

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille Wethouder E. Cassee
Auteur Annemariecke Schneider
Telefoon 0235113916 E-mail: a.schneider@haarlem.nl
GOB/Gebiedsmanagement Reg.nr. 2013/232996
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 3 juni 2013

Onderwerp

Verkoop grond Aziëweg t.b.v. zorgwoningen

DOEL: Besluiten

In het Protocol actieve informatieplicht is vastgelegd, dat vastgoedtransacties boven de €500.000,- na advies van de commissie Ontwikkeling, ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure).

B&W

B&W besluit:

1. Het College is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, voor Toren 1 en de parkeer gelegenheid behorende bij Toren 1 voor €1.117.955,- exclusief k.k. en btw, aan Stichting Sint Jacob, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het College is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, voor Toren 2 en de bijbehorende parkeergelegenheid voor een bedrag van €1.022.870,- exclusief k.k. en btw, aan Stichting Sint Jacob, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde besluit.
4. De opbrengsten van deze verkopen komen ten gunste van de grondexploitatie Aziëweg, complex 042.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Het besluit wordt gepubliceerd de dag na vaststelling.

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop grond Aziëweg t.b.v. zorgwoningen

Reg. Nummer: 2013/232996

1. Inleiding

Het project Aziëweg is een samenwerking tussen woningcorporatie PréWonen, zorginstelling Sint Jacob en de gemeente Haarlem. Het project maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Programma Schalkwijk 2000+ onder complex 042.

Het plangebied van dit project is oorspronkelijk verdeeld in 2 locaties:

Locatie 1: 3 torens met koop/huur appartementen

Locatie 2: 3 torens, met in 2 daarvan een zorgvoorziening, bestaande uit zorgeenheden in verschillende zorgcategorieën.

De invulling van de derde toren op locatie 2 staat thans nog open. (wonen of zorg)

De herinrichting van de openbare ruimte rond de locaties en de ruimte rond de parkeervoorzieningen maken als parkstrook onderdeel uit van het project. De hoge kwaliteit van de torens en het ontwerp buitenruimte, parels in het groen genoemd, gaan een positieve uitstraling opleveren voor de omgeving.

Deze nota betreft de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken (zie uitgifte tekening), voor de 2 torens op locatie 2 ten behoeve van de zorgvoorzieningen. In Bijlage 3 wordt een korte chronologie van het project weergegeven.

2. Besluitpunten college

B&W besluit:

1. Het College is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, voor Toren 1 en de parkeer gelegenheid behorende bij Toren 1 voor € 1.117.955,- exclusief k.k. en btw, aan Stichting Sint Jacob, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het College is voornemens te besluiten tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, voor Toren 2 en de bijbehorende parkeergelegenheid voor een bedrag van €1.022.870,- exclusief k.k. en btw. aan Stichting Sint Jacob, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde besluit.
4. De opbrengsten van deze verkopen komen ten gunste van de grondexploitatie Aziëweg, complex 042.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Het besluit wordt gepubliceerd de dag na vaststelling.

3. Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke ambitie om op deze locatie zorgvoorzieningen te realiseren zoals ook in de projectopdracht omschreven staat.

4. Argumenten

Grondprijs is marktconform.

In overleg met Stichting Sint Jacob is een marktconforme grondprijs bepaald voor de kavels onder de 2 verschillende torens. Met de voorgestelde grondprijs van €1.117.955,- voor toren 1 en €966.870,- voor toren 2 is er door Sint Jacob, binnen marktconforme normen, een rendabele vastgoedexploitatie te voeren.

Instelling komt tegemoet aan zorgbehoefte.

Het ontwerp en het programma van de zorginstelling is aangepast op de huidige wooneisen en de extramuralisatie-opgave van de zorg. Daarnaast maakt de uitbreiding van de zorgeenheden op deze locatie onderdeel uit van noodzakelijke nieuwbouw om de verhuizing van de tijdelijk locatie aan de Belgiëlaan in Europawijk mogelijk te maken, maar ook de beoogde gebiedsontwikkeling aan de Floris van Adrichemlaan. De door de Gemeente Haarlem verstrekte vergunning voor de zorglocatie aan de Belgiëlaan is tijdelijk. Mede daarom is Stichting Sint Jacob een partij welke op korte termijn moet gaan realiseren. Na realisatie van deze nieuwbouwlocatie kan Sint Jacob de tijdelijke locatie weer verlaten.

