

Collegebesluit

Onderwerp Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst	
Nummer	2018/65574
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Koster, J.J.
Telefoonnummer	06-51540994
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	In navolging van de intentieovereenkomst herontwikkeling Deliterrein d.d. 24 april 2016 verkoopt de gemeente aan ontwikkelaar AM de bouwgrond aan het Deliterrein. Hierdoor wordt in combinatie met het voormalige Shellterrein de duurzame ontwikkeling van 131 woningen (appartementen en eengezinswoningen) mogelijk gemaakt. Voor de verkoop van de grond Deliterrein en het verzekeren van het kostenverhaal Shellterrein wordt de verkoop en tevens anterieure overeenkomst afgesloten. De vaststelling van de wijzigingen in het SPvE loopt parallel met deze nota. Beide nota's worden tegelijkertijd en in samenhang aan de Commissie Ontwikkeling aangeboden.
Behandelveorstel voor commissie	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000, -, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening). Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding. Geheimhouding: "De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op bijlage 1 van deze nota wordt door het college opgelegd aan de raad op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. Voor de gemeente is van belang geen financiële marktinformatie openbaar te maken tot het moment dat dit contract is afgewikkeld .
Relevante eerdere besluiten	Sluiten intentieovereenkomst (Collegebesluit 2016/8001 d.d. 5 april 2016, ter informatie naar de commissie d.d. 14 april 2016)

Besluit College d.d. 13 maart 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met AM voor de herontwikkeling van de locatie Deliterrein. 2. tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² te verkopen conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken 3. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. 4. geheimhouding te leggen op de bijlage 1 van deze nota met inachtneming van artikel 25, van de Gemeentewet, op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. 5. de raad voor te stellen deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de verkoop is afgewikkeld en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd. de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier, De voorzitter,

1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein gelegen aan de Spaarndamseweg in Haarlem Noord, aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. De voormalige gasfabriek locatie is gemeente eigendom. De sanering van het destijds sterk vervuilde terrein is in 2014 afgerond. In 2007 heeft de gemeente een SPvE vastgesteld voor deze locatie, waarin de bouw van ca 130 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Eind 2013 heeft een marktconsultatie met 7 partijen plaatsgevonden om de herontwikkeling van het Deliterrein mogelijk te maken. De gemeente heeft naar aanleiding van deze marktconsultatie AM als ontwikkelaar aangewezen. AM is tevens eigenaar van het naastgelegen Shellterrein en heeft een concept stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. In 2016 is met AM een intentieovereenkomst gesloten die leidt tot deze anterieure en tevens verkoopovereenkomst. Het terrein zal met het naastgelegen voormalig Shellterrein ontwikkeld worden tot een woonlocatie met 57 appartementen en 74 eengezins en stads woningen met bijbehorende parkeeroplossing. Het door AM opgestelde concept stedenbouwkundig plan geeft aanleiding tot actualisatie van het Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) uit 2007. De vaststelling van deze wijzigingen in het SPvE loopt parallel met deze nota. De in de overeenkomst opgenomen (financiële) afspraken zijn gebaseerd op programmatische uitgangspunten, die vallen binnen de kaders van het vast te stellen SPvE 2017. Het SPvE wordt door de raad vastgesteld. Indien de raad van mening is dat het SPvE moet worden aangepast, kan dit gevolgen hebben voor de verkoopovereenkomst.

2. Besluitpunten college

1. tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met AM voor de herontwikkeling van de locatie Deliterrein.
2. tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² te verkopen conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken
3. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
4. geheimhouding te leggen op de bijlage 1 van deze nota met inachtneming van artikel 25, van de Gemeentewet, op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
5. de raad voor te stellen deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de verkoop is afgewikkeld en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.

3. Beoogd resultaat

1. Door de verkoop van het perceel wordt een integrale ontwikkeling van het Shell en Deliterrein mogelijk gemaakt, waardoor een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 130 woningen ontstaat.
2. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten die de gemeente op grond van artikel 6.12 WRO verplicht is te verhalen, verzekerd.

4. Argumenten

1. Grondverkoop

Door de verkoop van het perceel aan AM wordt een integrale duurzame ontwikkeling van het Shell en Deliterrein mogelijk gemaakt, die de woningvoorraad in de zone Spaarndamseweg met 130 woningen vergroot. De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 500 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. De in de overeenkomst opgenomen (financiële) afspraken zijn gebaseerd op programmatische uitgangspunten, die vallen binnen de kaders van het vast te stellen SPvE 2017. Zowel de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit als de voormalige Stadsbouwmeester hebben hierover positief geadviseerd.

2. Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO)

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure-/verkoop overeenkomst wordt voldaan aan de WRO.

3. Het besluit is een vervolg op de Intentieovereenkomst

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende Intentieovereenkomst (voorschotovereenkomst) van 5 april 2016. Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk is of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren en of er dus een anterieure overeenkomst tot stand zal komen. Die duidelijkheid is er inmiddels.

4. Financiën

Het gemeentelijk perceel is in februari 2018 door een externe taxateur gewaardeerd op basis van het te realiseren woningbouwprogramma. Hierop zijn in mindering gebracht de voorbereidings- en uitvoeringskosten voor de civiele werkzaamheden zoals het woonrijp maken van de locatie. De grondopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie Deliterrein (complex 79). Na besluitvorming zal het resultaat worden verwerkt en zal de grondexploitatie worden vastgesteld.

De wettelijk te verhalen kosten voor het Shellterrein (eigendom AM) worden met het sluiten van de anterieure overeenkomst op AM verhaald.

5. Geheimhouding bijlage 1: anterieure-/verkoopovereenkomst

De bestemmingsplanprocedure voor fase 2 dient nog doorlopen te worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning, zal de grond voor fase 2 juridisch overgedragen worden. Op deze overeenkomst wordt geheimhouding opgelegd tot het moment dat het contract is afgewikkeld. Dit om de financiële belangen van de gemeente bij deze ontwikkeling te waarborgen

5. Risico's en kanttekeningen

Wijziging programmatische uitgangspunten

De in de overeenkomst opgenomen (financiële) afspraken zijn gebaseerd op programmatische uitgangspunten, die vallen binnen de kaders van het vast te stellen SPvE 2017. Het SPvE wordt door de raad vastgesteld. Indien de raad van mening is dat het SPvE moet worden aangepast, kan dit gevolgen hebben voor de verkoopovereenkomst.

Aanbestedingsrisico

De Ontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte.

Dit kwalificeert als een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken. Werken boven de drempel (€ 5.186.000,-) dienen Europees te worden aanbesteed. In dit geval is daarvan geen sprake. Voor werken onder de drempel kan ook een aanbestedingsplicht gelden:

Volgens de Gids Proportionaliteit, welke richtlijn in principe wordt gevolgd bij het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor werken, dient bij een waarde van de opdracht vanaf € 150.000,- meervoudig onderhands te worden aanbesteed, o.a. vanaf € 1,5 miljoen nationaal openbaar etc.

De waarde van de opdracht ligt op een geschat bedrag van € 900.000. Dat betekent dat er in principe een aanbestedingsplicht is voor meervoudig onderhandse aanbesteding. Er wordt in dit geval, op zich wel om evidente redenen, voor gekozen om de opdracht in feite één op één te gunnen aan de ontwikkelaar van het bouwplan welke de aanpassingen van de openbare ruimte noodzakelijk maakt. AM is na een marktconsultatie met 7 partijen door de gemeente als ontwikkelaar aangewezen. Door AM het openbaar gebied in samenhang met deze ontwikkeling te laten realiseren is efficiënter en goedkoper dan het separaat aanbesteden van het werk. Op zich is er echter het risico dat door derden wordt betoogd dat de Gemeente de aanbestedingswetgeving schendt. De kans dat dit risico zich daadwerkelijk voordoet is niet heel groot.

6. Uitvoering

Vervolgstappen in het ontwikkelproces Deliterrein - Schoterkwartier:

- vaststellen SPvE (raad)
- vaststellen Stedenbouwkundig plan (BenW)
- ontwerpbestemmingsplan (BenW)
- bestemmingsplan (raad)
- verkeersbesluit (BenW).

7. Bijlagen

1. Geheim: Concept Anterieure - / Verkoopovereenkomst Shell- en Deliterrein AM B.V.
2. tekening plangrens en uitgifte (bijlage 1 bij de Concept Anterieure - / Verkoopovereenkomst)