

B & W-nota

Portefeuille M. Rietdijk
Auteur A.W. Kuiper (formeel)
Telefoon 5113511
E-mail: a.kuiper@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2005/927
Te kopiëren: projectopdracht, RFuitgangspunten, raadsvoorstel
B & W-vergadering van 11 oktober 2005

Onderwerp

Vaststellen projectopdracht verkoop Prinsen Bolwerk
3 □ Vaststellen Ruimtelijk Functionele uitgangspunten

Bestuurlijke context

Het pand Prinsen Bolwerk 3 wordt door de gemeente afgestoten. In het pand was de school “De Sleutel” gevestigd die inmiddels elders in Haarlem nieuwbouw betrokken heeft. Bij de verhuizing van de school is door de gemeenteraad besloten dat uit de verkoop een bedrag van maximaal 2 miljoen euro toevloeit naar, de post egalisatiefonds decentralisatiegelden onderwijs, als bijdrage in de kosten van het nieuwe schoolgebouw. (raadsbesluit 9 april 2003 OWG/2003/339)

Het pand Prinsen Bolwerk 3 is gesitueerd in het Bolwerk en kan ontwikkeld worden binnen de uitgangspunten van het Masterplan Spoorzone. Het perceel heeft op dit moment in het bestemmingsplan een bestemming gericht op het gebruik voor onderwijsdoeleinden. Om het pand te kunnen verkopen voor andere bestemmingen dienen vooraf de nieuwe ruimtelijk en functionele uitgangspunten te worden vastgesteld. Deze randvoorwaarden zijn onder meer ontleend aan het Masterplan Spoorzone en de visie op de Bolwerken, en zijn vastgelegd in de notitie Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3.

Zodra de raad heeft ingestemd met de nieuwe randvoorwaarden en krediet beschikbaar heeft gesteld voor de procedure kan de verkoop geschieden, waarbij partijen gevraagd zal worden een voorstel te doen voor de herontwikkeling van dit perceel. Gegund wordt aan de partij die het beste voorstel met de beste prijs indient. De gunningscriteria zijn omschreven in de projectopdracht.