Het project past binnen het gemeentelijk programma voor Schalkwijk..

Het project Aziëweg maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+. De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan een verbetering van de wijk. De kwaliteit van de gebouwen en de parkachtige buitenruimte rond het project zullen zorgen voor een positieve uitstraling op de omgeving.

Torens passen binnen het bestemmingsplan.

De geplande bebouwing past binnen het bestemmingsplan. Voor de parkeeroplossing is nog wel een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk.

Toren 1 bevat 12 groepswoningen met 96 eenheden en gemeenschappelijke voorzieningen per laag en op de begane grond . De beoogde doelgroep betreft de zorgcategorieën VV1-5, AWBZ. Toren 2 bevat 54 aanleunwoningen.

5. Kanttekeningen

voorbehoud financiering toren 2

De zorginstelling Sint Jacob heeft aangegeven voor toren 2 met een kortere afschrijvingstermijn in hun vastgoedexploitatie te moeten rekenen dan volgens de Gemeente Haarlem voor de functie aanleunwoningen gebruikelijk is. Daarnaast hanteert Sint Jacob vooralsnog na deze afschrijvingstermijn ook geen restwaarde in hun exploitatieberekening. Afgesproken is dat Sint Jacob voor de aanleunwoningen op zoek gaat naar een andere wijze van financiering. Daarom is er voor de grond onder toren 2 overeenstemming over de prijs “onder voorbehoud van financiering”.

6. Uitvoering

Het project Aziëweg is voor de gemeente één project met één parkstrook en aanpassing van de Spijkerboorweg (voormalig Spijkerboorpad) en één grondexploitatie. Binnen dit project lopen nu onderhandelingen met PréWonen.

Wanneer de koopovereenkomst met de zorginstelling is gesloten kan ook de buitenruimte worden ontworpen. Deze is reeds in concept gereed en zal nog met omwonenden worden besproken. Het uiteindelijke ontwerp zal ter inzage worden gelegd en ter kennisname worden toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

7. Financiën

De verkoopopbrengsten van deze locaties zijn voorzien en opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie Aziëweg die in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2013) zal worden vastgesteld.

8. Bijlagen

1. Verkoopovereenkomst
2. Uitgifte tekening
3. Beknopte chronologie van het project

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

verkoop grond Azieweg t.b.v. zorgwoningen,

deelt het college mee dat hij zijn zienswijze op de verkoop heeft gegeven.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

VERKOOPOVEREENKOMST

Versie d.d. 03 mei 2013

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs Franciscus Hubertus Johannes Maria van den Boorn, geboren in Maastricht op 28 november negentienhonderd negenenvijftig, houder van rijbewijs met nummer 4365352506, gehuwd, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd a.i. van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, (kantooradres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem) door de Burgemeester van de gemeente Haarlem, de heer mr Bernt Schneiders, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, de dato twaalf mei tweeduizendnegen en met terugwerkende kracht in werking getreden op één april twee duizend en negen, voor het laatst gewijzigd op een en twintig september tweeduizend tien en met terugwerkende kracht in werking getreden op één juli twee duizend tien, is gemandateerd de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen ingevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht -met de bevoegdheid tot submandatering-, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, adres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem, , ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366; , zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de datotweeduizend dertien (...-...-2013), nummer 2013/147369,

hierna te noemen: verkoper;

en

Stichting Sint Jacob, gevestigd en kantoorhoudende aan de Louis Passteurstraat 9, 2035 RJ Haarlem, nummer inschrijving Kamer van Koophandel 41226861 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw drs. J.C.H. Louwers, voorzitter van de Raad van Bestuur van de Stichting Sint Jacob,

hierna te noemen: koper

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Locatie II

Locatie II is aangeduid op tekening (bijlage a) als "Locatie 2"

Toren 1 (groepswoningen)

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals met rode arcering staat aangegeven op tekening nummer 13808 (bijlage b), hierna te noemen: het verkochte sub 1a, waarbij, behoudens de op tekening aangegeven buitenruimte

(circa 100 m²), alle ruimten buiten de gevellijn als openbaar gebied is aangewezen tenzij anders tussen partijen nader zal worden overeengekomen.

Parkeergelegenheid bij toren 1

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals met zwarte dubbele arcering staat aangegeven op tekening nummer 13808 (bijlage b), hierna te verkochte sub 1b.

De koopprijs voor de ondergrond van toren 1 en parkeergelegenheid, volgens de parkeerbalans bijlage hx, behorende bij toren 1, het verkochte sub 1a en 1b bedraagt € 1.117.955,- exclusief kosten koper en exclusief de wettelijk verschuldigde btw. In voornoemd bedrag zijn ook de kosten voor de realisatie van het parkeerterrein volgens de Haarlemse 'vergunningseisen parkeerplaatsen bij bouwprojecten' behorend bij het in artikel 4 genoemde bestemming, -door de verkoper begrepen.

Toren 2 (aanleunwoningen)

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals met blauwe arcering staat aangegeven op tekening nummer 13808 (bijlage c), hierna te noemen: het verkochte sub 2a.

Parkeergelegenheid bij toren 2

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond gelegen aan de Aziëweg, plaatselijk bekend als gelegen tussen de Briandlaan 1 en Spijkerboordpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummers 1232 (gedeeltelijk), groot als na kadastrale uitmeting zal blijken, zoals met blauwe dubbele arcering staat aangegeven op tekening nummer 13808 (bijlage c), hierna te noemen: het verkochte sub 2b.

De koopprijs voor de ondergrond van toren 2 en parkeergelegenheid, volgens de parkeerbalans bijlage h, behorende bij toren 2, het verkochte sub 2a en 2b bedraagt € 1.022.870,- exclusief kosten koper en exclusief de wettelijk verschuldigde btw. In voornoemd bedrag zijn ook de kosten voor de realisatie van het parkeerterrein volgens de Haarlemse 'vergunningseisen parkeerplaatsen bij bouwprojecten' behorend bij het in artikel 4 genoemde bestemming door verkoper begrepen.

Artikel 2

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004, bijlage d) en zij vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Ten aanzien van hoofdstuk 2:
Gelden de volgende wijzigingen.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

Toren 1 (groepswoningen)

Indien door of namens koper niet uiterlijk 15 december 2012 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is ingediend is koper aan verkoper een jaarlijkse reserveringsvergoeding verschuldigd van 5% van de koopsom, vanaf 1 juli 2013 tot en met de datum van passeren van de notariële akte. Deze vergoeding is tevens verschuldigd vanaf één maand na verkrijgen door koper van een bruikbare omgevingsvergunning op basis waarvan door koper gestart kan worden met de bouw. De verschuldigde reserveringsvergoeding zal vooraf per kwartaal of een gedeelte daarvan door verkoper aan koper in rekening worden gebracht.

Toren 2 (aanleunwoningen)

De notariële akte wordt ondertekend uiterlijk op 31 december 2013 (of zoveel te eerder danwel later als partijen overeenkomen)

Indien koper een latere datum wenst, dient koper een reserveringsvergoeding te betalen, zijnde 5% van de koopsom, te betalen vanaf 31 december 2013 tot datum notariële overdracht.

De verschuldigde reserveringsvergoeding zal vooraf per kwartaal of een gedeelte daarvan door verkoper aan koper in rekening worden gebracht.

Niet van toepassing zijn artikel 2.3 lid 3 en artikel 2.9..

Artikel 2.10 wordt gewijzigd in:

1. Indien binnen 15 jaar na notariële overdracht van het verkochte de bebouwings-oppervlakten ten opzichte van het in de omgevingsvergunning te realiseren bouwvolume met meer dan 5% wordt vergroot, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente. Deze toebetaling zal overeenkomstig het gestelde in de dan geldende nota grondprijzen van de gemeente Haarlem worden verrekend.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan verkoper, onverminderd hetgeen krachtens de bouwverordening is vereist.

Ten aanzien van hoofdstuk 3:

Van hoofdstuk 3 zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2 (lid 1, 2, 3, 4, 7, 8), 3.3, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Daarnaast gelden de volgende wijzigingen.

Artikel 3.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

De koper verplicht zich de omgevingsvergunning aan te vragen op basis van het schetsontwerp Azieweg Haarlem, februari 2012, Dam en Partners, HBB ontwikkeling & Stichting Sint Jacob en de afspraken zoals gemaakt ten aanzien van het verkochte.

Artikel 3.15 wordt gewijzigd in:

1. Deze overeenkomst met betrekking tot de levering van grond onder toren 2 is ontbonden indien koper voor 31 oktober 2013 geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak (toren 2) en de daarop te stichten bebouwing conform artikel 4 van deze overeenkomst of geen afnemer heeft gevonden voor de te realiseren toren 2.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3

Vorbehoud goedkeuring

Deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem en er zal een zogenaamde zware voorhangprocedure moeten worden gevolgd. Dit betekent dat de zienswijze van de Raad van de gemeente is vereist. Koper en verkoper verklaren dan ook uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van de zienswijze van de Raad van de Gemeente Haarlem. Indien deze zienswijze niet positief wordt verkregen kan koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

Artikel 4

Bestemmingsbeding

De koper heeft zich verplicht de omgevingsvergunning aan te vragen op basis van het schetsontwerp van Azieweg Haarlem, februari 2012, Dam en Partners, HBB ontwikkeling & Stichting Sint Jacob en de afspraken zoals gemaakt ten aanzien van het verkochte.

Indien uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning blijkt dat meer dan redelijk is wordt afgeweken van bovengenoemd programma/ontwerp, zal de grondprijs opnieuw worden berekend waarbij deze nooit lager zal zijn dan de in deze overeenkomst overeengekomen grondprijzen.

Koper verplicht zich het verkochte in te richten conform het bovengenoemde ontwerp en programma dan wel een gelijkwaardige kwaliteit en architectuur te realiseren.

Toren 1

Toren 1 bevat 12 groepswoningen met 96 eenheden en gemeenschappelijke voorzieningen per laag en op de begane grond. De beoogde doelgroep betreft de zorgcategorieën VV 1-5 AWBZ.

Toren 2

Toren 2 bevat 54 aanleunwoningen.

Parkeergelegenheid

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost op basis van de vigerende Haarlemse 'vergunningseisen parkeerplaatsen bij bouwprojecten' behorende bij het in artikel 4 genoemde bestemming, aantallen zoals opgenomen in de parkeerbalans bijlage h. Een en ander zoals vastgelegd in het schetsontwerp, zie bijlage i, van Azieweg Haarlem.

- Artikel 5 Kettingbeding
Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op het artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 4, 7 en 10 van deze koopovereenkomst 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 6 Kwalitatieve verplichting
Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, 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 7 Milieubepaling
In opdracht van verkoper is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. In de brief van de afdeling Milieu d.d. 16 mei 2012 met als kenmerk STZ/MIL/2012/203588 (bijlage f) worden de onderzoeksresultaten kort samengevat. Het rapport van dit onderzoek (d.d. 14 mei 2012, projectnummer 806048, Wbb-nummer HA 039204648) is bijgevoegd (bijlage g) bij deze overeenkomst.

Hieronder worden de onderzoeksresultaten kort samengevat.

Bodem

Uit het rapport blijkt dat er met uitzondering van sporen baksteen en het kolengruis in de bodem zintuiglijk geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

De grond in de kelder is ten hoogste licht verontreinigd met cadmium, lood en PCB.

Grondwater

Er zijn voor de gewenste ontwikkeling geen bezwarende verontreinigingen in het grondwater aangetoond.

Asbest

In de bodem is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De bodem op de locatie blijft hiermee asbestonverwacht.

Hergebruikmogelijkheden grond

Komt er van deze locatie materiaal vrij dat op basis van het Besluit Bodemkwaliteit wordt hergebruikt, dan moet voorafgaand aan het hergebruik een partijkeuring plaatsvinden conform dit besluit. Uitgangspunt is dat gewerkt wordt met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat de grond niet afgevoerd wordt maar op eigen terrein (dan wel het omringende park) hergebruikt dient te worden. Indien koper grond afvoert, komen de kosten van afvoer, stort, etc. voor rekening van koper.

Algemeen

Er zijn op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de overdracht van het perceel en het gebruik wonen (met tuin) en park.

Bekendheid

Op grond van de mededelingsplicht verklaart verkoper dat haar betreffende eventuele verontreiniging van de grond niets anders bekend is dan de verontreiniging die blijkt uit bovengenoemde rapportage.

Artikel 8

Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Geo-informatie van de hoofdafdeling Dienstverlening. Koper dient hiertoe zelf telefonisch een afspraak te maken.

Koper dient tevens zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de (ver)bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9

Notaris

De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan. Het te benoemen notariskantoor zal tevens de benodigde akten opstellen en verlijden.

Artikel 10

Overige bepalingen

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

1. Bestemmingsplanprocedure

De locatie maakt deel uit van het op 28 juli 2009 door GS goedgekeurde bestemmingsplan Schalkwijk . De Gemeente Haarlem zal zich waar mogelijk inspannen en medewerking verlenen voor de verkrijging van de omgevingsvergunning voor het verkochte.

2. Bouwrijpe oplevering

De te leveren percelen worden als volgt opgeleverd:

Daar waar mogelijk vrij van kabels en leidingen, vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren tot een diepte van 60 cm minus maaiveld. Indien er sprake is van belemmeringen dieper dan 60 cm en deze belemmeringen constructieve beperkingen veroorzaken, bespreken partijen alsdan de beste oplossing waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het tijdig en voor haar rekening verwijderen van de constructieve belemmeringen. Verder wordt de grond vrij van opstallen en bestrating opgeleverd. De standaard opleveringshoogte bedraagt 20 cm onder de grond van de daarbij behorende ontsluitingsweg, met een maximale afwijking van 20 cm.

3. Schade openbaar gebied

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient door de gemeente een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaats te vinden. Indien er aantoonbare schade ontstaat door bouwwerkzaamheden, dient koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen. Over de precieze uitwerking hiervan dient koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw aanvullende afspraken te maken met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente.

4. Bomen

De bomen op het omliggende terrein de dienen tijdens de bouw voldoende beschermd te worden om schade te voorkomen.

5. Aanleg parkeerterrein

Om toren 1 en 2 te kunnen ontwikkelen, dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien het feit dat de levering van beide torens niet gelijktijdig plaatsvindt, komen partijen het volgende overeen:

Verkoper zorgt voor de aanleg c.q. beschikbaarheid (eventueel in de openbare ruimte) om niet van voldoende, (in overeenstemming met de af te geven omgevingsvergunning), parkeerplaatsen op basis van een gebruiksrecht voor Sint Jacob, op een door de gemeente aan te leggen parkeervoorziening, direct naast de te realiseren Toren 1. De gemeente garandeert in dat geval dat bij oplevering van Toren 1 het benodigde aantal parkeerplaatsen beschikbaar is voor Sint Jacob.

Uiterlijk direct aansluitend aan de realisatie van Toren 2, zal verkoper het definitieve parkeerterrein realiseren, rekening houdend met de in bijlage g, h en i opgenomen uitgangspunten, het peilniveau van het gebouw, een kiss & ride voor de taxi's nabij de entree, laad- en losplaats, rolstoeltoegankelijkheid (vanuit het Spijkerboorpad en parkeerterrein), nutstracé, brandweeropstelling, verlichting etc.

Koper wordt verplicht na realisatie van Toren 3 het bijbehorende parkeerterrein/parkeerplaatsen in te brengen in een nog nader te vormen VvE, welke gevormd wordt door de eigenaren van de Torens 1, 2 en 3.

6. Toegang terrein toren 3

Het op tekening (bijlage a) aangegeven terrein is bestemd voor de toekomstige bouw van toren 3 op locatie 2. Koper treft tijdens de bouw van toren 1 en 2 dusdanige maatregelen dat de bereikbaarheid van de locatie toren 3 gegarandeerd wordt.

Koper verklaart bekend en akkoord te zijn met het feit dat de toekomstige bouw van toren 3 hinder kan veroorzaken voor de (toekomstige) bewoners van toren 2 (en wellicht ook voor de bewoners van toren 1).

7. Planschade

Partijen komen overeen dat de mogelijk planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, voor 100% gedragen wordt door koper.

Artikel 10

Bijlagen

- a. Overzichttekening locatie 2 (locatie torens 1, 2 en 3)
- b. Uitgiftetekening 13808(toren 1 plus parkeergelegenheid)
- c. Uitgiftetekening 13808 (toren 2 plus parkeergelegenheid)
- d. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem
- e. Brief van de afdeling Milieu d.d. 16 mei 2012 met als kenmerk STZ/MIL/2012/203588
- f. Bodemonderzoek d.d. 14 mei 2012, projectnummer 806048
- g. Ontwerp Aziëweg Haarlem, februari 2012, Dam en Partners, HBB ontwikkeling & Stichting Sint Jacob inclusief parkeerterrein
- h. Parkeerbalans d.d. 09 april 2013
- i. Uitgangspunten realisatie parkeerterrein door verkoper parkontwerp pagina's 55, 56 en 57

De verkoper,



De kopers,

Naam, plaats en datum,

Namen, plaats en datum,



Geo-informatie & Basisregistraties

-  Uit te geven aan St Sint Jacob
Opp= +/-1349m2
-  Parkeerplaatsen tbv Toren 1
Opp= +/-453m2

nabij Spijkerboorweg

KAD.GEM.:	HLM02
SECTIE:	X 1232 (ged)
SCHAAL:	1:500
DATUM:	02-05-2013
OPDR.NR.:	13808
TEK.NR.:	13808
GET.:	PDvG

Dienstverlening



Haarlem

Bijlage 3. Beknopte chronologie van het project

In 2002 is in Raadsbesluit 180/2002 besloten om Briandlaan 1 aan te kopen van het Nova College om dit perceel onderdeel te laten zijn van het totale plangebied Aziëweg. In 2005 is het project Aziëweg door middel van Raadsbesluit 255/2005 een afzonderlijk complex binnen de grondexploitatie van het Programma Schalkwijk 2000+ geworden. En is besloten om te starten met de projectopdracht voor locaties 1 en 2. In 2007 is de school verhuisd, waardoor het oude schoolgebouw Briandlaan 1 leeg kwam. Na een afweging tussen noodzakelijke investeringen en opbrengsten is, met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, het pand gesloopt conform Raadsbesluit 059/2007.

De Gemeente Haarlem is een samenwerking aangegaan met woningcorporatie PréWonen om bovengenoemd programma te realiseren. Deze corporatie is vervolgens op haar beurt een samenwerking aangegaan met de zorginstelling Sint Jacob ter invulling van het zorgprogramma.

In de oorspronkelijke planning zouden de gronden in 2007 aan de ontwikkelende partijen worden verkocht. Over de concept overeenkomsten is echter tussen de partijen geen overeenstemming bereikt. Het plangebied op locatie 1 en 2 wordt in afwachting van de uitkomst van de verkooponderhandelingen gebruikt als tijdelijk openbaar groen.

Status van het project anno 2012

In 2008 is met zicht op een definitief akkoord op korte termijn in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk het plan Aziëweg al meegenomen. In juli 2008 bleek het ontwerp voor de ontwikkelaars te duur. Gezocht is naar bezuinigingsmogelijkheden in het ontwerp zonder de hoge kwaliteit van het ontwerp geweld aan te doen. Ook het ontwerp van de buitenruimte is kwalitatief ter discussie gesteld. Dit ontwerp kon hierdoor nog niet definitief worden afgerond. De kredietcrisis heeft de haalbaarheid van het project sinds 2008 nog meer onder druk gezet. Met het Raadsbesluit 2009/84115 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

In 2011 is door de ontwikkelaars aangegeven dat ten gevolge van hun interne financiële situatie en de huidige marktomstandigheden, de plannen zoals deze in 2006/2007 zijn geformuleerd niet meer realiseerbaar zijn. Medio 2011 is door partijen (PréWonen / Stichting St Jacob en de gemeente Haarlem) samengewerkt aan een gewijzigde invulling van de locatie om het project haalbaar te maken voor alle partijen met maximaal behoud van kwaliteit. Kern van de wijziging is knippen van de “gemengde” ontwikkeling van de corporatie en de zorginstelling tot separate projecten en daarbij een eenvoudiger parkeeroplossing.

Met de zorginstelling Sint Jacob is nu overeenstemming bereikt over het aangepaste ontwerp en bijbehorende grondprijs voor de zorgfunctie in de 2 torens op locatie 2.