



<b>Onderwerp</b> Verkoop locatie Fietszfabriek	
Nummer	2022/932523
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bos, C
Telefoonnummer	023 – 511 3079
Email	cbos@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De verkoopprocedure van het perceel bouwgrond en de kavel met de oude drukkerij aan de Oostvest is afgerond. Het college vraagt aan de raad wensen en bedenkingen op het voornemen om de locatie Fietszfabriek te verkopen aan EFY Group BV (hierna: EFY). Dit bedrijf heeft een plan ontwikkeld voor 64 nieuwbouw woningen waarvan 20 sociale huurwoningen. Ymere is de corporatie die de sociale huurwoningen gaat afnemen. De beoordelingscommissie was lovend over het kwalitatief hoogstaande plan van EFY. Naast de kwaliteitselementen die zijn uitgevraagd bieden zij veel extra's (zie argument 4.1). Uit de beoordeling van de inschrijving volgt dat de inschrijving voldoet aan de verkoopvoorwaarden.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure) ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek zijn wensen en bedenkingen te geven. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.</p> <p>Zoals weergegeven in artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening (de aan- en verkoop van onroerende goederen groter van € 500.000 en meer), besluit het college niet over zaken met ingrijpende gevolgen voor de gemeente, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen.</p> <p>Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op ten aanzien van bijlage 1 : Verkoopovereenkomst grond plus opstal Oostvest met bijlagen en bijlage 2: Overzicht van de weging van inschrijvingen kavel "Fietszfabriek", vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet open overheid.</p>

	De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op de vertrouwelijke bijlagen te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd.
Relevante eerdere besluiten	20 juli 2017 (kenmerk <a href="#">2016/500469</a> ) vaststellen SpvE 'Fietsnfabriek' 15 april 2021 (Kenmerk <a href="#">2021/85187</a> ) Pilot Natuurinclusief Bouwen 23 september 2021 (Kenmerk <a href="#">2021/154148</a> ) Fietsnfabriek: openen grondexploitatie en vaststellen verkoopproces 24 maart 2022 (Kenmerk <a href="#">2022/084613</a> ) Vaststellen Bestemmingsplan 'Fietsnfabriek'
Besluit College d.d. 6 september 2022	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tot de verkoop van de bouwkaavel grond, gelegen aan de Oostvest, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11307, 10652 en 7077. Kadastrale grootte is circa <u>3626</u> m2 (inclusief terug te leveren steeg) aan EVY Group BV, conform de algemene en specifieke voorwaarden uit de verkoopovereenkomst (bijlage 1), onder voorwaarde dat wensen of bedenkingen van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie Fietsnfabriek, complex nummer 167.</li> <li>2. De raad te vragen om wensen en bedenkingen over het onder 1 genoemde voornemen ter kennis te brengen aan het college.</li> <li>3. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1, 2 van dit collegebesluit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente en om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling ontstaat bij andere betrokkenen, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid sub b en sub f van Wet open overheid.</li> <li>4. De raad voor te stellen de opgelegde geheimhouding op de verkoopovereenkomst (inclusief bijlagen) (bijlage 1) en het proces-verbaal van de weging van inschrijving / locatie "Fietsnfabriek (bijlage 2) te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>



<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De geheimhouding op de verkoopovereenkomst (bijlage 1) en het proces-verbaal van de weging van inschrijving / locatie "Fietszfabriek (bijlage 2) te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.</p> <p>2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voornemen van het college tot de verkoop van de bouwkaavel grond en opstal, gelegen aan de Oostvest, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11307, 10652 en 7077. Kadastrale grootte is circa <u>3626</u> m2 (inclusief terug te leveren steeg, aan EFY Group BV, onder de algemene en specifieke voorwaarden uit de verkoopovereenkomst (bijlage 1)</p> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>
--	---

## 1. Inleiding

Het gebouwencomplex de Fietszfabriek is eigendom van de gemeente Haarlem en staat op de verkooplijst. Voor de herontwikkeling van het complex is op 20 juli 2017 een stedenbouwkundig plan door de raad vastgesteld. Het ging in beginsel om percelen aan de Dijkstraat, de Oostvest en de Houtmarkt. Het project heeft enige jaren vertraging opgelopen. In 2021 zijn de panden aan de Houtmarkt separaat verkocht en is voor de resterende kavel een bestemmingplan door de raad vastgesteld op 24 maart 2022. Het bestemmingplan is inmiddels onherroepelijk.

Aan de hand van de op 23 september 2021 vastgesteld verkoopvoorwaarde is de kavel met opstal via Tendered te koop aangeboden. Van de zes partijen hebben vijf partijen een geldige bieding gedaan. De eerste selectie vond plaats op prijs, duurzaamheid (inclusief natuurinclusief bouwen). De drie partijen met een geldige bieding en de hoogste scores zijn uitgenodigd om de plannen uit te werken. Twee partijen hebben gebruik gemaakt van deze uitnodiging. Voor de aangeboden kwaliteit zijn door de beoordelingscommissie punten gegeven, die zijn opgeteld bij zeventig procent van het resultaat van de eerste fase. De beoordelingscommissie was lovend over het kwalitatief hoogstaande plan van EFY. Dit bedrijf heeft een plan ontwikkeld voor 64 nieuwbouw woningen waarvan 20 sociale huurwoningen. Ymere is de corporatie die de sociale huurwoningen gaat afnemen. Naast de kwaliteitselementen die zijn uitgevraagd bieden zij veel extra's (zie argument 4.1). In deze nota wordt de verkoop aan EFY ter besluitvorming voorgelegd.

## 2. Besluitpunten college van burgemeester en wethouders:

1. Tot de verkoop van de bouwkaavel grond, gelegen aan de Oostvest, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11307, 10652 en 7077. Kadastrale grootte is circa 3626 m2 (inclusief terug te leveren steeg) aan EVY Group BV, conform de algemene en specifieke voorwaarden uit de verkoopovereenkomst (bijlage 1), onder voorwaarde dat wensen of bedenkingen van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie Fietszfabriek, complex nummer 167.
2. De raad te vragen om wensen en bedenkingen over het onder 1 genoemde voornemen ter kennis te brengen aan het college.
3. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1, 2 van dit collegebesluit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente en om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling ontstaat bij andere betrokkenen, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid sub b en sub f van Wet open overheid.
4. De raad voor te stellen de opgelegde geheimhouding op de verkoopovereenkomst (inclusief bijlagen) (bijlage 1) en het proces-verbaal van de weging van inschrijving / locatie "Fietszfabriek (bijlage 2) te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.

## 3. Beoogd resultaat

Het realiseren van in totaal 64 woningen waarvan 20 sociale huurwoningen in de voormalige "Drukkerij" op de locatie Oostvest, 26 middeldure koopwoningen en 18 koopwoningen in het vrije segment, conform de daarvoor vastgestelde verkoopvoorwaarden, waaronder begrepen: passend in het bestemmingsplan, een goede woningverdeling met kwalitatieve woonruimte en een hoge mate van duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.

## 4. Argumenten

### 4.1 *Het ontwerp voldoet in hoge mate aan stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden.*

In de tweede ronde is een plan gepresenteerd in woord en beeld dat een definitief ontwerp benadert. Het plan van EFY voldoet aan praktisch alle randvoorwaarden en kan feitelijk vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning al worden voorgelegd aan de Ark (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit). Deze ontwikkelaar heeft onderstaande extra (kwaliteits)aspecten aan het ontwerp toegevoegd.

- Meer sociale huurwoningen
- 1 parkeerplek extra in garage
- Liften (2) t.b.v. sociale huurwoningen in de oude drukkerij



- Extra ruimte voor de buurt
- Opstelplek deelmobiliteit en opstelplek pakketdienst
- Plek op bg voor scootmobiel / bakfietsen en buitenmodellen
- Streven naar fietsvrije steeg
- Inzet buurt voor kunstwerk
- Poging tot het maken van een dakterras op drukkerij
- Draagt bij aan houtbouw opgave van gemeente Haarlem.

#### *4.2 De inschrijving wint op de selectiecriteria prijs en duurzaamheid en kwaliteit*

De bouwkaavel is aangeboden op Tenderned. Als selectiecriteria voor de eerste ronde zijn aangegeven: 70% prijs en 30% duurzaamheid (inclusief een minimumaantal punten voor natuur inclusief bouwen). Conform de taxatie is een minimale vraagprijs van € 4.500.000, -- opgenomen. Van de zes partijen hebben vijf partijen een geldige bieding gedaan. De drie partijen met een geldige bieding en de hoogste scores zijn uitgenodigd om de plannen uit te werken. In de tweede ronde telde de uitkomst uit de eerste ronden mee voor 70% (ofwel punten) en voor kwaliteit kon men 30 punten vergaren. Partij nummer 3 heeft zich teruggetrokken. EFY kwam als tweede partij uit de eerste ronde maar heeft op punten gewonnen door het kwalitatief hoogstaande plan op zowel stedenbouwkundig als architectonisch gebied (zie bijlage 1: weging van inschrijving). Nb. De partij die vanuit de eerste ronde nummer één werd, heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de rechtsmiddelen om binnen 20 dagen na voorlopige gunning de selectie te betwisten. Liever gaat deze partij na de gunning in gesprek met de gemeente voor toekomstige tenders.

#### *4.3 Participatie en inspraak binnen dit project*

Op ontwerpbestemmingplan zijn zienswijzen ingediend die niet hebben geleid tot beroep. De wijkraad is betrokken bij het voortraject van het bestemmingplan en de opgestelde projectinformatie, die vervolgens op Tenderned is geplaatst. Uit de zienswijzen bleek de wens om de Dijkstraat onbebouwd te laten. Deze locatie aan de Dijkstraat, die de buurt op dit moment gebruikt voor onder andere fietsparkeerplekken verdwijnt in verband met woningbouw. Om de huidige bewoners enigszins tegemoet te komen zijn in overleg met de wijkraad 2 parkeerplekken aan de Oostvest aangewezen als fietsparkeerplekken. Dit is bij de verkoop geborgd. Contractueel is bepaald dat het bouwplan moet passen binnen het bestemmingsplan. In het licht van een aanvraag omgevingsvergunning zal de ontwikkelaar de omgeving informeren en kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.

#### *4.4 De bouw kan snel worden opgestart*

Het bestemmingplan is sinds 18 mei 2022 onherroepelijk. De Juridische levering van het perceel vindt plaats door ondertekening van de notariële leveringsakte, 1 maand na de ondertekening van de Verkoopovereenkomst door partijen. Aan de hand van de verkoopovereenkomst dient het plan gerealiseerd te worden binnen het vastgestelde bestemmingplan en het vastgestelde SPVE. Afwijkingen die niet via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden toegestaan zijn, worden op voorhand

uitgesloten waardoor de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning snel kan plaatsvinden. Voor het pand naast de drukkerij wordt gebruik gemaakt van de daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid en nadat overleg met de toegelaten instelling heeft plaatsvonden. Hiervoor geldt een langere procedure dan de omgevingsvergunning, maar met de juiste planning is een aaneengesloten bouwperiode haalbaar.

#### 4.5 *Duurzaamheidsparagraaf*

Op het onderdeel duurzaamheid is een minimale GPR-score (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor de volgende 5 duurzaamheids-componenten uitgevraagd: Energie 9,5, Milieu 6,5, Gezondheid 8, Gebruikswaarde 7 en Toekomstwaarde 7. Alle partijen voldeden hieraan. Voor de score Gebruikswaarde heeft EVY 7.4 aangeboden. De overige onderdelen voldoen aan de minimaal gestelde eisen.

Het aangeboden plan bevat energieneutraal wonen, circulair bouwen, biodiversiteit en klimaat adaptieve maatregelen, zoals open parkeerstenen in de drukkerijtuin ten behoeve van maaiveld parkeren. Niet alleen met open verharding maar ook door het planten van grote bomen en slim watermanagement op daken, die voldoende water vasthouden in tijden van droogte wordt hittestress tegengegaan. De ambitie van deze partij voor de Fietsnfabriek is om de energieprestatie van de woningen in de uitwerking van “energie-neutraal” naar “Nul op de meter” te brengen. Dit wordt verder uitgewerkt na gunning.

#### 4.6 *Groenparagraaf*

In 2020 is besloten een pilot te doen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in de projecten Fietsnfabriek en Zwemmerslaan, naar aanleiding van een motie die in 2019 is ingediend, “Haarlem, mooie natuurinclusieve stad achter de duinen”. Het doel van deze pilot is het kunnen maken van een afweging met betrekking tot hoe natuurinclusief bouwen in het Haarlems beleid wordt opgenomen. Op basis van de resultaten van de tenders van deze projecten zal een evaluatie worden opgesteld, waarin de resultaten met betrekking tot natuurinclusief bouwen zullen worden vergeleken. De evaluatie laat nog even op zich wachten in verband met de vertraging van het project Zwemmerslaan.

In het licht van deze pilot is de uitvraag voor de Fietsnfabriek voor wat betreft natuurinclusief gebaseerd op een puntensysteem. In de eerste ronde moesten partijen voldoen aan een minimaal aantal punten verdeeld over drie onderdelen: Gevel/dak, Verblijf en Omgeving.

EFY voldeed ruimschoots aan het minimum om door te gaan naar de tweede selectieronde. In het plan is voldoende ruimte voor natuurinclusieve maatregelen opgenomen, zoals het ophangen van nestkasten maar ook voor een goede bodem waar planten, grassen, heesters en bomen zorgen voor een aantrekkelijk leefklimaat voor insecten en vogels. Dit zorgt bovendien voor een positieve invloed



op de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. De uiteindelijke punten voor “natuur inclusief” kunnen na goedkeuring van het definitieve plan worden bepaald.

#### 4.7 *Social Return On Investment*

Op Tendered zijn de vastgestelde uitvoeringsregels Social Return On Investment (SRIO) 2021 meegegeven als bijlage. De ontwikkelaar heeft De Raad bouw als erkend bouw- en leerbedrijf gecontracteerd als uitvoerend aannemer. Zij voeren een actief beleid om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, via werkervaringsplaatsen, herhaaldelijk in te zetten. Ook bieden zij stage- en werkplekken aan vluchtelingen uit oorlogsgebieden. De gemeente zal ten tijde van de uitvoering de SROI invulling ter hoogte van het vastgesteld percentage monitoren en controleren.

#### 4.8 *Financiën*

De verkoop is voorzien in de en heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie Fietszfabriek (complex 167). De verkoop zal verwerkt worden in het eerstvolgende Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

#### 4.9 *Geheimhouding*

Bijlage 1: Verkoopovereenkomst inclusief bijlagen locatie Oostvest

Bijlage 2: Overzicht van de wegging van inschrijvingen locatie Fietszfabriek

Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op bijlage 1, 2 te bekrachtigen. Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen en ter voorkoming van onevenredige benadeling of bevoordeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen ex artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b en f van de Wet open overheid.

Voor de gemeente is van belang om geen financiële marktinformatie openbaar te maken totdat de verkoop is afgerond. Ook het belang van de koper vergt dat de informatie pas na afronding van de koop bekend wordt gemaakt. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens kunnen geïnteresseerde marktpartijen voorinformatie vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren.

Het college stelt de raad voor om de geheimhouding te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd.

## 5. **Risico's en kanttekeningen**

### 5.1 *Bodemverontreiniging*

Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de te verkopen locatie. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in rapporten en een beschikking. Deze zijn – voor zover aanwezig - gepubliceerd op Tendered. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er

vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van het verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit

## 5.2 Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van de stadsuitbreiding die tussen de tweede helft van de veertiende eeuw en het begin van de vijftiende eeuw werd aangelegd. Al vanaf de 13e eeuw was hier allerhande nijverheid gevestigd, waaronder bierbrouwerijen en scheepsbouwers. Om archeologische vondsten te borgen en te registreren dient de ontgraving van de kelder te gebeuren onder begeleiding van een archeoloog op basis van een voorgeschreven plan van aanpak.

## 5.3 Voorkomen trillingshinder en schade

Om schades en onrust bij de bewoners te voorkomen zal de koper/aannemer gelet op de omliggende trillings gevoelige bebouwing op trillingsarme wijze moeten funderen en bouwen. Hiervoor wordt een trillingsrisico analyse uitgevoerd en die overeenkomstig het gestelde in de verkoopovereenkomst ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente. Traditioneel heien wordt op deze locatie niet toegestaan.

## 6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de ontwerp/voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedure bestemmingsplan</li> <li>• Grondverkoop gemeentelijk deel</li> <li>• Stedenbouwkundig ontwerp</li> </ul>	B&W	Q1 2023 Q3 2023 Q3 2022
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedure omgevingsvergunning</li> </ul>	B&W	Q3 2023
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Start uitvoering</li> </ul>		Q3 2023





Onder verwijzing naar punt 4.5 kan de bouw naar verwachting in het eerste of tweede kwartaal van 2023 starten.

## **7. Bijlagen**

1. Verkoopovereenkomst inclusief bijlagen locatie Oostvest (**GEHEIM**)
2. Het overzicht van de weging van inschrijving locatie "Fietsznfabriek" (**GEHEIM**)
3. Uitgiftetekening
4. SPvE