

Onderwerp Aan- en verkoopovereenkomst project 1828 Spaarndamseweg 13	
Nummer	2022/1182074
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sandra Buisman
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Er ligt een vastgesteld stedenbouwkundig plan van initiatiefnemer 18-28 V B.V. (Wibaut) voor de locatie van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13. Het is een plan voor de bouw van circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Circa 85% van de woningen valt in de sociale huursector. Op de begane grond is 201 m² BVO voor daghoreca gereserveerd. De gemeente verkoopt een strook grond aan de voorzijde van de kavel zodat de initiatiefnemer in de rooilijn kan bouwen. Het college is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast draagt de ontwikkelaar een strook toekomstige openbare ruimte over. Separaat besluit het college over het aangaan van een anterieure overeenkomst. Geheimhouding: De informatie in de bijlagen betreft die van vertrouwelijke aard en wordt daarom aan de commissie verstrekt onder oplegging van geheimhouding. Op grond van artikel van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, e en f van de Wet open overheid. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (berekening koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Het belang bij het voorkomen van onevenredig nadeel van de gemeente wordt hier geacht zwaarder te wegen dan het algemene belang van openbaarmaking. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie. Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen € 100.000, en € 500.000, - beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen van het college en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken. Conform artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.
Relevante eerdere besluiten	• Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 (2020/836480) • Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50kV-station), vastgesteld in de raad van 23 april 2020 (2020/262282) • Collegebesluit voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13, besproken in de commissie ontwikkeling van 1 april 2021 (2021/141244) • Collegebesluit definitief ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (2021/475603)
Besluit College d.d. 30 augustus 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De aan- en verkoopovereenkomst aan te gaan met 1828-V B.V. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling, geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. Geheimhouding op de bijlagen bij de aan- en verkoopovereenkomst op te leggen op basis van artikel 55 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b, e en f van de Wet open overheid; 3. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Initiatiefnemer 18-28 V B.V. is voornemens het leegstaande 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het bouwplan bestaat uit circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar waarvan circa 85% sociale huur, horeca en collectieve ruimten. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Op 26 oktober 2021 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg en past hiermeer binnen de ambities van het coalitieakkoord 2022-2026.



Voor het realiseren van het stedenbouwkundig plan moet de initiatiefnemer 387 m² gemeentegrond kopen. Zo past het plan beter in de omgeving. Door in de rooilijn van de omliggende percelen te bouwen wordt een beter straatbeeld gecreëerd en een aantrekkelijkere woonomgeving. De ontwikkelaar draagt een strook grond van 104 m² over aan de zijde van de Schokkerkade voor het versterken van de openbare ruimte.

2. Besluitpunten College

Het College besluit:

1. De aan- en verkoopovereenkomst aan te gaan met 1828-V B.V. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling, geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Geheimhouding op de bijlagen bij de aan- en verkoopovereenkomst op te leggen op basis van artikel 55 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b, e en f van de Wet open overheid;
3. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

3. Beoogd resultaat

1. Aan- en verkoop van grond om de realisatie van circa 150 kleine huurwoningen, daghoreca en buitenruimte conform het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken;

4. Argumenten

1. *De aan- en verkoop van grond draagt bij aan een beter straatbeeld en een aantrekkelijker woonomgeving*

Met de aankoop van in totaal 387 m² gemeentegrond door 1828 bv past het bouwplan beter in de omgeving. Het perceel is geen strategisch bezit voor de gemeente en het is daarom ook niet noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft. Door in de rooilijn van de omliggende percelen te bouwen wordt een beter straatbeeld gecreëerd en een aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd.

2. *Er is een taxatie uitgevoerd naar de marktwaaarde*

In opdracht van de gemeente voerde taxateur bedrijfslocatie.nl een taxatie uit naar de marktwaaarde van het aan- en verkopen terrein. Het betreft de marktwaaarde op basis van residuele grondwaarde, zijnde € 2.500.000 k.k. exclusief btw (bijlage 2).

In het rekenmodel van de taxateur is geen rekening gehouden met de bijkomende kosten voor de aanleg van 20 gebouwde parkeerplaatsen, het feit dat de ontwikkelaar zelf het bouw- en woonrijp maken uitvoert, planontwikkeling inclusief ambtelijke inzet en een afdracht op grond van de Nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert een totale netto grondwaarde van € 476.000, naar rato van meters toe te rekenen aan de gemeentelijke grond en de grond die in eigendom is van de ontwikkelaar. Op basis van die verdeling bedraagt de waarde (koopprijs) van de gemeentelijke 387

m² grond € 106.595,=. (bijlage 3)

3 De gemeente draagt bij aan de werkzaamheden in de openbare ruimte

De gemeente draagt van de grondopbrengst € 62.000 bij aan door haar gewenste werkzaamheden in de openbare ruimte waaronder de verplaatsing van het fietspad en de bushalte. De resterende opbrengst van deze verkoop wordt toegevoegd aan de Reserve vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt.

4. Publicatie in het kader van het Didam-arrest

De gemeente publiceert de grondaankoop vanaf 26 juli tot en met 5 september 2022 in het kader van het Didam-arrest en het TOM-principe. De strookjes grond die partijen over en weer verkopen hebben geen zelfstandige functie. Van een mogelijkheid tot ontwikkeling van het stukje gemeentegrond door een andere partij dan de ontwikkelaar is geen sprake, ook vanwege de ligging daarvan aan het water. Andere partijen hebben geen belang bij deze bagatelzaken (geen schaars goed). De gemeente stelt zich in deze publicatie op het standpunt dat 1828-V B.V. de enige serieuze gegadigde is voor de grondruil, die de gemeente hier beoogt en de bijbehorende verkoop.

5. De verkoop heeft geen negatieve consequenties voor de begroting beheer en onderhoud

De grondpositie van de gemeente vermindert met aan- en verkoop van grond aan de Spaarndamseweg, namelijk met 283 m². Minder areaal aan openbare ruimte betekent dat de beheerkosten afnemen.

6. Geheimhouding

De informatie in de bijlagen betreft die van vertrouwelijke aard en wordt daarom aan de commissie verstrekt onder oplegging van geheimhouding. Op grond van artikel van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, e en f van de Wet open overheid. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (berekening koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Het belang bij het voorkomen van onevenredig nadeel van de gemeente wordt hier geacht zwaarder te wegen dan het algemene belang van openbaarmaking. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

5. Risico's en kanttekeningen

Niet van toepassing.



6. Uitvoering

Na het besluit en een positieve bespreking in de commissie Ontwikkeling wordt:

1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit;
2. Worden de aan- en verkoopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.



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

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gelijktijdig met het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan ter inzage gelegd. Na verwerking van die inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van B&W besluit over vaststelling van het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie	Raad	Q2 2020
Definitiefase	N.v.t. (vanwege ontwikkelvisie)	N.v.t.	N.v.t.
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan (VO) - Stedenbouwkundig plan (DO) - Anterieure overeenkomst - Aan- en verkoopovereenkomst	B&W B&W B&W B&W	Q1 2021 Q4 2021 Q3 2022 Q3 2022
Voorbereidingsfase	- Inrichtingsplan openbare ruimte - Bestemmingsplan - Omgevingsvergunning	B&W Raad B&W	Q4 2022 Q4 2022/Q1 2023 2023
Realisatiefase	Uitvoering		2023

7. Bijlagen

1. Aankoopovereenkomst grond Spaarndamseweg 13
2. Verkoopovereenkomst grond Spaarndamseweg 13
3. GEHEIM: Taxatierapport Spaarndamseweg 13
4. GEHEIM: Berekening grondprijs Spaarndamseweg 13
5. Aan- en verkooptekening Spaarndamseweg 13 d.d. 1 september 2021 met nummer 2021/120-142
6. Advies en milieuparagraaf Spaarndamseweg 13 (2022/708018) d.d 9 mei 2022