

Collegebesluit

Onderwerp: Herontwikkeling locaties Koningstein en Edelweiss
Reg. Nummer: 2014/21874

1. Inleiding

De locaties Koningstein en Edelweiss zijn beide gelegen aan het Spaarne, ten zuiden van het centrum van Haarlem. Koningstein is een gebouw uit de jaren '70 dat lange tijd als gemeentelijke huisvesting in gebruik is geweest. Edelweiss in de 19^e eeuw gebouwd als een “stoom-wasch en strijkinrichting” wat nog altijd terug te zien is in de gevel.

Beide locaties zijn inclusief bijbehorende gronden in bezit van de gemeente. Koningstein (Zuider Buiten Spaarne 22) is in januari 2013 versneld leeg komen te staan in verband met de vondst van asbest in het pand. Edelweiss (Zuider Buiten Spaarne 30) met bijbehorende gronden heeft ernstig achterstallig onderhoud en staat leeg. De insteek is om beide locaties af te stoten, zodat deze door de markt kunnen worden her ontwikkeld.

Vanaf mei 2013 tot januari 2014 is voor Koningstein een uitgebreid participatietraject met de klankbordgroep uit de wijk Rozenprieel gestart, waarin belanghebbenden, vertegenwoordigers van de wijkraad en omwonenden zitting hebben. In samenwerking met deze klankbordgroep is gekeken naar een alternatief voor de vigerende situatie waarbij de ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Tijdens het participatietraject is in de basis overeenstemming is bereikt over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De gemeente heeft voor Koningstein binnen de randvoorwaarden het model “Spaarneplaats” ontwikkeld. De klankbordgroep, die zich niet in dit model kan vinden, steunt het model “Koningshof” dat is aangedragen vanuit de wijk (zie voor de modellen pagina 42 en 43 van bijlage A). Voor beide ontwikkelmodellen zijn bouwenvelop, spelregels en financiële paragraaf opgesteld. Bij verkoop zal het gekozen model uitgangspunt vormen. Ook is bekeken of hergebruik van het pand Koningstein mogelijk is, mede in het kader van de motie ‘van kantoor naar woning’ uit 2010.

Ook heeft de wijkraad in april 2013 een externe partij een studie laten uitvoeren naar mogelijke ontwikkelingen op de locatie Edelweiss. Ook dit pand is eigendom van de gemeente en zou verkocht kunnen worden.

2. Besluitpunten college

Besluitpunten college.

1. Het college besluit tot herontwikkeling van Koningstein en Edelweiss.
2. Het college besluit Koningstein te herontwikkelen volgens model Spaarneplaats.
3. Het college besluit de spelregels en bouwenvelop van model Spaarneplaats als randvoorwaarde vast te stellen voor de verkoop en herontwikkeling van Koningstein.
4. Het college besluit Edelweiss te herontwikkelen conform variant C van het schetsontwerp (zie bijlage B) en hiervoor een ontwikkelmodel op te stellen.
5. Dit besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

7. Het besluit van het college wordt ter informatie toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De locaties Koningstein en Edelweiss moeten worden verkocht. Voor Koningstein ligt er met dit besluit een plan dat in de markt gezet kan worden. Edelweiss kan na een kleine uitwerking ook de markt op.

Voor de locatie Koningstein en Edelweiss wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beoogd. De bebouwde, stedelijke wand aan het Spaarne wordt aangevuld en voor de wijk Rozenprieel wordt door middel van eengezinswoningen een betere aansluiting met de bestaande bebouwing gevonden.

4. Argumenten

De verkoop van Koningstein past binnen besluit centraliseren gemeentelijke huisvesting

In 2006 is er door de raad het besluit genomen om de gemeentelijke huisvesting te centraliseren op twee nieuwe locaties, waarbij het oude vastgoed, zoals Koningstein, zal worden afgestoten.

Model Spaarneplaats geeft een positieve financieel uitkomst

Residuele waardeberekening laat zien dat model Spaarneplaats een verwacht positief resultaat heeft van €188.000,-, na aftrek van de boekwaarde van het pand van €700.000,-. Het model Koningshof heeft een negatief resultaat op basis van deze berekening. (- €265.000,-).

Oorzaak is het groter aantal m² bruikbaar vloeroppervlak, waardoor Spaarneplaats meer oplevert. Voor Spaarneplaats wordt 4.100 m² voorzien, model Koningshof geeft een maximum aan van 2.800 m².

Sloop en nieuwbouw geeft meer kans op positief financieel resultaat dan hergebruik

Berekeningen laten zien dat hergebruik van het gebouw Koningstein financieel minder haalbaar is dan sloop en nieuwbouw. De kans op een positief financieel resultaat is groter bij sloop en nieuwbouw.

Bij hergebruik dient het pand aangepast te worden aan de nieuwe functie(s) en de eisen van deze tijd. De sanering van het pand, isolatie, energieprestatie en vernieuwing van de entree zijn begrotingszwaar. Daarnaast moet ook het pand intern worden heringericht voor de nieuwe functie. Het is onbekend of alleen het hergebruik van het pand leidt tot een positief financieel resultaat.

