

**Onderwerp: Realisatieovereenkomst (fase 2A) en Intentieovereenkomst (fase 2B)
Scheepmakerskwartier**

BBV nr: 2015/295616

1. Inleiding

Na intensief overleg met de gemeente zijn de ontwikkelaars Aan het Spaarne B.V. en Wibaut B.V. voornemens om fase 2 van het Scheepmakerskwartier te ontwikkelen. Fase 2 wordt volgens het vastgestelde Masterplan voor het Scheepmakerskwartier (raadsbesluit 2011/215932) gerealiseerd. Het sluit naadloos aan op fase 1 van het Scheepmakerskwartier, dat dit najaar wordt opgeleverd. Daarmee lijkt een eind gekomen aan jarenlange verloedering van een unieke plek aan het Spaarne bij molen De Adriaan.

Nadat de gemeente in oktober 2014 een Intentieovereenkomst heeft gesloten met ontwikkelaar Aan het Spaarne B.V. voor fase 2, zijn zij voortvarend begonnen met het aankopen van percelen. Helaas blijkt Aan het Spaarne B.V. niet het hele gebied te kunnen ontwikkelen omdat hun bod op de percelen, gelegen aan het spoor, is afgewezen. De particuliere eigenaar van deze resterende percelen is in gesprek over verkoop met een andere ontwikkelaar, te weten Wibaut B.V. Ontwikkelaar Aan het Spaarne B.V. is vervolgens in goed overleg met de gemeente met een haalbaar voorstel gekomen voor de gronden die wel in haar bezit zijn (fase 2A) en wil een realisatieovereenkomst (tevens anterieure overeenkomst) sluiten met de gemeente. Zie hierover ook de brief aan de ontwikkelaar van 1 juli 2015 (2015/257941).

Ontwikkelaar Wibaut B.V. heeft zich gemeld bij de gemeente met het verzoek om het resterende deel te ontwikkelen (fase 2B) en wil een Intentieovereenkomst sluiten met de gemeente. Op deze wijze kan fase 2 alsnog in één aaneengesloten bouwstroom worden gerealiseerd.



In deze nota wordt de Realisatieovereenkomst met Aan het Spaarne B.V. (zie bijlage A) en de Intentieovereenkomst met Wibaut B.V. (zie bijlage B) inclusief bijlagen ter besluitvorming voorgelegd. Onderdeel van de ontwikkeling vormt de verkoop van gemeentelijk eigendom voor bebouwing en ter beschikking stellen van grond voor de inrichting tot openbare ruimte. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaars. De ambtelijke begeleidingskosten worden op de ontwikkelaars verhaald middels de overeenkomsten.

Het vaststellen van een Intentie- en Realisatieovereenkomst is een bevoegdheid van college.

2. Besluitpunten college

Het college van B&W besluit:

1. Een Realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2A aan te gaan met Aan het Spaarne B.V., onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De kosten van besluitpunt 1 (€ 122.250,- ex BTW) te verhalen op Aan het Spaarne B.V. middels de realisatieovereenkomst en daarmee te dekken.
3. Ten behoeve van de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2A perceelnummers HLM01 E 5226 voor € 170.000,- en HLM01 E 7139 (ged.) voor € 50.000,- te verkopen aan Aan het Spaarne B.V.. De opbrengsten komen ten goede aan de grondexploitatie fase 2.
4. Ten behoeve van de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2A perceelnummers HLM01 E 5603 en HLM01 E 7139 (ged.) ter beschikking te stellen aan Aan het Spaarne B.V. en perceelnummers HLM01 E 5225 (ged.) en HLM01 E 3807 (ged.) voor € 1,00 te kopen ten laste van de grondexploitatie fase 2. Deze perceeldelen worden door de ontwikkelaar tot openbare ruimte ingericht en terug geleverd aan te gemeente.
5. De openbare ruimte (Windasstraat en Kelderwindkade) als onderdeel van de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2 als areaaluitbreiding in beheer te nemen.
6. De kosten van besluitpunt 5 (€ 25.650,- ex BTW) mee te nemen in de Kadernota 2016-2020 ten laste van de algemene middelen.
7. Een Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2B aan te gaan met Wibaut B.V.
8. De kosten van besluitpunt 6 (€ 25.000,- ex BTW) te verhalen op Wibaut B.V. middels de intentieovereenkomst en daarmee te dekken.
9. De nota ter bespreking voor te leggen aan de commissie Ontwikkeling en ter kennisname te sturen naar de commissie Beheer.

3. Beoogd resultaat

Door het sluiten van een Realisatieovereenkomst met Aan het Spaarne B.V. ontstaat zekerheid over de uitvoering op korte termijn van fase 2A. Door tevens een Intentieovereenkomst met Wibaut B.V. aan te gaan voor fase 2B wordt een gesloten bouwstroom voor heel fase 2 mogelijk maakt. De ambtelijke kosten voor de planvorming worden door de overeenkomsten gedekt. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het in 2011 vastgestelde Masterplan voor het Scheepmakerskwartier.

4. Argumenten

4.1 Masterplan past binnen ingezet beleid

Door de strategische ligging, op het kruispunt tussen het Spaarne en de Spoorzone, heeft het plangebied economische potentie waar de stad Haarlem baat bij heeft. Het Masterplan Scheepmakerskwartier biedt de kaders voor een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de Spaarneoever en levert een bijdrage aan het stimuleren van waterrecreatie en toerisme. Het plangebied geeft tevens uitwerking aan de “Spaarnesprong” uit het Masterplan Spoorzone en creëert een verbindende schakel tussen de binnenstad en de recent ontwikkelde gebieden Droste-terrein en de Nieuwe Energie.

4.2 Voortgang uitvoering Scheepmakerskwartier

Door de snelle verkoop van woningen in fase 1, de voortgang in de bouw en de aantrekkende markt, is er weer interesse gekomen van ontwikkelaars ondanks de ingewikkeldheid van de locatie (diverse eigenaren, erfpachtsituaties, bodemverontreiniging, archeologische locatie enz.).

Aan het Spaarne B.V. heeft een haalbaar plan ingediend, percelen aangekocht en wil snel tot uitvoering van fase 2A overgaan. Wibaut B.V. wil in de slijpstream in overleg met de gemeente tot een realiseerbaar plan voor fase 2B komen.

4.3 Realisatieovereenkomst biedt concreet zicht op uitvoering fase 2A

Door het sluiten van de realisatieovereenkomst met Aan het Spaarne B.V. worden juridische, financiële en procedurele afspraken vastgelegd over uitvoering van fase 2A. Belangrijke onderdelen van de realisatieovereenkomst zijn:

- Het vastleggen van de vergoeding van gemeentelijke plankosten.
- Het regelen van de levering van grond en opstal door de gemeente.
- Het aanleggen en inrichten van de openbare ruimte. Hiervoor is een Programma van Eisen Openbare Ruimte opgesteld, dat onderdeel is van de overeenkomst.
- Het regelen van de levering van openbare ruimte door Aan het Spaarne B.V. aan de gemeente.
- Een financiële bijdrage van de ontwikkelaar ten behoeve van herinrichting van de Harmenjansweg (na realisatie van heel fase 2).
- Het regelen van de samenwerking van de ontwikkelaar met de gemeente, met de omgeving en met de ontwikkelaar van fase 2B.

4.4 Draagvlak in de buurt

Aan het Spaarne B.V. heeft haar plannen toegelicht tijdens een wijkraadsvergadering. Als de intentieovereenkomst met Wibaut B.V. is gesloten doet zij dat ook. De wijkraad is blij met deze mooie ontwikkeling waardoor verdere verloedering een halt wordt toegeeroepen.

In de realisatieovereenkomst wordt de participatie en inspraak met de omgeving geregeld.

4.5 Grondexploitatie Scheepmakerskwartier

Met het raadsbesluit 2011/215932 van oktober 2011 is de grondexploitatie voor fase 1 (complex 113) ingekrompen en een nieuwe grondexploitatie voor fase 2 (complex 159) geopend. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie zijn er enkele wijzigingen. Een toelichting hierop (en op de besluitpunten 3 en 4) is opgenomen in bijlage C.

De wijzigingen betreffen alleen fase 2A en per saldo verslechtert de grondexploitatie door het onderhandelingsresultaat met een bedrag van € 28.000,-. In bijlage C is hierover bij punt 3 een uitgebreide toelichting opgenomen. De onderhandelingen voor fase 2B moeten echter nog, na de vaststelling van de intentieovereenkomst, worden gestart. Bij de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden de cijfers in de grondexploitatie 159 verwerkt.

4.6 Ontwikkelingskosten

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert.

