



Collegebesluit

Onderwerp: 151223 Collegenota anterieure overeenkomst Garenkokerskade 81
BBV nr: 2015/552196

1. Inleiding

Mons Aurea BV wil het voormalig Novacollege aan de Garenkokerskade 81 herontwikkelen tot 23 woningen en 35 parkeerplaatsen. De gewenste ontwikkeling betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Op grond van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij het afgeven van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente heeft een QuickScan uitgevoerd en stond naar aanleiding daarvan in principe positief tegenover het herontwikkelingsplan. Tussen gemeente en ontwikkelaar is in 2014 een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van het kostenverhaal voor de ambtelijke inzet, vooruitlopend op de voor de ontwikkeling benodigde anterieure overeenkomst. Alle ambtelijke kosten die reeds zijn gemaakt en die in de toekomst bij de realisatie van het bouwplan nog moeten worden gemaakt, zijn, voor zover niet reeds al uit leges gedekt, middels de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst gedekt.

De gemeente heeft op basis van de toets van aanvullende documenten en op basis van de afspraken uit de intentieovereenkomst bepaald dat het plan planologisch gefaciliteerd kan worden. De ontwikkelaar heeft op 04 maart 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwplan.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst aan te gaan met Mons Aurea BV, voor het bouwplan Garenkokerskade 81.
2. De financiële verwerking van deze anterieure overeenkomst vindt plaats bij de Berap 1 2016. De kosten van het besluit bedragen € 15.726,-. Deze worden in het kader van verplicht kostenverhaal gedekt door de financiële afspraken uit de intentieovereenkomst, de anterieure overeenkomst en de leges behorend bij de planologische procedure.
3. Dit besluit gaat ter informatie naar de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het mogelijk maken van het bouwplan 'Garenkokerskade 81', teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan het bouwplan, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

4. Argumenten

- In de overeenkomst is het bedrag opgenomen dat nodig is om het bouwplan mogelijk te maken. Ook zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot planschade. Mons Aurea B.V. heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.
- De ambtelijke kosten bedragen € 15.726,- exclusief BTW. Deze kosten zijn opgenomen in de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst.
- De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges

- De anterieure overeenkomst wordt afgesloten op basis van het ingediende plan (zaaknummer 2015-01483). In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de partijen, in geval van eventuele beroepsprocedures die leiden tot extra ambtelijke inzet, nadere financiële afspraken maken.
- Met de anterieure overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waarbinnen het plan gerealiseerd dient te worden. Het gaat hierbij om onder andere de inrichting van de openbare ruimte, afspraken over beheer van de openbare ruimte en de realisatie van parkeerplaatsen.

5. Risico's en kanttekeningen

Het project behelst het transformeren van het voormalige gebouw van het Nova College tot woningen. Het pand heeft een monumentale status. Er zal tijdens de uitvoering van het project extra toezicht gehouden worden om de door de gemeente gestelde voorwaarden aan de uitvoering te waarborgen.

De ontwikkeling moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. In totaal worden er 35 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 5 niet openbaar toegankelijk. De overige 30 parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. De benodigde grond hiervoor is voor ca 75% in eigendom van de ontwikkelaar. De overige 25% voor de parkeerplaatsen is mogelijk door optimalisatie in de openbare ruimte.

Het beheer van de parkeerplaatsen wordt overgedragen aan de Gemeente Haarlem. Dit betekent een uitbreiding van het beheerareaal. De kosten hiervoor bedragen € 6.000,- en worden opgenomen in de kadernota.

Na oplevering van de parkeerplaatsen zijn deze voor rekening en risico van de Gemeente Haarlem. De ontwikkelaar is daarna niet meer aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken. Dit wordt ondervangen door vooraf een schouw uit te voeren naar de parkeerplaatsen.

6. Uitvoering

- De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de staatskrant.
- Na het besluit van B&W over de anterieure overeenkomst zal deze door beide partijen ondertekend worden. Hiervoor wordt een feestelijk moment georganiseerd.

7. Bijlagen

Bijlage A: anterieure overeenkomst 'Garenkokerskade 81' inclusief de bijbehorende bijlagen:

Bijlage I	Kaart Plangebied nr. 201a1012 d.d. 20 mei 2015.
Bijlage II	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 1 april 2015
Bijlage III	Plankostenscan d.d. 15 april 2015
Bijlage IV	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage V	Tekening inrichtingsplan parkeerplaatsen d.d. 3 maart 2015
Bijlage VI	Concept-akte recht van Opstal

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester