



Informatienota

Onderwerp: Ontwikkeling van de zelfbouw-locatie Stockholmstraat (Europawijk)
BBV nr: 2016/506038

1. Inleiding

In de Ontwikkelstrategie Zelfbouw (raad, 10 maart 2016 nr. 2015/498039) is een perceel op de hoek van de Engelandlaan en Stockholmstraat (Blok 6) aangemerkt als potentiële locatie voor zelfbouw. Het perceel, circa 470 m² groot, is momenteel in gebruik als (openbaar) groen maar overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan mogen er woningen worden gebouwd. Een eerder plan van Ymere voor de bouw van een zorgcomplex op deze locatie is niet doorgegaan. De locatie is opgenomen in de grondexploitatie Europawijk Zuid. Voorgesteld wordt de kavel in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te laten ontwikkelen en met een openbare verkoopprocedure een particuliere bouwgroep te selecteren. Ter optimalisering van de nieuwbouwmogelijkheden wordt nog een smal strookje grond van Ymere aangekocht. Via deze informatienota wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van dit project.

2. Kernboodschap

De behoefte en vraag naar zelfbouwlocaties, waar bewoners hun woonwens, al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies kunnen vervullen, is in Haarlem al lang aanwezig. Doordat particuliere bouwers zich, meer dan gemiddeld, betrokken voelen bij hun omgeving, draagt zelfbouw bij aan het versterken van de vitaliteit van de wijk. De locatie aan de Stockholmstraat is geschikt voor zelfbouw en er wordt gekozen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In deze vorm van zelfbouw ontwikkelen en bouwen de toekomstige bewoners gezamenlijk hun eigen woning. Zo ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die aan alle individuele wensen voldoen.

3. Consequenties (wat betekent dit voor de gemeente)

Zelfbouw wordt zo veel mogelijk overgelaten aan marktpartijen

De gemeente ziet voor zichzelf slechts een beperkte rol weggelegd in het begeleiden van zelfbouwers of de verkoop van kavels. De verkoop van de kavel zal worden begeleid door een externe partij (makelaar). De toekomstige bewoners zullen zelf professionele bouwbegeleiding inschakelen. Er zijn voldoende commerciële bureaus die gespecialiseerd zijn in het begeleiden van CPO projecten. Daarnaast zal de gemeente het ontstaan van een 'zelfbouwplatform' stimuleren. Dit is een platform waar de consument kennis kan ophalen en delen over locaties en het proces dat bij zelfbouw hoort.

De definitieve verkoopprijs komt tot stand door het perceel aan te bieden op de markt

De grond zal worden getaxeerd door een externe onafhankelijke partij, op basis van het bestemmingsplan en kavelpaspoort. De taxatiewaarde is een indicatie voor de verkoopprijs. De gemeente houdt zich het recht voor om onder de taxatiewaarde niet te gunnen. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet zal geheimhouding worden opgelegd op het taxatierapport. Geïnteresseerde bouwgroepen kunnen een bod uitbrengen op het perceel. Het verkoopresultaat komt ten gunste van de grondexploitatie Europawijk Zuid.

Gedurende de selectieprocedure willen we de inspanningen van geïnteresseerde bouwgroepen zo klein mogelijk houden. Nog onderzocht wordt of (en welke) kwalitatieve selectiecriteria een rol kunnen spelen bij de verkoop. Gedacht kan worden aan beoordeling van de mate van duurzaamheid van het plan, de mate van zeggenschap van de individuele bouwgroepen en de mate van zekerheid (beheersing van risico's).

2016/506038 Ontwikkeling van de zelfbouw-locatie Stockholmstraat (Europawijk)

2

Woningbouw past binnen het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk dateert uit 2008 en biedt geen belemmeringen voor verkoop van de grond en het bouwen van de woningen. Het bestemmingsplan moet uiterlijk in 2018 worden geactualiseerd. De locatie valt daarna binnen het bestemmingsplan Europawijk. Vooruitlopend op deze actualisatie en ter voorbereiding van de verkoop wordt een kavelpaspoort gemaakt. De randvoorwaarden uit het kavelpaspoort moeten worden overgenomen in het toekomstige bestemmingsplan, tot die tijd ontbreekt de juridische status. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Het bewonerscollectief volgt het reguliere traject ter verkrijging van de noodzakelijke vergunningen. De bebouwingsvoorschriften zullen niet ruimer zijn dan het vigerende bestemmingsplan toelaat.

4. Communicatie en participatie

De grond zal op de markt (o.a. funda) worden aangeboden. In het licht van de CPO doelstelling zal er specifiek ten aanzien hiervan gerichte communicatie zijn. De ontwikkeling zal vooraf worden besproken met stakeholders en belanghebbenden. Met de Nutsbedrijven en Ymere zijn de gesprekken al gestart. Zij staan positief tegenover de ontwikkeling.

5. Vervolg

Er wordt een kavelpaspoort opgesteld

Zelfbouw betekent niet dat alle gebruikelijke randvoorwaarden en uitgangspunten komen te vervallen. De regels uit het bestemmingsplan blijven van kracht en er wordt een kavelpaspoort gemaakt. In het kavelpaspoort worden de bebouwingmogelijkheden beschreven en het uitgifteproces wordt uitgelegd. Doel is dat de belangstellenden snel kunnen zien wat de ontwikkelmogelijkheden zijn en welke stappen gezet moeten worden om een bod op de kavel te kunnen doen. In het kavelpaspoort is onder anderen aandacht voor:

- Het aantal te realiseren woningen: circa 8.
- De bouwhoogte: maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan, minimale bouwhoogte wordt toegevoegd.
- De stedenbouwkundige kwaliteit/architectuur en materiaalgebruik.
- Duurzaamheid.
- Bouwen in de rooilijn en locatie van de entrees.
- Het minimaal bebouwingspercentage per bouwlaag, in theorie is het mogelijk ruim 1800 m² BVO te realiseren op het perceel.
- Het oplossen van het parkeren. Dit kan plaatsvinden in de openbare ruimte, net zoals bij de omringende woningen. Hiervoor is ruimte binnen de huidige parkeerbalans.
- De inrichting van de openbare ruimte rondom het perceel.
- Zaken om mee rekening te houden, zoals een op de kavel aanwezige boom en ondergrondse kabels en leidingen.

Het op te stellen kavelpaspoort past binnen de huidige bestemmingsplanvoorschriften. Het kavelpaspoort gaat ter kennisneming naar de commissie.

De grond wordt openbaar verkocht

Nadat het kavelpaspoort is vastgesteld zullen de verkoopdocumenten worden opgesteld. De start van de verkoopprocedure is gepland in het tweede kwartaal van 2017. Ook bij zelfbouw geldt dat de grond openbaar verkocht wordt. Om te kunnen bieden dienen de gegadigden een georganiseerd collectief te zijn. Dat betekent dat de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar zijn. Zij schakelen zelf professionals in, zoals een architect en aannemer

2016/506038 Ontwikkeling van de zelfbouw-locatie Stockholmstraat (Europawijk)

3

en nemen, georganiseerd in een vereniging, zelf alle beslissingen. In de grond verkoopovereenkomst worden afspraken vastgelegd over planning en proces. De uiteindelijke verkoop verloopt via de reguliere besluitvormingsprocedure. De definitieve verkoop zal door het college via lichte voorhang procedure worden voorgelegd aan de commissie.

6. Bijlagen

geen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester