



Onderwerp Planetenlaan verkoop grond nabij 168 t.b.v. Kinderdagverblijf	
Nummer	2021/324164
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Beelen, H.
Telefoonnummer	06-46215647
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Kinderopvang Op Stoom is voornemens een kinderdagverblijf te realiseren als onderdeel van een Integraal Kind Centrum (IKC) op het terrein van basisschool de Zonnewijzer aan de Planetenlaan 168 te Haarlem.</p> <p>Met de voorliggende nota besluit het college een koopovereenkomst aan te gaan met Op Stoom voor de verkoop van de grond.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling ten aanzien van de bij dit besluit behorende bijlagen 1, 2 en 3 (GEHEIM).</p> <p>Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure".</p> <p>Het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken, hetgeen volgt</p>



	<p>uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.</p> <p>Aan de raad is toegezegd dat het verkeersonderzoek vooruitlopend op de uitgebreide omgevingsvergunning ter informatie worden gestuurd aan de commissie en de verkoop ter bespreking naar de commissie ontwikkeling.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Nota van uitgangspunten Planetenlaan 168 2017/534477</p> <p>Nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, nota 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019; bijlage 1 Verkoopbeleid Vastgoed werkwijze</p> <p>Nota Inzet instrumentarium antispeculatie (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nota 2019/237762, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</p> <p>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, nummer, 2019/813237 AVV 2020, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;</p> <p>Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed, nota 2020/743249 zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020.</p>
Besluit College d.d. 17 augustus 2021	<p>Het college van burgemeester en wethouders:</p> <ol style="list-style-type: none">1. is voornemens te besluiten, onder de voorwaarde dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken, tot de verkoop van een perceel grond, gelegen aan de Planetenlaan 168, 2024 EW Haarlem, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer 18573, groot 1270 m², zoals aangegeven in de koopovereenkomst (bijlage 1);2. legt op grond van artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet ten aanzien van de verkoopovereenkomst (bijlage 1 GEHEIM) en de taxatierapporten (bijlagen 2 en 3 GEHEIM) geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b, e en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van persoonlijke levenssfeer van deze



	<p>koper (privacy), zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

1. Inleiding

Kinderopvang Op Stoom is voornemens een kinderdagverblijf te realiseren als onderdeel van een Integraal Kind Centrum (IKC) op het terrein van basisschool de Zonnewijzer aan de Planetenlaan 168 te Haarlem. In de Zonnewijzer is al een Buitenschoolse Opvang (BSO) van op Stoom aanwezig. Met de voorliggende nota neemt het college besluit om de grond te verkopen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders:

1. is voornemens te besluiten, onder de voorwaarde dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken, tot de verkoop van een perceel grond, gelegen aan de Planetenlaan 168, 2024 EW Haarlem, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer 18573, groot 1270 m², zoals aangegeven in de koopovereenkomst (bijlage 1);
2. legt op grond van artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet ten aanzien van de verkoopovereenkomst (bijlage 1 GEHEIM) en de taxatierapporten (bijlagen 2 en 3 GEHEIM) geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b, e en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van persoonlijke levenssfeer van deze koper (privacy), zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.



3. Beoogd resultaat

Verkoop van het perceel grond Planetenlaan 168 t.b.v. de bouw van een kinderdagverblijf.

4. Argumenten

1. *De functie van een kinderdagverblijf past binnen het gebied*

Met het sluiten van de koopovereenkomst wordt invulling gegeven aan de nota van uitgangspunten. De huidige bestemming is “maatschappelijk” en de bouw van een kinderdagverblijf draagt bij aan de komst van een Integraal Kind Centrum (IKC) in Noord.

2. *Het perceel is geen strategisch bezit*

Voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het niet noodzakelijk dat de Gemeente Haarlem eigenaar blijft van deze grond. De locatie is reeds lange tijd geen onderdeel meer van de openbare ruimte en wordt ook niet door de gemeente beheerd. In het huidige bestemmingsplan worden de functie en de beleidsmatige wensen geborgd.

3. *De grond voor de ontwikkeling van een kinderdagverblijf wordt marktconform verkocht.*

De grondprijs voor het kinderdagverblijf is residueel getaxeerd door twee externe makelaar/taxateurs (bijlage 2).

Op Stoom conformeert zich aan de uitkomsten van de taxatie.

4. *Financiën*

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 0. De boekwaarde bedraagt € 12.600,-- en zal vervroegd worden afgeschreven. De netto opbrengst van deze verkoop wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt.

5. *Geheimhouding bijlage 1 en 2: Koopovereenkomst en taxatie*

Op grond van artikel 86 Gemeentewet wordt geheimhouding opgelegd aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen, met uitzondering van de uitgiftetekening: financiële informatie, koopovereenkomst, geschatte opbrengst/advies vraagprijs en taxatierapport, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b, e, en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Openbaarmaking van de informatie zou de gemeente onevenredig benadelen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur stelt dat het verstrekken van informatie op grond van de wet achterwege blijft als het belang daarvan niet opweegt tegen de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de verwerking van de gepasseerde notariële akte van levering in de openbare registers.



6. *De verkoop betreft een 1 op 1 verkoop*

De verkoop betreft een lopend project. Voor dit project is d.d. 18 oktober 2018 de nota van uitgangspunten vastgesteld. De verkoop is een uitwerking van de nota van uitgangspunten waarover het gemeentebestuur al een positief besluit heeft genomen. Het aangepaste verkoopbeleid (2019/441246) is op deze verkoop niet van toepassing.

7. *Verkeer- en parkeeronderzoek*

Bij de vaststelling van de nota van uitgangspunten is toegezegd dat het verkeers- en parkeeronderzoek bij de behandeling van de verkoopovereenkomst ter informatie meegezonden wordt. Dit is vooruitlopend op de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning waar het onderzoek een onderdeel is van de vereiste "goede ruimtelijke onderbouwing". De conclusie van het onderzoek is dat met de voorgestelde maatregelen de situatie qua verkeer niet verslechtert en het parkeren aan de beleidsregels parkeren van Haarlem voldoet.

8. *Duurzaamheid*

Terreinverharding: Het huidige speelterrein van de school is deels onverhard (gras), deels verhard. De huidige verharding betreft stoeptegels met een oppervlakte van ca. 1070m². In de nieuwe situatie wordt de bestaande verharding verwijderd. Na de nieuwbouw van het kinderdagverblijf wordt zowel het speelterrein van de school als de buitenspeelruimte van het kinderdagverblijf groen ingericht. In de buitenspeelruimte van het kinderdagverblijf wordt geen verharding toegepast, looppaden zullen worden gevormd uit houtsnippers. Op het speelterrein van de school zal een nieuw verhard looppad worden aangelegd. De nieuwe bestrating van dit pad heeft een oppervlakte van 300m². Het gebouw van kinderdagverblijf krijgt een oppervlakte van ca. 458m². In de nieuwe situatie wordt dus ca. 758m² verhard. De conclusie is dat de verharding afneemt met ca. 312m².

Het dak van het kinderdagverblijf zal worden voorzien van een sedum- of vegetatiepakket (evt. i.c.m. zonnepanelen) dat zowel een aanvullende groenvoorziening, als een waterbuffer is voor de (tijdelijke) opslag van regenwater." Dit is opgenomen in de koopovereenkomst.

9. *In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat de toegang niet aan de Schotervlielandstraat komt.*

Om dit privaatrechtelijk te borgen is de volgende passage in de verkoopovereenkomst opgenomen: "Het is thans gebruikers en belanghebbenden van de kinderopvang verkeerstechnisch niet toegestaan om in- en uit te wegen via de Schotervlielandstraat en ter plaatse te laden en te lossen en kinderen te halen en te brengen. Deze zijde van het perceel is thans voorzien van een erfafscheiding."



10. Participatie

Er zijn diverse klankbordgroep bijeenkomsten geweest en daarbij is o.a. de sociale veiligheid besproken het verkeers- en parkeeronderzoek. De directeur van de school de Zonnewijzer en Spaarnesant waren aanwezig om de herinrichting van het schoolterrein en de toegankelijkheid van het schoolplein voor de direct omwonenden te bespreken. Nadat zekerheid is over de komst van het kinderdagverblijf kunnen afspraken gemaakt worden tussen het schoolbestuur en de omwonenden over gebruik van het schoolterrein.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Bezwaren op het plan voor een nieuw kinderdagverblijf*
In de uitgebreide omgevingsvergunning komen de plannen ter inzage te liggen en wordt de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen door belanghebbenden.
2. De koopovereenkomst zal worden ontbonden als voor de ontwikkeling van het kinderdagverblijf geen onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verleend. Indien het planologisch proces niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning hebben partijen het recht de verkoopovereenkomst ontbinden.
3. *Speculatie met grond wordt voorkomen*
In de verkoopovereenkomst is artikel 3.7 Anti-speculatiebeding van de algemene verkoopvoorwaarden 2020 opgenomen.

6. Uitvoering

Na goedkeuring van dit besluit zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht plaatsvinden binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is met een uiterste datum. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit. In een separaat besluit zal het ontwerpbesluit voor vrijgave voor inspraak worden voorgelegd aan het college. Bij de goedkeuring van de omgevingsvergunning zullen de reeds opgehaalde inspraakreacties worden meegenomen.

7. Bijlagen (geheim)

1. (Geheim) Verkoopovereenkomst met nummer 2019/922181.
2. (Geheim) Taxatierapport B. 10-01-2020
3. (Geheim) Taxatierapport H. 13-01-2020
4. Uitgiftetekening 2020/120/082 d.d. 21-12-2020
5. VO tekening 14DBA-00.01 van Puister en Deneke Architecten d.d. 11-03-2019
6. Verkeers- en parkeeronderzoek Goudappel Coffeng
7. (Geheim) Overeenkomst tussen Spaarnesant en HaaKaa Holding BV over het gebruik (speel)terrein