



Onderwerp Verlengen termijn nadere overeenkomst Koepel voor inrichting openbaar toegankelijke ruimte	
Nummer	2020/566185
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Jordaan, C.
Telefoonnummer	023-5115613
Email	cjordaan@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Voor het regelen van het kostenverhaal voor het Koepelcomplex is op 25 maart 2020 een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn naast het kostenverhaal ook afspraken gemaakt ten behoeve van de realisatie, voorwaarden voor aansluitingen op de openbare ruimte en parkeren.</p> <p>In de anterieure overeenkomst wordt uitgegaan van aanleg, beheer en eigendom van de openbaar toegankelijke privé ruimte door en bij de ontwikkelende partijen. In overleg met ontwikkelende partijen is afgesproken dat partijen met elkaar in overleg treden over een nadere overeenkomst, zie artikel 17 lid 5. Uitgangspunt voor de nadere overeenkomst is dat deze uiterlijk binnen vier maanden na ondertekening van de anterieure overeenkomst gesloten moet zijn. Begin april hebben DUWO en Elan verzocht om, vanwege de Coronacrisis, de termijn te verlengen naar zes maanden. Door het nemen van dit besluit stemt het college in met de verlenging van de betreffende termijn.</p>
Behandelveorstel voor commissie	Het college zendt het besluit ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen Anterieure Overeenkomst Koepelontwikkeling 2020/77648, zoals vastgesteld in het college van 25 februari 2020 Vaststellen Bestemmingsplan en
Besluit College d.d. 30 juni 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>In verband met de Coronacrisis in te stemmen met het verlengen van de termijn zoals genoemd in artikel 17 lid 5. van de anterieure overeenkomst van vier naar zes maanden.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Op 25 maart j.l. zijn partijen de anterieure overeenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van het Koepelcomplex. De herontwikkeling van De Koepel voorziet in de transformatie van de voormalige gevangenis tot een aantrekkelijke verblijfsplek met een University College en campus, circa 100 sociale huur- en 250 studentenwoningen, een ondergrondse parkeergarage, een groen ingerichte openbaar toegankelijke ruimte en diverse publieksgerichte voorzieningen, waaronder een hotel, restaurant, bioscoopzalen, buurtwinkel en een fietsenmaker met bewaakte stalling.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de afspraken en uitgangspunten vastgesteld waarop realisatie van de herontwikkeling van het Koepelcomplex, met inbegrip van het kostenverhaal en afspraken over tijdelijk parkeren. Het sluiten van deze overeenkomst was een voorwaarde voor vaststelling van het bestemmingsplan van het Koepelcomplex en de omgevingsvergunning voor de Koepel. Het bestemmingsplan is op 9 april 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de anterieure overeenkomst wordt uitgegaan van aanleg, beheer en eigendom van de openbaar toegankelijke privé ruimte door en bij de ontwikkelende partijen. In overleg met ontwikkelende partijen is afgesproken dat partijen met elkaar in overleg treden over een eventueel nadere overeenkomst, zie artikel 17 lid 5. Uitgangspunt voor de nadere overeenkomst is dat alle mogelijke financiële en juridische risico's bij de ontwikkelende partijen liggen en dat deze uiterlijk binnen vier maanden na ondertekening van de anterieure overeenkomst gesloten moet zijn.

Artikel 17, lid 5

Conform het bepaalde in lid 2 blijft het volledige Koepelterrein in eigendom en beheer van de Ontwikkelaar c.q. de huidige grondeigenaren. Partijen komen overeen dat, onder voorwaarden, de Gemeente een nadere overeenkomst kan sluiten met Ontwikkelaar met betrekking tot de aanleg, beheer en eigendom van, delen van, het onbebouwde, Plangebied. Een eerste bespreking daartoe zal binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst plaatsvinden. Bij het bespreken van de nadere overeenkomst komen onder meer de financiering van de aanleg van, delen van, het onbebouwde Plangebied, de financiering van het beheer en de juridische en financiële risico's aan de orde. Reeds overeen is gekomen dat minimaal de aanlegkosten volledig voor rekening en risico zijn van Ontwikkelaar. Er is in de plankostenscan geen rekening gehouden met het voorbereiden en of uitvoeren van een nadere overeenkomst. Ontwikkelaar vergoedt alle plankosten die gemoeid zijn met het opstellen van een nadere overeenkomst over aanleg, beheer en eigendom. Ook indien dit niet tot een nadere overeenkomst leidt. Hierbij inbegrepen alle interne uren en eventuele externe juridische bijstand van de gemeente. De gemeente maakt de kosten hiervan apart inzichtelijk. Indien

Partijen niet binnen vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst een nadere overeenkomst sluiten, zullen Elan, Panopticon en DUWO het onbebouwde deel van het Plangebied



aanleggen, beheren en in eigendom houden. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de afspraken over de openbaar toegankelijkheid zoals gemaakt in artikel 17 lid 1.

2. Besluitpunten college

In verband met de Coronacrisis is te stemmen met het verlengen van de termijn zoals genoemd in artikel 17 lid 5. van de anterieure overeenkomst van vier naar zes maanden.

3. Beoogd resultaat

Door de Coronacrisis is het afstemmen met partijen, zeker in het begin, erg bemoeilijkt. Daarbij lag de focus van partijen op dat moment ook bij de gevolgen van de crisis. Het verlengen van de termijn van vier naar zes maanden doet recht aan de onvoorziene situatie die is ontstaan en biedt alle betrokken partijen de mogelijkheid om op een gedegen manier het overleg te voeren.

4. Argumenten

1. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst was geen rekening gehouden met de Coronacrisis

Op het moment dat de anterieure overeenkomst werd opgesteld, werd verondersteld dat de vier maanden voldoende zijn om met elkaar het gesprek te voeren. Er is daarbij geen rekening gehouden met de Coronacrisis en RIVM- maatregelen waar heel Nederland medio maart mee is geconfronteerd.

2 Het verlengen van de termijn doet recht aan de tijd die nodig is voor overleg

Door de nieuwe situatie is het overleg over de eventuele nadere overeenkomst veel later opgestart dan beoogd. Met het verlengen van de termijn blijft de tijd beschikbaar zoals in de Anterieure Overeenkomst beoogd is.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Conform afspraken uit de anterieure overeenkomst worden momenteel gesprekken gevoerd met partijen. Een eventueel nadere overeenkomst wordt ter vaststelling aan het College voorgelegd.

7. Bijlage

1. Vastgestelde Anterieure Overeenkomst d.d. 18 februari 2020