

Onderwerp Verkoop kavel aan Intos in de Noordkop Waarderpolder	
Nummer	2018/748726
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om een bouwkaavel met een grootte van 8159 m2 te verkopen aan Intos BV. Dit bedrijf wil een bedrijfspand te realiseren in de Noordkop van de Waarderpolder.
Behandelaar voor commissie	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.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.

<p>Besluit College d.d. 4 december 2018</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tot verkoop van ca. 8159 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als ten noorden van hoek Jacques Meeuwissenweg Jan Pieter Zondervanweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2234 (ged.) groot ca. 8159 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2018/105-14-1 d.d. 27 augustus 2018 met arcering is aangegeven. De koopsom bedraagt € 2.505.723,- exclusief 21% BTW en exclusief overige 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

INTOS is een oorspronkelijk Haarlems bedrijf voor interieurafbouw en inrichting van gebouwen. Met 140 werknemers en opdrachtgevers uit binnen- en buitenland als ING, Randstad en diverse buitenlandse vliegvelden. Zowel het ontwerp als de productie vindt in de Waarderpolder plaats. Het bedrijf is nu gevestigd aan de Waarderweg in Haarlem. Met het oog op het aanboren van nieuwe markten (Afrika en zorgsector) heeft het bedrijf behoefte aan een nieuw bedrijfspand.

2. Besluitpunten college

Het college besluit

1. tot verkoop van ca. 8159 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als hoek Jacques Meeuwissenweg Jan Pieter Zondervanweg gelegen te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2234 (ged.) groot ca. 8159 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2018/105-14-1 d.d. 27 augustus 2018 met arcering is aangegeven. De koopsom bedraagt € 2.505.723,- exclusief 21% BTW en exclusief overige 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. Intos bv verwacht in eerste instantie 40 arbeidsplaatsen te realiseren maar verwacht met deze aankoop binnen enkele jaren te kunnen groeien naar 100 medewerkers. In de vestiging aan de Waarderweg werken 160 medewerkers. De grondaankoop in de Noordkop betreft uitbreiding.

Met de verkoop is geen sprake van leegstand elders

INTOS is nu gehuisvest in 2 bedrijfspanden aan de Waarderweg. Het bedrijf heeft de behoefte haar productie processen meer circulair te maken. Dat vraagt om een andere logistiek. Voor het ontwerpen en bouwen van ziekenhuis interieur is een specialistische omgeving nodig. De beoogde kavel in de Noordkop zal gebruikt worden voor productie en logistiek waarmee hergebruik van materialen mogelijk wordt. Daarmee ontstaat in de huidige panden meer ruimte voor product ontwikkeling. Per saldo betekent dit een groei van het aantal arbeidsplaatsen op beide 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 liggingfactoren opgenomen. De kopers betalen de gemeente afgerond € 307 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijsspeil 2018). Dit bedrag is overeengekomen, anticiperend op de nieuwe nog vast te stellen nota Grondprijzen waarbij een basisbedrag van € 300 per m² exclusief op- en afslagen voor liggingfactoren 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 € 2.505.723 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

Er worden duurzame maatregelen getroffen bij de bouw van het bedrijfsgebouw. Er wordt gekozen voor een gasloze manier van verwarmen. Verwarming van het gebouw gebeurt door middel van een lucht-water warmtepomp. Ook is er geen aardgas nodig voor een productieproces. Zeker is dat zonne-energie benut gaat worden. Onderzocht wordt of er zonnepanelen op het dak komen of "zonnepanelen" verwerkt in glazen gevelpanelen.

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. Verkoopovereenkomst Intos (2018/649740) inclusief:

- Uitgiftetekeningnummer 2018/105-14-1 d.d. 1 augustus 2018