



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, vastgoed, MRA
financiën en bedrijfsvoering

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 4 september 2014
Ons kenmerk 2014
Contactpersoon Herman Wals
Doorkiesnummer 023 – 511. 3957
E-mail walsh@haarlem.nl
Onderwerp Land in Zicht
Bijlage 4

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 28 augustus ontvingen de heer Schneiders en ik een mailbericht van de heer Ton F. van Dijk met daarbij een artikel met de kop: *College verzwijgt 'korting' van kwart miljoen bij verkoop grond aan projectontwikkelaar*. De heer Van Dijk gaf in deze mail aan dat hij het artikel wilde publiceren met daarbij de opmerking dat wederhoor mogelijk was. Het artikel gaat in op een 'korting' aan Strukton en sluit af met een zin als zou ik bewust verhullend te werk gaan in dergelijke kwesties.

Deze 'korting' is in de commissievergadering van 17 april 2014 besproken (zie transcriptie in de bijlage). Ik heb de heer Van Dijk dan ook het volgende laten weten:

“De grondprijzverlaging betreft inderdaad € 206.611,50 exclusief btw. Dit bedrag is gerelateerd aan de wijziging in het programma, namelijk 10 woningen in het sociale segment. Daarbij dient direct te worden aangetekend dat de grondprijs wordt ingezet als een sturingsinstrument. Afhankelijk van maatschappelijke belangen kiest de gemeente of en wanneer zij wil afwijken van de richtlijnen zoals gehanteerd in het grondprijzenboek. Het betreft dus geen regels in termen van juridische afdwingbaarheid. In uw artikel stelt u dat Strukton vroeg om een korting. Ik verwijs hierbij naar art.39 (zie onder het kopje 'de overeenkomst') van het, in 2005 gesloten, contract. Van belang is dat wij **contractueel verplicht** waren in te gaan op een dergelijk verzoek. Strukton en de gemeente moesten dus wel in gesprek. Vervolgens heeft dit tot een uitkomst geleid die een afwijking van de oorspronkelijke grondprijs zeer wel rechtvaardigde. Immers, het project door de gemeenteraad gewenst, dreigde op een essentieel onderdeel niet uitgevoerd te gaan worden door de ontwikkelingen op de bouwmarkt. Het essentiële zat niet alleen in de

toevoeging aan de woningvoorraad, maar ook in de afscherming tegen verkeerslawaaï van de woningen daar achter. De wijziging van het woningbouwprogramma dat de grondprijzverlaging rechtvaardigde paste ook goed in de wens van het college voor meer diverse woonmilieus.

Ten aanzien van de stelling van de heer Van Dijk als wilde ik geen openheid van zaken geven kan ik kort zijn. Hoewel het een collegebevoegdheid betreft wilde ik de grondprijzverlaging delen met de commissie. Dat heb ik in alle openheid gedaan op 17 april van dit jaar. Wel heb ik bedoeld aan te geven dat het van belang is geen precedent te scheppen richting projectontwikkelaars. Dit betekent dat we in dergelijke kwesties zeer terughoudend moeten zijn over de onderhandelingen. Bijgaand leest u het verslag van de commissie Ontwikkeling. Ik stel daar ook helder dat de verlaging een bijdrage is aan het tekort aan het batig saldo. Ik wijs u ook graag op de zinsnede in het verslag met betrekking tot de rentebetaling aan de gemeente van Strukton. De grondprijs was betaald (moet zijn: bepaald) in economische voorspoedige tijden, de uitvoering en verkoop in een economisch slechte periode. De gemeente heeft hier haar verantwoordelijkheid genomen, en de afweging gemaakt om het project, dat dreigde stil te komen liggen, tot een goed resultaat te brengen. Dat is gelukt en daar is het college zeer content mee.”

Hieronder volgt nogmaals een overzicht van de feiten.

De overeenkomst

De verkoopovereenkomst Land in Zicht (d.d. 21 november 2011) is een document ter uitvoering van de op 22 december 2005 gesloten Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug, hierna voor het gemak te noemen de O&Ro. In deze O&Ro is bepaald dat de levering van de grond voor woningbouw aan de vier partijen plaats vindt tegen de voorwaarden uit de O&Ro, de uiteindelijke verkoopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente. Met name van belang is in dit kader artikel 39 van de O&Ro welke als volgt luidt:

39.1 Het veelzijdige karakter, de aanvang en de lange duur van de ontwikkeling van het project vereisen een flexibele opstelling van Partijen. Partijen erkennen dat wijziging van omstandigheden betreffende met name het toepasselijk wettelijk kader en de maatschappelijke haalbaarheid de inhoud van de overeenkomst kunnen beïnvloeden.

39.2 Partijen zijn verplicht in geval van wijziging zoals bedoeld in het eerste lid en andere wezenlijke omstandigheden onverwijld met elkaar in overleg te treden om te onderzoeken of de oorspronkelijke doelen zoveel mogelijk worden benaderd en gehaald en dat de schade zoveel mogelijk wordt vermeden en/of beperkt.

De gemeente heeft zich dus contractueel verplicht tot het aangaan van een gesprek met mogelijke heronderhandelingen in het geval van gewijzigde omstandigheden.



Deze contractuele verplichting diende nagekomen te worden en heeft geleid tot het resultaat zoals vastgelegd in de nadere overeenkomst uit 2014.

De grondprijsberekening

Anders dan door de heer Van Dijk wordt gesteld is de korting wel degelijk gebaseerd op een wijziging van het programma.

Grondprijs berekeningsmethodiek algemeen

De grondprijzen voor bouwgrond in Haarlem worden berekend conform de nota Grondprijzen. Er wordt o.a. gekeken naar het bouwprogramma, de VON-prijzen en het marktsegment. De grondprijs wordt bepaald via een residuele berekening en/of een berekening conform een grondquote (middensegment). Voor de residuele berekening worden richtlijnen gehanteerd, waarna door onderhandeling tot een voor beide partijen aanvaardbare prijs (en overige voorwaarden) gekomen wordt. Hierbij wordt getracht een voor de gemeente zo hoog mogelijke (en naar alle partijen verdedigbare) grondopbrengst te realiseren.

Gewijzigde marktomstandigheden algemeen

De gewijzigde marktomstandigheden maken dat ontwikkelende partijen op diverse locaties in de stad tot heroverweging van hun bouwplannen hebben moeten overgaan. Ontwikkelaars geven de locatie terug dan wel zetten de bouw tijdelijk stop (Raaks, Ripperda) of moeten hun bouwplan wijzigen (ander type woningen en/of ander marktsegment) om het verkocht te krijgen. Voorbeelden hiervan zijn 023 Entree, Meerwijk, Delftwijk, etc.

Het is de kunst voor de gemeente om jaarlijks toch de gewenste ontwikkelingen te (laten) realiseren. Met name het middensegment huur kent een tekort in Haarlem. Op het moment dat ontwikkelende partijen aangeven hun bouwplan te moeten wijzigen wordt vaak tot heroverleg/ heronderhandeling overgegaan. Dit is ook gebeurd voor de laatste fase van het bouwplan Land in Zicht.

Laatste fase Land in Zicht

1. Het oorspronkelijke bouwplan voor de drie torens bestond uit 90 appartementen in de middeldure en vrije sector koop.
2. De appartementen zijn op de markt gebracht maar door de gewijzigde marktomstandigheden bleken de 90 appartementen niet verkoopbaar.
3. De ontwikkelaar heeft naar alternatieve afnemers gezocht (beleggers/corporaties).
4. De ontwikkelaar is met een corporatie tot een overeenkomst voor het afnemen van twee torens gekomen.
5. Op verzoek van de corporatie is de oppervlakte van de appartementen gewijzigd (i.v.m. de verhuurbaarheid).
6. Het bouwplan is gewijzigd naar 25 koop, 70 middeldure huur en 10 sociale huur.
7. Voor het middeldure huursegment geldt als uitgangspunt dat gerekend wordt met de VON-prijs van een vergelijkbare koopwoning minus een korting van 80% (nota grondprijzen).

Conclusie grondprijsberekening

De grondprijs voor het oorspronkelijke bouwplan was 3.681.000 euro excl. btw op basis van:

- 90 appartementen koop

De grondprijs voor het nieuwe bouwplan bedraagt 3.475.000 euro excl. btw op basis van:

- 10 appartementen sociale huur
- 70 appartementen middeldure huur
- 25 appartementen koop

De grondprijs voor het gewijzigde bouwplan is berekend conform de nota Grondprijzen en gebaseerd op de VON-prijzen die op dit moment door de markt gehanteerd worden (waarbij voor de middeldure huurwoningen een korting op de grondprijs van 80 procent wordt verleend, conform de eerder genoemde nota Grondprijzen). Essentieel is dat het aantal appartementen vergroot is door het oppervlak per woning te verminderen, met andere woorden: het totaal aantal te bouwen vierkante meters voor de woningen is in het gewijzigde plan hetzelfde gebleven.

Geheimhouding grondprijsberekeningen

In verband met de onderhandelingspositie van de gemeente worden de grondprijsberekeningen van projecten niet gepubliceerd. Deze worden geheim gehouden en soms toegelicht middels een vertrouwelijke bijlage bij raadsstukken dan wel ter inzage gelegd voor raadsleden (in de vorm van een geheime bijlage), afhankelijk van het project en de hoogte van de grondprijs. Datzelfde geldt voor de berekening die de uitwerking vormt van het onderhandelingsresultaat tussen ontwikkelaar en gemeente.

Staatssteun?

De bovenstaande uiteenzetting toont aan dat het verschil in grondopbrengst onderbouwd wordt door het gewijzigde programma. Er is derhalve geen sprake van staatssteun.

Zo men al de onderbouwing zou betwisten en ten onrechte tot de conclusie zou komen dat sprake is van staatssteun, dan is het volgende van belang. Op grond van de zogeheten *De-Minimusverordening* kunnen decentrale overheden tot 200.000 euro aan steun verlenen per onderneming over een periode van drie belastingjaren. Het betreft dan toelaatbare steun welke niet aan de commissie gemeld hoeft te worden.

Bij B&W-besluit van 30 maart 2010 (nr. 2010/20608) is besloten om Strukton Projectontwikkeling een lening van 1,9 miljoen euro te verstrekken met een looptijd van drie jaar en een rentepercentage van 2,5. Het argument was dat daardoor



Haarlem

5

stagnatie in het project voorkomen kon worden. Het risico werd beperkt door een bankgarantie en een concerngarantie van de moedermaatschappij van Strukton.

Op 22 november 2011 is de commissie Ontwikkeling geïnformeerd over de financiële structuur van Land in Zicht, waarbij ook de bedoelde lening voorfinanciering aan de orde is gekomen. Strukton heeft deze lening conform de voorwaarden op 19 juli 2013 afbetaald.

Aanbesteding

Ik wil erop wijzen dat de gemeente een aanbestedingsprocedure heeft gevolgd volgens de *onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking* conform artikel 7 lid 2 sub c, richtlijn 93/37EEG op basis van de *Pre-kwalificatiedraad Schoteroogbrug* (versie 1.5 d.d. 15 oktober 2004) en de *Selectieidraad Europese Aanbesteding* (versie 1.10 d.d. 6 januari 2005).

Door middel van bovengenoemde Europese aanbestedingsprocedure is de betrokken ontwikkelaar geselecteerd als economisch meest voordelige bieding. Het college heeft vervolgens in de vergadering van 26 juli 2005 de keuze geaccordeerd onder de voorwaarde dat na onderhandeling de raad in zijn vergadering van 21 december 2005 de afspraken met de betrokken ontwikkelaar, vastgelegd in een overeenkomst, goedkeurt. De raad heeft bij besluit van 21 december 2005 zijn goedkeuring verleend, het betrokken raadsbesluit treft u als bijlage ter informatie aan.

Ik hoop u met het bovenstaande voldoende toelichting te hebben gegeven op de besluitvorming rondom Land in Zicht ter voorbereiding op de bespreking daarvan in de commissie Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Drs. Ewout P. Cassee

Gemeente Haarlem commissie Ontwikkeling

Woordelijke uitwerking agendapunt 8, vergadering van 17 april 2014

Agendapunt 8 Nadere overeenkomst verkoop woontorens Land in Zicht

De heer De longh (D66) : Dank u, vier jaar geleden kwam ik hier in de commissie als eerste commissie en toen was, het project Land in Zicht werd toen behandeld en dus is dat alweer lang geleden. Ondertussen hebben we natuurlijk allerlei zaken gehad van crises enzovoorts en Land in Zicht is ten slotte zelfs nog een keer grex geworden ook. Dat is helemaal fantastisch sinds een half jaar, dus er zijn allerlei fouten uit het verleden hersteld. De firma Strukton heeft daar veel geld aan verdiend. En nu zien we dus dat de drie laatste torens die niet verkocht konden worden, daar zijn nu gegadigden voor. Dat betekent dus wel dat daar sociale woningbouw in komt, dat op zich prima is, en ook middeldure huur waar we erg voor zijn dat die erin komt om ook doorstroming te krijgen vanuit de sociale woningbouw, maar dat betekent dus dat de residuele grondwaarde behoorlijk omlaaggaat dat is twee ton en mijn vraag is dan: is alleen de gemeente daar de dupe van of heeft meneer Strukton er ook nog wat last van gehad? Dank u.

Voorzitter : Wie verder, mevrouw Schopman, PvdA.

Mevrouw Schopman (PvdA) Dank u wel voorzitter. Ja, de PvdA is blij dat die drie woontorens nu toch opgepakt en opgebouwd gaan worden, met name omdat het er in de eerste instantie toch wat somberder uitzag. Met name het initiatief van Elan waarderen wij zeer, wij vinden ook dat het mooi is als corporaties initiatief nemen en die ruimte gegund krijgen vanuit de gemeente. Daarbij is een motie aangenomen om flexibeler om te gaan met grondprijzen, juist om de woningbouw op gang te brengen en dan kijk ik even naar de heer De longh, dus ja dan heb je een wat lagere opbrengst maar ja dan doe je tenminste wel wat met zijn allen. En ook wij sluiten ons aan bij wat de heer De longh dan zei over de doorstroom naar middeldure huur. Dat vinden we prachtig en er komt sociale huur bij dus u hoort ons niet klagen. Zeker in deze tijd niet. Dan hebben we nog wel een kleine opmerking over het fietspad bij Land in Zicht. Bij de commissie Beheer, en dan kijk ik even naar de Actiepartij, is een vraag beantwoord daarover, dat ging over een gevaarlijke inrit en daar werd ook gelijk het antwoord op het fietspad meegenomen, de heer Cassee wel bekend want de heer Roel Schaart van de PvdA heeft daar nogal wat tijd en energie in gestoken en de heer Baayens van de Actiepartij ook. En nu wordt er gesteld door de wethouder dat er gekeken wordt of dat er gemonitord wordt maar ook of de ontsluiting mogelijk eerder mogelijk is, ook van het fietspad onder de brug, dus dat zouden we nog even extra willen beamen en meegeven dat wij daar ook een groot voorstander van zijn en of je dat ook weer meegeeft aan de ontwikkelaars en de coöperaties om daar vaart in te houden in het kader van de veiligheid voor fietsers, dank u wel.

Voorzitter: Uw tijd was ook op dus dat komt goed uit. Wie verder, mevrouw De Leeuw, OPH

Mevrouw De Leeuw (OPH): Dank u wel, het is goed dat Elan die torens koopt, dat er wat sociale woningbouw komt en wat minder duur. Dat het wat minder opbrengt dat is dan jammer, maar er gaat wel wat gebeuren. Het verbaast me alleen dat Elan hier in gedoken is terwijl ze een ander project, namelijk de Hamelinkstraat (voorbij de knip), nog voorlopig voor een flink aantal jaren stilgelegd heeft, dus daar heb ik nog wel eventjes moeite mee maar ik ben blij dat dit opgepakt wordt.

Voorzitter: Dank u wel, de heer Bloem, SP.

De heer Bloem (SP): Ja het is bekend dat de SP voor meer sociale woningbouw en niet voor minder is, dus wij zijn daar zeer blij mee en we hopen dat we vooral ook in de toekomst - wat het college ook moge zijn - nog voortgang zal vinden, meer sociale woningbouw. Los daarvan, en dat is meer een procedurele vraag, het is wat ons betreft een financiële tegenvaller die een positief maatschappelijk effect heeft, maar toch een financiële tegenvaller waar we achteraf over worden ingelicht. Hoe zit dat procedureel als raad, hebben we hier niets over..., hebben we dit gemandateerd aan het college? Het is misschien een beetje technische vraag maar hoe gaan we hier mee om in de toekomst. En meer een vraag die bij Beheer meer aan de orde zou moeten komen: die sociale woningbouw heeft in onze ogen misschien ook effect op het parkeerbeleid. De vraag is of de kosten die voor de parkeervoorzieningen die er zijn wel passen bij het profiel van de sociale woningbouw die daar plaatsvindt. En zijn we niet bezig om daar een nieuw Deo Neo-parkeerprobleem te realiseren? Is daar rekening mee gehouden in de verdere aanpassing van de plannen of misschien moeten we dat in Beheer verder bespreken, maar dat is mijn vraag aan de wethouder.

Voorzitter: Dank u wel, de heer Van Haga, VVD.

De heer Van Haga (VVD): Ja dank u wel. Nou ja de markt verandert en de prijzen veranderen mee. Het is mooi dat er toch iets gebeurt en dat Elan Wonen bereid is gevonden toch iets te gaan doen. Ook mooi dat er tien sociale woningen worden gebouwd. Nou ja de verlaging in de prijs van 200.000 euro ongeveer wordt grotendeels gecompenseerd door de rente, dat is toch ook mooi. Een klein vraagje nog: er staat in de overeenkomst nog dat het 31 maart is, maar dat zal waarschijnlijk gewoon zijn opgeschoven. Ik neem dat er niet al geleverd is voordat we hierover spreken.

Voorzitter: De heer Van Strien, Trots

De heer Van Strien (Trots): Ja, ook Trots is blij dat deze drie woontorens gerealiseerd gaan worden. Ja dat het helaas door de economische factoren ons wat geld heeft gekost, ik geef het niet dagelijks uit moet ik bekennen. En als ik het langs de liberale meetlat leg, zeg ik van: 'fantastisch gedaan en blij dat het er komt'.

Voorzitter: Dank u wel, heeft iedereen die het woord wilde voeren het woord gevoerd? Nee mevrouw Crul.

Mevrouw Crul (Actiepartij): Ik heb niet veel tijd meer geloof ik, nou ik wou alleen maar zeggen dat wij ook blij zijn met die torens en sluit mij aan bij de SP wat betreft de parkeernorm. We willen geen tweede Deo Neo maar ik vraag mij af: is het mogelijk om mensen te verplichten om te kopen of te huren in die parkeergarage?

Voorzitter: Dank u wel. Dan ga ik naar de wethouder, de heer Cassee.

Wethouder Cassee: Voorzitter, gegeven de in het geding zijnde bedragen is de bevoegdheid om dit besluit te nemen van het college, en de heer Van Haga merkt terecht op dat een deel van de korting, meer van de helft van de korting, gecompenseerd is door een rentebetaling en ik kan hem melden dat op 14 april, dat is dus afgelopen vrijdag, dat zeg ik maandag, de betaling op de derdengeldrekening van de notaris is gestort. Dus ik heb de indruk dat zelfs als u nu vanavond bedenkt dat u het bij nader inzien niet had gewild wij een Scharrelbosje 2 hebben en moeten

uitleggen dat het rien ne va plus, de grond is niet meer van u is. Dus dat is 1. Twee: dat fietspad is geen financieel probleem meer want dat was het stalken van de heer Schaart, wat werd ingegeven door een financieel probleem maar dat is inmiddels opgelost door de transactie. Wel een logistiek probleem, want als er gebouwd wordt aan drie torens en daar moet bouwverkeer en weet ik veel wat dan gaan we dus niet een fietspad aanleggen waar dan vervolgens allemaal vrachtwagens doorheen rijden. Maar het is dus een kwestie van logistiek in de bouw en dan komt dat fietspad er dus dat is geregeld. De parkeernorm: we willen geen nieuwe Neo Deo-problematiek, dat is overigens een problematiek die breder gaat dan alleen maar daar, dus ik ben enigszins terughoudend om er allerlei statements over af te geven. Het is wel zo dat er op tal van projecten op het ogenblik wordt nagedacht over hoe de parkeernorm zich verhoudt tot de actuele vraag enzovoort en dat is behoorlijk gecompliceerd. In dit specifieke geval is het zo dat als er mensen een woning betrekken in die toren dat ze automatisch een parkeerplaats hebben. Want dat is nog uit de gouden tijd zal ik maar zeggen dus het programma van eisen is nog dat er bij een woning een parkeerplaats hoort. Dus daar is het probleem aanzienlijk minder dan elders. Dus, dat waren de vragen, en ik ben u, met u erkentelijk voor het feit dat er een doorbraak is en de vraag van de heer De Longh: zijn wij de enigen die een veer hebben gelaten?. Zonder de bedrijfsresultaten van Strukton hier te melden kan ik u wel zeggen dat de bijdrage van Strukton aan het tekort aan batig saldo groter is dan het onze.

Voorzitter: Dank u wel. De heer Berkhout, GroenLinks.

De heer Berkhout (GroenLinks): Dank u wel voorzitter, eventjes een procesmatige vraag, misschien ook omdat ik nieuw ben hier in deze commissie. In hoeverre is dat altijd vanzelfsprekend dat ook contracten worden afgesloten voordat het in de commissie nog wordt behandeld?

Wethouder Cassee: Dat is heel gebruikelijk op het moment als het onze bevoegdheid is. Ja er worden honderden besluiten per jaar genomen waarvan u, of in het jaarverslag of overigens kennis neemt, maar die zijn gemandateerd ofwel aan het ambtelijk in ieder geval aan het college, maar dan zelfs vervolgens aan het ambtelijk apparaat en er zijn afspraken gemaakt tussen raad en college in welke gevallen wij ons melden en in welke gevallen wij niet en het u alleen schriftelijk krijgt. Maar dit is een relatief, u heeft het misschien wel maar ik in elk geval niet, maar als het gaat om twee ton en twee ton is een bedrag wat wij in relatie tot de schuld van onze gemeente zo klein is dat wij daar de bevoegdheid hebben om dat zelf te regelen.

De heer Berkhout (GroenLinks): Hoe groter de schuld, hoe meer bevoegdheden u krijgt, is dat ongeveer.. ?

Wethouder Cassee: U heeft het nu al door, dat is wel heel mooi.

Voorzitter: Nee, misschien ook even van mijn kant: het staat ook ter bespreking het is niet iets waar wij over gaan. Het is alleen, het college heeft gezegd we willen dit toch wel graag niet alleen ter informatie aan u melden, mailen maar of per post - nee per mail tegenwoordig-, maar ook even bespreken met de commissie zodat we het er ook even over kunnen hebben, maar het is een collegebevoegdheid.

Dan hebben we alle bespreekpunten gehad, dan gaan we naar de rondvraag. Wethouder Nieuwenburg is ook...

De heer Bloem (SP): Voorzitter, mag ik even heel kort in de tweede termijn over die parkeernorm. De gouden tijd er zit een parkeerplek bij, maar dat betekent dat men voor de prijs van een sociale huurwoning, het is een beetje technisch, maar voor de prijs van een sociale huurwoning er gratis een parkeerplek bij krijgt? Oké.

Wethouder Cassee: Dat waren nog eens tijden.

Voorzitter: Ik zie dat de SP helemaal tevreden is.

Dan gaan we nu echt naar de rondvraag. Inmiddels is wethouder Nieuwenburg ook aangeschoven omdat er ook voor hem een rondvraag is en ik wil eigenlijk voorstellen om het maar gewoon in volgorde te doen, dus ik heb niet helemaal meer scherp wie er zich allemaal heeft aangemeld.

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. van Liempt
Telefoon 5113761
E-mail: rvanliempt@haarlem.nl
STZ/RB Reg.nr. 2010/52446
Te kopiëren: A: Zienswijzennota
B & W-vergadering van 30 maart 2010

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Land in Zicht"

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

B&W

- Het college stelt de Gemeenteraad voor om:
 - de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - zienswijze nr. 1 voor kennisgeving aan te nemen;
 - zienswijzen nrs 2 t/m 5 ongegrond te verklaren (conform de zienswijzennota);
 - het bestemmingsplan "Land in Zicht" conform het voorstel vast te stellen;
 - te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst;
 - het besluit met bijbehorende stukken na vaststelling vrij te geven voor bekendmaking en ter inzage legging.
- Het besluit heeft geen financiële consequenties.
- De indieners van de zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor de behandeling van het Voorstel in de commissie Ontwikkeling. De media krijgen een persbericht;
- Het college stuurt dit voorstel naar de Gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via elektronische weg aan Rijk, provincie, Hoogheemraadschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden. Degenen die een zienswijze hebben ingediend krijgen een afschrift van het besluit toegezonden.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Land in Zicht”

Reg.nummer: 2010/52446

1. Inleiding

Het project Schoterbrug omvat mede de bouw van woningen ter plaatse van het huidige jachthavengebied. De brug is mogelijk gemaakt middels een eerder verleende vrijstelling (artikel 19 WRO). De bouw van de woningen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de bouw van de woningen mogelijk te kunnen maken, is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de vaste overlegpartners (o.a. Rijksdiensten, provincie en Hoogheemraadschap) en in het kader van de participatie gelijktijdig voorgelegd aan de betrokken Wijkraden (“Dietsveld-Vogelbuurt” en “Indische Buurt Noord”) en verschillende belangengroepen (o.a. Vereniging Woonbootbewoners Spaarndamseweg/Hekslootpolder, Vereniging behoud de Hekslootpolder en de Industrie Kring Haarlem). In paragraaf 7.3 van de toelichting zijn de reacties samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van deze reacties is de toelichting op een aantal punten verduidelijkt en is het plan aangepast m.b.t. de bouwmogelijkheid van een derde laag op een tweetal bouwblokken van de waterwoningen. Die mogelijkheid is geschrapt.

Nadat de raadscommissie daarmee had in gestemd is een ontwerp van dit bestemmingsplan medio 2009 ter inzage gelegd en is een informatieavond gehouden in het informatiecentrum Delftwijk, waarbij een ieder zich heeft kunnen informeren omtrent het ontwerpplan. Het plan – met daarin een aantal wijzigingen aangebracht t.o.v. het ontwerp, alsmede enkele aanvullende onderzoeken (bezonnig en windklimaat) – is vervolgens ter vaststelling aan de raadscommissie gezonden. Dat voorstel is destijds echter om de volgende reden teruggedraagen. Op 10 augustus 2009 (gepubliceerd 12 augustus) heeft de rechter uitspraak gedaan inzake de procedure Schoterbrug. Die uitspraak was aanleiding om een nieuw verkeersonderzoek uit te voeren. De gegevens uit dat onderzoek zijn vervolgens ook gebruikt voor het actualiseren van het geluidsrapport in onderhavige procedure. Hoewel ook uit dat rapport volgde dat het plan qua geluidsaspect uitvoerbaar is, bleek wel dat op enkele meetpunten de geluidsbelasting hoger uitviel dan de waarden die in het collegebesluit van 12 augustus 2009 (STZ/RP 2009/145064) waren opgenomen. Dit had niet alleen tot gevolg dat dat Besluit hogere waarden geluid (BHW) ingetrokken moest worden en opnieuw als ontwerp ter inzage moest worden gelegd, maar betekende ook dat het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp in procedure moest. Dit is dwingend voorgeschreven in de Wet geluidhinder (art. 110c).

Op 14 januari jl. heeft de raadscommissie Ontwikkeling ook met het ‘nieuwe’ ontwerpbestemmingsplan ingestemd. In dat ontwerp zijn de eerder voorgestelde wijzigingen (al) verwerkt en is ook een kleine aanpassing aangebracht ten behoeve van de beoogde verenigingsruimte van Kon Tiki onder de Schoterbrug. Ter informatie was bij dat ontwerp - als bijlage - een lijst opgenomen waarin de wijzigingen waren vermeld.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-BHW (en bijbehorende stukken) hebben vervolgens gezamenlijk vanaf 22 januari jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig is aan die stukken ook een aanvullend luchtkwaliteits- en

geluidsrapport toegevoegd. Met name het aanvullend geluidsrapport was noodzakelijk, dit vanwege het collegebesluit d.d. 13 januari 2010 inzake de openstelling van de Waarderbrug.

Deze hernieuwde terinzagelegging van de ontwerpbesluiten is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Bovendien zijn voorafgaand daaraan degenen die in de eerdere fase al een zienswijze hadden ingediend middels afzonderlijke brief daarover geïnformeerd.

Er is geen nieuwe informatieavond gehouden.

Een aantal betrokkenen heeft de eerdere zienswijze gehandhaafd c.q. aangevuld, anderen hebben van die mogelijkheid afgezien. De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadstuk behorende bijlage A: Zienswijzennota bestemmingsplan Land in Zicht. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan - zoals dat nu ter vaststelling voor ligt - is niet gewijzigd ten op zicht van het ontwerp. Wel is de toelichting – welke juridisch gezien geen onderdeel is van het plan – op een aantal punten geactualiseerd. Dit n.a.v. de vorengenoemde ontwikkelingen.

Het college heeft onlangs een Besluit hogere waarde geluid genomen op basis van het geactualiseerde geluidsrapport. Dit besluit zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan bekend worden gemaakt en ter visie worden gelegd.

Sinds het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook te besluiten omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven ‘indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd’. Daarvan is sprake als er een anterieure overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren. In onderhavig geval is daarvan sprake, de bouwcombinatie heeft namelijk met de gemeente (100% grondeigenaar) een realisatieovereenkomst gesloten. Deze is specifiek gesloten voor de realisatie van dit gebied. Zodoende wordt aan de raad voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- a. De ingediende zienswijzen nrs 1 t/m 5, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, ontvankelijk te verklaren;
- b. Zienswijze nr. 1 voor kennisgeving aannemen;
- c. Zienswijzen nrs. 2 t/m 5 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in bijlage A van dit raadsstuk;
- d. Het bestemmingsplan “Land in Zicht” conform vast te stellen;
- e. Te besluiten geen exploitatieplan - als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening – vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst;

- f. Het besluit met bijbehorende stukken na vaststelling vrij te geven voor bekendmaking en ter inzage legging.

3. Beoogd resultaat

Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, zodat er een actueel ruimtelijk-juridisch kader is op basis waarvan de bouw van met name woningen mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten

Meerjarenprogramma bestemmingsplannen/ Woningbouw ambities

De beoogde woningbouw op deze locatie past in het Meerjarenprogramma bestemmingsplannen. Daarnaast past het ook in de ambitie om binnen een tijdsbestek van 5 jaar zo'n 4000 woningen te realiseren.

Wet geluidhinder

Er is een besluit hogere waarde geluid (BHW) noodzakelijk om de woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken. De geprojecteerde woningen zijn namelijk deels gelegen in de geluidszone wegverkeer en liggen geheel binnen de geluidszone industrie (Waarderpolder).

De wettelijk – inclusief ontheffing - toegestane maximale grenswaarden geluid (wegverkeer en industrie) voor de geprojecteerde woningen/appartementen in het plangebied wordt niet overschreden en uit berekeningen blijkt dat ook de cumulatie van het geluid geen onaanvaardbaar geluidsniveau oplevert. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is derhalve een besluit hogere waarden geluid verleend

Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. Dit betekent dat in tegenstelling tot het eerdere ontwerpbestemmingsplan er nu andere regelgeving i.z. luchtkwaliteit op dit bestemmingplan van toepassing is. Wij hebben de gevolgen daarvan beschreven in de plantoelichting. Dit bestemmingsplan blijft ruimschoots onder de op grond van het NSL gestelde drempel van 1500 woningen. Als gevolg van het NSL is het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek zodoende op zich niet meer relevant voor dit bestemmingsplan, hoewel ook daar al uit bleek dat aan de gestelde waarden werd voldaan.

Financiële aspecten

- Met de ontwikkelaar(s) is, na uitkomst van de aanbestedingsprocedure, een anterieure overeenkomst (ontwikkelings- en realisatieovereenkomst) gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro wordt zodoende geen exploitatieplan opgesteld.
- Ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling is door het ministerie van VROM/WWI subsidie verstrekt in het kader van de Stimuleringsregeling woningbouw.
- Het plan is financieel uitvoerbaar.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend c.q. is bericht dat de eerdere zienswijzen werden gehandhaafd.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Liandon B.V.
2. Meuwissen Industrie B.V.
3. Industrie Kring Haarlem (IKH)
4. Vereniging Woonbootbewoners Spaarndamseweg/Hekslootpolder
5. Stichting Milieu- en Natuurbescherming Kennemerland

Deze zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadstuk behorende Zienswijzennota (bijlage A). Kopieën van de ingekomen zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Communicatie/Participatie

- Voorafgaand aan het opstellen van plan is informatief overleg met de wijkraden en andere betrokken belangenorganisaties gehouden. Zij zijn op de hoogte gebracht van de procedure en vervolgstappen.
- Het conceptontwerp en de plankaart zijn aan betrokkenen toegezonden. De reacties en de verwerking daarvan zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Het ontwerp en de plankaart zijn na instemming door de raadscommissie op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website geplaatst en de stukken zijn ook ter inzage gelegd.
- De personen die al zienswijzen hadden ingediend tegen het eerdere ontwerp, zijn voorafgaand geïnformeerd middels afzonderlijke brief. Op 23 december 2009 is een persbericht uitgegaan.
- Betrokkenen zijn geïnformeerd omtrent de behandeling van het voorstel in de raadscommissie.

5. Kanttekeningen

Ruimtelijke onderbouwing

In het luchtkwaliteits- en geluidsonderzoek t.b.v. dit bestemmingsplan is uitgegaan van de verkeersintensiteiten die ook zijn gebruikt bij de recente besluitvorming inzake de openstelling van de Waarderbrug. In de procedure welke momenteel aanhangig is tegen dat besluit zijn die gegevens onderwerp van geschil. Een tegen dat besluit ingestelde voorlopige voorziening is onlangs afgewezen, maar indien de rechter in de bodemzaak zou besluiten dat die gegevens niet volledig of zelfs onjuist zijn heeft dat mogelijk ook gevolgen voor de goede ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan. Vooralsnog is er geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van de gebruikte gegevens.

6. Uitvoering

- Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant, alsmede via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
- Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Degenen die een zienswijze hebben ingediend krijgen een afschrift van het besluit toegezonden en kunnen gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Arnoud Kuiper
Telefoon 5113850
E-mail: a.kuiper@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2011/267124
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 15 november 2011

Onderwerp

Grondverkoop voor woningbouw "Land in Zicht"

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 binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure).

B&W

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de realisatieovereenkomst overeengekomen bedrag van € 8.045.000,- exclusief kosten koper en BTW 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 besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de 18 extra woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de vaststellingsovereenkomst overeengekomen bedrag van € 1.534.000,- exclusief kosten koper en BTW 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 stuurt dit voorstel naar de raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit
5. De opbrengsten uit de verkoop bedragen netto € 8.045.000,- (€ 9.579.100,- minus de meerkosten maximaal € 1.534.000,- overeenkomstig artikel 17 van de vaststellingsovereenkomst) exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van 67.40b.(Waarderpolder Oeververbinding).
6. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd

Collegebesluit

Onderwerp: Grondverkoop voor woningbouw "Land in Zicht"

Reg. Nummer: 2011/267124

1. Inleiding

In december 2005 is de raad akkoord gegaan met de gunning van de Schoterbrug en het aanpalend nieuw woongebied. (BIS reg.nr. 2005/238710). In de Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Schoterbrug is als optie opgenomen dat er mogelijk extra woningen gebouwd kunnen worden. Door de verplaatsing van de HJC kunnen er 18 extra woningen gebouwd worden en dit is vastgelegd in de op 29 januari 2009 getekende vaststellingsovereenkomst.

Na de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan "Land in Zicht" is er onderhandeld over de verkoopovereenkomst voor de ondergrond, waarvoor in deze nota goedkeuring wordt gevraagd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de realisatieovereenkomst overeengekomen bedrag van € 8.045.000,- exclusief kosten koper en BTW 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 besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de 18 extra woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de vaststellingsovereenkomst overeengekomen bedrag van € 1.534.000,- exclusief kosten koper en BTW 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 stuurt dit voorstel naar de raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit
5. De opbrengsten uit de verkoop bedragen netto € 8.045.000,- (€ 9.579.100,- minus de meerkosten maximaal € 1.534.000,- overeenkomstig artikel 17 van de vaststellingsovereenkomst) exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van 67.40b.(Waarderpolder Oeververbinding)
6. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

De bouw van 29 waterwoningen, 18 watervilla's, 30 havenappartementen en 90 torenappartementen plus de omliggende openbare ruimte en parkeergelegenheid. Ook behoort de nieuwe huisvesting van Hengelsportvereniging, HJC, Kon Tiki en Reddingsbrigade tot het project, evenals de aanleg van een stadshaven.

4. Argumenten

De raad heeft al besloten tot realisatie van het project Land in Zicht. Uitvoering heeft moeten wachten op de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Nu dit plan goed is gekeurd, is men begonnen met het bouwrijp maken. Daarnaast is het noodzakelijk om de voor het project noodzakelijke verplaatsingen van verenigingen af te ronden en om een stadshaven aan te leggen.

5. Kanttekeningen

Financiën

Er is geen grondexploitatie voor dit plan geopend.

Overeenkomstig artikel 17 van de vaststellingsovereenkomst bedragen de meerkosten maximaal € 1.534.000,-. Deze kunnen worden weggestreept tegen de meeropbrengst.

De koopsom zoals in de RO is opgenomen (€ 8,045 M) vertegenwoordigt feitelijk het saldo van alle opbrengsten en kosten die de ontwikkelaar maakt. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van de woningen. De kosten bestaan uit de bouwkosten van de woningen, het herhuisvesten van de verenigingen, het bouwrijp maken van het hele terrein en het aanleggen van de openbare ruimte.

Het BTW risico is benoemd in de vertrouwelijke bijlage bij de krediet aanvraag Land in Zicht (2011/289178). Met de Ontwikkel Combinatie is de afspraak gemaakt dat beide partijen dit gezamenlijk voor zullen leggen aan de belastingdienst zodra hierover een antwoord is dient de gemeente hierover en besluit te nemen en het bedrag is opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting.

Door de complexiteit van de BTW problematiek (Hengelsportvereniging, HJC, en Kon Tiki) versus de projectontwikkelaar is de totstandkoming van de overeenkomst met de Ontwikkelcombinatie een langdurig en moeizaam traject geweest.

