

Onderwerp Zwemmerslaan, openen grondexploitatie	
Nummer	2017/383586
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	W. Dieben
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Met dit raadsstuk wordt voorgesteld de grondexploitatie (grex) voor het project Toekomstwijk Zwemmerslaan te openen. Op de Zwemmerslaan 2-4 (Schalkwijk) is in het verleden een school gesloopt. Nu wordt de verkoop van het terrein voorbereid. Op 27 juni jl. is de startnotitie vastgesteld door het College. Op 3 en 10 juli 2017 zijn gesprekken met de omgeving en markt gevoerd over de te volgen koers voor de ontwikkeling van een duurzame woonwijk. In de grex is voorlopig rekening gehouden met de realisatie van circa 130 woningen, deels gestapeld en deels grondgebonden. Ten behoeve van de differentiatie in Schalkwijk zijn er woningen in het middeldure en dure segment gepland. Het streven is een groot deel van de woningen in de zelfbouwcategorie aan te bieden. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde woonvisie en grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. De grondopbrengsten en de kosten die met dit project gemoeid zijn, zijn opgenomen in de grex. Het resultaat van de grex is positief. Het vaststellen van de grex is een bevoegdheid van de raad.
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelingsstrategie zelfbouw 2015/498039 zoals besproken in de raadsvergadering van 10 maart 2016. Startnotitie ontwikkeling Toekomstwijk Zwemmerslaan 2017/272014 zoals ter kennisname meegezonden in de commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017.

<p>Besluit College d.d. 14 november 2017</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Op bijlage 1 wordt, op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld. 3. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen en deze op te heffen zodra de overdracht van de grond is afgewikkeld. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De grondexploitatie Zwemmerslaan te openen en de netto contante waarde per 1 januari 2017 vast te stellen. 2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op bijlage 1 (grondexploitatie Zwemmerslaan) te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld. <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

Op de Zwemmerslaan 2-4 (Schalkwijk) is in het verleden een school gesloopt. Nu de markt volop aantrekt, wordt de verkoop van het terrein voorbereid. In het vigerende bestemmingsplan is al een uitwerkingsverplichting opgenomen voor een duurzame stedelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie. In de ontwikkelingsstrategie zelfbouw is de locatie aangewezen als zelfbouwlocatie. Op 27 juni jl. is de startnotitie vastgesteld door het College. Op 3 en 10 juli 2017 zijn gesprekken met de omgeving en markt gevoerd over de te volgen koers voor deze duurzame en vraaggerichte woonwijk. De grondopbrengsten en de kosten die met dit project gemoeid zijn, zijn opgenomen in de grondexploitatie (grex). De grex is positief. Met dit raadsstuk wordt voorgesteld de grex te openen.

2. Voorstel aan de raad

1. De grondexploitatie Zwemmerslaan te openen en de netto contante waarde per 1 januari 2017 vast te stellen.
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op bijlage 1 (grondexploitatie Zwemmerslaan) te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld.

3. Beoogd resultaat

Het te ontwikkelen terrein is circa 2,3 hectare groot en het streven is om hier een en duurzame woonwijk te realiseren. Met opgaven als groen, circulair, klimaatbestendig en innovatief streven we naar een bijzonder en duurzaam project: 'Toekomstwijk Zwemmerslaan'. Zelfbouw en vraaggericht bouwen zijn een belangrijke opgave binnen dit project. Op basis van een technische volumestudie is een overzicht van een mogelijk te realiseren programma gemaakt. Om het project te kunnen realiseren en de grond te kunnen verkopen worden voorbereidingskosten gemaakt. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording is het noodzakelijk een grex voor dit project te openen.

4. Argumenten

1. De grondexploitatie is positief

In de grex zijn onder andere de verkoopopbrengsten van de grond en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein opgenomen. Het resultaat van de grex is positief (zie de geheime bijlage 1). Uitgangspunt is dat een marktpartij (of combinatie van partijen) de grond binnen de plangrenzen koopt en ontwikkelt en zelfbouwers faciliteert. De ontwikkelaar legt ook de openbare ruimte aan. De openbare ruimte komt na aanleg in eigendom en beheer terug naar de gemeente. In de grex is ook rekening gehouden met de herinrichting van de Zwemmerslaan zelf en het verleggen van kabels en leidingen, waaronder een hoofdtransportleiding voor water. Bovendien zijn de sloopkosten van de toenmalige school als kostenpost opgenomen in de grex. Nadat de ontwikkeling gerealiseerd is wordt het resultaat van de grex overgeboekt naar de reserve grondexploitaties en kan de grex worden gesloten.

2. De grondexploitatie is geheim

De grex wordt niet openbaar gemaakt om te voorkomen dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden waarop zij hun bieding kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente. De raad wordt om instemming met de voorlopig opgelegde geheimhouding verzocht. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld.

3. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde Woonvisie Haarlem 2017-2020

Deze schrijft een (grotere) woningdifferentiatie in Schalkwijk voor. In dit stadsdeel is nu weinig variatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. Er zijn veel huurwoningen en er is veel gestapelde bouw. Bijna 60 procent van de woningvoorraad is in bezit van corporaties. In de woonvisie wordt gestreefd naar een minder eenzijdig woningaanbod dat ook andere doelgroepen aanspreekt. Voor de Zwemmerslaan wordt daarom ingezet op dure en middeldure koopwoningen. Huur is ook toegestaan.

4. Er wordt vraaggericht ontwikkeld

In de woonvisie is aangegeven dat er blijvend aandacht moet zijn voor de verbetering van de vitaliteit van Schalkwijk. Door een duurzame wijk te ontwikkelen en ruimte te bieden aan bijzondere (zelfbouw)initiatieven, wordt een nieuwe doelgroep aangetrokken. De verwachting is dat zelfbouw bewoners aantrekt die meer betrokken zijn bij de buurt. Bovendien sluit zelfbouw beter aan op de behoefte van bewoners. Dit staat in de Ontwikkelstrategie Zelfbouw die de Raad op 17 februari 2016 heeft vastgesteld (2015/498039). In dit project is daarom zelfbouw opgenomen.

5. De ontwikkeling past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Schalkwijk wordt in 2018 geactualiseerd. Op het terrein aan de Zwemmerslaan is al een uitwerkingsbevoegdheid gelegd met als doel hier een nieuw woongebied aan te leggen. Uitgangspunt is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door in te zetten op multifunctionele en flexibele gebruiksmogelijkheden kunnen nieuwe woonvormen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. De gemeente kan daarvoor aanvullende spelregels opstellen. Op basis van het door de marktpartij op te stellen stedenbouwkundig ontwerp kan het bestemmingsplan mogelijk op enkele punten worden aangepast. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures.

6. Er is een technische volumestudie gemaakt als onderbouwing voor de grex

Op basis van deze volumestudie houdt de grex voorlopig rekening met de realisatie van circa 130 woningen, in de volgende categorieën onderverdeeld:

- appartementen
- woonwerk-rijwoningen in 4 lagen
- ruime eengezinswoningen (bijvoorbeeld tweekappers)
- eengezinswoningen (rijwoningen)

In dit project hebben bewoners zeggenschap over hun woning. De appartementen kunnen in mede-opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Voor de woonwerkwoningen en de eengezinswoningen kunnen kavels worden uitgegeven voor particulier opdrachtgeverschap, alleen of in een collectief.

7. Er is gestudeerd op verschillende woningbouwscenario's voor de locatie

De locatie is bij uitstek geschikt voor woonbebouwing met een accent op het grondgebonden segment. Bebouwing langs de Europaweg kan relatief hoger worden. Het is binnen het bestemmingsplan zowel mogelijk om veel kleinere woningen en appartementen te bouwen als een kleiner aantal grote woningen op ruime percelen. In de grex is voorlopig uitgegaan van een woonmilieu met zowel grotere en flexibel indeelbare woningen als ruime appartementen voor doorstromers. Daarmee wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad van Schalkwijk en dat sluit goed aan bij de woonvisie.

8. In het project zullen bijzondere voorwaarden worden meegegeven

- Hoge duurzame ambities, waaronder gasloos bouwen en 0-op-de-meter
- Groene uitstraling langs de Europaweg en natuurinclusief bouwen
- Randvoorwaarden vraaggericht bouwen en faciliteren zelfbouwers
- Platform voor duurzame levensstijl en sociale interactie (binnen en buiten de wijk)
- Multifunctionele gebruiksmogelijkheden van de onderste bouwlaag van de woningen (met name appartementen en woon-werkwoningen)
- Watercompensatie, bijvoorbeeld door aanleg van open water of een klimaatplein
- Aanleg speel- en ontmoetingsplek(ken)
- Behouden of verplaatsen van een flink deel van de bomen en vervangen van bomen die tegen het einde van hun levensduur lopen

Bovengenoemde voorwaarden zijn meegenomen in het resultaat van de grex.

9. De Zwemmerslaan wordt heringericht

In het verleden is rekening gehouden met een veel grotere woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van de wijk. De Zwemmerslaan is hierop destijds ingericht en oogt nu als een anonieme straat. Omdat deze ontwikkeling nooit is gerealiseerd, kunnen de rijbanen worden versmald en kan de weg aangenamer worden ingericht. Dat zal bijdragen aan meer zicht op en kwaliteit in de Zwemmerslaan. Op korte termijn is er is geen onderhoudsbehoefte voor de Zwemmerslaan. Het ligt daarom voor de hand de kwaliteitsverbetering te financieren uit de grex. In de grex is al rekening gehouden met deze kosten.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De gemeente loopt een aantal risico's

De gemeente loopt de volgende risico's:

- Tijd: gebrek aan voortgang kan leiden tot uitstel van de ontwikkeling en daardoor later realiseren van de grondopbrengsten
- Geld: de markt heeft onvoldoende vertrouwen in de locatie en/of afzetmogelijkheden voor de woningen, met gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en de inkomsten voor de gemeente

- Kwaliteit: de aanbesteding levert niet het gewenste plan en/of de beste partij op, waardoor de gemeente vastzit aan een slechte bieding of een slecht plan
- Juridisch: de aanbesteding leidt tot procedures van afgefallen partijen
- Procedureel: belanghebbenden maken bezwaren tegen de bouwplannen

Om vertraging of het niet realiseren van de opgave zo veel mogelijk te voorkomen, worden bovenstaande risico's expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van de verkoopvoorwaarden en aanbesteding. Door eerst een optie-overeenkomst met een marktpartij te sluiten wordt het risico van een onhaalbaar of ongewenst plan beheerst.

6. Uitvoering

Globale planning

<i>1^e helft 2018</i>	<i>Opstellen en vaststellen verkoop voorwaarden</i>
<i>2^e helft 2018</i>	<i>Doorlopen verkoopprocedure en start planvorming</i>
<i>2019</i>	<i>Participatie over plan en start ruimtelijke ordening procedure</i>
<i>Circa 2020-2022</i>	<i>Realisatie</i>

1. Na instemming van de raad met het openen van de grondexploitatie wordt deze opgenomen in het Meerjarenplan Grondexploitaties 2018 (MPG 2018).
2. De verkoopvoorwaarden worden opgesteld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Daar gaat nog een communicatietraject aan vooraf.
3. Na vaststelling van de verkoopvoorwaarden start de gemeente in 2018 een niet-openbare aanbestedingsprocedure. Dat betekent dat de gemeente in een (openbare) selectiefase partijen selecteert die deel mogen nemen aan de aanbesteding. Op basis van kwalitatieve criteria wordt een (combinatie van) marktpartij(en) geselecteerd. Gunning vindt plaats nadat de grondverkoop aan de gemeenteraad is voorgelegd.
4. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet nog een ruimtelijke ordening procedure worden doorlopen waarvoor de gebruikelijke inspraak geldt. Naar verwachting kan de procedure in 2019 gestart worden.
5. De realisatiefase start volgens planning in 2020 met het bouwrijp maken van het terrein.

Communicatie

Er is een marktconsultatie en een inspiratiesessie georganiseerd

Op 3 en 10 juli jl. is een marktconsultatie met professionals en een inspiratiesessie met Haarlemse instellingen en ondernemers georganiseerd. Er zijn ideeën aangedragen over een duurzame ontwikkeling, over zelfbouw en over het betrekken van de omgeving bij het proces. De Stichting Haarlemse Bomenwachters en de Fietzersbond zijn met een memo geïnformeerd over de voorgenomen verkoop en ontwikkeling. Zij adviseerden verkeer en groen mee te nemen in de randvoorwaarden vóórdat gestart wordt met een stedenbouwkundig plan.

De omwonenden worden geïnformeerd

Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een collegebevoegdheid. Aanvullend op het bestemmingsplan worden stedenbouwkundige spelregels opgesteld voor de ontwikkeling.

De omwonenden worden daarover vooraf geïnformeerd. De spelregels worden meegegeven bij de aanbesteding van de ontwikkeling. Ook worden criteria opgesteld die een rol spelen bij de selectie van marktpartijen. Bijvoorbeeld op het gebied van zelfbouw en duurzaamheid. Het is de bedoeling dat de te selecteren marktpartij eerst een (stedenbouwkundig) plan voor het gebied maakt en de omgeving daarbij betreft. De toekomstige bewoners worden zoveel mogelijk betrokken bij het ontwerp voor de openbare ruimte.

7. Bijlagen

Er zijn twee bijlagen:

1. Grondexploitatie, kosten en opbrengsten Zwemmerslaan (geheim)
2. Kaart van het exploitatiegebied