

Raadsstuk 182/2007
B&W datum 4 september 2007
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 07/154393

Onderwerp **Vaststelling aangepast Stedebouwkundig Programma van Eisen (SpvE)
Deliterrein**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt dat de Raad akkoord gaat met het aangepaste Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Deliterrein (zie bijlage II).

Het aangepaste SPVE past niet binnen het reeds geconcipeerde voorontwerp bestemmingsplan Deliterrein. Het Deliterrein zal daarom meegenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Spaarndamseweg.

2. A) Aanleiding aangepast SPVE

Aanleiding voor het aangepaste SPVE zijn m.n. de volgende twee factoren. Ten eerste het gebrekkige financiële resultaat van het eerder ontwikkelde bouwplan. Medio 2006 constateerden de ontwikkelaars BAM en Pré Wonen dat het ontwerp tot een te gering financieel resultaat leidde. Dit leidde bij de ontwikkelaars en de gemeente tot de wens een nieuw ontwerp voor het Deliterrein te maken met een gunstiger financieel resultaat. En dat is gelukt.

Ten tweede de niet geslaagde grondonderhandeling met grondeigenaar A. Lange tijd is getracht zijn grond op minnelijke wijze te bemachtigen. Zonder resultaat. Ook de tussenkost van de Provincie, subsidiegever van de bodemsaneringgelden voor het Deliterrein, bood tot nu toe geen soelaas. Aan eigenaar A is meermalen duidelijk gemaakt wat het belang van zijn medewerking aan de grondonderhandeling was. Verkoop van de grond van eigenaar A aan de gemeente, zou ertoe leiden dat de gemeente met provinciale subsidie de grond zou kunnen saneren en vervolgens kunnen doorverkopen. Tevens zou het verwerven van de grond van de grondeigenaar A, aankoop van de grond van grondeigenaar B rechtvaardigen. Vanwege de strategische ligging van de grond van grondeigenaar A heeft aankoop van de grond van grondeigenaar B alleen zin indien de grond van grondeigenaar A verworven is. Helaas, bleek het tot nu toe niet mogelijk om tot overeenstemming met grondeigenaar A te komen.

Ruimtelijke kader bij het aangepaste SPVE

Vanwege de urgentie om vóór eind 2009 woningen te bouwen, dient er allereerst een aangepast SPVE goedgekeurd te worden. Hierin staan namelijk de kaders vermeld. Vervolgens worden er naar verwachting twee bouwaanvragen ingediend. Het idee is dat beide bouwaanvragen zullen gebruik gaan maken van een artikel 19-procedure. Genoemde procedures zullen later opgenomen worden in het bestemmingsplan Spaarndamseweg.

De eerste bouwaanvraag betreft de laagbouw (zie bijlage II, afb. 5, fase 1) en is het 4^e kwartaal dit jaar te verwachten. De hierbij te realiseren woningen kunnen meetellen voor de woningbouwprestatie-afspraken.

De tweede bouwaanvraag betreft de hoger gestapelde bouw (zie bijlage II, afb. 5, fase 2) en is volgend jaar te verwachten.

Het coalitieprogramma 2006-2010 is richtinggevend voor de woningbouwdifferentiatie. Deze ziet er als volgt uit:

- 34 eengezinswoningen > 275.000,- euro
- 104 appartementen <195.000,- euro. Onbekend is nog hoeveel woningen in de huur of koop gerealiseerd worden.
- 800m² BVO commerciële ruimte.

Aangezien de grondgebieden A en B ontbreken, worden er minder woningen gerealiseerd.

Vanwege het ontbreken van een akkoord met grondeigenaar A, bevat geen van beide bouwaanvragen bebouwing op de terreindelen van de twee grondeigenaren. Met behulp van transparante blokjes is wel aangegeven welke mogelijke ontwikkeling er zou kunnen komen op beide plangebieden (zie bijlage II, afb. 5, fase 3). Voor ogen staat de bebouwing zoals voorgesteld bij bijlage II, afb. 5, fase 3 in het nieuw te maken bestemmingsplan Spaarndamseweg mogelijk te maken.

Fase van besluitvorming

Het aangepaste SPVE rondt de Definitiefase van het project Deliterrein af. Daarna volgt de Ontwerpfase.

2. B) Achtergrondinformatie bestemmingsplan Deliterrein

Het geconcipeerde voorontwerp bestemmingsplan Deliterrein heeft evenals het aangepaste SPVE betrekking op het gebied dat begrensd wordt door de Spaarndamseweg, de Transvaalstraat en de Delistraat. De noordelijke plangrens bevindt zich ongeveer halverwege de Transvaalstraat en de Floresstraat (zie bijlage I).

Het voorontwerp heeft in het kader van de Inspraakverordening met ingang van 25 juni 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Op 29 juni 2004 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn meerdere inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast heeft over de planontwikkeling vooroverleg plaatsgevonden in het kader van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening (BRO). In het kader van dit vooroverleg zijn eveneens reacties ontvangen. De insprekers en de partijen die in het kader van het vooroverleg hebben gereageerd, zullen geïnformeerd worden over het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

3. Overzicht genomen besluiten

Onderstaand schema geeft een overzicht van de reeds genomen besluiten bij het project Deli + andere ontwikkelingen die het project Deli hebben beïnvloed.

10 oktober 2000	B&W neemt een besluit over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Op 26 oktober 2000 gaat de commissie SO akkoord met dit besluit.
22 mei 2004	Het college neemt het besluit tot het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor het Deliterrein.
Vanaf 25 juni 2004	Het voorontwerp bestemmingsplan Deli ligt 4 weken ter inzage. Over de planontwikkeling vindt vooroverleg plaats in het kader van artikel 10 besluit ruimtelijke ordening (BRO). In het kader van dit overleg zijn tevens reacties ontvangen.
Medio 2005 t/m 1 ^e kwartaal 2006	Door het fijnstofbesluit en onduidelijkheid over de komst van de Schoterbrug ligt het project Deli stil. Door bestuurlijke besluitvorming dd december 2005 over de komst van de Schoterbrug, kan het project Deli voldoen aan de eisen van het fijnstofbesluit.
Medio 2006 t/m medio 2007	De bodem van het gemeentelijke terreindeel op het Deliterrein gesaneerd. Deze sanering is inmiddels afgerond.

4. Financiën

Er is een akkoord tussen gemeente, Pré Wonen en de BAM over de te betalen grondprijs voor het gemeentelijk terreindeel. De grondprijs leidt tot een positief financieel resultaat in de grondexploitatie Deli.

Financieel resultaat bij medewerking twee grondeigenaren

Mochten de twee grondeigenaren toch medewerking verlenen aan het plan dan leidt dat waarschijnlijk tot een negatief financieel resultaat op de grondexploitatie Deli. Een exact bedrag is moeilijk in te schatten aangezien dit afhankelijk is van het wel/niet optreden van risico's (zie paragraaf hieronder). Onbekend is verder:

- wat voor type woningen er op de grondgebieden van A & B gerealiseerd gaat worden;
- of de provincie het subsidiebedrag voor de bodemsanering wil verhogen.

5. Risicoparagraaf

Risico's bij planontwikkeling op het gemeentelijk terreindeel en het Shellterreindeel

De volgende risico's kunnen gaan spelen:

Er kunnen bezwaren komen bij de bouwaanvraag voor de laagbouw. Hierdoor zou realisatie van de woningen vóór 2009 in gevaar kunnen komen. Tevens kan het zijn dat het de marktpartijen niet of niet snel lukt om tot overeenstemming te komen over de ontwikkeling op het Shellterrein. Dit kan leiden tot vertraging of zelfs het niet realiseren van hoogbouw op het gemeentelijk terreindeel.

De woonkwaliteit van het Deliterrein kan niet helemaal optimaal worden doordat de grondgebieden van eigenaren A & B niet ontwikkeld worden.

Risico's bij planontwikkeling inclusief grondgebied twee eigenaren

Bij de medewerking van de grondeigenaren A en B kunnen de volgende risico's spelen: de verwervingskosten van de grond kunnen hoger uitvallen. Er dienen huurders uitgeplaatst te worden. Daarnaast zijn er risico's bij de bodemsanering op beide terreindelen. Onbekend is bijvoorbeeld of er asbest in de grond zit, hoe diep en breed de mate van verontreiniging is.

6. Participatie / communicatie

Over de planontwikkeling wordt gecommuniceerd naar bestuur, ontwikkelaars, WBO-noord, Klankbordgroep Deliterrein en omwonenden. Er is een communicatieplan opgesteld. Voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden wordt er een Informatie-avond gehouden over het aangepaste SPVE.

7. Planning

Verkoopovereenkomst gemeentelijk terreindeel

Inmiddels is er een akkoord tussen gemeente en Pré Wonen over de grondprijs voor het gesaneerde gemeentelijke terreindeel. Het betreft hier een convenantlocatie. Een verkoopovereenkomst is in de maak en zal op korte termijn ter goedkeuring naar B&W toegestuurd worden.

De overeenkomst heeft betrekking op het gemeentelijk grondterrein en het Shellterrein. De grondterreinen van de twee grondeigenaren A en B vallen buiten de overeenkomst.

Bodemsanering resterende gronden voormalig gasfabriekenterreindelen

De sanering op het Shellterrein zal naar verwachting het 4^e kwartaal dit jaar starten. Vanwege het ontbreken van een akkoord over de aankoop van de gronden van de twee andere grondeigenaren, zal daar waarschijnlijk niet gesaneerd kunnen worden. Dit betekent dat er een deel van de vervuiling van het voormalig gasfabriekenterrein op deze twee terreindelen achterblijft. Er zal daardoor ook geen Provinciale subsidie meer voor de sanering van deze terreindelen in de toekomst ingezet kunnen worden.

Wij stellen de raad voor:

akkoord te gaan met het aangepaste Stedenbouwkundige Programma van Eisen Deli.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

182/2007

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

akkoord te gaan met het aangepaste Stedenbouwkundige Programma van Eisen
Deli.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,