

Onderwerp: Voorbereiden verkoop en vaststellen startnotitie Jansstraat 58-62
BBV nr: 2016/537977

1. Inleiding

De Jansstraat, een typische binnenstadstraat wordt ter hoogte van nr. 58-62 ontsiert door een onderbreking van de gevelwand. Vanuit ruimtelijke ordening is het wenselijk de bebouwingwand te herstellen en vanuit beleid is het toevoegen van woningen wenselijk. In bestemmingsplan “Oude Stad” is reeds voorgesorteerd op deze ontwikkeling: het te bebouwen oppervlak is vastgelegd en de bestemming Gemengd-1 (wonen met de mogelijkheid tot commerciële ruimtes op de begane grond).

De kavel is momenteel in gebruik als parkeerterrein, er staan twee ondergrondse restcontainers en achter de kavel staat een trafohuis. Op de kavel komen de openbare routes Noorder en Zuider Schoolsteeg samen. De Noorder Schoolsteeg biedt toegang tot de Wijngaardtuin, de grootste binnenstedelijke groenvoorziening, en tot beheer van het Trafohuis. In het bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat er in de bebouwing een ruime onderdoorgang gerealiseerd moet worden, waarmee de Wijngaardtuin, de doorgaande routes en het trafohuis bereikbaar blijven.



Zicht op de kavel vanuit de Jansstraat

Uit onderzoek naar kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling blijkt dat de businesscase positief is. Bovendien hebben zich al diverse belangstellenden bij de gemeente gemeld. Consequentie van de ontwikkeling is dat 15 parkeerplekken komen te vervallen en de ondergrondse vuilcontainers worden opgeheven. Daarom is de tijd nu rijp om deze mogelijk ontwikkeling in de binnenstad van Haarlem aan u voor te leggen, met afweging van de consequenties. De consequenties en afweging hiervan zijn beschreven in de startnotitie. Het vaststellen van de startnotitie vormt het begin van het besluitvormingstraject. Besluitvorming over de parkeerplaatsen en ondergrondse restcontainers vindt plaats na vaststellen startnotitie. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage aan de startnotitie toegevoegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het voorbereiden van de verkoop van kavel Jansstraat 58-62 en stelt daartoe de startnotitie vast;
2. De lasten van het besluit bedragen maximaal € 95.000. Daar staan extra baten tegenover ter hoogte van minimaal € 300.000. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om de baten en lasten te ramen op beleidsveld 5.
3. Het besluit van het college wordt ter informatie verzonden naar de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vastleggen van kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de kavel, zodat de bebouwingwand van de Jansstraat gesloten kan worden met een bouwplan conform bestemmingsplan.

4. Argumenten

1. *Het besluit past in het ingezet beleid*

Het sluiten van de bebouwingwand door middel van het bebouwen van Jansstraat 58-62 is wenselijk vanuit Ruimtelijk Beleid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Oude Stad, vastgesteld op 29-05-2014 is reeds geanticipeerd op deze ontwikkeling, door het vastleggen van de bestemming Gemengd-1, het te bebouwen oppervlak, de bouwhoogtes en de afmeting van de onderdoorgang. Met het vaststellen van de startnotitie wordt hier invulling aan gegeven.

2. *De verkoop van de kavel Jansstraat 58-62 heeft voor de gemeente een positieve businesscase*

De gemeente moet kosten maken voor het verkopen van de kavel: de containers, parkeerautomaat en gevellantaarns moeten verwijderd worden en er wordt een makelaar ingeschakeld. De kosten zijn geraamd op basis van offertes. Daarnaast zijn er proceskosten voor het voorbereiden van de nodige besluitvorming en het aansturen van het verkoopklaar maken. De hoogte van de proceskosten zijn afhankelijk van de duur van de besluitvorming.

lasten:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - verkoopklaar maken | ca. € 20.000 |
| - Proceskosten | € 40.000 tot € 75.000 |

De opbrengsten zijn voorlopig geraamd op basis van de verschillende mogelijke invullingen: twee woonwerkwoonings, of acht appartementen, of een combinatie van appartementen met commerciële functies op de begane grond. De opbrengsten worden gedrukt door de relatief hoge bouwkosten vanwege de krappe bouwplaats en eventueel te verplaatsen kabels en leidingen, en een gevelopening in het belendende pand. Voor verkoop dient de kavel getaxeerd te worden.

De opbrengsten zijn grof geraamd op € 300.000 tot € 450.000

Daarmee liggen de netto opbrengsten van de kavel tussen € 200.000 en € 400.000

5. Risico's en kanttekeningen

1. Opheffen parkeerplaatsen

Op de kavel Jansstraat 58-62 zijn nu 15 parkeerplekken aanwezig. De nieuwbouw is alleen mogelijk als deze plekken komen te vervallen. In het vastgestelde ontwerp "Van riool tot rode loper" Jansstraat –Kruisstraat – Smedestraat, is het opheffen van deze parkeerplaatsen reeds in het eindbeeld opgenomen. De parkeerplaatsen kunnen gecompenseerd worden in de garage aan het stationsplein. Komend jaar worden de varianten voor het autoluw maken van de binnenstad verder uitgewerkt. Het voorstel is om vooruitlopend hierop de parkeerplaatsen op te heffen zodat de ontwikkeling van de kavel mogelijk wordt. De kavel heeft al de bestemming gemengd-1. Het opheffen van de parkeerplaatsen zal onderdeel zijn van de voorbereiding van de verkoop. Kanttekening bij het opheffen van de parkeerplaatsen is mogelijke inkomstenderving. De inkomsten van de parkeerautomaat op de kavel zijn jaarlijks ca. € 15.000. Daarnaast kunnen er vergunninghouders parkeren. Wanneer de parkeerplaatsen worden opgeheven, en de parkeerautomaat wordt verwijderd, zal een deel van de parkeerders uitwijken naar andere parkeergelegenheden, waarmee elders de inkomsten zullen toenemen.

2. Opheffen ondergrondse restcontainers

In de afvalstoffenverordening uit 2009 heeft de gemeente vastgelegd dat de afstand tussen inzamelvoorziening voor afval en het perceel 125 meter mag bedragen. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in voorkomende gevallen de bevoegdheid om van de vastgestelde afstand af te wijken.

Op het perceel Jansstraat 58-62 zijn twee ondergronds afvalcontainers voor restafval aanwezig. Voor de ontwikkeling moeten deze verwijderd worden. Spaarnelanden heeft onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie voor deze containers, maar in de druk gebruikte en bebouwde binnenstad is er geen nieuwe locatie gevonden. Dat betekent dat de containers opgeheven moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Concreet betekent dit dat 17 huishoudens verder moeten lopen naar de dichtstbijzijnde container dan de vastgesteld 125 meter, namelijk 128 meter tot maximaal 143 meter. Voor het opheffen van de ondergrondse restcontainers op Jansstraat 58-62 is daarom een collegebesluit nodig.

6. Uitvoering

De volgende stappen zijn:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Voorbereiding verkoop | eerste kwartaal 2017 |
| - Besluitvorming verkoop, parkeren en afval | tweede kwartaal 2017 |
| - Functievrij maken en start verkoop | na besluitvorming |
| - levering | derde kwartaal 2017 |
| - Omgevingsvergunning / start bouw | vanaf eerste kwartaal 2018 |

7. Bijlagen

Bijlage 1: Startnotitie Jansstraat 58-62

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester