

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille dhr. E. Cassee
Auteur dhr. G.J. Korten
Telefoon 023-5115251 E-mail: gjkorten@haarlem.nl
Reg.nr. 2013-162613
Te kopiëren: Bijlage A
B & W-vergadering van 14 mei 2013

Onderwerp

Aanvullende anterieure overeenkomst 'Bouwplan Houthof'

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

Deze nota wordt ter informatie doorgestuurd naar de commissie Ontwikkeling.

B&W

Het college van B&W besluit:

1. De aanvulling op de anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof" aan te gaan;
2. De kosten van het besluit bedragen € 15.000. De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt (kostenplaats 1592);
3. De budgetneutrale consequenties van deze anterieure overeenkomst worden in de tweede Bestuursrapportage voorgelegd;
4. De wethouder van Ruimtelijke Ordening en Vastgoed te machtigen de anterieure overeenkomst te ondertekenen namens B&W;
5. In de Stadskrant wordt mededeling gedaan van het sluiten van de overeenkomst waarna de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Aanvullende anterieure overeenkomst bouwplan 'Houthof'
Reg. Nummer: 2013-162613

1. Inleiding

Projectontwikkelaar HBB is voornemens de locatie Houthof aan de Claus Sluterweg 125 te herontwikkelen. HBB wil het huidige kantoorpand slopen en daarvoor in de plaats een nieuw pand met daarin 91 woningen, ongeveer 1500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een (deels verdiepte) parkeergarage realiseren. De door HBB gewenste ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Bos en Vaart'. HBB heeft daarom december 2010 een omgevingsvergunning aangevraagd.

In de commissie Ontwikkeling van 10 mei 2012 is besproken dat HBB mogelijk een wijzigingsvoorstel zou indienen op hun plan (maaienveldparkeren in plaats van halfverdiept). Inmiddels heeft HBB hun aanvraag voor een gewijzigde omgevingsvergunning ingediend. Het gewijzigde plan wordt mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan Bos en Vaart, dat inmiddels in procedure is gebracht en op 25 april 2013 in de commissie Beheer is behandeld. B&W heeft de omgevingsvergunning d.d. 9 april 2013 verstrekt onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan Bos en Vaart.

Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan kan de raad alleen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal voor Houthof wordt met het sluiten van de aanvullende anterieure overeenkomst met HBB anderszins verzekerd.

In deze nota wordt de anterieure overeenkomst met zijn bijlagen ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

2. Besluitpunten college

Het college van B&W besluit:

1. De aanvulling op de anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof" aan te gaan;
2. De kosten van het besluit bedragen € 15.000. De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt (kostenplaats 1592);
3. De budgetneutrale consequenties van deze anterieure overeenkomst worden in de tweede Bestuursrapportage voorgelegd;
4. de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Vastgoed te machtigen de anterieure overeenkomst te ondertekenen namens B&W;
5. In de Stadskrant wordt mededeling gedaan van het sluiten van de overeenkomst waarna de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De anterieure overeenkomst legt de afspraken vast over de kosten, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan, welke zijn gemeoid met het mogelijk maken van het bouwplan in het vast te stellen bestemmingsplan Bos en Vaart, waarin het gewijzigde bouwplan voor Houthof mogelijk gemaakt wordt.

4. Argumenten

- Op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze aanvulling op de reeds afgesloten anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.
- De ambtelijke kosten bedragen € 15.000, welke opgenomen zijn in de anterieure overeenkomst.
- Daarnaast zijn afspraken gemaakt met betrekking tot planschade.
- De aanvullende anterieure overeenkomst is een aanvulling op de reeds gesloten anterieure overeenkomst op basis van het ingediende plan met zaaknummer 2010-0012602, en waartoe de Gemeente op 26 juni 2012 reeds heeft besloten deze aan te gaan; waarna deze overeenkomst (versie 7 mei 2012) door HBB en Gemeente is ondertekend op 5 juni 2012 respectievelijk 18 juli 2012.
- De aanvullende anterieure overeenkomst wordt gesloten op basis van het ingediende plan met zaaknummer 2012-0001333 d.d. 23 juli 2012.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- De overeenkomst wordt door ondertekend door de portefeuillehouder middels bijgevoegde volmacht.
- Van het sluiten van de overeenkomst wordt mededeling gedaan in de Stadskrant en de zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.
- HBB tekent de overeenkomst vóór de B&W-behandeling van de anterieure overeenkomst, waardoor daags na het B&W-besluit de anterieure overeenkomst gesloten kan worden.
- De anterieure overeenkomst wordt gesloten vóór de raadsbehandeling van vaststelling van het bestemmingsplan Bos en Vaart.

7. Bijlagen

Bijlage A: Aanvulling anterieure overeenkomst "Bouwplan Houthof", inclusief de bijlagen behorend bij bijlage A (zie artikel 1a) te weten;

- Bijlage I Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 16 april 2013
- Bijlage II Adviesformulier Uitweg Houthof d.d. 26 maart 2013 met daarbij foto Fietsenrek d.d. 3 april 2013

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Aanvullende Anterieure overeenkomst
Claus Sluterweg 125

Paraaf Gemeente

Paraaf HBB



1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Cassee krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 14 mei 2013, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. HBB Planontwikkeling B.V., gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2012 LK Heemstede, Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 34197145 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.C. van de Poll in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: HBB

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

- dat HBB voornemens is een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van Wet op de ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening te realiseren op de lokatie gelegen aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem, welke in strijd is met het vigerend bestemmingsplan, en waartoe de Gemeente op 26 juni 2012 reeds heeft besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan; waarna deze overeenkomst (versie 7 mei 2012) door HBB en Gemeente is ondertekend op 5 juni 2012 respectievelijk 18 juli 2012.
- dat het oorspronkelijke bouwplan inhoudende de bouw van een gebouw met daarin 91 woningen, ca. 1500 m2 kantoorruimte -zonder baliefunctie- en een (deels halfverdiepte) parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125, conform aanvraag nr. 2010-0012602 d.d. 30 december 2010, een wijziging heeft ondergaan ten aanzien van de parkeervoorziening en de toegang daartoe;
- dat deze wijziging heeft geleid tot de vervangende bouw aanvraag bekend onder nummer 2012-0001333 d.d. 23 juli 2012 welk bouwplan door HBB voor eigen rekening en risico zal worden gerealiseerd;



- Dat het oorspronkelijke bouwplan door de Gemeente planologisch mogelijk werd gemaakt middels de afgifte van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht van het vigerend bestemmingsplan Uitbreidingsplan Eindhoven wijzig.2 gedeelten 1 en 2 uit 1958 (in de reeds gesloten overeenkomst van 26 juni 2012 abusievelijk aangeduid als Bosch en Vaart) werd afgeweken;
- Dat inmiddels op 16 mei a.s. door de Raad van de Gemeente het bestemmingsplan Bosch en Vaart zal worden vastgesteld, waarin het herziene bouwplan 2012-0001333 mogelijk zal worden gemaakt;
- dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een (aanvullende) anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd;
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de gewijzigde planontwikkeling en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Bosch en Vaart kenmerk BP 4080004 zoals dat op 16 mei a.s. door de Raad van de gemeente Haarlem zal worden vastgesteld;

Bouwplan

De door HBB voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied te weten 91 woningen, ca. 1500 m2 kantoorruimte zonder baliefunctie en een parkeervoorziening conform aanvraag nr. 2012-0001333 d.d. 23 juli 2012.

Overeenkomst

De onderhavige aanvullende overeenkomst.

Artikel 2 **Bijlagen**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

Bijlagen

Bijlage I Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 16 april 2013
Bijlage II Adviesformulier Uitweg Houthof d.d. 26 maart 2013 met daarbij
foto Fietsenrek d.d. 3 april 2013

2. *Rangorde bepaling Bijlagen en Kaarten versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst

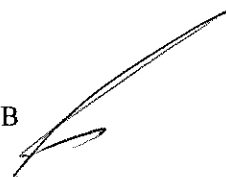
Artikel 3 **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
- de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan door HBB;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wro.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken. De tussen Partijen reeds gesloten overeenkomst conform het collegebesluit d.d. 26 juni 2012 blijft onverminderd van kracht. Alle daarin gemaakte afspraken worden beschouwd als hier nadrukkelijk herhaald en ingelast, voorzover daarvan in deze aanvullende Overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 4 **Verplichtingen HBB**

Ter uitvoering van deze Overeenkomst zal HBB:

- a. De extra kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 6 van de Overeenkomst vergoeden.
- b. Het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren hiertoe de benodigde vergunningen aanvragen.



- c. De planschade ex. artikel 6.1 Wro vergoeden, zoals nader uitgewerkt in artikel 8.
- d. Het als Bijlage II toegevoegde advies in acht nemen.

Artikel 5 **Verplichtingen Gemeente**

De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan, zoals uitgewerkt in artikel 7.

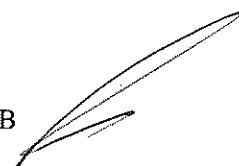
Artikel 6 **Kosten**

Ambtelijke kosten

- 1. De ambtelijke kosten zijn bepaald op € 15.000,-.
Bovenvermelde ambtelijke kosten zijn gebaseerd op de geleverde en nog te leveren inzet ten aanzien van dit herziene Bouwplan.
- 2. Betaalmoment
Daags na het verstrekken van de omgevingsvergunning, doch in ieder geval uiterlijk december 2013, zullen de gemaakte ambtelijke kosten worden gefactureerd, waarna deze door HBB zullen worden betaald.
Indien om wat voor reden ook de omgevingsvergunning niet verleend kan worden, danwel in bezwaar of beroep geen stand houdt, is HBB niettemin gehouden het in lid 1 bepaalde bedrag te voldoen.

Artikel 7 **Bestemmingsplanprocedure**

- 1. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 11 van deze Overeenkomst zorg voor het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
- 2. De Gemeente draagt, met inachtnaam van artikel 11 van deze Overeenkomst, zorg voor de behandeling van de door HBB ingediende aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning alsmede overige aanvragen door HBB voor benodigde vergunningen in het kader van deze Overeenkomst, voorzover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.
- 3. HBB is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen.
HBB is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.



Artikel 8 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit het Bestemmingsplan waarin het Bouwplan wordt gefaciliteerd, danwel welke andere oorzaak ook zoals genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro welke het (nieuwe) Bouwplan dan wel danwel het oude bouwplan mogelijk maakt, en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door HBB.

2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
De Gemeente zal HBB schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan HBB mededelen.
HBB verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 9 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst en de reeds gesloten overeenkomst d.d.26 juni 2012 geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 10 **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.

2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als Bijlage I bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.

Artikel 11 **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor HBB en/of door HBB ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor HBB en/of door HBB ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 12 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

HBB

Datum.....

Datum: 26-4-13

Paraaf Gemeente

Paraaf HBB

Bijlage I.

Concepttekst publicatieovereenkomst d.d. 16 april 2013

Komt in Stadskrant bij mededelingen onder kopje **Ter Inzage (Na kopje: Ter Visie**

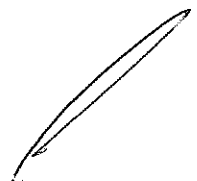
Kennisgeving gesloten (aanvullende) anterieure overeenkomst voor het perceel Claus Sluterweg 125 te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op 14 mei 2013 hebben besloten een (aanvullende) anterieure overeenkomst aan te gaan voor het perceel Claus Sluterweg 125, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S nummer 2722 geheel. De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan inhoudende de bouw van 91 woningen, ca. 1500 m2 kantoorruimte zonder baliefunctie en een parkeervoorziening. De Gemeente faciliteert het bouwplan in het vast te stellen bestemmingsplan Bosch en Vaart kenmerk BP 4080004.

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op het Bestuurlijk Informatiesysteem (BIS) van de gemeente Haarlem, www.haarlem.nl.

Met ingang vana.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlvest 39 te Haarlem.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.





ADVIESFORMULIER
Vergunningen, Veiligheid en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

GEGEVENS AANVRAAG

Zaaknummer : 2012-0001333
Adres : Claus Sluterweg 125
Omschrijving : Uitweg parkeerterrein maaiveld
Aanvrager :
Beh. Ambtenaar : D. Mul
Datum advies : 26-03-2013

BETREFT ADVIES: VERKEER

ADVIES : POSITIEF

INLEIDING

Bij de nieuwbouw van project Houthof wordt het parkeerterrein op maaiveld ontsloten richting d Zandvoorter Allee. Daarbij sluit het parkeerterrein aan op een nu nog doodlopend straatje.

JURIDISCHE GRONDSLAG VOOR ADVIES

Wegenverkeerswet

OVERWEGINGEN/MOTIVERING

De gevraagde uitweg sluit aan op een nu nog doodlopende straatje, waaraan parkeervakken liggen.

Dit straatje is al met een inritconstructie aangesloten op de Zandvoorter Allee. Daarbij loopt het trottoir door, waarmee de voorrangssituatie voor iedereen duidelijk is. Daarmee is dit een veilige aansluiting. Gezien de verkeersintensiteit op dit deel van de Zandvoorter Allee en de omvang van het parkeerterrein zijn er ook qua doorstroming geen bezwaren.

VRIJSTELLING / ONTHEFFING

Niet van toepassing;

OPMERKINGEN / VOORWAARDEN

Het straatje waar het parkeerterrein op aansluit is een krappe vijf meter breed, met een hoogtebeperking. Aanvrager zal ook aan de zijde van het parkeerterrein de hoogtebeperking moeten aangeven.

In de aanvraag noemt de aanvrager een stalen hek als obstakel, maar vergeet het fietsenrek te melden (dat wel op de foto staat). Aanvrager zal een nieuwe plek moeten vinden voor dat fietsenrek.

Hoofdafdeling	Afdeling	Bureau	Medewerker	Hoofd / manager
Wijkzaken	OGV	Beleid	-	R. Koning
		Datum:		

Opmerking:

Wij verzoeken u om binnen twee weken (vier weken voor advies ruimtelijke onderbouwing) dit adviesformulier in te vullen en per email te sturen naar planadministratie@haarlem.nl (bureau Planbegeleiding en Advisering van de afdeling Omgevingsvergunning).

Wanneer er niet binnen de gestelde termijn een reactie binnen is, gaan wij ervan uit dat er geen zwaarwegende bezwaren tegen de activiteit zijn wat overeenkomt met een positief advies.

Foto fietsenrek d.d. 3 april 2013



A purple handwritten signature or mark, consisting of a long, sweeping stroke that curves upwards and then downwards, ending in a small hook.