

Collegebesluit

Onderwerp Verkoop uitgifbare grond aan de Minckelersweg - Oudeweg	
Nummer	2022/1405105
Portefeuillehouder	De Raadt, E.
Programma/beleidsveld	5.3 overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Mense, K.
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om uitgifbare bedrijfsgrond op de hoek Minckelersweg – Oudeweg met een grootte van circa 5.760 m² te verkopen. De kopende partij wil een bedrijfspand realiseren aan de Minckelersweg in de Waarderpolder. Met voorliggende nota neemt het college het voorgenomen besluit om de grond te verkopen.
Behandelvoorstel 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 aan het college te melden, 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.
Relevante eerdere besluiten	- Convenant Waarderpolder 2021-2025) (2020/0976702) in commissie Ontwikkeling van 4 februari 2021. - Nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (2015/27174) in raadsvergadering van 12 maart 2015. - Nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit' (2019/441246) in commissie Ontwikkeling van 10 september 2019. - Nota 'Grondprijsbeleid 2018' (2018/753413) in raadsvergadering van 31 januari 2019.

Collegebesluit

1. Inleiding

De kopende partij Intercel is in 1988 opgericht in Bloemendaal en is vanaf 1990 gevestigd in Haarlem. Het bedrijf is internationale leverancier en distributeur van hoogwaardige accu producten. Intercel heeft een magazijn met een totale opslagcapaciteit van 5.000 pallets, en heeft mede hierdoor de beschikking over één van de grootste voorraden accu's binnen Europa.

Met het oog op uitbreiding in verband met de innovatie naar productie van lithiumbatterijen en accu's, heeft het bedrijf behoefte aan een nieuw bedrijfspand. Intercel wil namelijk een voortrekkersrol vervullen voor de elektrificatie van vitale sectoren als de bouw, transport en mobiliteit, waarbij hun nieuwbouw op de hoek Minckelersweg – Oudeweg een hub functie moet gaan krijgen. Naast eigen huisvesting wil Intercel in hun nieuwbouw graag huisvesting bieden aan partijen die naast hunzelf een voortrekkersrol spelen in de transitieopgave naar elektrificatie. Intercel koopt aan via de besloten vennootschap Enercel Onroerend Goed B.V.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot verkoop van ca. 5.760 m² bouwgrond gelegen aan de Minckelersweg – hoek Oudeweg in de Waarderpolder, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2313, grootte ca. 5.760 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2021/138-034 d.d. 2 mei 2022 met arcering is aangegeven, onder voorwaarde dat het overleg in de commissie en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van circa 5.760 m² uitgeefbare bedrijfsground aan de hoekkavel Minckelersweg – Oudeweg in de Waarderpolder voor een marktconforme verkoopprijs ten behoeve van meer bedrijfsruimten en het creëren van extra werkgelegenheid in de Waarderpolder.

4. Argumenten

De verkoop past binnen het Convenant Waarderpolder 2021 - 2025

Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het Vierde Convenant Waarderpolder die de gemeente Haarlem heeft afgesloten met de Industriekring Haarlem. Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over meer intensivering, verduurzaming en innovatie van de Waarderpolder. Bij deze verkoop wordt onder meer recht gedaan aan de eis van acht arbeidsplaatsen per 1.000 m² bedrijfsoppervlak. Intercel verwacht voor 2025 50 tot 60 arbeidsplaatsen op deze locatie te creëren.

Collegebesluit

Intercel heeft veel medewerkers in dienst met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een deel van de te realiseren 50 tot 60 arbeidsplaatsen aan de Minckelersweg – Oudeweg zal daaruit bestaan. Daarnaast wil Intercel voor hun nieuwbouw inzetten op een BREAAAM-certificaat met de score 'excellent' (één na hoogste score) met een hoge inzet op biodiversiteit aan het gebouw.

De verkoop past binnen de principes van het C-District

De hoekkavel Minckelersweg – Oudeweg valt binnen de zone van het C-District. In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is opgenomen dat het college graag de haalbaarheid van een C-District als innovatiedistrict op het gebied van toekomstgerichte maakindustrie en circulaire economie. Daarvoor is door de gemeenteraad op 26 oktober 2021 de startnotitie C-District vastgesteld. De inzet is om in deze zone een innovatiehub te ontwikkelen. Deze hub, het C-District, richt zich op het versnellen van de transitie naar een circulaire economie en duurzaamheid. Die versnelling komt tot stand door kennis te delen en partijen te laten samenwerken. Gezamenlijk wordt gezocht naar innovatieve oplossingen en technologische project (door) ontwikkeld. In het C-District wordt daarbij ook ruimte geboden aan toegankelijke proeftuinen voor het regionale bedrijfsleven. De kopende partij past met zijn bedrijfsvoering goed binnen de principes.

De verkoop past binnen het vigerende bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder'. Het beoogd gebruik door Intercel B.V. van de te verkopen grond past binnen deze bestemming.

De verkoop is in lijn met de nota Grondprijsbeleid 2018 en de nota Grondprijsbrief 2022

De verkoop past binnen de gemaakte afspraken uit de nota Grondprijsbeleid 2018 (2018/753413) en de nota Grondprijsbrief 2022 ([2021/0923772](#)).

Voor bedrijfsground geldt een basisbedrag van € 337,00 met een op-en-afslagen voor de liggingsfactoren.

Vanwege de zichtlocatie op een doorgaande weg (Oudeweg) geldt bij deze verkoop een toeslag van 15% (voor de eerste 2.500 m2 en een afslag van 10% op de grondprijs voor alle vierkante meters boven de 2.500 m2. Voor de te verkopen grond gaat het dus om in totaal 3.260 m2.

De verkoopprocedure is in lijn met de nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit'

Deze verkoop past binnen de gemaakte afspraken uit de nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit' (2019/441246).

De uitgeefbare gronden in de Waarderpolder worden via de website www.waarderpolder.nl online te koop aangeboden voor eindgebruikers c.q. bedrijven die passen in de visie en de verdere ontwikkeling van de Waarderpolder.

Collegebesluit

Speculatie met grond wordt voorkomen

In de koopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing. Deze bebouwing moet binnen drie jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom (artikel 3.2 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.

5. Risico's en kanttekeningen

Verplichte watercompensatie Minckelersweg op voorhand niet ingeregeld

Voor het uitgeefbare terrein dient een wettelijke watercompensatie geregeld te worden (15 procent van het te verhardende terrein).

De recent aangelegde centrale watergang en wadi in de Waarderpolder compenseert alleen de verharding van de uitgeefbare gronden in de Noordkop. De verplichte watercompensatie voor de uitgeefbare gronden bij de Industrieweg en Minckelersweg zijn gestoeld op verdere uitbreiding van het watersysteem. De BergingsRekeningCourant (BRC) voor de Waarderpolder staat op dit moment in de min. Daardoor geldt dat voor extra verharding nieuw oppervlaktewater gerealiseerd moet worden en niet mag worden afgekocht overeenkomstig het collegebesluit 'Actualiseren gemeentelijke Voorzieningen Waterberging' ([2018/64129](#)).

Compensatie zwaar vervuilde grond

De prijzen voor bedrijfsgronden zijn in de nota Grondprijzenbrief vastgelegd, waarbij wordt uitgegaan van bouwrijpe grond. Indien bij de bebouwing van de onroerende zaak vrijkomend grond afgevoerd moet worden, zullen eventuele meerkosten verbonden aan de toepassing van deze grond als gevolg van de bodemkwaliteit daarvan voor rekening komen van Verkoper, de gemeente Haarlem.

De eventuele meerkosten die ten laste van de gemeente Haarlem komen zijn gemaximeerd tot een bedrag van € 50.000,- exclusief BTW.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

- De koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
- De koopovereenkomst door de gemeente getekend.
- De grond wordt binnen na bestuurlijke goedkeuring en binnen één maand na verkrijging onherroepelijke omgevingsvergunning overgedragen.

Collegebesluit

7. Bijlagen

1. Uitgiftetekening met nummer 2021/138-034 d.d. 2 mei 2022.
2. Koopovereenkomst
3. Financiële informatie
4. Impressie nieuwbouw Intercel