

Raadsstuk

Onderwerp: Masterplan en realisatieovereenkomst Raamsingel / Tempelierstraat

Reg.nummer: WZ / GM 2010 / 18267

1. Inleiding

De Aldi supermarkt en Snookercentrum aan de Tempelierstraat 35 hebben een eindig huurcontract en zullen binnen afzienbare tijd sluiten. Daarnaast heeft de voormalige Coffeeshop aan de Raamsingel 16a t/m c enkele jaren geleden zijn bedrijfsactiviteit beëindigd op deze locatie. Ontwikkelaar HBB Ontwikkeling B.V. te Heemstede heeft deze 2 locaties in Haarlem verworven.

Door het verdwijnen van de supermarkt vervalt het grootste deel van de parkeerbehoefte op het naastgelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein is in eigendom van de Gemeente Haarlem. Hiermee ontstaat een nieuwe situatie die kansen biedt voor de stad.

Recent heeft Sportschool Kenamju in een brief aan het College verzocht om een alternatieve locatie voor de sportschool in de binnenstad. Het College heeft daarop toegezegd een poging te doen daarin te faciliteren. Deze locatie lijkt daarvoor een oplossing te bieden.

De ontwikkelaar HBB onderzoekt momenteel samen met de gemeente de mogelijkheid om deze locaties te ontwikkelen met een andere bestemming, namelijk woningbouw, sport en mogelijk een kleine kantoorfunctie. Hierin is inmiddels in het door de Gemeente Haarlem ter visie gelegde Ontwerp Bestemmingsplan Koninginnebuurt voorzien.

De ontwikkelaar wil in goede samenwerking met gemeente het gebied herontwikkelen en heeft daartoe een Masterplan ontwikkeld, dat is bijgevoegd. In zijn oplossing is ontwikkeling op het huidige parkeerterrein inbegrepen. Het Masterplan is besproken met de gemeente en direct betrokkenen en belanghebbenden. Op basis van de beoogde ontwikkeling is een realisatieovereenkomst opgesteld, die tevens is bijgevoegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- in te stemmen met de samenwerking tussen de Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde bouwplan middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening(Wro) onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken;
- in te stemmen met de verkoop van grond op het gemeentelijk deel van het plangebied voor € 928.638,-, tenzij het bouwprogramma wijzigt;
- de opbrengst door deze verkoop ten goede te laten komen van de reserve Vastgoed;
- in te stemmen met de procedure om het gemeentelijk deel van het plangebied vrij van erfdienstbaarheden te kunnen leveren.

3. Beoogd resultaat

Door het tekenen van de overeenkomst verplichten Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. elkaar tot intensieve samenwerking om invulling te geven aan de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Op hoofdlijnen betekent dit een samenwerking met HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Hierin bevinden zich ongeveer 40 appartementen, ongeveer 1000m² sportfaciliteiten en ondergrondse parkeervoorzieningen voor het gehele bouwplan.

Door het tekenen van de overeenkomst wordt tevens een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro 6.24 lid 1 gesloten. Deze overeenkomst verzekert het noodzakelijk kostenverhaal ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan Koninginnenbuurt.

4. Argumenten

Sport

Sportschool Kenamju heeft in een brief aan het College verzocht om een alternatieve locatie voor de sportschool in de binnenstad. Om topsport binnen Haarlem te kunnen behouden is een vernieuwde locatie nodig. Het College heeft daarop toegezegd een poging te doen daarin te faciliteren. Door het uitwerken van dit voorstel lijkt deze locatie daarvoor een oplossing te bieden. Hier is de mogelijkheid om een geschikte locatie voor sport, welke voldoet aan het wensenpakket van Kenamju, te realiseren.

Milieu

De bodem en het grondwater onder het parkeerterrein is sterk vervuild. Uiteindelijk zal deze vervuiling aangepakt moeten worden. Hiervoor is een ingewikkelde en kostbare sanering noodzakelijk. Een ontwikkeling op deze locatie biedt hiertoe een aanleiding tot uitvoering en tevens kans tot financiering.

Programma

Door het uitwerken van dit voorstel ontstaat de mogelijkheid om langs de Raamsingel en de Tempelierstraat in totaal 43 kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren met een woonoppervlak van 80 tot 140m². Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een gevarieerde woningbehoefte in de binnenstad en doelstellingen zoals deze geformuleerd staan in o.a. de Woonvisie 2006-2010 en de nota Grondbeleid.

Ontwerp

Een aantal jaren terug is voor deze locatie een stedenbouwkundig programma van eisen (SpvE) opgesteld. De ontwikkelaar heeft in overleg met betrokkenen en belanghebbenden een 'Masterplan' opgesteld, dat als bijlage bij deze raadsnota is gevoegd. Dit Masterplan is een voorlopig ontwerp en wordt in de komende periode uitgewerkt in een definitief ontwerp.

In het ontwerp is een voorstel uitgewerkt voor een gemengde bestemming, met wonen en sport, waarbij het parkeren grotendeels ondergronds is opgelost. Het Masterplan voldoet aan het SpvE. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het Masterplan getoetst aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Het

Masterplan past daar binnen. Ook voor wat betreft de goot- en bouwhoogte, waarover eerder discussie was, is nu een aanvaardbaar plan tot stand gekomen.

De karakteristieken van de bestaande bebouwing aan Tempelierstraat en Raamsingel zijn onderling nogal verschillend. In het voorliggende nieuwbouwvoorstel is zorgvuldig onderzocht hoe de nieuwbouw qua verschijningsvorm zo goed mogelijk met de nabijgelegen panden zou harmoniëren. Ook al is de nieuwbouw aan de kant van de Raamsingel aan de hoge kant, toch is het bouwvoorstel ook wat betreft dit aspect beslist geslaagd.

Parkeren

Voor alle functies binnen het plan van HBB Groep wordt grotendeels ondergronds binnen het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte. De te realiseren parkeerplaatsen langs de Raamsingel en de Tempelierstraat in het nieuwe plan zijn meegenomen in de toetsing aan de parkeernorm.

Het huidige parkeerterrein dat zal worden bebouwd omvat circa 55 parkeerplaatsen. Deze behoren, als betaald parkeerterrein, tot het parkeeraanbod voor de binnenstad. Met het bebouwen van dit terrein verdwijnen deze plaatsen uit het binnenstad-aanbod.

Doordat de Aldi en het Snookercentrum als functies verdwijnen, verdwijnt daarmee ook een deel van de parkeerbehoefte. Gebaseerd op tellingen en de parkeernormen resteren 25 parkeerplekken die niet zijn toe te rekenen aan verdwijnende functies.

Doordat deze plaatsen verdwijnen, dienen zo'n 25 automobilisten een andere parkeergelegenheid vinden. De Houtplein garage kan hiervoor worden gebruikt. Op termijn zullen de plaatsen worden gecompenseerd door de nieuw te bouwen parkeergarage centrum-zuid, waarmee ook het parkeeraanbod voor de binnenstad weer toeneemt.

Opbrengst

In het kader van de Wro artikel 6.24 is hier sprake van een anterieure overeenkomst waarin kostenverhaal in de op te stellen realisatieovereenkomst is geregeld. De opbrengst door deze overeenkomst, netto € 928.638,--, wordt geactiveerd ten behoeve van de reserve Vastgoed(hoofdstuk III). Dit bedrag is tot stand gekomen door een residuele waardebeoordeling van het te ontwikkelen programma. Aangezien beide partijen de helft van het oppervlak van het totale plangebied in de ontwikkeling inbrengen, is tussen partijen afgesproken de grondwaarde van het totale programma te bepalen en te halveren ter bepaling van de waarde van het gemeentelijk deel.

5. Kanttekeningen

Onderhandse uitgifte

“Gemeentelijk beleid is: Openbare verkoop, tenzij.”

Door het aangaan van deze realisatie/anterieure overeenkomst zal te zijner tijd de grond worden uitgegeven voor een bedrag welke volgt uit de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Voor deze uitgifte is geen openbare aanbestedingsprocedure is gevolgd. Door een openbare aanbesteding te houden op deze locatie is het risico van versnippering

reëel, aangezien 50% van het beoogde plangebied geen eigendom is van de Gemeente. Door het aangaan van een onderhandse realisatieovereenkomst heeft de Gemeente Haarlem een goede grip op het te behalen resultaat(programma).

Een marktconforme en transparante anterieure overeenkomst biedt hier een uitweg.

Om het risico, dat achteraf door een partij betoogd zou kunnen worden dat op een andere wijze had moeten worden aanbesteed, te verkleinen, dient de overeenkomst te worden gesloten met inachtnaam van in ieder geval de volgende uitgangspunten:

1. Uitgifte tegen marktconforme prijs;
2. Gemeente draagt geen financieel risico;
3. Gemeente stelt tav de ontwikkeling geen eisen die verder gaan dan de gebruikelijke publiekrechtelijke eisen;
4. Gemeente wordt geen eigenaar van enig deel van het commercieel goed;
5. Openbare voorzieningen worden door gemeente aangelegd cf gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Ten aanzien van punt 5: In de overeenkomst wordt bepaald dat HBB Ontwikkeling B.V. voor eigen rekening en risico het gehele plangebied (dus inclusief het haarlemse deel) bouwrijp maakt en de openbare voorzieningen aanlegt. Dit is verwerkt in de verkoopprijs van de grond.

Bomen

Door het uitvoeren van het bouwplan is het noodzakelijk om 6 bomen welke zich binnen het plangebied bevinden te kappen. Een uitgevoerde Boom-Effect-Analyse heeft onder andere uitgewezen dat verplanten van deze bomen geen optie is. Om dit plan mogelijk te maken zal het college een vergunning moeten verlenen voor het kappen van deze bomen. Er zullen door de Gemeente Haarlem nieuwe bomen geplant worden in de directe omgeving van het plan. Deze zullen bekostigd worden door de nieuwe ontwikkeling.

Servituut

De eigenaar van de onroerende zaak de Raamsingel 16 te Haarlem beroept zich op een in het begin van de vorige eeuw gevestigde erfdienstbaarheid van uitzicht en beperkte bebouwing ten laste van de over te dragen grond. Het bestaan van deze erfdienstbaarheid staat de uitvoering van de bouwplannen van HBB in de weg en vormt dus een risico binnen het traject. De grond kan op dit moment nog niet vrij van erfdienstbaarheden worden geleverd. De erfdienstbaarheid zal derhalve, zonodig door middel van juridische procedure, moeten worden opgeheven of gewijzigd. De uitkomst hiervan is op voorhand echter nog niet zeker zodat het risico dienaangaande is afgedekt door middel van een ontbindende voorwaarde in artikel 25 van de anterieure overeenkomst.

Kort gezegd houdt deze ontbindende voorwaarde in dat de gemeente zich zal inspannen al het redelijke en mogelijke te doen om het probleem van de erfdienstbaarheid (in juridische opzicht) op te lossen uiterlijk voor 1 januari 2011 en indien dit niet lukt, kan de gemeente de overeenkomst ontbinden, zonder dat de gemeente gehouden is schade of enig ander nadeel aan HBB te vergoeden.

6. Uitvoering

Nadat dit besluit genomen is zal door de Raad een verkoopbesluit genomen moeten worden over dit betreffende perceel. Verwacht wordt dat dit medio 2012 zal plaatsvinden aangezien in 2012 ook de daadwerkelijke levering van het haarlemse deel van het plangebied wordt verwacht. De exacte prijs wordt vastgesteld op basis van het definitieve programma.

7. Bijlagen

- Realisatieovereenkomst Tempelierstraat/Raamsingel, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening (versie 9 d.d. 26 januari 2010)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- *in te stemmen met de samenwerking tussen de Gemeente Haarlem en HBB Ontwikkeling B.V. ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde bouwplan middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening(Wro) onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken;*
- *in te stemmen met de verkoop van grond op het gemeentelijk deel van het plangebied voor € 928.638,--, tenzij het bouwprogramma wijzigt;*
- *in te stemmen de opbrengst door deze verkoop ten goede te laten komen van de reserve Vastgoed;*
- *in te stemmen met de procedure om het gemeentelijk deel van het plangebied vrij van erfdiensbaarheden te kunnen leveren.*

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter