

Onderwerp Verkoop kavel aan Mooie Nel BV en NK Vastgoed in de Noordkop Waarderpolder	
Nummer	2018/716632
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente is voornemens om een bouwka­vel met een grootte van 1530 m² te ver­kopen aan de bedrijven Mooie Nel BV en NK Vastgoed BV.</p> <p>Deze bedrijven zijn voornemens om ge­za­men­lijk een bedrijfs­pand te reali­seren in de Noordkop van de Waarder­polder.</p> <p>Met voor­lig­gende nota neemt het college het besluit om de grond te ver­kopen.</p>
Behand­el­voor­stel voor commissie	<p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aan­hef en onder e van de Gemeentewet bevoegd in­zake de aan- en ver­koop van onroerend goed. Bij aan- en ver­koop van onroerende goederen groter dan € 500.000, - be­slist het college niet voordat de raad is geïn­for­meerd over het voornemen van het college, en in de ge­le­gen­heid is gesteld zijn wens­en en be­den­kingen (verder te noemen: zienswijze) aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwik­keling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.</p>
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.

<p>Besluit College d.d. 4 december 2018</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tot verkoop van ca. 1530 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als ten noorden van Watze Hilariusweg 6 gelegen te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2245 (ged.) groot ca. 1530 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op de tekening met nummer 18024 d.d. 29 januari 2018 met arcering is aangegeven (zie bijlage 1) voor een totaalbedrag van € 504.900 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
---	---

1. Inleiding

De bedrijven Mooie Nel BV en NK Vastgoed zijn voornemens om een bedrijfspand te realiseren. Zij kopen hiertoe een bouwkaavel aan in de Noordkop van de Waarderpolder van circa 1530 m². Mooie Nel BV is een bouwbedrijf voor zowel grote als kleine projecten. NK Vastgoed BV is een schilders- en totaalonderhoudsbedrijf voor de zakelijke en de particulier markt. Beide bedrijven zijn nu gevestigd aan de Palletweg in de Waarderpolder.

2. Besluitpunten college

Het college besluit

1. tot verkoop van ca. 1530 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als ten noorden van Watze Hilariusweg 6 gelegen te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2245 (ged.) groot ca. 1530 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op de tekening met nummer 18024 d.d. 29 januari 2018 met arcering is aangegeven (zie bijlage 1) voor een totaalbedrag van € 504.900 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.



3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsgrond in de Waarderpolder ten behoeve van bedrijfsuitbreiding en het creëren van werkgelegenheid.

4. Argumenten

De verkoop past binnen derde convenant Waarderpolder

Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het Derde Convenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (2016). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere over werkgelegenheidseisen. Het beleid is om acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m² bedrijfsoppervlak. De kopers realiseren hier gezamenlijk ongeveer 43 arbeidsplaatsen.

Dit ligt ver boven de norm van 8 arbeidsplaatsen.

Verkoop leidt niet tot leegstand elders

Beide bedrijven zijn reeds gevestigd in de Waarderpolder. De huidige locaties aan de Palletweg zijn echter te klein geworden. Met een verhuizing naar de Noordkop kunnen beide bedrijven verder groeien. De huisvestingscoach van parkmanagement zoekt met eigenaren naar passende nieuwe gebruikers voor de vrijkomende ruimten. Gelet op de kwaliteit en maatvoering van de huidige huisvesting, is er geen risico op langdurige leegstand van de vrijgekomen locaties.

De verkoop past binnen het vigerende bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' (2010/12664) dat is vastgesteld bij besluit van 18 februari 2010 door de gemeenteraad en 14 september 2010 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De te verkopen grond past binnen deze bestemming.

De verkoop past binnen nota Grondprijzen

De verkoop past binnen de nota Grondprijzen 2016/2017 (2016/234131) die op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de huidige nota Grondprijzen is een basisbedrag van € 275 per m² met op- en afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. De kopers betalen de gemeente € 330 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijspeil 2018). Dit bedrag is overeengekomen, anticiperend op de nieuwe nog vast te stellen nota Grondprijzen waarbij een bedrag van € 330 per m² voor secundaire zichtlocaties wordt voorgesteld.

De verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'

Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren

en de uitgaven te temporiseren. Door deze grond te verkopen, nemen binnen de grondexploitatie de kosten voor beheer en onderhoud af. Daarnaast past deze verkoop in de lijn actiever in te zetten op het verkopen van grond, zodat de rentelasten op de grondexploitaties lager worden.

De verkoop past binnen de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop (complex 005).

In de programmabegroting 2018-2022 wordt in totaal € 9,7 miljoen opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop. Door de verkoop van deze kavel wordt € 504.900 opbrengsten gegenereerd. Deze verkoop draagt bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten.

De verkoop heeft geen consequenties voor de begroting beheer en onderhoud

Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgeefbare grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. De verkoop heeft geen areaaluitbreiding tot gevolg. De verkoop heeft daarom geen consequenties voor het areaal openbare ruimte en geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud.

De verkoop past binnen de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid

De kopers ontwerpen een bedrijfspand dat er niet alleen stoer uitziet maar ook heel duurzaam moet worden. Er wordt gekozen voor een gasloze manier van verwarmen. Uitgezocht wordt welke verwarmingsmethode voor dit pand het meeste rendement geeft. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Verder zijn de kopers van plan een mos sedum dak toe te passen zodat het regenwater gedoseerd het afvoersysteem in gaat. Zij menen als bouwgerelateerde bedrijven een voortrekkersrol te hebben op het vlak van duurzaam bouwen en zullen dit zoveel mogelijk doortrekken.

5. Risico's en kanttekeningen

Een risico bij grondverkoop is dat de voorraad uit te geven bedrijfsgrond slinkt. Hierdoor neemt de 'schuifruimte' voor bestaande bedrijven in de Waarderpolder af. Hierdoor kan de Waarderpolder op zeker moment 'op slot' gaan waardoor in de toekomst bedrijven de Waarderpolder gaan verlaten. Dit risico is inherent aan de verdichtingsopgave. In het coalitieakkoord is een onderzoek naar de toekomst van de Waarderpolder opgenomen. Dit risico wordt in dit onderzoek meegenomen.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. De koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. De koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. De grond wordt binnen één maand na bestuurlijke goedkeuring overgedragen.

Kopers vragen voor aanvang van de bouw een omgevingsvergunning aan. De gemeente toetst de dan voorliggende ontwerpen op dat moment aan het vigerende Bouwbesluit, gemeentelijk beleid en generieke wetgeving.



7. Bijlagen

I. Locatieschets perceel

II. Kavelontwerp concept

III. Verkoopovereenkomst Mooie Nel BV en NK Vastgoed (2018/694492)) inclusief:

- Uitgiftetekening (tekeningnummer 18024 d.d. 29-1-2018)
- Brief met resultaten bodemonderzoek (kenmerk: PCM/2018/32100).