Het plangebied voor fase 2 bestaat uit meerdere percelen in particulier eigendom. Twee percelen zijn belast met erfpacht. De gemeente heeft een strook grond van 250 m², water (t.b.v. aanplemping) en één woning in bezit. De bestaande woningen Harmenjansweg 71 t/m 79, fase 2C op tekening 1^e pagina, zijn in particulier bezit en vallen buiten het masterplan. Aan het Spaarne heeft nog een bod gedaan op deze woningen maar dit is afgewezen.

Voor fase 2A heeft Aan het Spaarne B.V. inmiddels 3 percelen aangekocht. De woning en 73 m² aan te plampen en te bebouwen grond worden door de gemeente voor resp. € 170.000,- en € 50.000,- k.k. (prijspeil augustus 2015) verkocht aan de ontwikkelaar. De strook grond van 250 m² wordt door de gemeente ter beschikking gesteld om de tussenweg (Windasstraat) aan te leggen. Aan het Spaarne B.V. levert 43 m² voor € 1,- ex BTW om openbaar in te richten en draagt uiteindelijk alle openbare grond over aan de gemeente voor € 1,- ex BTW. In bijlage C is een uitgebreide toelichting op de grondtransacties opgenomen.

- *Ambtelijke kosten*

De gemeente ontvangt van Aan het Spaarne B.V. € 122.250,- excl. BTW voor de uitwerking van het bestemmingsplan en de ambtelijke begeleiding in de periode van oktober 2015 tot en met 2017 (geplande oplevering laatste woning) van fase 2A. Een onderbouwing van de plankosten is in bijlage 11 van de Realisatieovereenkomst opgenomen. Jaarlijks ontvangt de gemeente een voorschot dat achteraf op basis van de werkelijk gemaakte kosten wordt verrekend. Bij dreigende overschrijding wordt hierover tijdig overlegd met Aan het Spaarne B.V..

Conform de Intentieovereenkomst met Wibaut B.V. wordt door de ontwikkelaar € 25.000,- excl. BTW beschikbaar gesteld voor de te maken ambtelijke kosten, die nodig zijn om te komen tot een haalbaar plan en afspraken over het opstellen van een realisatieovereenkomst in 2016.

- *Bijdrage Harmenjansweg*

Aan het Spaarne B.V. draagt bij aan de herinrichting van de Harmenjansweg. Nadat de laatste woning is opgeleverd in fase 2, uiterlijk op 31-12-2017, ontvangt de gemeente € 110.500,- (prijspeil 2015). Dit bedrag is gebaseerd op een kostenraming van de geschatte herinrichting van de weg ter hoogte van fase 2A. Met Wibaut B.V. zullen nog afspraken worden gemaakt over de bijdrage ter hoogte van fase 2B.

- *Openbare ruimte*

Na uitvoering van fase 2 wordt de openbare ruimte, een kade (Kelderwindkade) en een tussenstraat (Windasstraat) overgedragen aan de gemeente Haarlem. Dit resulteert in een areaaluitbreiding van de openbare ruimte dat naar verwachting begin 2018 (fase 2A) en in 2019 (fase 2B) wordt opgeleverd. De exacte jaarlijkse kosten worden met het definitief ontwerp bepaald. De nu ingeschatte kosten zijn in totaal € 25.650,- en zijn als volgt opgebouwd:

- € 3.959,- wegen
- € 2.790,- groenvoorziening
- € 1.856,- openbare verlichting
- € 3.335,- voor 1 scheepvaartkast
- € 10.329,- kademuur
- € 3.373,- straatmeubilair

5. Kanttekeningen

5.1 Erfdienstbaarheid

Op het perceel HLM01 E 5603, de gemeentelijke strook grond die als tussenweg wordt ingericht, rust een erfdienstbaarheid. Dit betekent dat de huidige eigenaar van de percelen ter plaatse van fase 2B recht van overpad op dit perceel heeft. Dit recht moet worden gerespecteerd zolang de huidige eigenaar zijn percelen niet heeft verkocht. Het heeft geen invloed op de voortgang van fase 2A. Het recht van overpad wordt gerespecteerd omdat de strook als straat wordt ingericht.

5.2 Geen erfpacht op perceel 5603

Per abuis is door de gemeente canon in rekening gebracht voor perceel HLM01 E 5603. Hierdoor zou de betaler erfpacht kunnen claimen. Dit is door de stadsadvocaat uitgezocht. Zie documentnummer 2015 / 358351 voor het advies. Er is geen notariële akte en er is ook geen sprake van een eventuele verjaring. Er is daarom geen sprake van erfpacht. Dit wordt per brief aan de betaler kenbaar gemaakt en de onterecht ontvangen canon wordt terug betaald.

5.3 Fase 2B

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Scheepmakerskwartier fase 2B is geen verslechtering van de grondexploitatie en kostenneutraliteit voor de gemeente. Het onderhandelingsresultaat voor alleen fase 2A heeft een verslechtering van € 28.000 tot gevolg (zie bijlage C voor een

toelichting). Dit is het uitgangspunt voor de te maken afspraken met Wibaut B.V. Het overleg en onderzoek naar de haalbaarheid van het plan voor fase 2B volgens de intentieovereenkomst moet nog worden gestart. Als niet aan de genoemde kaders kan worden voldaan, wordt de intentieovereenkomst beëindigd. De tot dan toe gemaakte ambtelijke kosten worden vergoed.

5.4 Aanbestedingsregels

Aan het Spaarne B.V. draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de bij de Gemeente Haarlem in eigendom zijnde en blijvende openbare ruimte. Dit kwalificeert als een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken. Werken boven de drempel (€ 5.186.000,-) dienen Europees te worden aanbesteed. In dit geval is daarvan geen sprake.

Voor werken onder de drempel kan ook een aanbestedingsplicht gelden. Dat betekent dat bij elke opdracht waarmee een substantieel bedrag is gemoeid de gemeente zich af dient te vragen of daarvoor mogelijk belangstelling bij buitenlandse partijen bestaat.

Volgens de Gids Proportionaliteit, welke richtlijn in principe wordt gevolgd bij het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor werken, dient bij een waarde van de opdracht vanaf € 150.000,- meervoudig onderhands te worden aanbesteed. Bij een waarde vanaf € 1,5 mio nationaal openbaar. De waarde van de opdracht ligt volgens opgave van de ontwikkelaar onder de 1,0 mio. Er is in dit geval voor gekozen om de opdracht één op één te gunnen aan de ontwikkelaar van het bouwplan welke de aanpassingen van de openbare ruimte noodzakelijk maakt.

Argumenten hiervoor zijn de samenhang met het te realiseren bouwplan, het feit dat de ontwikkelaar de kosten draagt en het feit dat wordt ingeschat dat er geen belangstelling zal bestaan bij buitenlandse partijen.

Het bovenstaande neemt niet weg dat er theoretisch wel een risico is dat een derde betoogt dat er meervoudig onderhands aanbesteed had moeten worden.

6. Uitvoering

Na ondertekening van de Realisatieovereenkomst met Aan het Spaarne B.V. (zie planning in bijlage 8) en de Intentieovereenkomst met Wibaut B.V. is globaal de volgende planning van toepassing voor de uitvoering van fase 2 Scheepmakerskwartier:

Fase 2A

- In 2015 stelt Aan het Spaarne een communicatieplan (incl. participatie en inspraak) op, doet onderzoeken voor het bestemmingsplan, stelt ontwerpen op en start vergunningprocedures.
- In 2016 stelt de gemeente op basis van de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan “Papentorenvest” en het Masterplan Scheepmakerskwartier, een uitwerkingsplan op voor fase 2A.
- In 2016 stelt Aan het Spaarne de ontwerpen op en rond de vergunning af, zorgt voor participatie en inspraak openbare ruimte en start de verkoop.
- In 2017 start de bouw (na onherroepelijke omgevingsvergunning en % verkoop) en wordt begin 2018 opgeleverd.

Fase 2B

- In 2015 onderzoekt, ontwerpt en onderhandelt Wibaut met de gemeente om te komen tot een haalbaar plan.
- In 2016 wordt de realisatieovereenkomst voorgelegd aan het college en start Wibaut de onderzoeken en plannen.
- In 2017 wordt het uitwerkingsplan voor fase 2B opgesteld door de gemeente.
- In 2017 stelt Wibaut de ontwerpen op en rond de vergunning af, zorgt voor participatie en inspraak openbare ruimte en start de verkoop.
- In 2018 start de bouw (na onherroepelijke omgevingsvergunning en % verkoop) en wordt eind van het jaar of begin 2019 opgeleverd.

Bijlage A: Realisatieovereenkomst Scheepmakerskwartier fase 2A
Bijlage B: Intentieovereenkomst Scheepmakerskwartier fase 2B
Bijlage C: Grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester