Gemeente Haarlem

Startnotitie

Onderwerp Startnotitie verkoop en ontwikkeling Koningstein

Start uitvoering 2019

1. Aanleiding

Aan het Zuider Buitenspaarne 22 staat het voormalige gemeentekantoor Koningstein. Het pand is gebouwd in 1967 en is sinds 2013 niet meer in gebruik. De gemeente is eigenaar van het gebouw. In 2014 is door het college besloten het pand te verkopen (2014/21874). In 2015 zijn met de buurt afspraken gemaakt over de toekomstige ontwikkeling en deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan Rozenprieel. In 2017 is het Bestemmingsplan Rozenprieel onherroepelijk geworden en is gelijktijdig het beeldkwaliteitsplan voor Koningstein vastgesteld.
Dit is de startnotitie voor het opstarten van dit project, zodat de verkoop kan worden voorbereid.

Afbeelding van het bestaande pand

Impressie van de toekomstige ontwikkeling

2. Doel

Het doel is het bestaande pand te slopen en daarna maximaal 18 woningen te realiseren rondom een autovrije binnentuin. Hiervan zijn 4 appartementen in de sociale huursector. Het maximum aantal van 18 woningen staat in het bestemmingsplan. Onder de binnentuin komt een half verdiepte parkeergarage, tot maximaal 1,5 meter boven maaiveld. Na goedkeuring van dit startdocument wordt de raad voorgesteld een grondexploitatie te openen. Daarna wordt het bestaande gebouw in opdracht van de gemeente gesloopt en wordt de aanbesteding van het project voorbereid. De verkoopvoorwaarden worden ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

3. Probleemstelling

Er spelen diverse dilemma's en uitdagingen rondom deze ontwikkeling:

- In het Rozenprieel is sprake van een funderingsprobleem. Dit heeft voor grote onrust in de buurt gezorgd. Daarnaast is er bij huiseigenaren in de buurt bezorgdheid over sloop- en bouwwerkzaamheden op het Koningstein-terrein die mogelijk van invloed kunnen zijn op hun woningen. De gemeente wil nu eerst zelf het pand laten saneren en slopen en daarna de bouwrijpe grond verkopen. Voor de buurt is het duidelijker als de gemeente straks opdrachtgever en eindverantwoordelijk is voor de sloop. De gemeente zal de hoogst mogelijke

zorgvuldigheid in acht nemen om de kans op gevaar en schade als gevolg van de werkzaamheden tot een minimum te beperken. Door zelf eerst te slopen wordt een groot risico voor de ontwikkelaars weggenomen, dat heeft een positief effect op het uiteindelijke exploitatie resultaat. In het pand is asbest aangetroffen en het staat al jaren leeg. Door het pand te slopen worden verdere kosten door leegstandsbeheer voorkomen.

- De onlangs vastgestelde 40-40-20 norm wordt voor dit project niet gehanteerd. Omdat minder dan 30 woningen worden gerealiseerd geldt maatwerk voor het vereiste woningbouwprogramma. De commissie Ontwikkeling koos op 28 mei 2015 voor het realiseren van 4 sociale (huur)appartementen bij de herontwikkeling van Koningstein. Daarnaast worden 5 grachtenpanden en 9 ruime eengezinswoningen gerealiseerd. In een uitgebreid participatietraject met de omgeving en wijkraad zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma die in 2017 ook juridisch zijn vastgelegd (in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan).
- Vooruitlopend op deze ontwikkeling heeft de gemeente in de parkeergarage aan de Petrus Planciusstraat 10 parkeerplaatsen in eigendom verkregen. Voor dit project is de formele parkeernorm van toepassing en er is voldoende ruimte om de noodzakelijke parkeerplekken te realiseren in een halfondergrondse parkeergarage op eigen terrein. Met het voorgestelde programma en in de huidige markt lijkt het financieel haalbaar om voor dit project vast te houden aan de formele parkeernorm en de eis om het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen. Een voorwaarde is dat bewoners geen parkeervergunning of bezoekerspas kunnen krijgen. De verkoop van de parkeerplekken in de parkeergarage aan de Petrus Planciusstraat, kan in de grondexploitatie voor Koningstein worden betrokken. Het bestaande particuliere parkeerterrein in gemeentelijk bezit, dat rondom de kantoorflat ligt, wordt deels bebouwd en deze parkeerplekken worden niet gecompenseerd. Dat is overeenkomstig het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Het openbaar parkeren dat sinds enkele jaren gratis op dit particuliere terrein plaats vindt, is ten bate van de veiligheid rondom het pand. Omdat het parkeerterrein ruimschoots korter dan 10 jaar openbaar toegankelijk is, is geen formeel besluit tot onttrekking aan de openbaarheid noodzakelijk.

4. Resultaat

Door de ontwikkeling wil de gemeente de plek van de leegstaande kantoorflat omvormen tot een vriendelijke woonbuurt die lucht, licht, ruimte en groen in de wijk brengt. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van de stad en voegt kwaliteit toe aan de omgeving. De realisatie van voornamelijk grondgebonden woningen sluit aan bij de omringende bebouwing. Met de verkoop beoogt de gemeente enerzijds een goede (marktconforme) prijs te realiseren en anderzijds een geschikte marktpartij te selecteren die investeert in de ontwikkeling. De bouw van de woningen en aanleg van de (openbare) buitenruimte worden integraal aanbesteed, overeenkomstig de gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk bezit. De sloop en bodemsanering worden apart aanbesteed.

5. Projectgebied en zonering

Bebouwing

1 bebouwing langs Spaarne

2 aansluiting op laagbouw Europan

3 bebouwing Koningsteinstraat

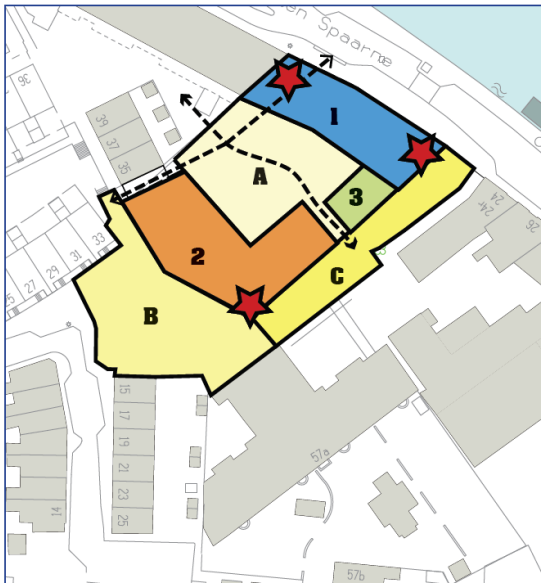
Buitenruimte

A binnentuin (gedeeltelijk op dek) - collectief

B plantsoen - openbaar [zoekgebied]

C Koningsteinstraat - openbaar

verbijzondering



Tot het te ontwikkelen gebied behoort het gehele perceel van Koningstein, dus het gebouw en het rondom gelegen parkeerterrein. Behalve de woningen en parkeergarage wordt ook een openbaar plantsoen aangelegd; op de hoek van de Eendjespoortstraat en de Koningsteinstraat. De binnentuin wordt ontsloten via de Koningssteinstraat, die wordt doorgetrokken naar het Zuider Buitenspaarne. De openbare ruimte aan het Zuider Buitenspaarne wordt aangepast aan de nieuwe situatie.

6. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk en planologisch zijn de volgende (beleids)uitgangspunten van toepassing:

- Bestemmingsplan Rozenprieel
- Beeldkwaliteitsplan Koningstein
- HIOR zuidwest
- Haarlem 2040: Groen en Bereikbaar; Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2018)
- Beleidsregels parkeernormen Gemeente Haarlem
- Bomenverordening Haarlem

De stedenbouwkundige ambities zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan Koningstein uit oktober 2016. Er zal niet worden afgeweken van het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voor de ontwikkeling zal nog nader onderzoek worden gedaan naar flora-fauna, boomeffectanalyse, archeologisch onderzoek, nader onderzoek bodem en grondwater, nader asbest onderzoek. Uitgangspunt is dat te kappen bomen aan de te bebouwen Spaarnezijde van het perceel worden gecompenseerd in het nieuw aan te leggen plantsoen langs de Eendjespoortstraat. Eerst wordt onderzocht of te verwijderen bomen herplant kunnen worden. Drie gezonde en grote bomen in het bestaande plantsoen naast Zuider Buitenspaarne 24, blijven behouden.

Financieel en juridisch zijn de volgende (beleids)uitgangspunten van toepassing:

- APV Haarlem 2017
- Gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk bezit
- Nota grondprijzen
- Vastgesteld besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Voor de ontwikkeling wordt de raad voorgesteld een grondexploitatie (grex) te openen waarin de kosten en opbrengsten die met het project gemoeid zijn worden opgenomen. De grex wordt jaarlijks bijgesteld. De voorbereidingskosten voor de aanbesteding maar ook de huidige boekwaarde van het pand en de kosten voor de sloop en bodemsanering komen ten laste van de grex. Een minimaal verlangde opbrengst wordt vastgesteld op basis van de nota grondprijzen en een, nog op te stellen, taxatie. Er wordt bouwrijpe grond door de gemeente opgeleverd en er is BTW verschuldigd over de verkoopwaarde. Realisatie van de openbare ruimte komt voor rekening van de ontwikkelaar. Na realisatie neemt de gemeente de openbare ruimte voor een symbolisch bedrag van €1,00 terug in beheer. Bij een positief resultaat van de grex vloeien de opbrengsten aan het einde van het project terug in de algemene reserve. De huidige boekwaarde van het pand komt dan ten goede aan de reserve Vastgoed. Dat geldt ook voor de boekwaarde van de parkeerplekken in de parkeergarage aan de Petrus Planciusstraat, indien deze in grondexploitatie voor Koningstein worden betrokken.

Het te realiseren programma is

- 5 grachtenpanden, 9 ruime eengezinswoningen/stadswoningen en 4 sociale huurappartementen
- Half verdiepte parkeergarage
- Aanleg openbare ruimte waaronder:
    - een plantsoen aan de zijde van de Eendjespoortstraat
    - ontsluiting van de achterliggende woningen en Hannie Schaftschool naar het Spaarne middels de verlengde Koningsteinstraat
- Herstel van de omringende openbare ruimte waaronder de beplante strook met drie bomen aan de zuidwestzijde van de Koningsteinstraat (‘het Rozenprieeltje’)

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in:

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Ecologisch Beleidsplan 2013-2030 (2013)
- Start programma Haarlem circulair 2030 (2016)
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaat adaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

Bij de aanbesteding worden randvoorwaarden meegegeven die moeten leiden tot een duurzame en gasloze projectontwikkeling. Duurzaamheid telt voor 30% mee in de beoordeling van de biedingen voor de grond.

Daarnaast geldt:

Het naastgelegen pand Edelweiss (Zuider Buitenspaarne 30) wordt gelijktijdig met Koningstein verkocht. Dat betekent in de zelfde periode maar niet in één aanbesteding. Voor het pand Edelweiss is een zelfbouw ontwikkeling voorzien.

7. Risico analyse

Het procesteam legt een risico dossier aan voor de voorbereiding. Hetzelfde wordt verwacht van de ontwikkelende partij. Door het procesteam zijn de volgende risico's geïdentificeerd:

Risico	***Beheersmaatregel***
Verkoopopbrengst valt tegen	*Minimale opbrengst vast laten stellen en als ontbindende voorwaarde meenemen bij de verkoop, e.e.a. overeenkomstig grondprijzenbeleid.*
Hoge kosten als gevolg van asbest in het pand en bodemvervuiling	*Aanvullend asbestonderzoek en inventariserend bodemonderzoek uitvoeren. Door de sloop en bodemsanering zelf te doen wordt het risico voor ontwikkelaars weggenomen.*
De gemeente en de marktpartij komen niet tot overeenstemming over het te realiseren plan.	*Ontbindende voorwaarde meenemen in het optiecontract. De condities aangaande volume, vormgeving en bestemmingen zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn bindend.*
Funderingsproblematiek in de omgeving en onrust over mogelijke risico's van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de nieuwbouw heeft zijn weerslag op het project.	*Speciale aandacht voor de kwetsbaarheid van de funderingen van de bestaande bebouwing. Bindende afspraken maken met de aannemer en ontwikkelaar over maatregelen om verdere verzakkingen en aantasting van deze funderingen (als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden en de nieuwbouw) te voorkomen. Zoals bijvoorbeeld niet toestaan van bemalen van het gebied om te voorkomen dat de grondwaterstand daalt en het toepassen van hei- en funderingstechnieken die de kans op schade tot een minimum beperken. De buurt duidelijk en tijdig informeren hierover.*
Weerstand van wijkraad en omgeving tegen de verkoop en de ontwikkeling/het ontwerp	*De buurt en wijkraad duidelijk en tijdig informeren*
Archeologische vondsten vertragen de bouw	*Nader archeologisch onderzoek doen.*

8. Proces

De ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn al vastgesteld in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeente is de eigenaar van de grond en het bestaande pand. De raad zal worden voorgesteld een grondexploitatie voor dit project te openen. Daarna worden de sloop en sanering door de gemeente aanbesteed op basis van een UAV-gc contract. Daarna wordt de bouwrijpe grond overeenkomstig de gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk bezit verkocht aan een marktpartij. De rol van de marktpartij is door het bouwen van de woningen en het aanleggen van de (openbare) buitenruimte, het terrein te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied. In de aanbesteding worden aanvullende ambities en eisen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, meegenomen. De marktpartij koopt niet meteen de grond maar koopt een optie. Gedurende de looptijd van de optie wordt het plan uitgewerkt. Wanneer het uitgewerkte plan aan alle voorwaarden voldoet volgt een grondverkoopovereenkomst. De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

9. Participatie en inspraak

De gemeente betrekt de omgeving bij de voorbereiding van de sloop en daarna de verkoop. Daarvoor wordt een (PIP) participatie- en informatieplan opgesteld, waarbij de wijkraad wordt betrokken. De te selecteren marktpartij verzorgt participatie en inspraak tijdens de planvorming en realisatie. Bij de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunning en bij het vaststellen van een ontwerp voor de openbare buitenruimte geldt de gebruikelijke participatie en inspraak. Waar mogelijk moet worden aangesloten bij de wijkaanpak in het Rozenprieel waarbij een combinatie van sociale en fysieke projecten tot een verbetering van de wijk moet leiden.

Het pand en de ontwikkeling van het gebied ligt gevoelig in de omgeving. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is er al een uitgebreid participatietraject geweest waarbij de omwonenden en de wijkraad betrokken waren. De buurt heeft aangegeven het proces kritisch te blijven volgen. Een goede informatievoorziening aan de omwonenden is belangrijk. Bovendien moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met funderingsproblematiek bij woningen in de omgeving. Het duidelijk en tijdig informeren van omwonenden over de voorbereiding en de uitvoering van sloopplannen en de voorzorgsmaatregelen die daarbij horen, is van groot belang.

10. Planning

Fase en planning	**Producten**	**Bevoegdheid**
Initiatieffase (2018/2019)	Startnotitie Participatie en inspraakplan Aanvullende onderzoeken op locatie	Gemeenteraad College van B&W College van B&W
Definitiefase (2019/2020)	Grondexploitatie Saneren en slopen Stedenbouwkundig plan Verkoopvoorwaarden Aanbestedingsprocedure Optie-overeenkomst (binnen kaders verkoopvoorwaarden)	Gemeenteraad College van B&W Reeds vastgesteld Gemeenteraad College van B&W College van B&W
Ontwerpfase (2021)	VO en DO woningen en parkeergarage Inrichtingsplan inclusief inspraak	Marktpartij College van B&W
Voorbereidingsfase (2022)	Verkoopovereenkomst (binnen kaders verkoopvoorwaarden) Omgevingsvergunning woningen Verkoop woningen	College van B&W College van B&W Marktpartij
Realisatiefase	Realiseren woningen en parkeergarage Aanleg buitenruimte	Marktpartij Marktpartij