

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R.J. Schreuder
Telefoon 5113909
E-mail: rjschreuder@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. SO/VG/2007/600
Te kopiëren: raadsstuk, 1. en A t/m C
B & W-vergadering van 15 mei 2007

Onderwerp

Verkoop Berlagelaan 1-3 – Damiate College (St. Petrus LTS)

Bestuurlijke context

Per openbare inschrijving is het schoolcomplex ‘Damiate College’ aan de Berlagelaan 1-3 te koop aangeboden. In totaal zijn 19 biedingen binnengekomen. Voorstel is over te gaan tot verkoop van het complex aan de firma Hillgate voor een bedrag van € 8.635.000,- kosten koper. In de achterliggende nota wordt de verkoop toegelicht.

Commissieparagraaf

Omdat het verkopen betreft boven de € 500.000,--, wordt de commissie Ontwikkeling gevraagd de raad te adviseren omtrent deze verkoop.

Communicatie

Zodra de nota openbaar wordt (na behandeling in de commissie Ontwikkeling), wordt een persbericht uitgegeven.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de verkoop van schoolcomplex ‘Damiate College’ (St. Petrus LTS) gelegen aan de Berlagelaan 1-3 aan de firma Hillgate uit Wassenaar voor een bedrag van € 8.635.000,-- kosten koper.
2. De netto-verkoopopbrengst van deze verkoop ad. € 8.635.000,-- (minus de verkoopkosten die de sector SO heeft gemaakt in het kader van de verkoop) wordt aangewend voor het bouwen van nieuwe VMBO scholen conform het raadsbesluit projectopdracht VMBO van 22 december 2004 (RB 243/2004).
3. De verzoekers, zijnde de erven en nabestaanden van de architect van de school Nico Andriesen en de beeldend kunstenaar Hans Wiesman, niet ontvankelijk te verklaren in hun verzoek het Damiate College (St. Petrus LTS) aan de Berlagelaan 1-3 aan te wijzen als gemeentelijk monument (artikel 3 Monumentenwet en monumentenverordening Haarlem 2006).
4. Het College stuurt nota bijlage 1 ter informatie aan de commissie Ontwikkeling.
5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.
6. Communicatie: Na de commissievergadering wordt een persbericht uitgebracht.
7. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

B&W datum
Sector/afdeling SO/VG
Registratienummer SO/VG/2007/600

NOTA bijlage 1 : Verzoek Damiate College (St. Petrus LTS) aan te wijzen als gemeentelijk monument
--

Aanleiding tot het verzoek

Mevrouw mr. H.G.M. Veenhof-Wiesman, wonende aan de Frederik Hendriklaan 18 te Haarlem heeft op 8 maart 2007 namens de erven en nabestaanden van de architect van de school Nico Andriesen en de beeldend kunstenaar Hans Wiesman, verzocht het Damiate College (voormalig St. Petrus LTS) aan de Berlagelaan 1-3 aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Juridisch kader

Voorafgaand aan een inhoudelijke toetsing van het verzoek dient te worden beoordeeld of verzoekers ontvankelijk zijn in hun verzoek tot aanwijzing. Het besluit tot aanwijzing van een object als gemeentelijk monument is een discretionaire bevoegdheid van het college. Regels over het toekennen van de gemeentelijke monumentenstatus zijn terug te vinden in de Monumentenwet 1988 en in de monumentenverordening Haarlem 2006.

Regelgeving

-Artikel 3 van de Monumentenwet bepaald dat belanghebbenden kunnen verzoeken om aanwijzing van een object tot monument.
-Artikel 3 van de gemeentelijke Monumentenverordening is o.a. bepaald dat het vermeende belang van de belanghebbende bij het verzoek tot aanwijzing vermeld dient te worden.

Jurisprudentie

Uit vaste jurisprudentie inzake artikel 3 Monumentenwet blijkt dat alleen eigenaren, zakelijk gerechtigden en Parochie/Bisdom als belanghebbenden dienen te worden aangemerkt.

In casu is het verzoek gedaan door de erven van de architect en de beeldend kunstenaar welke de school destijds hebben ontworpen. Nu het belang van verzoekers niet om een zakelijk- of eigenaarsbelang gaat, maar zich tot een emotioneel belang beperkt, wordt niet voldaan aan de criteria om als belanghebbende te worden aangemerkt. Verzoekers zijn om deze reden niet ontvankelijk in hun verzoek.

Raadsstuk
B&W datum
Sector/afdeling SO/VG /VGO
Registratienummer SO/VG 2007/600

Onderwerp: Verkoop Berlagelaan 1-3 – Damiate College (St. Petrus LTS)
--

1 Inhoud van het voorstel

Per openbare inschrijving is het schoolcomplex 'Damiate College' (St. Petrus LTS) gelegen aan de Berlagelaan 1-3 te koop aangeboden. In totaal zijn 19 biedingen binnengekomen. Voorstel is over te gaan tot verkoop van het complex aan de firma Hillgate uit Wassenaar voor een bedrag van € 8.635.000,- kosten koper.

Door de raad is, bij de projectopdracht voor het project VMBO, op 22 december 2004 besloten (RB 243/2004) dat de opbrengsten uit de te verlaten VMBO-locaties (voor zover nodig) kunnen worden aangewend voor de nieuwbouw van het VMBO. In het kader hiervan is de locatie Berlagelaan 1-3 'Damiate College' via het systeem van openbare inschrijving te koop aangeboden. De locatie is ca.12.155 m² groot en is op de bijgaande tekening met nummer 07701 (bijlage A) aangegeven (kadastraal bekend Haarlem I, sectie P, nummer 1355). Het schoolcomplex stamt uit de zestiger jaren van de vorige eeuw en is ook bekend onder de naam 'St. Petrus LTS'.

Verkoopproces

Middels nota nr. OWG/2006/1246 en is door B&W op 31 oktober 2006 besloten (waarna het ter kennisneming is gestuurd naar de commissie Ontwikkeling) dat het complex te koop zou worden aangeboden met twee varianten, een gedeeltelijk behoud variant van het bestaande complex (A) en een totale sloop variant (B). In december 2005 gaf de politie sterke signalen af dat het complex mogelijk in brand zou worden gestoken. Er is een sloopvergunning aangevraagd en begin 2006 is de vergunning verleend. Met een sloopvergunning kan onmiddellijk (een deel) van het complex worden gesloopt zodra blijkt dat het noodzakelijk is. Daarnaast is ter beveiliging gekozen voor gebouwbeheer met bijhorende kosten. Een sloopvergunning kan worden ingetrokken als er twee jaar geen gebruik van wordt gemaakt.

Op 11 januari '07 is de verkoop gestart met advertenties, website en informatiebrieven. Ontwikkelaars zijn op diverse momenten de gelegenheid gesteld het complex van binnen en buiten te bekijken om het onder andere op hergebruik te beoordelen. Hiervan is veel gebruik gemaakt.

Kunstobjecten

Na de start van de verkoop is een brief ontvangen van de weduwe van architect Andriessen en de erven van kunstenaar Wiesman met het verzoek de in het complex aanwezige kunstobjecten te behouden. Ook landelijk was inmiddels belangstelling ontstaan voor behoud van kunstobjecten uit de wederopbouwperiode (item NOS journaal, deel van een wederopbouwkunstwerk werd herplaatst). Aan het Instituut Collectie Nederland (ICN) werd opdracht gegeven een onderzoek te doen naar de behoudwaarde. Het rapport "Monumentale kunstwerken in de voormalige St. Petrus LTS te Haarlem, een culturele waardestelling" van 23 februari 2007 ligt als bijlage ter inzage. Samengevat zegt ICN dat de kunst van bijzondere waarde is, mede

omdat een groot deel van andere samenwerkingsprojecten inmiddels verloren is gegaan (bv. St. Henricus in Heemstede). De kunstwerken uitnemen en herplaatsen is volgens het rapport geen optie.

Openen enveloppen

Op 27 februari 2007 om 14.00 uur sloot de inschrijving en zijn de enveloppen geopend.

Totaal zijn er 19 biedingen binnengekomen. Bijgevoegd is het proces-verbaal van inschrijving (bijlage B) en een kopie van het inschrijvingsbiljet met de onvoorwaardelijke bieding van de hoogste inschrijver (bijlage C).

Selectieproces

Er is een selectiecommissie samengesteld met voorzitter de heer J. Nieuwenburg. De selectiecommissie heeft tijdens presentaties van ontwikkelaars een afvaardiging van de wijkraad gevraagd aan te schuiven, wat is geschied. Gesteld doel was een hoge verkoopopbrengst realiseren, waarbij wordt voldaan aan de gestelde eisen in het stedenbouwkundige programma van eisen uit de verkoopbrochure. Diverse plannen zijn getoetst aan de eisen uit de verkoopbrochure. Voor de gedeeltelijk behoud variant is Hillgate als hoogste inschrijver die voldoet aan de gestelde eisen uit de bus gekomen. Voor de volledige sloopvariant is Smits Bouwbedrijf uit Beverwijk als hoogste inschrijver die voldoet aan de gestelde eisen uit de bus gekomen. Beide bedrijven is gevraagd of het mogelijk is de kunstobjecten te behouden.

Smits Bouwbedrijf

Smits Bouwbedrijf heeft herplaatsing van de kunstobjecten binnen de nieuwbouw voorgesteld en daarvoor € 50.000,- extra vrijgemaakt. Herplaatsing van de kunst is echter volgens het rapport van ICN geen optie. Het plan van Smits is door de wijkraad laag gewaardeerd. Ook de specialisten binnen de gemeente en de selectiecommissie waarderen dit plan laag. Gezien het voorgaande stellen wij voor niet te gunnen aan Smits Bouwbedrijf.

Hillgate

Hillgate heeft voorgesteld het trapportaal alsnog te behouden en de aula voor minimaal de helft te hergebruiken als open ruimte en daar niet de geplande woningen te realiseren. Hillgate heeft hier de voorwaarde aan verbonden elders in het plan gecompenseerd te worden om alsnog voldoende woningen te kunnen realiseren. Deze compensatie is gevonden door in de noord-west hoek vijf lagen toe te staan in plaats van drie lagen. Deze hoogte sluit aan bij het naastgelegen gebouw waarin het Oogheekundig Centrum is gevestigd. Vervolgens heeft het plan van Hillgate nog een aantal wijzigingen ondergaan door eisen vanuit de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn, het reliëf van Tollenaar prominent vanaf de Prins Bernhardlaan in beeld te laten komen (wellicht aanlichten van het reliëf in de avonduren), zeer smalle woningen in oudbouw vervangen door ruimere woningen in nieuwbouw; gevel van een nieuw gebouw naar achteren plaatsen waardoor de aula beter vanaf de Prins Bernhardlaan in beeld is. Er is een evenwichtig plan ontstaan die een goed uitgangspunt vormt voor een bouw aanvraag. Hillgate is serieus in gesprek met een kandidaat die de hele aula wil gebruiken voor bijeenkomsten in het weekend. Parkeren zou daardoor mogelijk opgelost kunnen worden op het naastgelegen kantoorparkeerterrein dat in het weekend leeg staat. De oude hoogbouw wordt gesloopt. Het trapportaal heeft nog steeds de functie van toegang tot de aula en krijgt daarnaast een nieuwe functie van toegang tot de

nieuwe hoogbouw. De kunstobjecten worden in de verkoopovereenkomst beschermd met een periode van 20 jaar. Binnen deze periode is het mogelijk dat het behouden deel (desgewenst) een andere vorm van bescherming krijgt. Het object is anno 2007 in principe te jong om de status van monument te krijgen. Het minimaal gewenste woningprogramma zal ruimschoots gehaald worden. Circa anderhalf maal zoveel lijkt haalbaar, waarbij ook het parkeren op een goede manier wordt opgelost.

Voorstel

Het aangepaste plan van Hillgate valt bij zowel de afvaardiging van de wijkraad als bij de selectiecommissie in de smaak. Hillgate weet de kunstobjecten op een goede manier te behouden. Daarnaast is Hillgate de hoogste inschrijver, waardoor ook dit geen belemmering is aan deze firma te gunnen. Voorstel is om over te gaan tot verkoop van de Berlagelaan 1-3 aan de Hillgate. Hierbij wordt de keuze van de koper gemaakt op basis van het plan van inschrijving, maar de overeenkomst met instemming van Hillgate afgesloten op basis van het gewijzigde plan waarin de kunstobjecten de aankomende 20 jaar worden beschermd.

Financiële paragraaf

De meeste inschrijvers hebben bedragen van 5 a 8 miljoen euro kosten koper geboden. Ondanks wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan wordt de hoogte van het bod van Hillgate niet aangepast. Dit was ook een belangrijke voorwaarde die is meegegeven toen de vraag werd gesteld of het mogelijk was de kunstobjecten te behouden. Zo blijft de verkoop immers tegenover andere inschrijvers zuiver.

Een bruto opbrengst van € 8.635.000,-- kosten koper is voor deze locatie goed te noemen.

Juridisch eigenaar is het schoolbestuur (de gemeente heeft het economisch eigendom).

De sector MO is verantwoordelijk voor de schriftelijke toestemming van het schoolbestuur om de Berlagelaan 1-3 te kunnen overdragen aan Hillgate.

De conciërgewoning gelegen in de zuid-oost hoek van het complex is op dit moment nog in gebruik. Naast dat de bewoners zelf zoeken naar vervangende woonruimte, helpen het schoolbestuur en de gemeente hen daarmee. De bewoners hebben een urgentieverklaring aangevraagd en gekregen. Eén van de bewoners heeft een handicap, waardoor een vervangende woning met aanpassingen nodig is. Om het risico af te kopen is in de verkoopovereenkomst voor 2008 een boetebedrag opgenomen van maandelijks € 20.000,-. De maximaal mogelijke boete bedraagt derhalve € 240.000,-. Hiervoor dient een reservering te worden gemaakt. De boete gaat, indien van toepassing, van de verkoopopbrengst af.

Het netto bedrag van de verkoop ad. € 8.635.000,-- (minus de gemeentelijke kosten in het kader van de verkoop en genoemde reservering) wordt aangewend voor het bouwen van nieuwe VMBO scholen conform het raadsbesluit projectopdracht VMBO van 22 december 2004.

Planning

Spoedige overdracht is gewenst i.v.m. beheerskosten pand en renteopbrengst verkoopsom.

Wij stellen de raad voor

:

1. Akkoord te gaan met de verkoop van schoolcomplex Damiate College (St. Petrus LTS) Berlagelaan 1-3 aan de firma Hillgate uit Wassenaar voor een bedrag van € 8.635.000,-- kosten koper.
2. De opbrengst sub 1 na aftrek van kosten aan te wenden voor de bouw van twee VMBO-scholen in oost/west, te reserveren in een daartoe in te stellen bestemmingsreserve.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de verkoop van schoolcomplex Damiate College (St. Petrus LTS) Berlagelaan 1-3 aan de firma Hillgate uit Wassenaar voor een bedrag van € 8.635.000,-- kosten koper.
2. De opbrengst sub 1 na aftrek van kosten aan te wenden voor de bouw van twee VMBO-scholen in oost/west, te reserveren in een daartoe in te stellen bestemmingsreserve.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

INSCHRIJVINGSBILJET VOOR VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN

De ondergetekende,

naam : HILLGATE SATTIER BV voorletter(s) :

adres : Rijksstraatweg 354 nummer : 354

postcode : 2242 AL woonplaats/gevestigd te : Wassenaar

telefoonnummer : 070-5114741

biedt op het hieronder te noemen perceel van deze verkoop

Object: **SCHOOLCOMPLEX BERLAGELAAN 1-3**
kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P,
nummer 1355, groot ca. 1 ha 21 a 55 ca (12.255 m²)

Geboden bedrag in letters: **UITSLUITEND IN EURO'S**
Acht miljoen zeshonderd vijftien kosten koper.

Geboden bedrag in cijfers: **UITSLUITEND IN EURO'S**
duizend euro
€ 8.635.000,- kosten koper.

Kosten koper: de van toepassing zijnde overdrachtsbelasting 6%, of BTW 19% en de notaris- en kadastrale kosten.

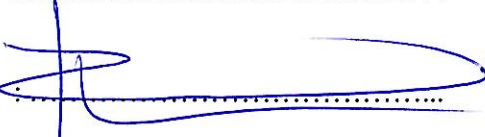
en wil het complex aankopen om variant -- **A***/**B** -- te realiseren (verplicht A of B doorhalen, namelijk de variant die u niet wenst te realiseren; zie voor toelichting variant A en B het stedenbouwkundig programma van eisen).

en vult het programma in als volgt (bestemmingen en eenheden noemen)

37 loftwoningen, 113 appartementen, 28 eengezinswoningen, 1 commerciële ruimte en circa 188 geparkeerde plaatsen op eigen terrein. E.c.a. conform voorstel

Bieder verklaart zich bekend en akkoord met de aan deze aanbieding verbonden biedings- en verkoopvoorwaarden zoals opgenomen in de verkoopbrochure.

datum : 27-02-2007

handtekening : 

BIJSLUITEN: KOPIE LEGITIMATIEBEWIJS EN EEN KOPIE VAN HET UITTREKSEL UIT HET HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL

N.B. CONTROLEER UW INSCHRIJVINGSBILJET OP VERGISSINGEN!
VERMELD UW NAAM, ADRES EN WOONPLAATS OP DE ENVELOP

* Behoud gedeelte laagbouw en aula. Sloep en nieuwbouw hoogbouw gedeelte en Bebauwing aan voorzijde terrein (Berlagelaan). E.c.a. conform bijgevoegd voorstel.