Projectopdracht

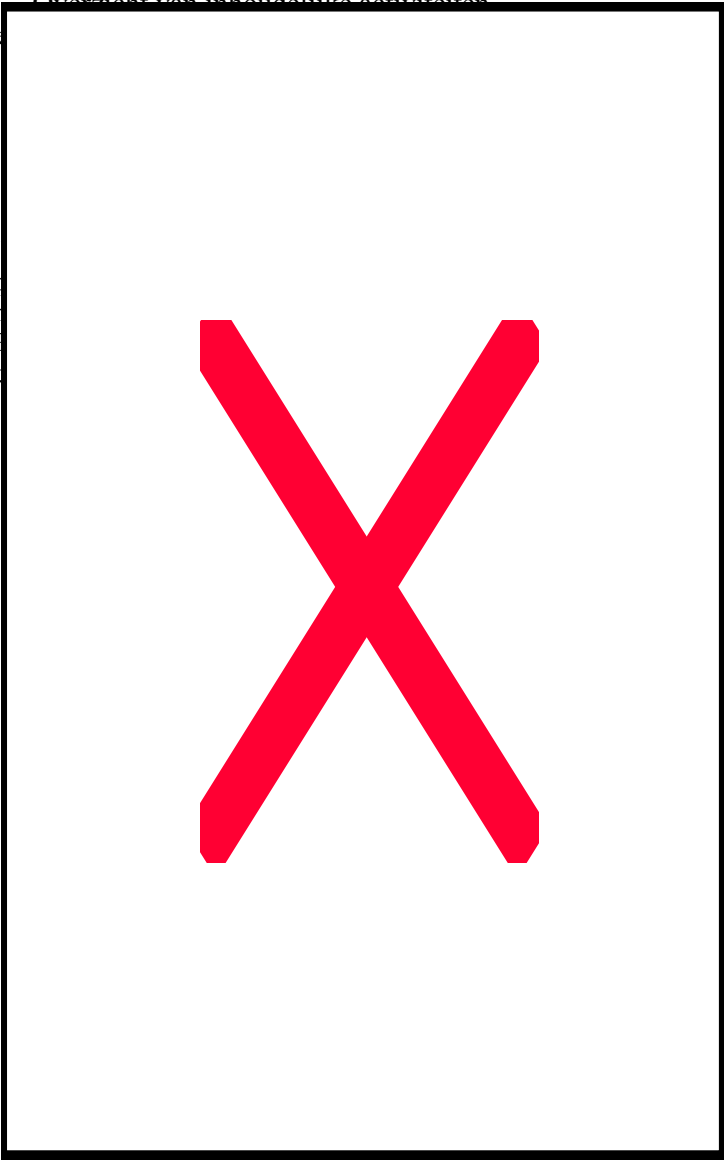
Verkoop Prinsen

Bolwerk 3

1. Inleiding	2
2. Projectinhoud	2
Probleemstelling	2
Het resultaat	2
Projectafbakening	2
Overzicht van inhoudelijke activiteiten	3

3. Be	5
	5
	5
	6
	6

Bij	
1. P	
2. r	
3. I	
4. d	



1. Inleiding

Het pand Prinsen Bolwerk 3 wordt afgestoten. In het pand was “De Sleutel” gevestigd die inmiddels elders in Haarlem nieuwbouw betrokken heeft. Bij de verhuizing van de school is door de gemeenteraad besloten dat uit de verkoop een bedrag van maximaal 2 miljoen euro toevloeit naar de post egalisatiefonds decentralisatiegelden onderwijs, als bijdrage in de kosten van het nieuwe schoolgebouw. (raadsbesluit 9 april 2003 OWG/2003/339)

2. Projectinhoud

2.1 Probleemstelling

Op dit moment heeft het perceel in het vigerend bestemmingsplan een bestemming die afgestemd is op het gebruik voor onderwijsdoeleinden. Om het pand te kunnen verkopen voor andere bestemmingen dienen vooraf de nieuwe ruimtelijk en functionele uitgangspunten te worden opgesteld. Deze uitgangspunten kunnen onder meer ontleend worden aan het Masterplan Spoorzone en de visie op de Bolwerken.

Daarna kan de verkoop geschieden, waarbij gegund wordt aan de partij die op zowel de prijs als de kwaliteit, het hoogste scoort. (Het beste plan met de beste prijs)

2.2 Het resultaat

Het resultaat van het project is de verkoop van het pand Prinsen Bolwerk 3 op basis van de door het college en de gemeenteraad vastgestelde nieuwe Ruimtelijk en Functionele uitgangspunten voor het perceel Prinsen Bolwerk 3.

Op termijn zullen deze uitgangspunten overgenomen worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Nieuwstad.

2.3 Projectafbakening

Het plangebied wordt begrensd tot het perceel Prinsen Bolwerk 3, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie B nr 3559

Van invloed op de planvorming zijn de volgende beleidsnota's:

Masterplan Spoorzone
Bolwerken Visie
HVVP
Structuurplan Haarlem
Duurzaam bouwen

Bij de verdere planvorming gelden de volgende Aandachtspunten:

- De gemeente verkoopt het pand in de huidige staat
- De gemeente spant zich in dat de huidige tijdelijke gebruikers onder dezelfde voorwaarden kunnen blijven zitten tot het moment van herontwikkeling. Dit mag echter niet de verkoopprijs drukken.
- Er zal mogelijk een nieuwe eigendomsgrens/kavelgrens bepaald moeten worden. Een deel van het kadastraal kavel is ingericht als onderdeel van het park.
- Er kan pas gebouwd worden als de problematiek “fijn stof” is opgelost.
- Gemeente verplicht zich medewerking te verlenen aan bestemmings(plan)wijziging (art. 19WRO)
- I.v.m. beschermd stadsgezicht is een procedure ex art. 19 WRO pas mogelijk nadat er voor het perceel een bestemmingsplan is vastgesteld.
- De overdracht vindt zo snel als mogelijk plaats. (niet wachten op uitwerking plannen door koper)
- Geen andere teruglever-bedingen dan geregeld in de algemene verkoopvoorwaarden.
- De formele inspraak die samenhangt met het wijzigen van de bestemming vindt plaats in het kader van de bestemmingsplan- en/of bouwplanprocedure. In verband met het wijzigen van de bestemming wordt wel overleg gepleegd met de wijkraad en eigenaren van aangrenzende kavels.
- De wandelroutes over het kavel worden gerespecteerd,. Hiervoor wordt een erfdiensbaarheid (recht van overpad) gevestigd. Bezien wordt of de grond waarop de wandelroutes zijn aangelegd in eigendom van de gemeente kan blijven.

- Gedogen reeds getroffen voorzieningen om de bodemverontreinigingen ter plaatste te saneren (lava-koffer)
- Extra kosten voor een partiele bestemmingsplan herziening (vooruitlopend op bestemmingsplan Nieuwstad) (ex art 19WRO) zijn voor rekening van de koper.
- Het pand is tijdelijk in gebruik gegeven, in afwachting van de verkoop. Het beheer is er op gericht tegen minimale kosten het pand in de staat te houden waarin het momenteel verkeert.

2.4 Overzicht van inhoudelijke activiteiten

Initiatief en definitiefase

De initiatieffase en definitiefase worden afgesloten na het vaststellen van deze projectopdracht en de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten en het beschikbaar stellen van het krediet.

De ruimtelijk/functionele- en verkoopvoorwaarden zijn uitgewerkt in de bijlagen en in deze projectopdracht. Na instemming van het college en de gemeenteraad zal de verkoopprocedure (ontwerpfase) starten.

Producten:

- **projectopdracht**
- **voorbereidingskrediet (voorstel aan raad bijgevoegd)**
- **ruimtelijk functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3 (bijgevoegd) bijlage 3**
- **asbest inventarisatie (beschikbaar)**
- **saneringsonderzoek (aanvullend nader onderzoek)**
- **taxatie waarde onroerend goed (na akkoord projectopdracht)**
- **concept verkoopcontract (na akkoord projectopdracht)**

Voor de gunning wordt uitgegaan van een optimale prijs/kwaliteit verhouding, d.w.z. de hoogste prijs/de beste kwaliteit. Daarvoor zullen de volgende criteria worden gehanteerd

Kwaliteitscriteria:

- voldoen aan ruimtelijk functionele uitgangspunten: qua volumes, parkeren, functies, inrichting terrein
- zo min mogelijk volume
- zo goed mogelijk respecteren Rijksmonument
- een zo open (transparant) mogelijke inrichting van het terrein
- de grootst mogelijk publieke toegankelijkheid

Prijs criterium:

- zo hoog mogelijke opbrengst, met een (vertrouwelijke) minimumprijs waaronder het pand niet wordt verkocht.

Met het vaststellen van deze projectopdracht en de ruimtelijke- en verkooprandvoorwaarden is de definitiefase beëindigd.

Ontwerpfase

Op basis van de uitgangspunten worden de verkoopbrochure opgesteld en partijen uitgenodigd een bieding te doen. Een selectiecommissie, onder leiding van de projectwethouder, zal de winnaar aanwijzen.

Product:

- **advies selectiecommissie**

Met het advies van de selectiecommissie is de ontwerpfase afgerond.

Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt de raad een voorstel tot verkoop aangeboden, waarna de overdracht zal plaatsvinden.

Producten:

- **verkoopbesluit gemeenteraad**

– **overdracht onroerend goed**

Nadat de raad heeft ingestemd met het verkoopvoorstel, de eigendommen zijn geleverd en de koopprijs in ontvangst is ontvangen, is de uitvoeringsfase beëindigd

Evaluatiefase

In de evaluatiefase zal aan de opdrachtgever een evaluatie van het project worden aangeboden.

Product:
- evaluatie

3.0 Beheersplan

3.1 Tijd

Startdatum van het project

Met het vaststellen van de projectopdracht door het college is het project gestart.

Einddatum van het project

Het project is gereed na transport bij de notaris en wordt geraamd op mei 2006.

Einddatum definitiefase

De eindfase van de definitiefase wordt geraamd op 1 december 2005.

In te zetten capaciteit

De capaciteitsinzet vanuit de gemeente is geraamd op 326 uur. Een specificatie van de uren is terug te vinden in Bijlage 2 “Raming kosten”

Voortgangssignalering

Voor dit project is een planning gemaakt die als bijlage 1. is bijgevoegd. In de Maraps zal een melding van de voortgang op basis van de planning worden gegeven.

Beheersactiviteit m.b.t. de tijdsplanning

De projectmanager is verantwoordelijk voor het bijhouden van de planning en het doen van voorstellen, aan het college, voor bijsturing.

3.2 Financiën

Het plangebied is eigendom van de gemeente Haarlem.

Het pand maakt onderdeel uit van de concept- grondexploitatie onderdeel Bolwerken, uit het Masterplan Spoorzone.

De ontwikkelkosten zijn geraamd op € 55.000,- (zie bijlage 2)

De opbrengst vloeit voor maximaal € 2.000.000,- toe naar MO, afdeling onderwijs.

Het restant van het financieel resultaat vloeit toe naar de grondexploitatie Spoorzone.

Risico analyse

Het risico is beperkt tot maximaal de geraamde kosten ad € 55.000,- De verwachting is dat de verkoop, na aftrek van de reservering voor afd. MO, ruimschoots de te maken kosten zal goedmaken. Een externe makelaar wordt ingeschakeld om onze eigen inschatting te verifiëren.

Het pand heeft fors achterstallig onderhoud. Uitstel van verkoop kan leiden tot hogere kosten voor het in stand houden van het pand.

Budgetbewakingsysteem

De projectleider is verantwoordelijk voor het budget en zal via de Marap daarvan verslag doen.

Kosten

De kosten voor de procedure worden geraamd op € 55.000,-. De programmamanager kan binnen de verschillende onderdelen van de voorbereidingskosten verschuivingen laten plaatsvinden. Na goedkeuring van de projectopdracht zal de Raad een kredietvoorstel worden gedaan.

3.3 Kwaliteit

Kwaliteitseisen

De kwaliteitseisen voor dit project zijn beschreven onder punt 2.4 van deze projectopdracht.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn beschreven onder punt 2.4 van deze projectopdracht en in de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten. (bijlage 3)

Beheersactiviteiten m.b.t. de kwaliteit

De projectmanager is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het proces; de vakafdelingen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun vakinhoudelijke inbreng.

3.4 Informatie

Beslisdocumenten

Alle fasen van het project worden afgesloten met een beslisdocument. Ieder beslisdocument bevat minstens drie onderdelen: de plaatsbepaling, de projectinhoud en het beheerplan. De beslisdocumenten worden door de projectmanager opgesteld in overleg met de projectmedewerkers. Het college stelt de beslisdocumenten vast. Het eerste beslisdocument, de projectopdracht, sluit de initiatieffase af.

Communicatieplan

Gezien de aard van het product zal de communicatie zich in eerste instantie richten op de doelgroep "Kopers". Omdat er echter ook nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden worden meegegeven die afwijken van de geldende bestemming, zullen deze besproken worden met de wijkraad en direct omwonenden.

Beheersactiviteiten m.b.t. informatie

Het secretariaat van de projectgroep is verantwoordelijk voor het opzetten van een werkarchief waarin alle relevante informatie aanwezig is.

3.5 Organisatie

Projectorganisatie

De opdrachtgever is het college van B&W van Haarlem. De verantwoordelijk wethouder is de wethouder Ruimtelijke Ordening, mevrouw M. Rietdijk. Programmamanager Spoorzone, de heer A.W. Kuiper, is binnen SO gedelegeerd opdrachtgever die eindverantwoordelijke is voor de inhoud en voortgang van de plannen. Er zal een projectgroep en selectiecommissie worden opgericht om de werkzaamheden voor dit project uit te voeren. De projectgroep wordt aangestuurd door de programmamanager.

Deelnemers aan de projectgroep zijn:

- SB, Ingenieursbureau, Martijn Dekker
- SB, afd. Verkeer en Vervoer, Bakir Muzur
- SO, afd. Beleid: Jan Rube, Alies Breuer, Annemariecke Schneiders
- SB, afd. Milieu, Saskia Vermeulen
- SO, afd. Vastgoed, Annemiek Verhaar

Deelnemers in de selectiecommissie zijn:

- Wethouder Rietdijk vz
- Joop Slangen (Stadsarchitect)
- Jan Rube (stedenbouwkundige)
- Martijn Dekker (landschapsarchitect)
- Annemiek Verhaar (makelaar)
- Arnoud Kuiper (programmamanager)

Op de hoogte worden gehouden:

- Concern, Ben Vogel (kredietvoorstel)
- SO, afd. Fin, Hans Rooijers (kredietvoorstel)
- SO, afd. VGB; Mirjam van den Tweel (tijdelijk beheer)
- SO, afd. VGB Michael Kaldenhoven (tijdelijk beheer)
- RDMz; Lodewijk de Roij
- SO, afd. V&T, Anke Rietdijk
- MO , afd OWG, Nico Kluwen
- MO, afd. OWG, Peter van Deursen
- Wijkraad Binnenstad

Beheersactiviteiten m.b.t. de organisatie

De beheersactiviteiten m.b.t. de organisatie vallen onder de verantwoordelijkheid van de programmamanager. Deze draagt zorg, in overleg met de verantwoordelijke afdelingsmanagers, voor de bemensing van de projectgroepen.

Arnoud Kuiper
Afdeling Beleid
Programmamanager Spoorzone

Bijlage 1

Planning:

Dinsdag 11 oktober 2005, voorstel in B&W
Donderdag 20 oktober 2005, voorstel in cie SO
Woensdag 30 november 2005 krediet in raad
Woensdag 7 december 2005, publicatie uitnodiging bidders
Woensdag 4 januari 2006, sluiting termijn biedingen (4 weken)
Woensdag 18 januari 2006, formuleren advies selectie cie.(2 weken)
Maandag 23 januari 2006, bespreken advies in staf beleid/vastgoed
Dinsdag 31 januari 2006, bespreken advies in MT SO
Maandag 13 februari 2006 team Grondel
Maandag 13 februari 2006 team Visser/Rietdijk
Dinsdag 21 februari 2006, bespreken in B&W
Donderdag 9 maart 2006 bespreken in raadscie SO
Woensdag april 2006, verkoopvoorstel in gemeenteraad
Woensdag mei 2006, passeren bij notaris/geld op de rekening

**raming kosten verkoop Prinsen
Bolwerk 3**

prijzen ex btw

Onderwerp: kredietaanvraag verkoop en Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inleiding

Het pand Prinsen Bolwerk 3 wordt door de gemeente afgestoten. In het pand was de school “De Sleutel” gevestigd die inmiddels elders in Haarlem nieuwbouw betrokken heeft. Bij de verhuizing van de school is door de gemeenteraad besloten dat uit de verkoop een bedrag van maximaal 2 miljoen euro toevloeit naar de post egalisatiefonds decentralisatiegelden onderwijs, als bijdrage in de kosten van het nieuwe schoolgebouw. (raadsbesluit 9 april 2003 OWG/2003/339)

De voormalige school Prinsen Bolwerk 3 is gesitueerd in het Bolwerk en kan ontwikkeld worden binnen de uitgangspunten van het Masterplan Spoorzone. Het perceel heeft op dit moment in het bestemmingsplan een bestemming gericht op het gebruik voor onderwijsdoeleinden. Om het pand te kunnen verkopen voor andere bestemmingen dienen vooraf de nieuwe ruimtelijk en functionele uitgangspunten te worden vastgesteld. Deze randvoorwaarden zijn onder meer ontleend aan het Masterplan Spoorzone en de visie op de Bolwerken, en zijn vastgelegd in de notitie Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3.

Zodra de raad heeft ingestemd met de nieuwe randvoorwaarden en krediet beschikbaar heeft gesteld voor de procedure kan de verkoop geschieden, waarbij partijen gevraagd zal worden een voorstel te doen voor de herontwikkeling van dit perceel. Gegund wordt aan de partij die het beste voorstel met de beste prijs indient. De gunningscriteria zijn omschreven in de projectopdracht.

Voorstel:

1. In te stemmen met de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3
2. Krediet beschikbaar te stellen ad € 55.000 ten behoeve van de verkoop, en ten laste van de opbrengst uit verkoop.

Het college van Burgemeester en Wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de projectopdracht en de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3 en verzoekt de raad in te stemmen met de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten en een krediet beschikbaar te stellen van € 55.000,- te dekken uit de opbrengst uit verkoop.
2. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie SO hierover een advies heeft uitgebracht.

Drs. W.J. Sleddering

mr.J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Gelezen het advies van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling;

Overwegende dat met het voorstel kan worden ingestemd;

Besluit:

1. In te stemmen met de Ruimtelijk Functionele uitgangspunten Prinsen Bolwerk 3
2. Krediet beschikbaar te stellen ad € 55.000,- ten behoeve van de verkoop en ten laste van de opbrengst uit verkoop.

Gedaan in de vergadering van 30 november 2005 .

De secretaris,

De voorzitter,