Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie Poort van Boerhaave - Damiatelocatie
BBV-nr: 2016/330454

1. Inleiding
Op 23 juni 2016 gaf het college de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaave vrij voor inspraak (BVV-nr: 2016/181712). De stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 1) zijn een uitwerking van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk die de raad in 2012 vaststelde (BVV-nr: 2011/600032). Deze voorwaarden bieden een kader voor de entree van de wijk: de Poort van Boerhaave en specifiek voor de Damiatelocatie – het stuk gemeentegrond waar voorheen de Damiateschool stond. Onderdeel van deze voorwaarden zijn spelregels voor de bouwenvelop (bijlage 2) en een spelregelkaart (bijlage 3). In deze spelregelkaart is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) opgenomen. De inspraakperiode is afgerond. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het is de bedoeling de Damiatelocatie via Tenderned op de markt te brengen. Om die reden is een grondexploitatie (grex) opgesteld. Die is bijgesloten in de geheime bijlage 4.

2. Voorstel aan de raad
Het college stelt de raad voor:
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaavewijk vast te stellen.
- de grondexploitatie voor de Poort van Boerhaave te openen.
- de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage 4 grondexploitatie Poort van Boerhaave op grond van artikel 25 van de Gemeentewet te bekrachtigen , op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat
Het vaststellen van kaders om de verkoop van gemeentegrond te kunnen starten voor:
- aanleg van een aantrekkelijke entree van Boerhaavewijk.
- realisatie van nieuwe eengezinswoningen en appartementen (ca. 100 stuks).
- aanleg van aantrekkelijk openbaar gebied.

4. Argumenten

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen het ruimte- en milieubeleid
De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen:
- de vastgestelde Structuurvisie openbare ruimte: duurzaam ontwikkelingsmodel Mobiliteit en Ruimte Haarlem 2040 (2016/256055).
- de vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- de vastgestelde kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).
- de vastgestelde parkeervisie (2013/138311).
- het vastgestelde Ecologisch Beleidsplan 2013-2020 (2013/420660).

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen in het woonbeleid
De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen in de vastgestelde woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951). De woonvisie kiest voor Schalkwijk voor meer differentiatie in woningsegment. Voor de ontwikkeling van Poort van Boerhaave – Damiatelocatie wordt daarom ingezet op het toevoegen van het middeldure en dure woningsegment, zowel huur als koop, met een duurzame kwaliteit. Argumenten daarvoor zijn:

1. Het leidt tot meer balans van de woningvoorraad in de wijk. Er zijn immers al veel sociale woningen in Schalkwijk, en zeker in Boerhaavewijk.
2. Op deze locatie, waar de gemeente eigenaar is van alle uit te geven grond, kan zij bij uitstek middeldure en duurdere woningen toevoegen.
3. De corporaties voegen elders in Schalkwijk sociale woningen toe anders dan zij in het verleden voornemens waren. Dat gebeurt bijvoorbeeld in het middengebied / Belcanto. Dat heeft te maken met de invoering van de Woningwet van 1 juli 2015 die alleen bouwen of verhuren aan mensen met een laag inkomen of beperking toestaat.

De woonvisie biedt ruimte aan bijzondere initiatieven, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat is uitgewerkt in de Ontwikkelingsstrategie Zelfbouw die de raad op 17 februari 2016 vastgestelde (2015/498039). CPO krijgt een plek op de Poort van Boerhaave – Damiatelocatie.

Inspraak over de stedenbouwkundige randvoorwaarden vond plaats
Op 23 februari 2016 vond een informatieavond plaats voor buurtbewoners en wijkraad. Daarnaast vond overleg plaats met de Haarlemse Bomenwachters, de fietsersbond en Sint Jacob. Zij staan positief tegenover de plannen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden lagen van 13 juli tot 8 september 2016 ter inzage. De terinzagelegging heeft geen inspraakreacties opgeleverd.

De grondexploitatie is positief
De opbrengsten en kosten zijn conservatief geraamd en opgenomen in de grondexploitatie. Het resultaat van het project is positief. Zie geheime bijlage 4. Aan de opbrengstverwachting voor de grond heeft een NVM-makelaar meegerekend. Hierbij zijn marges opgenomen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling wordt dat de ontwikkelaar alle grond binnen de plangrens koopt en inricht. De openbare ruimte – het water aan de zuidkant en de middenstrook tussen de bouwblokken – komt na de aanleg in eigendom en beheer terug naar de gemeente.

Voor de grondexploitatie geldt geheimhouding
Het college heeft op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet de voorlopige geheimhouding opgelegd op de grondexploitatie, namelijk op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De raad dient de voorlopig opgelegde geheimhouding in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. De geheimhouding duurt tot één jaar na het moment van gunning.

5. Risico's en kanttekeningen

Marktontwikkelingen zorgen dat de opbrengsten onder druk komen te staan.
In Schalkwijk vinden veel nieuwbouwprojecten plaats. Een teveel aan nieuwbouw kan de koopsom van een woning drukken. Een beheermaatregel is om continu vinger aan de pols te

houden voor wat betreft woningbouwprojecten die in de buurt gerealiseerd worden. Ook is het zaak om kengetallen / externe waardering van de grond op gezette tijden te actualiseren. Als de ontwikkeling niet meer haalbaar blijkt, is het wellicht nodig om het ambitieniveau aan te passen.

6. Uitvoering

1. Na instemming van de raad met het openen van de grondexploitatie wordt deze opgenomen in het Meerjarenplan Grondexploitaties 2017 (MPG 2017).

2. Na vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden start de gemeente de verkoopprocedure via een niet-openbare aanbestedingsprocedure die bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de eerste (selectie)fase selecteert de gemeente de marktpartijen die in aanmerking komen om deel te mogen nemen aan de aanbesteding aan de hand van selectiecriteria. In de tweede (gunnings)fase beoordeelt de gemeente plannen van marktpartijen en gunt ze de grondverkoop aan een partij via vast te stellen gunningscriteria. Gunning vindt plaats nadat de grondverkoop aan de gemeenteraad is voorgelegd.

3. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk een RO-procedure te doorlopen. Dat kan via een wijziging van het bestemmingplan (tijdens de aanbestedingsprocedure) of via een Wabo-procedure (op basis van het uiteindelijke ontwikkelplan). De keuze daarvoor moet nog worden gemaakt. Die RO-procedure is naar verwachting eind 2017 / begin 2018 gereed.

7. Communicatie

De communicatie verloopt volgens het vastgesteld participatie- en inspraakplan d.d. oktober 2015. Hierin staat dat belanghebbenden inspraakmogelijkheden krijgen op de stedenbouwkundige randvoorwaarden, ook al is dat wettelijk niet noodzakelijk. Van 13 juli tot 8 september 2016 konden belanghebbenden reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Voorafgaand aan deze inspraakperiode zijn buurt en de wijkraad op 23 februari 2016 geïnformeerd over de planvorming. Op 19 april 2016 vond overleg plaats met de Haarlemse Bomenwachters over de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de uitgevoerde groeninventarisatie en de voorbeeldverkaveling. Een en ander kan op instemming van de Haarlemse Bomenwachters rekenen.

Na vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden krijgen stakeholders daarover bericht. De participatie- en inspraakmomenten tijdens de aanbesteding, verkoop en bestemmingsplanprocedure in 2017 vinden plaats volgens een nog op te stellen participatie- en inspraakplan.

8. Bijlagen

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaave
2. Bijlage bij stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave – spelregels
3. Bijlage bij stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave – spelregelkaart
4. Grondexploitatie Poort van Boerhaave (geheim)

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:

- de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaavewijk vast te stellen.
- de grondexploitatie voor de Poort van Boerhaave te openen.
- geheimhouding ex art. 25 GW op te leggen op de bijlage grondexploitatie. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Gedaan in de vergadering van … … …… (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier De voorzitter