Dit betekent dat de besluitvorming nog moet plaatsvinden terwijl de overdracht aan de kopers op zeer korte termijn dient te geschieden. De hypotheekofferten (reeds met drie maanden verlengd) lopen namelijk in november af. Er is een grote kans dat de kopers, vanwege de gewijzigde hypotheekvoorwaarden, onder dezelfde voorwaarden hun hypotheekofferte niet verder kunnen verlengen.

De verschillende plandelen zijn rentedragend vanaf verkrijging onherroepelijke bouwvergunning tot het moment van daadwerkelijke verkoop. Omdat deze renteopbrengst niet in de projectraming is opgenomen, heeft dit een positieve uitwerking op het projectresultaat

6. Uitvoering

Het bouwrijp maken is gestart. De verplaatsing van de hengelsportvereniging en van Kon Tiki én de aanleg van de stadshaven zijn volgens planning in de tweede kwartaal 2012 gerealiseerd. Oplevering van de woningen wordt in het tweede kwartaal van 2013 verwacht.

7. Bijlagen

- Uitgiftetekening
- Concept verkoopovereenkomst

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:

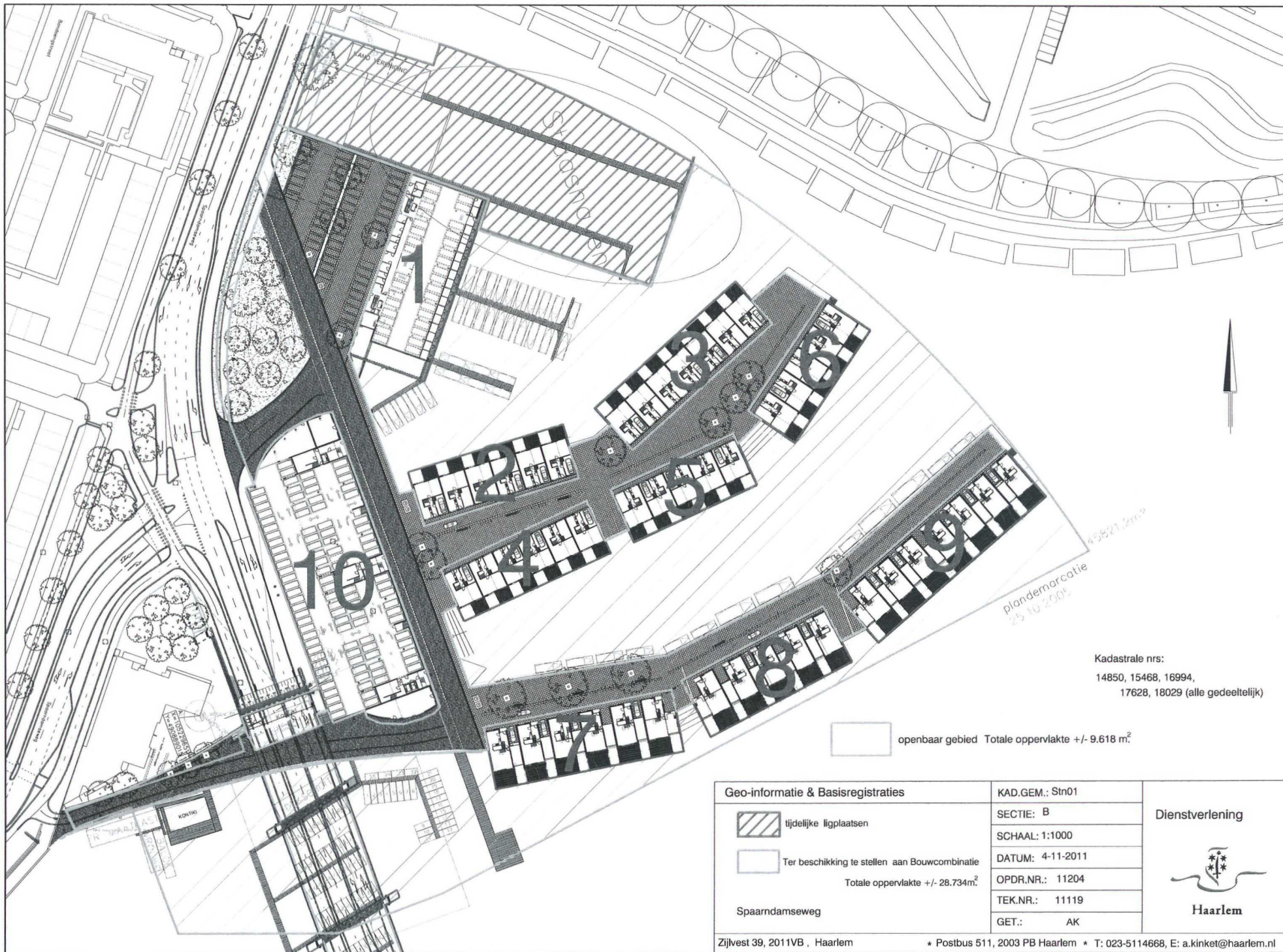
verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht"

verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de 18 extra woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" 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

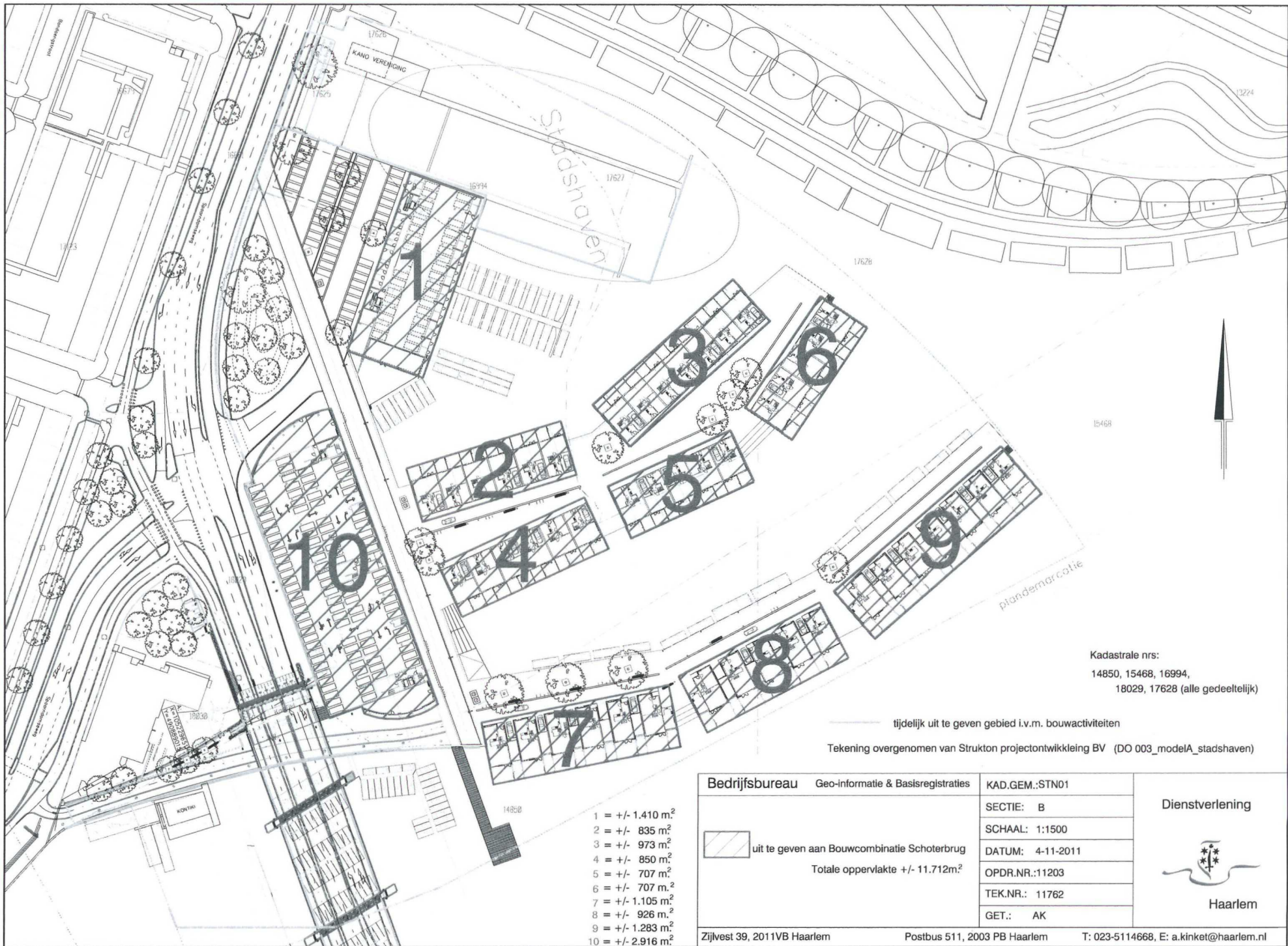


plandemarcotie
25.10.2008

Kadastrale nrs:
14850, 15468, 16994,
17628, 18029 (alle gedeeltelijk)

openbaar gebied Totale oppervlakte +/- 9.618 m²

Geo-informatie & Basisregistraties  tijdelijke ligplaatsen  Ter beschikking te stellen aan Bouwcombinatie Totale oppervlakte +/- 28.734m ² Spaarndamseweg	KAD.GEM.: Str01	Dienstverlening  Haarlem
	SECTIE: B	
	SCHAAL: 1:1000	
	DATUM: 4-11-2011	
	OPDR.NR.: 11204	
TEK.NR.: 11119	GET.: AK	
Zijvest 39, 2011VB , Haarlem		* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl




Kadastrale nrs:
 14850, 15468, 16994,
 18029, 17628 (alle gedeeltelijk)

tijdelijk uit te geven gebied i.v.m. bouwactiviteiten

Tekening overgenomen van Strukton projectontwikkleing BV (DO 003_modelA_stadshaven)

- 1 = +/- 1.410 m.²
- 2 = +/- 835 m.²
- 3 = +/- 973 m.²
- 4 = +/- 850 m.²
- 5 = +/- 707 m.²
- 6 = +/- 707 m.²
- 7 = +/- 1.105 m.²
- 8 = +/- 926 m.²
- 9 = +/- 1.283 m.²
- 10 = +/- 2.916 m.²

 uit te geven aan Bouwcombinatie Schoterbrug Totale oppervlakte +/- 11.712m. ²	Bedrijfsbureau	Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.:STN01
			SECTIE: B
			SCHAAL: 1:1500
			DATUM: 4-11-2011
			OPDR.NR.:11203
			TEK.NR.: 11762
		GET.: AK	

Dienstverlening



Haarlem

CONCEPT Verkoopovereenkomst

Ondergetekenden:

Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Grote Markt 1, 2011 RC Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34369366 (ter zake woonplaats kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem te Brinkmannpassage 71-76, 2011 NZ Haarlem), welke rechtspersoon ter zake rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd - op grond van artikel 171 Gemeentewet, artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht en het Mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem op één april tweeduizend negen - door:

de heer ing. Jemme Johannes Schurer, geboren te Rijnsburg op tien maart negentienhonderd en zestig, gehuwd, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed als voormeld, in zijn hoedanigheid als waarnemend hoofd van de afdeling Vastgoed, Stadszaken gemeente Haarlem, zulks in samenhang met de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem van twintig november tweeduizend zeven en de gemeenteraad van de gemeente Haarlem van dertien december tweeduizend zeven, deze rechtspersoon hierna te noemen: **de Gemeente**;

handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d.-.....

hierna te noemen: "**Verkoper**"

en

De Vennootschap onder firma De Bouwcombinatie Strukton-Boskalis-Hoogevest v.o.f., bestaande uit:

Strukton Civiel Projecten B.V. ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Smitt,

Strukton Bouw B.V. ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de vertegenwoordigd door de heren G.J. Vos en B.A.P. Nijdam.

Boskalis BV, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ing. G. Brouwer

hierna gezamenlijk te noemen: "**Koper**",

Nemen het navolgende in aanmerking:

- Dat deze verkoopovereenkomst een voortvloeisel is van de "Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug" d.d. 22 december 2005 en van de "Vaststellingsovereenkomst" d.d. 23 januari 2009 en dat deze verkoopovereenkomst tot doel heeft de gemaakte afspraken in voornoemde overeenkomsten en de sinds het aangaan van voornoemde overeenkomsten gemaakte afspraken vast te leggen;
- Dat er conform het bouwplan van koper sprake is van overkappingen boven de grond/erven van de Gemeente Haarlem. Dat er dientengevolge één of meer rechten van erfdiensbaarheid notarieel dienen te worden gevestigd;
- Dat verkoper de grond ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte zoals aangegeven op tekening met kenmerk 11119 d.d. 4-11-2011 (bijlage 4) ter beschikking stelt aan koper volgens de "Overeenkomst tot gratis gebruik van gemeentegrond dat eigendom is van de gemeente Haarlem";
- Dat koper bekend is met alle milieutechnische onderzoeken relaterend aan de onderhavige locatie.

Voor gezien:

Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper koopt van koper:

De registergoederen te Haarlem, bestaande uit de grond met de eventueel daarop aanwezige opstallen, plaatselijk bekend als het bouwplan "Land in Zicht" om en nabij het Spaarne te Haarlem, deel uitmakende een gedeelte van de kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer(s) 14850, 15468, 16994, 17628 en 18029 (allen gedeeltelijk); op bijgaande tekeningnummer 11762 d.d. 4-11-2011 met arcering aangegeven in bijlage 3, grootte circa 11.712 m² hierna te noemen het verkochte.

zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2

Koopsom

1. Koopsom

De totale koopsom voor de grond zoals aangegeven op de tekening 11762 d.d. 4-11-2011 (bijlage 3) bedraagt € 14.996.053,- excl. BTW.

De totale koopsom is nader gespecificeerd in de tabel "specificatie koopsom en kasronde project "Land in Zicht"" vermeld in bijlage 5.

2. Betaling

De betaling van de koopsom per woning zal bij notarieel overdracht na verkrijging van een onherroepelijke bouwvergunning of onherroepelijke omgevingsvergunning voor het betreffende plandeel en 70% verkoop voor het betreffende plandeel plaatsvinden.

3. Rente

De verschuldigde koopsom over de plandelen "waterwoningen" en "watervilla's" (percelen 2 t/m 9 netto grondwaarde € 3.058.810,-) zijn rentedragend geworden vanaf 18 april 2011. De verschuldigde koopsom over de plandelen "torenappartementen" en "havenappartementen" (percelen 1 en 10 netto grondwaarde € 4.986.190,-) zijn rentedragend geworden vanaf 10 mei 2011. Overeenkomstig artikel 2.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is over de periode vanaf de datum van het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning of onherroepelijke omgevingsvergunning van het betreffende plandeel tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd. De verschuldigde rente zal per maand, onder de normaal geldende betalingscondities, aan koper in rekening gebracht worden.

4. Eindafrekening artikel 17 van de Vaststellingsovereenkomst

Het restant van de meerkosten zoals bedoeld in artikel 17 van de Vaststellingsovereenkomst welke onderdeel uitmaken van de koopsom bedragen maximaal € 1.534.000,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur ter hoogte van dit bedrag aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper per geleverde woning in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" voor 1/47^e deel worden betaald ééa conform de gespecificeerde bijlage "berekening grondwaarde per perceel".

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

5. Verplaatsingskosten HJC

De in de koopsom opgenomen verplaatsingskosten voor de HJC bedragen €1.692.000 excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper worden betaald als alle woningen in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" notarieel zijn overgedragen.

6. Verplaatsingskosten Kontiki en Hengelsportvereniging

De in de koopsom opgenomen verplaatsingskosten voor Kontiki en Hengelsportvereniging bedragen € 1.078.000,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper worden betaald als alle woningen in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" notarieel zijn overgedragen.

7. Kosten aanleggen openbaar gebied

De in de koopsom opgenomen kosten voor het aanleggen van het openbaar gebied bedragen € 2.647.388,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper per geleverde woning in het plandeel "watervilla's, waterwoningen en havenappartementen" voor 1/77^e deel worden betaald ééa conform de gespecificeerde bijlage "berekening grondwaarde per perceel".

Artikel 3

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 08 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 06 juli 2004 en vormen met deze overeenkomst van koop- en verkoop een onlosmakelijke geheel, voor zover hiervan in deze overeenkomst niet nadrukkelijk wordt afgeweken. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18 van toepassing, derhalve zijn de artikelen 3.4, 3.5, 3.7, 3.8, 3.10, 3.14, 3.15 niet van toepassing.

Artikel 2.10 lid 1 wordt gewijzigd in:

"De verkoopprijs van het verkochte is vastgesteld in overeenstemming met het voorgenomen gebruik zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Land in Zicht en de hierbij behorende gebruiks- en bebouwingsvoorschriften. Indien koper voornemens is om een wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan aan te vragen met als doel de huidige bestemming te veranderen in een andere bestemming, is het intensiveringsbeding van toepassing indien koper aan verkoper een toebetaling verschuldigd is.

Deze toebetaling zal overeenkomstig de dan geldende nota grondprijzen van de gemeente Haarlem worden vastgesteld waarbij de grondslag voor de verrekening is het verschil tussen de huidige (grond)waarde en de (grond)waarde bij beoogd gebruik."

Koper is verplicht dit beding ongewijzigd op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, onder de verplichting de rechtsopvolger eveneens deze verplichting op te leggen.

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Artikel 2.5 wordt aangevuld met:

“4. Koper heeft overeenkomstig artikel 13.4 van de “Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug” een bankgarantie afgegeven. De aanbataling volgens lid 1. van dit artikel is niet van toepassing.”

Artikel 4 Voorbehoud Goedkeuring

Aangezien deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem is toestemming vereist van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem. Koper en verkoper verklaren dan ook uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de Gemeente Haarlem. Indien deze toestemming niet wordt verkregen kan koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook. Onverlet de gemaakte afspraken uit de “Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug”.

Artikel 5 Bestemmingsbeding

Het verkochte is bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 167 opstaleenheden met bijbehorende parkeergelegenheid met de bestemming “Wonen” en/of “Gemengd” zoals nader is omschreven in het bestemmingsplan Land in Zicht.

Artikel 6 Zekerheidsstelling

Koper heeft overeenkomstig artikel 13.4 van de “Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug” een bankgarantie afgegeven.

Artikel 7 Milieubepaling

Koper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater en waterbodem niets anders bekend is dan de ook bij gemeente bekende rapporten, welke geresulteerd hebben in het saneringsplan landbodem nummer AZE/CH/BB07627.3740171 en de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden (zoals aangegeven in de als bijlage 2 bijgevoegde brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257). Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het landbodem saneringsplan en van de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden en van beide een exemplaar te hebben ontvangen.

Koper verklaart tevens de landbodem te saneren overeenkomstig het gestelde in de kennisgeving beschikking Wbb afgegeven door de gemeente Haarlem kenmerk SB/MIL/OJ/hl/2007/114170 en de onderzoeksresultaten van het in uitvoering zijnde bodemonderzoek onder de inmiddels gesloopte bebouwing van voormalig jachthaven Wetterwille.

Koper verklaart de waterbodem te baggeren overeenkomstig de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden (zoals aangegeven in de als bijlage 2 bijgevoegde brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257)

Indien Koper als gevolg van verontreiniging van de grond en/of het grondwater en/of de waterbodem zijn plannen om de onroerende zaak te gebruiken als woningbouwlocatie, hetgeen niet anders is dan het in artikel 5 omschreven gebruik, op het moment van eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken als gevolg van op het moment van het tot stand komen van de eigendomsoverdracht geldende overheidsregels, wordt verwezen naar artikel 24 van de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug d.d. 22 december 2005.

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Artikel 8 Recht van opstal

Aan de "Vereniging van Eigenaars Havenappartementen Turkoois" zal een zakelijk recht van opstal worden verleend tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een aanlegsteiger. Het zakelijk recht is als bijlage 7 van dit document weergegeven.

Artikel 9 Overdracht en notaris

De overdracht, per plandeel, zal plaatsvinden ten overstaan van Krans Helmig Stuijt notarissen, Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem, postadres: Postbus 104, 2000 AC Haarlem, telefoonnummer: 023-531.93.98, fax nummer: 023-532.94.41, email: notarissen@khs.nl

1. Het notariële transport van de grondgebonden woningen zal geschieden in de vorm van ABC-leveringen per verkochte grondgebonden woning.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van de niet, via ABC-levering, doorverkochte grondgebonden woningen plaatsvinden uiterlijk op het moment dat het bewuste (te verkopen) perceel bereikbaar is voor de heistelling van/voor de woningen doch uiterlijk 1 mei 2012.
3. In aanvulling van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van alle plandelen uiterlijk 15 oktober 2013 hebben plaatsgevonden.

Bijlagen:

1. Kopie Vaststellingsovereenkomst d.d. 23 januari 2009
2. Kopie Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug d.d. 22 december 2005 (zonder bijlagen)
3. Tekening uit te geven plandelen; tek.nr. 11762 d.d. 4-11-2011
4. Tekening ter beschikking te stellen; tek.nr. 11119 d.d. 4-11-2011
5. Tabel specificatie koopsom en kasrondje project "Land in Zicht"
6. Brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257
7. Recht van opstal aanlegsteiger "Vereniging van Eigenaars Havenappartementen Turkoois"

De Verkoper,

De Koper,

plaats en datum,
paraaf Verkoper

plaats en datum,
paraaf Koper

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

- I. Ingevolge het resultaat van de Europese aanbesteding van de Schoteroogbrug (perceel I) en de woningbouw c.a. (perceel II), in te stemmen met de ons voornemen tot gunning over te gaan op basis van de bieding van de ontwikkelcombinatie Strukton/Boskalis/van Hoogevest van 23 juni 2005 ad:
 - a. perceel I: een bieding van € 16.320.000 excl. BTW, prijspeil gunning, excl. afkoop prijsrisico tijdens de uitvoering tot oplevering ad € 550.000, totaal dan € 16.870.000 excl. BTW, waarbij de minderkosten wegens verlegging van de val van de brug in oostelijke richting tussen partijen nader zal worden vastgesteld op basis van te bereiken overeenstemming;
 - b. perceel II: een bieding van € 8.045.000 excl. BTW voor een 140 te realiseren woningen binnen het plangebied, waarbij het effect van de realisatie van een groter aantal woningen en overeen te komen hogere bieding tussen partijen nader zal worden overeengekomen;
 - c. wethouder Divendal te machtigen de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst te tekenen.
- II. De voor de uitvoering van de sub I bedoelde Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst volgens het bijgevoegde ontwerp d.d. 21 november 2005 vast te stellen en aan burgemeester en wethouders ter uitvoering voor te leggen;
- III. Aan burgemeester en wethouders voor de realisatie van de brug een krediet ter beschikking te stellen van € 18.574.000, in aanvulling op eerder voor dit doel ter beschikking gestelde (voor) bereidingskredieten, af te schrijven in 30 gelijke jaarlijkse termijnen, te verantwoorden op de begroting 2005, product verkeer (productnr. 211);

Gedaan in de vergadering van 21 december 2005.

De griffier, De voorzitter,

302/2005

302/2005