



Collegebesluit

Onderwerp : Intentieovereenkomst herontwikkeling Garenkokerskade 81 (voormalig Novacollege)
BBV nummer : 2014/409562

1. Inleiding

Mons Aurea BV wil het voormalig Novacollege aan de Garenkokerskade 81 herontwikkelen tot ca. 25 woningen en ca. 38 parkeerplaatsen. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan en betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de gemeente de kosten wettelijk dient te verhalen.

De gemeente heeft een QuickScan uitgevoerd en staat in principe positief tegenover het herontwikkelingsplan. Echter, op een aantal punten dient er nog nader onderzoek gedaan te worden, zodat de gemeente kan bepalen of en hoe zij deze herontwikkeling planologisch wenst te faciliteren en of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst tot stand komt. Om de kosten van ambtelijke inzet voor deze tussenliggende fase te verzekeren, wordt deze intentieovereenkomst gesloten. In deze fase worden de vragen/aandachtspunten van de QuickScan door partijen nader onderzocht, zodat duidelijk wordt of de gemeente haar medewerking aan het herontwikkelingsplan kan verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een intentie overeenkomst aan te gaan met Mons Aurea BV.
2. De kosten van het besluit (€ 12.051,-) worden conform de intentieovereenkomst door Mons Aurea BV gedekt.
3. De betrokken worden op de hoogte gesteld.

4. Beoogd resultaat

Met dit besluit zijn de ambtelijke kosten voor de periode waarin partijen uitwerking geven aan de QuickScan gedekt.

4. Argumenten

De gemeente staat positief tegenover de plannen voor de herontwikkeling, maar kan op dit moment nog niet bepalen of en hoe zij dit plan planologisch wenst te faciliteren. De gemeente wil geen risico lopen de ambtelijke kosten niet te kunnen verhalen, daarom wordt er vooruitlopend op de eventuele anterieure overeenkomst thans een intentieovereenkomst afgesloten.

5. Risico's en kanttekeningen

Nvt

5. Financiële paragraaf

De ambtelijke uren voor de haalbaarheidsstudies moeten verhaald worden op de aanvrager. Door middel van een intentie-overeenkomst is dit mogelijk.

7. Uitvoering

Na het collegebesluit wordt de volmacht door de portefeuillehouder ondertekend en kan worden overgegaan tot uitwerking van de in de QuickScan opgenomen vragen/aandachtspunten.

8. Bijlagen

Bijlage: Intentie overeenkomst

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Intentieovereenkomst Kostenverhaal
d.d. 27 oktober 2014

Project
Herontwikkeling Novacollege / Garenkokerskade 81
Mons Aurea BV

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 2014,
hierna te noemen: de Gemeente.

en

2. Mons Aurea BV, ingeschreven bij de KvK onder nummer 61730122, statutair gevestigd te Wassenaar, feitelijk gevestigd te Rijksstraatweg 667, 2245 CB Wassenaar, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J. Van Kampen, in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: Mons Aurea BV

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Stichting Educatie en Beroepsonderwijs te Haarlem eigenaar is van het schoolgebouw gelegen aan de Garenkokerskade 81, kadastraal bekend Haarlem 01, sectie A, nummers 4909 en 4911, groot 2.093 m² en 1.357 m²;
- Dat Mons Aurea BV voornemens is het schoolgebouw Garenkokerskade 81 uiterlijk 1 januari 2015 te kopen van de eigenaar en dat zij tot herontwikkeling van het schoolgebouw wenst over te gaan;
- Dat Mons Aurea BV hiertoe een plan heeft ontwikkeld voor 25 woningen en ca. 38 parkeerplaatsen;
- Dat de geplande herontwikkeling voor een klein deel gelegen is op gemeentegrond (o.a. parkeergelegenheid voor de woningen);
- Dat de gewenste herontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan;
- Dat de door Mons Aurea BV gewenste herontwikkeling een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening betreft;
- Dat het op dit moment voor de Gemeente nog onzeker is of/hoe de Gemeente dit bouwplan planologisch kan faciliteren én of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl van de Gemeente wel wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen;
- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 12.051,- verlangt ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten, welke te zijner tijd al dan niet worden verrekend op de wijze zoals in deze intentieovereenkomst aangegeven;
- Dat bij besluit vanhet college van Burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het sluiten van deze intentieovereenkomst; hierna aangeduid als Overeenkomst.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1

Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het regelen van het verstrekken van een voorschot door Mons Aurea BV aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op Mons Aurea BV te verhalen kosten, vooruitlopend op het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake het bouwplan zoals omschreven in de considerans bij het derde gedachtestreepje.

Artikel 2 Bedrag voorschot en wijze van betaling

Het door Mons Aurea BV te verstrekken voorschot is gebaseerd op voorafstemming en onderzoek naar haalbaarheid van de gewenste herontwikkeling, waaronder:

- Het beoordelen van het herontwikkelingsplan door onder meer een monumentendeskundige, een stedenbouwkundige, een ontwerper openbare ruimte en een medewerker van de vergunningverlenende afdeling.
- Het beoordelen van de oplossing voor de parkeersituatie in het openbaar gebied en het parkeerplan behorende bij de woningen door een verkeersdeskundige.
- Het voorbereiden/beoordelen van een eventuele grondverkoop door een vastgoeddeskundige.
- Het begeleiden van het project door een procesmanager, planeconoom en juriste.

Een en ander conform de kostenraming in de bijlage van deze overeenkomst.

Mons Aurea BV is verplicht het voorschot ad € 12.051,- binnen 7 werkdagen na ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen aan de Gemeente over te maken op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem, nummer 28 50 35 428, onder vermelding van “Plankosten herontwikkeling Novacollege / Garenkokerskade 81”.

Artikel 3 Ingang Overeenkomst

Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 4 Einde Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

De Overeenkomst eindigt in de navolgende gevallen:

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst -te weten een Anterieure Overeenkomst- wordt gesloten.
Het door Mons Aurea BV conform artikel 2 van deze Overeenkomst

betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen Mons Aurea BV krachtens de Anterieure Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.

2. Indien Partijen er niet in slagen om uiterlijk *1 juli 2015* tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zo nodig in onderling overleg met drie maanden verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 2.

Indien er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de boven aangehaalde anterieure overeenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken.

Het door Mons Aurea BV conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van Mons Aurea BV en wordt niet terugbetaald of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

3. In het geval dat Mons Aurea BV in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Het door Mons Aurea BV conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan eveneens voor rekening van Mons Aurea BV en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

Artikel 5 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 6 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Mons Aurea BV niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

Artikel 7 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Mons Aurea BV en/of door Mons Aurea BV ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Mons Aurea BV en/of door Mons Aurea BV ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 8 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 9 Domiciliekeuze

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente Haarlem
Stadhuis
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Mons Aurea BV
Rijksstraatweg 667
2245 CB Wassenaar

Artikel 10 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per
bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem,

Mons Aurea BV

Datum:

Datum:

	aantal uren	tarief p/u	totaal
Plankosten			
<u>STZ/RB (ruimtelijk beleid)</u>			
stedenbouw	12	125	1.500
planoloog	-	125	-
planjurist	-	125	-
ontwerper openbare ruimte	12	125	1.500
<u>STZ/MIL (milieu)</u>			
milieu	-	125	-
geluid	-	125	-
duurzaamheid	-	125	-
<u>STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)</u>			
beleidsadviseur wonen	-	125	-
<u>STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)</u>			
adviseur parkeren	10	125	1.250
<u>STZ/VG (vastgoed)</u>			
vastgoeddeskundige	20	125	2.500
<u>VVH/OV (omgevingsvergunning)</u>			
monumenten	4	125	500
plantoetser	5	125	625
wabo jurist	-	125	-
<u>DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)</u>			
accountmanager	-	125	-
<u>GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)</u>			
procesmanager	8	135	1.080
planeconomie	8	125	1.000
beheerder openbaar gebied		125	-
<u>JS/JZ</u>			
jurist	8	125	1.000
		10.955	
<u>ONVOORZIEN</u>			
10%			1.096
TOTAAL			12.051