

Onderwerp Vaststellen anterieure overeenkomst Nova College	
Nummer	2017/272838
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/ZUIDWEST
Auteur	Sloog, M.
Telefoonnummer	023-5114519
Email	msloog@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente sluit een overeenkomst met het Nova College ten behoeve van de herontwikkeling van hun huidige locatie aan de Zijlweg. Het hoofdgebouw wordt daartoe onder andere uitgebreid met twee losse onderwijslocaties en een paviljoen/restaurantvoorziening. Het parkeergebied wordt verplaatst en uitgebreid. De kosten van de gemeentelijke inzet ten behoeve van de ontwikkeling worden met deze overeenkomst verhaald.
Behandelaar voor commissie	N.v.t. (publicatie op b&w besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	Voorschotovereenkomst uitbreiding Nova College Zijlweg 203 (2016/421539), zoals besproken in het college van 11 oktober 2016 Collegebesluit Stedenbouwkundig plan Nova College Zijlweg 203 (2017/99497), zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 30 maart 2017
Besluit College d.d. 17 oktober 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: Het College besluit: <ol style="list-style-type: none"> De Anterieure Overeenkomst tussen het Nova College en gemeente m.b.t. de ontwikkeling van ‘Campus Nova College’ vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Nova College, eigenaar van het perceel aan de Zijlweg 203 en 205, wil een campusterrein realiseren op het perceel. Het hoofdgebouw aan de Zijlweg wordt daartoe onder andere uitgebreid met twee losse onderwijslocaties, en een paviljoen/restaurantvoorziening. Het parkeergebied wordt verplaatst en uitgebreid. De te realiseren onderwijslocaties zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan.

2. Besluitpunten college

Het College besluit:

1. De Anterieure Overeenkomst tussen het Nova College en gemeente m.b.t. de ontwikkeling van 'Campus Nova College' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Met de Anterieure Overeenkomst wordt de samenwerking rondom bestemmingsplan, inspraak, het verdere ontwerp Openbare Ruimte, het vergunningentraject en het bijbehorende kosten verhaal geregeld.

4. Argumenten

De ontwikkeling past binnen het beleid

Door de ontwikkeling van het campusterrein ontstaat er een aantrekkelijke en eigentijdse schoolomgeving voor de leerlingen. Het doel is om een aantal opleidingen bij elkaar te brengen. Hierdoor komen elders in de stad locaties vrij.

Het realiseren van de extra bebouwing op het terrein bij het Nova College draagt bij aan programma 4.1 'duurzame stedelijke vernieuwing'.

Draagvlak;

De bewoners zijn kritisch op het plan. Het Nova College heeft meerdere inloopavonden gehouden waarbij de omwonenden de plannen hebben kunnen bekijken. Naar aanleiding van opmerkingen van de bewoners zijn aanpassingen gedaan in het ontwerp, zoals aanpassing van de hoogte van een van de leslocaties en verlegging van de toegangsweg naar de parkeerplaats. Ook zijn elementen niet opgenomen zoals een voorgestelde andere locatie voor de slagbomen.

Juridische aspecten

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 vaststelling van een bestemmingsplan of 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 verzekerd.

Financiële aspecten

Tussen gemeente en ontwikkelaar is op 11 oktober 2016 een Voorschotovereenkomst ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied 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 voorschotovereenkomst en de Anterieure Overeenkomst gedekt. Op basis van de Plankostenscan is het totale bedrag aan ambtelijke kosten geschat op € 27.836,-.

5. Risico's en kanttekeningen

Bezwaren bij ruimtelijke procedures

Ondanks dat belanghebbenden middels inloopavonden betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van de plannen blijft de buurt kritisch op dit plan. Belanghebbenden hebben altijd het recht bezwaar aan te tekenen bij ruimtelijke procedures. In deze ontwikkeling lopen er twee ruimtelijke procedures naast elkaar, nl. een bestemmingsplan procedure en de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning. Bezwaar op deze procedures kan de besluitvorming vertragen. Bij een gang naar de Raad van State (RvS) kan dit leiden tot 3 jaar vertraging.

Ambtelijke kosten blijken hoger dan ingeschat

Op basis van de Plankostenscan is het totale bedrag aan ambtelijke kosten geschat op € 27.836,-. Met het Nova College is een vast bedrag afgesproken. Er wordt niet afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. Dit betekent dat indien de werkelijke kosten hoger zijn dan ingeschat, de gemeente hier een financieel nadeel heeft. Indien de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde kosten wordt dit gerapporteerd in de Berap.

6. Uitvoering

Na het besluit van het College wordt overgegaan tot:

- ondertekening van de Anterieure Overeenkomst.
- ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan

Na het besluit van het College wordt de zakelijke inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage gelegd en gepubliceerd in de staatskrant.

7. Bijlagen

Anterieure Overeenkomst inzake Zijlweg 203-205 Nova College d.d. 10 augustus 2017
Bijlagen 1/t/m 4 bij Anterieure overeenkomst