijn deze risico's indicatief in te schatten via de onderzoeksrapporten. Koper kan echter aan de onderzoeksrapporten hiertoe geen enkel recht ontleen.

Lucht, geluid

Voor Prinsen Bolwerk 3 is de huidige situatie getoetst aan de vigerende regelgeving voor de luchtkwaliteit. Tevens heeft er een toetsing inzake de Wet Geluidshinder plaatsgevonden. Deze gegevens zijn te vinden in het (ontwerp-)bestemmingsplan Nieuwstad op: www.ruimtelijkeplannen.nl

Verkeer

Het perceel Prinsen Bolwerk is in termen van het “Haarlems Verkeers- en Vervoerplan” een gebiedsontsluitingsweg type “A” en maakt daarmee onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Haarlem. Met oog op de beperkte verkeersafwikkeling van de nabijgelegen kruising met onder meer de Jansweg is het van belang dat de doorstroming van het autoverkeer, als gevolg van de ontsluiting, niet aangetast wordt. Hierdoor is het noodzakelijk dat gebruikers van de ontsluiting van het terrein (middenstrook) vanuit oostelijke richting inrijden en in westelijke richting uitrijden.

Eventueel door u gewenste aanpassingen aan het openbaar terrein worden inclusief kostenregeling met u overeengekomen (indien mogelijk in de tijd nog in de koopovereenkomst).

Archeologisch onderzoek

Op het terrein is geen archeologisch onderzoek verricht.

Koper geeft, indien noodzakelijk in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw, zelf opdracht voor een archeologisch onderzoek. Koper draagt de kosten van dit onderzoek en van de eventuele gevolgen uit het onderzoek. De Bolwerken zijn potentieel interessant (scherven aangetroffen). Koper krijgt hiermee van doen zodra er dieper dan 30 cm onder het maaiveld moet worden gegraven, wat voor de nieuwbouw zeker het geval zal zijn.

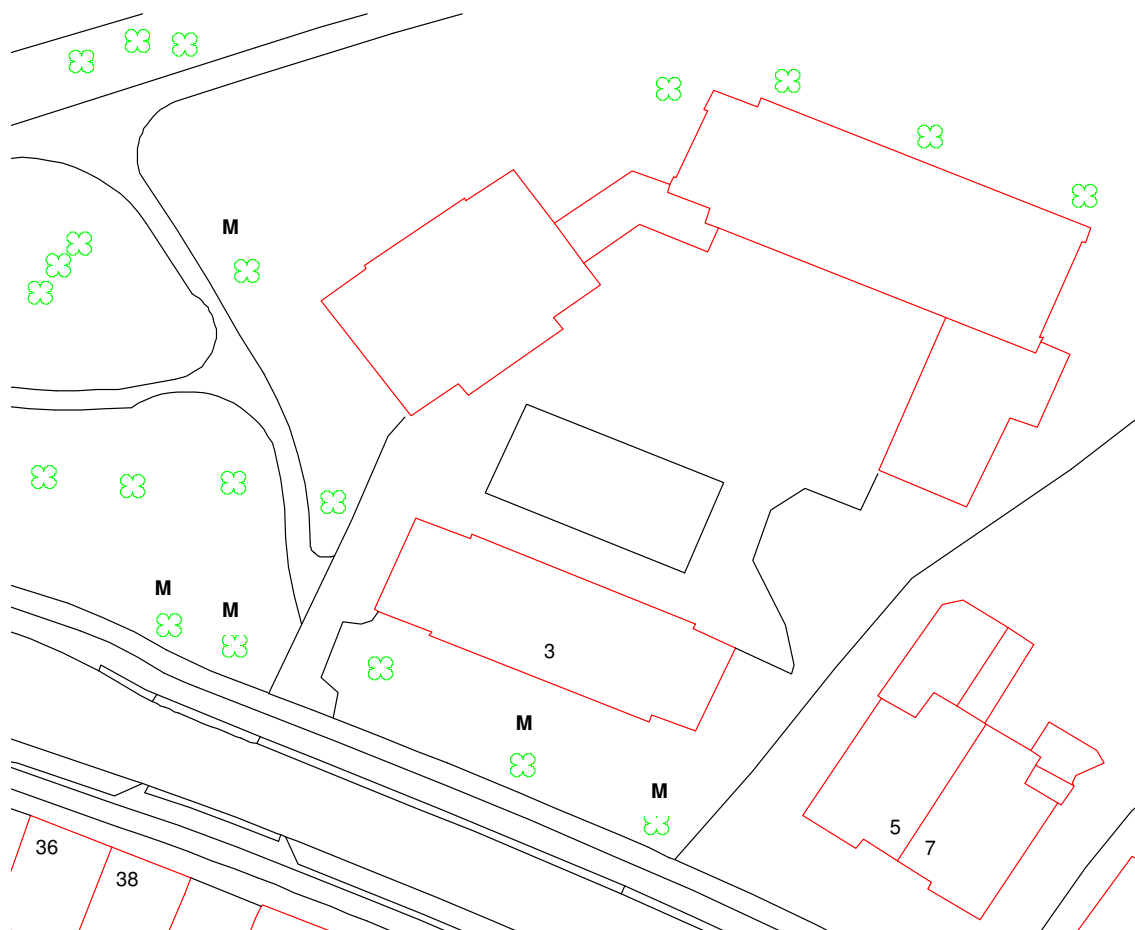
Tijdelijk gebruik als jongerencentrum

Het schoolgebouw met gymzaal is tot de sloop van de school en de gymzaal in gebruik bij ‘jongerencentrum Flinty’s’.

Bomen (monumentale bomen)

Op het omliggende terrein staan veel bomen waarvan een aantal monumentaal. Bomen mogen geen schade ondervinden van (ver)bouwwerkzaamheden. Zo dient de grondwaterstand op peil te blijven, ook indien er een ondergrondse parkeergelegenheid wordt aangelegd. Daarnaast dienen de bomen inclusief kronen beschermd te worden tijdens de werkzaamheden.

Voor monumentale bomen geldt, dat ze niet gekapt of verplaatst mogen worden. Koper dient voorafgaand aan de (ver)bouw met de 'Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer', afspraken te maken over bescherming van de bomen.



M = monumentale boom dicht op bebouwing
(kap is niet mogelijk, verplaatsing in principe ook niet)

Belangrijkste uitgiftevoorwaarden

- Op deze verkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing aangevuld met toevoegingen en/of wijzigingen die blijken uit de concept koopovereenkomst. U gaat onherroepelijk akkoord met de voorwaarden middels inschrijven.
- De op www.haarlem.nl te downloaden bijlagen, zoals genoemd onder de kop "Inhoud" van deze brochure, maken deel uit van deze brochure.
- Het selecteren van de koper uit de biedingen geschiedt door de door verkoper ingestelde selectiecommissie. Verkoper kan zonder opgaaft van redenen biedingen afwijzen.
- Bij de verkoop wordt de concept verkoopovereenkomst die in deze brochure is opgenomen gebruikt.
- Koper dient de koopovereenkomst, overeenkomstig artikel 6.2 van het "Reglement en bijzondere voorwaarden voor verkopen bij openbare inschrijving", binnen 7 dagen na ontvangst getekend retour te zenden aan verkoper en de aanbetaling te doen of de bankgarantie te stellen.
- De transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur.
- De notariële akte zal binnen een maand na goedkeuring verkoop door het gemeentebestuur door beide partijen zijn ondertekend.
- De onroerende zaken zijn op het moment van verkoop niet tot bewoning bestemd. Indien u als particulier inschrijft heeft u daarom, net als een bedrijf, geen bedenktijd.
- Staat van oplevering:
Kavel 1 - **Villakavel**, in de huidige staat, maar zonder de verbinding naar de school;
Kavel 2 & 3 - **Stadskavel & Bolwerkavel**, bouwrijp, fundering tot max. 30 cm onder maaiveld verwijderd, niet aangestort. Voor een andere fiscale levering kan de fundering op verzoek van koper achter worden gelaten. De kosten van het verwijderen van de fundering zijn in het laatste geval voor koper.

Reglement en bijzondere voorwaarden voor verkopen bij openbare inschrijving

Ontwerpakte:

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(en) moet(en) inhouden de naam, voorletter(s) en het adres van de bieder, het goed waarop het bod betrekking heeft en het bedrag van de bieding(en) 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(en) moet(en) in een gesloten enveloppe, voorzien van de aanduiding "Prinsen Bolwerk 3" worden ingeleverd uiterlijk op de dag van het sluiten van de inschrijving, te weten 31 oktober 2012 vóór 14.00 uur bij het hoofd van het bureau Vastgoed Ontwikkeling (VGO).
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 post, fax of e-mail verzonden biedingen zijn eveneens ongeldig.

Aansprakelijkheid gemeente:

Artikel 3

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of in de ontwerpakten zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid bidders:

Artikel 4

1. Met het doen van zijn bod onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop. Er kan niet onder ontbindende of opschortende voorwaarden worden gekocht.
2. De bieder 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 31 oktober 2012 om 14.00 uur door het hoofd van het bureau Vastgoed Ontwikkeling 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 bieder zijn, wordt aan betrokkenen de gelegenheid gegeven hun bod te verhogen, voor zover de raad hiertoe heeft besloten. De verhoging van het bod zal telkens tenminste éénderduizend euro (€ 1.000,-) 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 gemeente te legitimeren.
6. Inschrijvers zijn verplicht op verzoek van de directeur onmiddellijk een bewijs van hun financiële gegoedheid 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 de koopovereenkomst vermelde bestuursorganen.

***Inschrijvingsbiljet voor verkoop van onroerende zaken
Prinsen Bolwerk 3 31 oktober 2012, 14.00 uur***

De ondergetekende,

naam : voorletter(s) :

adres : nummer :

postcode : woonplaats/gevestigd te :

telefoonnr(s) :

biedt (UITSLUITEND IN EURO'S) op het hieronder te noemen kavel en/of combinatie van de verkoop:

DE SLEUTEL, PRINSEN BOLWERK 3
kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie B,
nummers 3559 en 3560 (beide ged.)

Kavels:

Kavel 1 - **Villakavel**, geboden bedrag in cijfers en letters:

€.....kosten koper.

Kavel 2 - **Bolwerkkavel**, geboden bedrag in cijfers en letters:

€.....kosten koper.

Kavel 3 - **Stadskavel**, geboden bedrag in cijfers en letters:

€.....kosten koper.

Combinatie:

Kavels 2 & 3 - **Bolwerkkavel & Stadskavel**, geboden bedrag in cijfers en letters:

€.....kosten koper.

Het Totaal:

Kavels 1, 2 & 3 - **Villakavel, Bolwerkkavel & Stadskavel**, geboden bedrag in cijfers en letters:

€.....kosten koper.

De verplichte bijlage "Planinformatie"

Een uitgebreide uitwerking van de "Planinformatie" voegt u toe als bijlage bij dit inschrijvingsbiljet. Geef hieronder in het kort aan wat uw plan inhoudt en uw beoogd gebruik is:

.....
.....
.....

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

Datum: 2012 Handtekening:

Bijsluiten:

EEN KOPIE **LEGITIMATIEBEWIJS** EN EEN KOPIE VAN HET **UITTREKSEL** UIT HET HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL (indien van toepassing)

N.B. CONTROLEER UW INSCHRIJVINGSBILJET OP VERGISSINGEN! VERMELD UW NAAM, ADRES EN WOONPLAATS OP DE ENVELOPPE

Adressering:

S.v.p. de volgende tekst op uw enveloppe plakken en naam en adres invullen:

OPENEN woensdag 31 oktober 2012 14.00 uur

Openbare inschrijving: **Prinsen Bolwerk 3**

Gegevens inschrijver:

Naam.....

Adres.....

Postcode en woonplaats.....

Gemeente Haarlem
t.a.v. het hoofd van het bureau VGO

In te vullen door bureau VGO

Bieding is overhandigd op : - - 2012

Paraaf :

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

Marketing Prinsen Bolwerk 3

- Grote advertentie in de Cobouw.
- Grote (kleuren) advertentie in de Woonkrant van de Telegraaf.
- Grote advertentie in het Haarlemsdagblad (woonbijlage).
- Website gemeente Haarlem
 - De pagina www.haarlem.nl/prinsbolwerk met daarop de te downloaden verkoopbrochure en bijlagen (totaal inclusief de algemene voorwaarden 24 documenten).
 - Het mailadres prinsbolwerk3@haarlem.nl is gebruikt om mee te communiceren. Hier zijn diverse vragen op binnen gekomen en afgehandeld.
- Website Funda, in meerdere categorieën (nieuwbouwkavels, bedrijfskavels, woningen).
- Verkoopbord (aluminium frame met spandoek) laten plaatsen op de locatie Prinsen Bolwerk 3, waarop de website en een QR-code voor mobiele telefoons.
- De verkoopinformatie is aangehangen in het publicatieraam van het Stadhuis. Tevens op de locatie Klein Heiligland 84.
- Alle inschrijvers op de nieuwsbrief Verkoop onroerend goed van de gemeente Haarlem (ca. 1200) hebben een e-mailbericht ontvangen bij de start van de verkoop.
- Op Linked In is een publicatie geplaatst voor de groep Makelaars Haarlem en omgeving.
- Uit de inschrijvers van 2008 is aantal personen via een e-mail geattendeerd op deze inschrijving. De selectie is gebaseerd op kandidaten die destijds een serieuze kans maakte. Daarnaast zijn een aantal contacten van de gemeente geattendeerd die eerder belangstelling voor deze locatie hebben getoond.
- De afdeling EZ van de gemeente heeft de Haarlemse hoteliers geattendeerd op de inschrijving.
- Afdeling Voorlichting van de gemeente heeft een specifieke lijst met vakbladen een e-mail gestuurd.
- Er is een aantal potentiële inschrijvers en architecten die vragen hebben gesteld uitgenodigd op Klein Heiligland 84. Er is veelvuldig telefonisch (en mail) contact geweest met geïnteresseerden. Vooral het persoonlijk contact heeft een inschrijving als resultaat, laten deze mensen specifiek weten.
- Er zijn, na verzoeken en toestemming daartoe, partijen aan elkaar voorgesteld om desgewenst gezamenlijk te kunnen inschrijven.
- Er zijn diverse momenten geweest waarop de villa is opengesteld en bezichtigingen zijn gedaan.

Verkoop bij inschrijving PRINSEN BOLWERK 3

31 oktober 2012, 14.00 uur

	NAAM INSCHRIJVER	Villakavel kavel 1	Bolwerkkavel kavel 2	Stadskavel kavel 3	Bolw & Stads kavel 2&3	Geheel kavel 1, 2 & 3	FUNCTIE(S)
1	Rossence B.V.	1 € 623.000					Wonen met zorg. Div monumenten in Utrecht gedaan.
2	Berkenhoeve Vastgoed B.V.	2 € 275.000		2 € 300.000		3 € 1.187.800	Wonen; appartementen (8 in villa, 11 stadskavel), bolwerkkavel 1 woning
3	Don en Wieke Ginsel-Vrielink	3 € 120.000					Wonen (zelf)
4	G.T.P. Vastgoedontwikkeling BV					2 € 1.204.500	Hotel, met voorbehoud goedkeuring RvB intern. hotelketen + afwijken parkeernorm
5	Euverman		1 € 475.000				Wonen (zelf)
6	A.R.Beumer					4 € 857.000	Hotel/restaurant, met voorbehoud onherroepelijke bouwvergunning ingediende plan
7	C.Nelisbouw en ontw.					1 € 1.256.600	Wonen en/of zorgwonen en/of gezondheidscentrum/dienstverlening
8	Stg. Gebouwenfonds			1 € 450.000			Gezondheidscentrum. Financiering huisartsen/fysio groep voorbehouden
9	H.W. van Eig	4 € 66.511					Wonen (2 a 3 gezinnen)

	BIEDINGEN - hoog/laag	Geheel
1	1 + 5 + 8	€ 1.548.000
2	1 + 5 + 2	€ 1.398.000
3	7	€ 1.256.600
4	4	€ 1.204.500
5	2 + 5 + 8	€ 1.200.000
6	2	€ 1.187.800
7	2 + 5 + 2	€ 1.050.000
8	3 + 5 + 8	€ 1.045.000
9	9 + 5 + 8	€ 991.511
10	3 + 5 + 2	€ 895.000
11	6	€ 857.000
12	9 + 5 + 2	€ 841.511

Niet geselecteerde inschrijving