Model Spaarneplaats geeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De bouwvelop en spelregels van model Spaarneplaats zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Het volledig uitnutten van de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan (circa 10.000m²) geeft een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Model Spaarneplaats past binnen bestemmingsplan en regels Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het model Spaarneplaats is passend binnen de bouw mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan en sluit aan op de regels uit de Nota Ruimtelijke

Kwaliteit. In 2014 wordt een nieuw bestemmingsplan Rozenprieel voorbereid, waarin dit ontwikkelplan kan worden meegenomen.

Bestaande pand Koningstein bouwkundig minder geschikt voor hergebruik

Het pand Koningstein is echt gebouwd als kantoor. Door de specifieke inrichting van het gebouw is hergebruik door een andere functie dan kantoor of dienstverlening lastig te realiseren. Daarbij komt ook dat er nu één entree is, en één stijgpunt van liften en trappen. Dit maakt dat voor gedeeld gebruik de entree compleet heringericht zal moeten worden.

Hergebruik van pand Koningstein stedenbouwkundig ongewenst

Koningstein staat dwars op de oever van het Spaarne, en door deze opstelling wordt de stedelijke wand langs het Spaarne onderbroken. Vanuit historisch, maar ook stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, wordt de bouw van Koningstein op deze plek in het algemeen als een grote vergissing gezien.

Slopen en in de typologie van het gesloten bouwblok herbouwen zorgt voor een betere aansluiting bij deze stedelijke wand. Bovendien kan er dan bebouwing worden geplaatst die beter aansluit bij de bestaande volumes en structuur in het Rozenprieel.

Variant C lijkt voor Edelweiss het meest haalbaar

Het schetsontwerp voor Edelweiss, geïnitieerd door de wijkraad (zie bijlage B), vormt een goed uitgangspunt voor nadere uitwerking. De varianten die voortkomen uit het schetsontwerp Edelweiss passen nagenoeg in het vigerende bestemmingsplan. Tegen de schetsontwerpen bestaan geen stedenbouwkundige of planologische argumenten. Variant C lijkt, zowel financieel als juridisch, haalbaar. De variant C is ook goed te combineren met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

5. Kanttekeningen

Zowel model Spaarneplaats als Koningshof verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Ook model Koningshof zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij beide modellen zal de uiteindelijke uitwerking in de architectuur de definitieve kwaliteit bepalen.

Model Spaarneplaats niet gedragen door klankbordgroep

Ondanks dat de klankbordgroep en gemeente het wel eens waren over de basis-uitgangspunten, is de uitwerking van model Spaarneplaats niet gedragen door de klankbordgroep. Model Koningshof is als bewonersinitiatief uit de wijk wel gedragen door de klankbordgroep.

Milieu-eisen voor sloop en nieuwbouw kunnen verkoopwaarde Koningstein verminderen

In het huidige gebouw Koningstein is asbest geconstateerd. Ook is er milieuonderzoek geweest voor de bodem op deze locatie. Op dit moment ligt er geen spoedeisende verontreiniging aangetroffen. Mogelijk moet bij sloop en nieuwbouw ook nog een bodemonderzoek plaatsvinden. Dit kan de verkoopwaarde doen verminderen. Wel is compleet slopen goedkoper dan saneren van het gebouw.

Volledig uitnuttan van het bestemmingsplan financieel meest voordelig

Het volledig uitnuttan van het toegestane volume van het bestaande bestemmingsplan geeft ongeveer 10.000m² aan bruto vloeroppervlak. Dit levert een groter financieel voordeel (€430.000,-) op dan model Spaarneplaats (€180.000,-). Met het volledig gebruik van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan wordt het parkeren op eigen terrein zo goed als onhaalbaar, zowel financieel als ruimtelijk.

Nader onderzoek naar financiële consequenties van Edelweiss nodig

Op basis van het initiatief van de wijkraad en de schetsontwerpen die door de wijkraad voor Edelweiss zijn opgesteld lijkt vooral variant C goed haalbaar te zijn. Een kleine uitwerking is nog wel nodig voor ook deze locatie op de markt kan worden gezet. Hier hoort ook nog een onderzoek naar de financiële consequenties bij. Ook voor Edelweiss geldt dat er mogelijk bodemonderzoek nodig is.

6. Uitvoering

Voor Koningstein is in samenspraak met de portefeuillehouder met klankbordgroep afgesproken dat beide modellen aan college worden voorgelegd. Na besluitvorming van college wordt de gekozen variant ter informatie voorgelegd aan de commissie ontwikkeling;

Streven is in het tweede kwartaal 2014 de verkoop van Koningstein in gang te zetten;

Voor Edelweiss moeten bouwenvolp en spelregels nog opgesteld worden. College zal voorstellen aan de raad om de beoogde ontwikkelingen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel. De werkzaamheden moeten zich schikken naar de planning van het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

- Bijlage A: “Stedenbouwkundige visie locatie Koningstein” door Gemeente Haarlem, Nynke Jelles en Peter de Ruyter.
Bijlage B: “Edelweiss, Schetsontwerp Edelweiss, Rozenprieel, Haarlem” door Entremedio in opdracht van wijkraad Rozenprieel.
Bijlage C: rekenmodel “keuzemodellen”, d.d. 21 januari 2014
Bijlage D: “Vooronderzoek 2BS 22/30”

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester