

Onderwerp: Anterieure overeenkomst 'De Groene Linten' Parkwijk
BBV nr: 2014/63062

1. Inleiding

Pré Wonen is voornemens 193 van haar sociale huurwoningen in Parkwijk, omgeving Jan Sluyterslaan, te vervangen door het bouwplan 'De Groene Linten', bestaande uit circa 189 eengezinswoningen en 30 appartementen. Daarnaast zal Pré Wonen de aangrenzende openbare ruimte herinrichten.

Ten tijde van de opstelling van het vigerende bestemmingsplan Zomerzone Noord, waren de plannen van Pré Wonen nog onvoldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Inmiddels is de planvorming dusdanig gevorderd dat Pré Wonen de gemeente heeft verzocht het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van hun bouwplannen. De gemeente is bereid hieraan mee te werken. Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Met Pré Wonen is overeenstemming bereikt over de te sluiten anterieure overeenkomst en daarmee is het wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld.

Om de woningbouwplannen te kunnen uitvoeren, dienen er meerdere percelen te worden gekocht en verkocht.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met Pré Wonen voor de sloop van 193 woningen en nieuwbouw van circa 189 eengezinswoningen en 30 appartementen in Parkwijk (De Groene Linten) door Pré Wonen.
2. De ambtelijke kosten van het besluit (€ 165.000,-) worden op Pré Wonen verhaald middels de anterieure overeenkomst en zijn daarmee gedekt.
3. Het college besluit tot de koop van meerdere percelen grond van in totaal ca. 6.621 m², en verkoop van meerdere percelen grond van in totaal ca. 6.675 m², onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
4. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op de onder punt 3 genoemde besluit.
5. Het college zendt het besluit ter advisering aan de raad naar de Commissie Ontwikkeling.
6. De anterieure overeenkomst wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en wordt bekend gemaakt in het GVOP te bereiken via de website www.officiële.bekendmakingen.nl
7. De financiële verwerking van deze afspraken vindt plaats bij Berap 2 2014

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het mogelijk maken van het bouwplan 'De Groene Linten', teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan het bouwplan, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

4. Argumenten

De ontwikkeling geeft invulling aan gemeentelijk beleid

- Een deel van de sociale woningen wordt vervangen door koopwoningen en huurwoningen in het middeldure huur en koopsegment. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van de Woonvisie Haarlem 2012 – 2016 om in met name stadsdeel Oost (en Schalkwijk) te komen tot meer variatie aan woningtypen en segmenten om zodoende meer doorstromingsmogelijkheden te bieden. Daarnaast zal de herinrichting van de openbare ruimte een bijdrage leveren aan de verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu.

Kostenverhaal

- Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro.

Financiën

- In de overeenkomst is het bedrag van maximaal € 165.000,- opgenomen aan plankosten (o.a. ambtelijk), die nodig zijn om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte en het mogelijk maken van de grondtransacties. Alle werkelijk gemaakte kosten worden verhaald op Pré Wonen. Pré Wonen heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.
- De ambtelijke kosten die zijn begroot zijn passend binnen de begroting en zijn derhalve een collegebevoegdheid.
- De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst, maar worden gedekt uit de bouwleges.
- De kosten voor de (her)inrichting van de bestaande en nieuw aan te leggen openbare ruimte wordt betaald door Pré Wonen.
- In het collegebesluit 2013/319129 Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS) is een bedrag van € 450.000,- voor het project Jan Sluyterslaan als bijdrage in de kosten voor de openbare ruimte toegekend.

Grondtransacties

- Binnen het gewenste plan is aandacht besteed aan het optimaliseren van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent een herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte. Om dit uit te kunnen voeren zijn de betreffende grondtransacties nodig. Er dienen meerdere percelen te worden gekocht en verkocht.

Voor de aankoop van Pré Wonen betreft het ca. 10 percelen met een totale grootte van ca. 6621 m², deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Haarlem sectie P nummers 2928, 2929, 2930, 2931, 3060, en 3209. Voor de verkoop aan Pré Wonen betreft het ca. 10 percelen met een totale grootte van ca. 6675 m², uitmakende delen van het kadastrale perceel gemeente Haarlem sectie P nummer 3413. De grond wordt om gronden worden om de volgende redenen om baat geleverd:

- Partijen leveren elkaar nagenoeg hetzelfde aantal vierkante meters grond;
- Er vindt geen verrijking van een der partijen plaats;
- De grond die de gemeente aan Pré Wonen geleverd wordt, wordt in de huidige staat geleverd;
- Pré Wonen neemt de kosten voor het bouwrijpmaken voor haar rekening;
- De grond die Pré Wonen aan de gemeente levert, wordt voor de levering door en voor rekening van Pré Wonen ingericht ten behoeve van de bestemming openbare ruimte;

- De grond welke de gemeente aan Pré Wonen verkoopt heeft thans de bestemming openbare ruimte en wijzigt in het vast te stellen bestemmingsplan naar de bestemming wonen;
- De grond die Pré Wonen aan de gemeente verkoopt heeft thans de bestemming wonen en wijzigt in het vast te stellen bestemmingsplan naar de bestemming openbare ruimte;
- De koopsom (€ 1,- excl. overdrachtsbelasting en exclusief overige kosten koper), notariskosten en andere kosten verschuldigd ter zake van de levering zijn voor rekening van Pré Wonen.

Voor de grondtransacties worden per fase met de ontwikkelaar koopovereenkomsten gesloten.

Aanbestedingsregels

- Pré Wonen besteedt de werkzaamheden voor de openbare ruimte aan volgens de aanbestedingsregels van de gemeente.

5. Kanttekeningen

- De ambtelijke kosten voor het bestemmings- en bouwplan zijn begroot op basis van een regulier projectverloop. Procedurele- en uitvoeringsvertragingen zijn niet meegenomen.
- Het is bekend dat de transactie om baat (€ 1,-) voor wat betreft de fiscus niet gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer. Hierdoor is Pré Wonen mogelijk 6% overdrachtsbelasting over een hoger bedrag verschuldigd. Dit fiscale en financiële risico, komt ten laste van Pré Wonen. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de grond door de gemeente in de huidige staat wordt geleverd, zodat Pré Wonen de grond in de overdrachtsbelasting kan verkrijgen. Om te voorkomen dat desondanks toch omzetbelasting moet worden voldaan dient de grond juridisch geleverd te worden voordat op de grond enige bewerking door Pré Wonen is verricht. De gemeente geeft Pré Wonen dan ook geen toestemming om de grond vóór het moment van levering in gebruik te nemen. Bij niet nakoming van deze bepaling komen de fiscale en financiële risico's ten laste van Pré Wonen.

6. Uitvoering

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en wordt bekend gemaakt in het GVOP te bereiken via de website www.officiële bekendmakingen.nl.

7. Bijlagen

Bijlage A: Anterieure overeenkomst “De Groene Linten Parkwijk”, inclusief de bijlagen behorend bij bijlage A (zie artikel 1a) te weten;

Bijlage I	Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit d.d. 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004;
Bijlage II	(Ver)kooptekening nr. 13908 d.d.03-05- 2013,
Bijlage III	Tekening nr. PREWO -01nr NK inzake Plangebied en Planning d.d. 05-02- 2013;
Bijlage IV	Programma van Eisen Openbare Ruimte inclusief bijlage Protocol van overdracht Openbare ruimte d.d. 15-01-2014;
Bijlage V	Projectkostenoverzicht d.d. 30-10-2013.
Bijlage VI	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage VII	Stedenbouwkundig DO en beeldkwaliteitsplan INBO d.d. 3 juni 2013

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester