

**Onderwerp: Intentieovereenkomst herontwikkeling Deliterrein / AM B.V.**  
**BBV nr: 2016/8001**

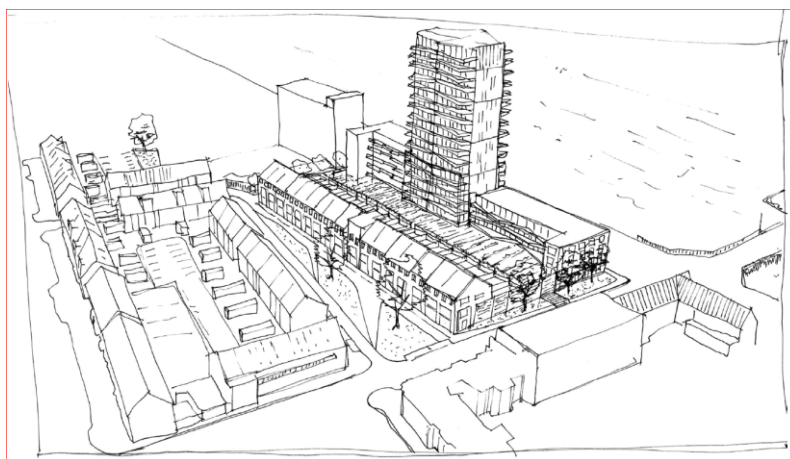
## 1. Inleiding

Het Deliterrein is een herontwikkelingsproject op het voormalige terrein van de gasfabriek in de Indischebuurt Zuid in Haarlem Noord. Het destijds sterk vervuilde terrein ligt al jaren te wachten op een nieuwe bestemming. De bodemsanering is gefaseerd uitgevoerd met een financiële bijdrage van de provincie en is in 2014 afgerond. De grond is nu geschikt voor woningbouw. De gemeente is verheugd om met AM een vrijblijvende verkenning te starten. Ontwikkelaar AM wil het Deliterrein en het naastgelegen Shellterrein (eigendom AM) ontwikkelen tot een woonlocatie met circa 58 eengezinswoningen en 91 appartementen. Parkeren wordt op het terrein opgelost.

De herontwikkeling van het Deliterrein levert de gemeente en de Indischebuurt Zuid het volgende op:

- Bijdrage aan de woningbouwopgave;
- Mogelijkheid tot doorstroom en bevordering van de wooncarrière;
- Een fijnere leefomgeving en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- Beeldkwaliteit van de Spaarndamseweg zoals voorgesteld in de gebiedsvisie Spaarndamseweg en omgeving;

De gemeente en AM wensen een intentieovereenkomst te sluiten. Deze intentieovereenkomst ligt nu voor. Het streven is in het 4<sup>de</sup> kwartaal 2016 de definitieve koopovereenkomst voor de grond gereed te hebben. De koopovereenkomst wordt te zijner tijd voor zienswijzen aan de raad voorgelegd.



## Achtergrond

Deliterrein is een herontwikkelingsproject op het voormalige terrein van de gasfabriek. Een korte weergave van de historie:

- In september 2007 is het aangepast SPvE vastgesteld door de raad (regnr.2007/166082). Het SPvE voorziet in een integrale ontwikkeling van het Deli en naastgelegen Shellterrein;

- Er is vervolgens toegewerkt naar een integrale ontwikkeling van het Deliterrein en het Shellterrein (eigenaar BAM) waarbij een aantal eigenaren is uitgekocht. Met Pré Wonen en BAM is langdurig en intensief onderhandeld over de uitgangspunten. De gemeente, Pré Wonen en BAM zijn echter niet tot overeenstemming gekomen en in 2011 uit elkaar gegaan. BAM is inmiddels gefuseerd en gaat verder onder de naam AM;
- In 2012 is er opnieuw een poging gedaan om de ontwikkeling samen met Pré Wonen en AM vlot te trekken, zonder resultaat. Vervolgens is er een graszaadscenario ingesteld;
- Eind 2013 heeft een 7-tal ontwikkelaars, waaronder AM, zich gemeld en op verzoek van de gemeente een voorstel gedaan voor de herontwikkeling van het terrein;
- AM (voorheen BAM) heeft een schetsontwerp gemaakt dat stedenbouwkundig goed inpasbaar is op deze locatie. AM is eigenaar van het naastgelegen voormalige shellterrein. Dit maakt een integrale ontwikkeling van beide percelen mogelijk. De gemeente heeft in 2014 en in 2016 als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden een taxatie laten uitvoeren. Met AM is overeenstemming bereikt over de minimale koopsom (zie bijlage 1).

## **2. Besluitpunt college**

Het college besluit:

1. De Intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het Deliterrein vast te stellen.
2. De lasten van het besluit bedragen € 47.863,-. Die worden gedragen door ontwikkelaar AM. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om de lasten en baten te ramen op beleidsveld 5.
3. De betrokkenen van dit besluit op de hoogte te stellen.
4. Deze nota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling te zenden.

## **3. Beoogd resultaat**

Een getekende intentieovereenkomst zodat de ambtelijke kosten voor de periode waarin partijen uitwerking geven aan de IO, gedekt worden.

## **4. Argumenten**

### *Kostenverhaal*

- De gemeente staat positief tegenover het plan voor de herontwikkeling van de locatie, maar kan op dit moment nog niet definitief bepalen of en hoe zij dit planologisch wenst te faciliteren en daaraan gekoppeld de grond te verkopen aan AM. Dit is afhankelijk van de uitkomst van de verkenningsfase. De gemeente kan en wil het financieel risico niet nemen dat zij de ambtelijke kosten uiteindelijk niet kan verhalen.

### *Gewenste ruimtelijke ontwikkeling*

- Bijdrage aan de woningbouwopgave op een terrein wat al jaren braak ligt;
- Verbetering van het leefklimaat van het gebied.

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

#### *De juridische status van de IO*

Doel van de overeenkomst is het vastleggen van een door AM BV aan de gemeente te betalen voorschot. Uit deze IO volgt geen enkel (stilzwijgende) plicht voor de gemeente om met AM een eventuele opvolgende overeenkomst van welke aard dan ook te sluiten.

#### *Financiële consequenties*

Er zijn financiële consequenties. Met het sluiten van de IO heeft de gemeente de dekking van de kosten voor deze fase van het project gerealiseerd.

#### *Het uitvoeringsrisico*

Of het tot uitvoering van het plan komt is op dit moment onzeker. In deze fase (IO) zal de gemeente op basis van de onderzoeksresultaten bepalen of zij het plan planologisch wenst te faciliteren.

### **6. Uitvoering**

Na het collegebesluit wordt de volmacht door de portefeuillehouder ondertekend en kan worden overgegaan tot uitwerking van de IO.

- Na besluitvorming wordt de Intentieovereenkomst ondertekend door de wethouder.
- Het concept ontwerp bouwplan wordt opgesteld door AM (streefdatum concept gereed augustus 2016).
- De koopovereenkomst streefdatum gereed 4<sup>de</sup> kwartaal 2016. Voor de besluitvorming zal een zware voorhangprocedure worden doorlopen.

### **7. Bijlagen**

Bijlage 1: Intentieovereenkomst herontwikkeling Deliterrein / AM B.V.

Bijlage 2: Schetsontwerp

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester