



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee  
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en  
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 25 juni 2012  
Ons kenmerk 2012/255097  
Contactpersoon dhr. I.Dijk  
Doorkiesnummer 023 - 5114034  
E-mail idijk@haarlem.nl  
Onderwerp Voortgang project Pim Mulier

Geachte leden,

Met deze brief wil ik u informeren over de voortgang van het project Pim Mulier Sportpark.

### **Inleiding**

Het sportpark Pim Mulier is geheel vernieuwd voor wat betreft de sportvoorzieningen als de openbare ruimte. Concreet zijn de volgende activiteiten gerealiseerd; de aanleg van nieuwe (kunst)grasvelden voor voetbal en honkbal, renovatie Honkbalstadion, nieuwbouw van een indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken en kleed- en clubruimte Kinheim, aanleg nieuwe tennisbanen en tribune voor DSS. Tevens is de openbare ruimte op en rondom het Pim Mulier sportpark nieuw ontworpen, ingericht en aangelegd.

### **Stand van zaken**

Het project is voor wat betreft de aanleg van de sportvoorzieningen en de openbare ruimte gereed en opgeleverd. Er zijn echter twee belangrijke onderdelen nog niet gerealiseerd. Het betreft de twee ontwikkellocaties die tot nu toe niet tot ontwikkeling komen. De ene locatie is 1) Het "Business Center" (kantoor) aan de Randweg en de andere locatie is 2) Het "Stadion Center" (sport/recreatieve voorzieningen, kantoor) direct gelegen naast het stadion.

### **Locatie Business Center**

De locatie Business Center is contractueel al verkocht aan CRA Vastgoed voor € 1,7 miljoen. Op 1 december 2007 is voor deze kavel een verkoopovereenkomst ondertekend door de gemeente en CRA Vastgoed. Volgens CRA is realisatie van het oorspronkelijke bouwplan niet meer mogelijk. CRA heeft net als alle andere vastgoedpartijen grote moeite met het ontwikkelen van kantoren. Ze kunnen geen eindgebruiker of belegger vinden om het pand af te laten nemen. CRA zal niets ondernemen, totdat zij de zekerheid van een eindafnemer/financier hebben.



De kavel is in 2007 verkocht aan CRA Vastgoed. Op de kavel zit een kantoorbestemming. Het originele bouwplan behelst een kantoorvloeroppervlak van 6.500 m<sup>2</sup> BVO. De vastgoedmarkt en vooral de kantorenmarkt is daarna in elkaar gezakt. Het is in de huidige situatie niet realistisch te veronderstellen dat op deze locatie een dergelijke hoeveelheid kantoorvloeroppervlak zal worden gerealiseerd. Vanuit deze optiek is het aanvaardbaar dat CRA op zoek is naar een andere functie/bestemming voor deze kavel.

De gemeente is in overleg getreden met CRA om naar alternatieve oplossingen te zoeken om de kavel tot ontwikkeling te brengen. Op dit moment zijn er gesprekken gaande met CRA om tot een functie / bestemmingswijziging te komen, anders dan kantoor. CRA heeft hiervoor begin 2012 een voorstel ingediend, waarbij wordt ingezet op een combinatie van zorgvoorzieningen en zorgwoningen.

Het betreft een verdienlocatie en daarom is het van groot belang dat de geprognostiseerde grondopbrengst van € 1,7 miljoen voor deze kavel daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarnaast is het uiteraard van belang dat de toekomstige bebouwing zowel qua verschijningsvorm als qua functie passend is op deze locatie.

### **Bestemmingswijziging**

CRA heeft begin 2012 een voorstel ingediend bij de gemeente, waarbij de oorspronkelijke kantoorbestemming wordt gewijzigd voor een andere bestemming, namelijk een combinatie van zorgvoorzieningen en zorgwoningen.

In principe heeft de gemeente een positieve grondhouding ten opzichte van een eventuele wijziging van de functie kantoor naar zorg/woningen op deze locatie. Het voorstel van CRA, is via een zogenaamde quick scan beoordeeld door de afdeling Ruimtelijk Beleid en was in principe positief. Tevens is het voorstel in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) behandeld. De commissie was eveneens positief over deze mogelijke ontwikkeling. De hoogte van het gebouw blijft binnen de toegestane hoogtes zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Er zal van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de aspecten functie en bebouwingsoppervlak. Hiervoor zal een ontheffing van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd. Daarnaast wordt momenteel de oorspronkelijke koopovereenkomst navenant aangepast.

### **Gegevens nieuw plan**

Het nieuwe plan van CRA behelst:

- Circa 3.500 m<sup>2</sup> zorg (wonen voor 48 cliënten + ondersteunende voorzieningen)
- 30 (zorg)appartementen van 45 m<sup>2</sup> en 35 (zorg)appartementen van 60 m<sup>2</sup>, ontworpen door Mulleners & Mulleners Architecten.
- Belangrijk uitgangspunt in het planconcept is; locatie gericht op zorg,
- Gesprekken met zorgpartijen zijn al opgestart en met groot enthousiasme ontvangen

De belangstellende zorgpartijen zijn voornamelijk geïnteresseerd om 3.500 m<sup>2</sup> zorg af te nemen voor cliënten. De zorgpartijen hebben een Programma van Eisen neergelegd en deze is in hoofdlijnen verwerkt in het nieuwe planconcept.



### **Vervolgstappen**

Momenteel is CRA actief met het zoeken naar mogelijke afnemers van de te ontwikkelen (zorg)woningen. Zij heeft hiervoor al een aantal serieuze kandidaten gevonden en bevinden de onderhandelingen zich in een vergevorderd stadium. Parallel hieraan wordt nu de oorspronkelijke verkoopovereenkomst tussen CRA en de gemeente aangepast aan het nieuwe planconcept. Op het moment dat CRA zekerheid heeft over de afnemers van de (zorg)woningen kan deze verkoopovereenkomst worden ondertekend. Om de ontwikkeling van de (zorg)woningen mogelijk te maken zal het bestemmingsplan op dit aspect moeten worden gewijzigd. Hiervoor zal een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen.

### **Locatie Stadion Center**

De andere verdienlocatie voor het project Pim Mulier is de kavel Stadion Center, direct gelegen naast de nieuwe indoor sporthal en het honkbalstadion. Deze kavel is nog niet verkocht. Er heeft zich begin 2011 een geïnteresseerde partij gemeld om deze kavel te kopen. Het betreft de Haarlemse Kegelbond (HKB). Zij hadden een investeerder die bereid leek te zijn de grondprijs te willen betalen. Als voorwaarden werd gesteld dat er minimaal 80% van de totale BVO-vloeroppervlakte van tevoren verhuurd zou moeten zijn. De HKB heeft een schetsvoorstel ingediend en daarbij aangegeven dat een koopprijs voor de grond van € 1,1 miljoen haalbaar werd geacht.

De gemeente fungeert in deze ontwikkeling als vliegwiel en heeft SRO, SportSupport en CIOS benaderd om zich hier te huisvesten. SRO en Sportsupport hebben positief gereageerd. Er zijn in 2011 meerdere gesprekken met deze partijen hierover gevoerd. De kavel Stadion Center kan contractueel alleen worden verkocht inclusief de al gerealiseerde parkeergarage (54 plekken) onder de sporthal. De kavel staat als geprognoseerde grondopbrengst voor € 800.000,- in de boeken en de parkeergarage voor € 500.000,-. In totaal daarom € 1,3 miljoen. Het betreft een vrij incurante kavel, vanwege de ligging op het sportpark direct naast de sporthal, honkbalstadion en het Mendel College. De kavel ligt als gevolg moeilijk in de markt. Een lagere grondprijs zal de kans vergroten dat er meer geïnteresseerde partijen op af zullen komen. Echter dit betekent dat bij een lagere grondopbrengst, de dekking voor de financiering van het project navenant minder wordt.

De gemeente had met de HKB afgesproken dat indien zij voor 31 december 2011 niet de verlangde 80% van de te verhuren vloeroppervlakte verhuurd zouden hebben, dat dan vanaf dat moment, indien de grond niet of nog niet is afgenomen, de gemeente het recht behoudt om vanaf 1 januari 2012, de grond aan derden te verkopen, indien deze gelegenheid zich voordoet. Helaas is het de HKB niet gelukt om dit te bereiken. Vervolgens is een vervolgetraject gestart, waarbij de HKB met een professionele vastgoedontwikkelaar, Huib Bakker Bouw, in samenspraak probeert de kavel tot ontwikkeling te brengen.



Haarlem

4

### **Vervolgstappen**

Huib Bakker Bouw is momenteel in overleg met HKB op zoek naar afnemers/gebruikers voor het Stadion Center. Uit de zoektocht blijkt dat er voldoende animo is om Pim Mulier te kunnen realiseren, maar dat er nog onvoldoende duidelijkheid is over de opbrengsten en de benodigde vloerooppervlaktes (m<sup>2</sup>). De geïnteresseerde partijen zijn allemaal sport gelieerde bedrijven of instellingen, zoals fitness-school, sportfysiotherapiepraktijk etc).

De geïnteresseerde partijen hebben het originele ontwerp van HKB ontvangen en daarbij is globaal het afwerkingsniveau aangegeven. De indeling en verdeling van m<sup>2</sup> is nog steeds een reëel uitgangspunt en dat is positief. Op het moment dat we meer concrete duidelijkheid hebben van partijen (o.a. programma van eisen en acceptabele huurprijs) kan het plan verder worden uitgewerkt. Op basis daarvan kunnen er dan concrete afspraken gemaakt worden tussen partijen.

Met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee