

<b>Onderwerp</b> Zelfbouwkavel Stockholmstraat, vaststellen kavelpaspoort en verkoopprocedure	
Nummer	2017/434354
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	nvt
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente wil een kavel op de hoek van de Engelandlaan en Stockholmstraat verkopen aan een collectief van zelfbouwers dat daar samen maximaal acht woningen zal bouwen. Dat past in het bestemmingsplan. De kavel is conform het beleid en met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeed. Het collectief moet nog worden geselecteerd. Met dit collegebesluit worden de voorwaarden voor de verkoop vastgesteld. Deze staan omschreven in de bijlagen: het kavelpaspoort, de verkoopleidraad, de verkoop- en selectieprocedure en de taxatie en advies verkoopprijs.</p> <p>Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 gemeentewet op bijlage 4, wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het is in het belang van geïnteresseerde zelfbouwers dat zij gelijktijdig kennis kunnen nemen van de verkoopwaarde via de daarvoor gebruikelijke verkoopkanalen. Bijlage 4 wordt openbaar zodra de openbare verkoopprocedure start. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake de voorgenomen vaste verkoopprijs wordt gevraagd (zwarte voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Van toepassing is de Financiële verordening, artikel 7 eerste lid onder a. Het college besluit over zaken met ingrijpende gevolgen voor de gemeente niet eerder dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze (wensen en bedenkingen) ter kennis van het college te brengen.</p> <p>Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Ontwikkeling van de zelfbouw-locatie Stockholmstraat (<a href="#">2016/506038</a>) zoals besproken in de commissie op 12 januari 2017</p> <p>Ontwikkelingsstrategie zelfbouw (<a href="#">2015/498039</a>) zoals besproken in de raadsvergadering van 10 maart 2016</p>
Besluit College d.d. 16 januari 2018	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het kavelpaspoort vast te stellen</li> <li>2. Het VO voor de openbare ruimte vrij te geven voor inspraak</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. De kavel openbaar te verkopen aan een groep van particuliere zelfbouwers</li> <li>4. De verkoopleidraad en verkoop- en selectieprocedure vast te stellen</li> <li>5. De vaste verkoopprijs overeenkomstig bijlage 4 vast stellen, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het verkoopbedrag te wijzigen.</li> <li>6. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.</li> <li>7. Op bijlage 4 wordt, ex artikel 25 gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het is in het belang van geïnteresseerde zelfbouwers dat zij gelijktijdig kennis kunnen nemen van de verkoopwaarde via de daarvoor gebruikelijke verkoopkanalen. Bijlage 4 wordt openbaar zodra de openbare verkoopprocedure start.</li> <li>8. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlagen te bekrachtigen en deze op te heffen zodra de openbare verkoopprocedure start.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Zienswijze Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college de vaste verkoopprijs overeenkomstig bijlage 4 vast stellen, Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier, <span style="float: right;">De voorzitter,</span></p>

## **1. Inleiding**

Op de hoek van de Engelandlaan en Stockholmstraat mogen volgens het bestemmingsplan woningen gebouwd worden. De gemeente wil deze kavel verkopen aan een, nog te selecteren, collectief van zelfbouwers. Op 12 januari 2017 is een Informatienota hierover geagendeerd in de commissie Ontwikkeling. Inmiddels is een kavelpaspoort gemaakt, een verkoopleidraad en een verkoop- en selectieprocedure opgesteld en er is een taxatie gedaan. Deze informatie vindt u in bijlagen 1, 2, 3 en 4. In de Ontwikkelstrategie Zelfbouw is de kavel (Blok 6) al aangemerkt als potentiële locatie voor zelfbouw. De verkoopprocedure start in maart 2018. Met dit collegebesluit worden de voorwaarden voor de verkoop vastgesteld.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het kavelpaspoort vast te stellen
2. Het VO voor de openbare ruimte vrij te geven voor inspraak
3. De kavel openbaar te verkopen aan een groep van particuliere zelfbouwers
4. De verkoopleidraad en verkoop- en selectieprocedure vast te stellen
5. De vaste verkoopprijs overeenkomstig bijlage 4 vast stellen, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het verkoopbedrag te wijzigen of in te trekken.
6. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.
7. Op bijlage 4 wordt, ex artikel 25 gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het is in het belang van geïnteresseerde zelfbouwers dat zij gelijktijdig kennis kunnen nemen van de verkoopwaarde via de daarvoor gebruikelijke verkoopkanalen. Bijlage 4 wordt openbaar zodra de openbare verkoopprocedure start.
8. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlagen te bekrachtigen en deze op te heffen zodra de openbare verkoopprocedure start.

## **3. Beoogd resultaat**

De kavel wordt openbaar en tegen een vaste prijs verkocht aan een bouwgroep. De bouwgroep realiseert maximaal 8 zelfbouwwoningen. In de verkoop- en selectieprocedure staat hoe de bouwgroep zich kan inschrijven en hoe de winnende bouwgroep geselecteerd wordt. In het kavelpaspoort kunnen de zelfbouwers snel zien of de bouwregels passen bij hun woonwensen. Ter optimalisering van de bouwmogelijkheden wordt nog een smal strookje grond van Ymere aangekocht. Daarover is overeenstemming bereikt.

## **4. Argumenten**

### *1. De verkoop sluit aan op de programmabegroting.*

De verkoop van het kavel draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

### *2. Het besluit past in het ingezet beleid*

Het bestemmingsplan Schalkwijk (2008), Toekomstvisie Europawijk zuid, de Woonvisie Haarlem (2017-2020) en de Ontwikkelstrategie Zelfbouw. Zowel de Woonvisie als de Toekomstvisie Europawijk zuid schrijven een grotere woningdifferentiatie in Schalkwijk voor. Het realiseren van zelfbouwwoningen sluit daarbij aan.

*3. De opbrengsten en kosten zijn opgenomen in de grex Europawijk zuid*

De kosten, inclusief de kosten voor de snipper grond van Ymere, worden ruimschoots door de opbrengsten gedekt. De grond is getaxeerd door een makelaar en wordt voor een vaste prijs verkocht. De verkoopprijs is hoger dan destijds in de grex geraamd.

*4. Er is een kavelpaspoort, een ontwerp openbare ruimte en een verkoopleidraad gemaakt*

In de verkoopleidraad vinden bouwgroepen informatie over het zelfbouwproces. In het kavelpaspoort staan de kaders waaraan het gebouw minimaal moet voldoen. Zoals de rooilijnen, minimale en maximale bouwhoogte, oriëntatie van woningen en entrees en materiaalgebruik. De kavel is circa 528 m<sup>2</sup> groot en er kan gedeeltelijk 3 en gedeeltelijk 4 lagen hoog worden gebouwd. Dit past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het kavelpaspoort is besproken met de ARK op 22-11-2016 en werd positief beoordeeld.

*5. De bouwgroep met de beste motivatiebrief en presentatie wint*

Geïnteresseerde bouwgroepen kunnen zich inschrijven met een inschrijfformulier en een motivatiebrief. In de brief beschrijft de bouwgroep onder andere haar motivatie voor duurzaam bouwen. De vijf geschikte bouwgroepen met de beste motivatiebrief gaan door naar de volgende ronde. Op basis van een presentatie wordt een winnende groep gekozen. De beste bouwgroep krijgt, na het schrijven van een plan van aanpak, het recht om de kavel te kopen tegen de vastgestelde prijs. De verkoop- en selectieprocedure is uitgebreid omschreven in bijlage 3.

*6. Duurzaamheid is een selectie criterium*

In de motivatiebrief moet de bouwgroep aangeven welke kansen zij ziet voor duurzaamheid. Dit telt voor 30% mee bij de beoordeling van de brief. In de planpresentatie geven de bouwgroepen aan op welke manier duurzaam bouwen en/of een duurzame leefstijl een plek krijgt in hun plan. Een presentatie waaruit hoge duurzaamheidsambities blijken scoort het hoogst. Er wordt gekeken naar zowel energie, hergebruik van materialen, toepassing van groen en duurzame leefstijl.

*7. Het platform Haarlemse Zelfbouwers is betrokken*

In opdracht van de gemeente organiseren zij een verkoopmanifestatie voor dit plan en brengen potentiële bouwgroepleden en professionals bij elkaar. Ook omwonenden worden uitgenodigd voor de verkoopmanifestatie. Haarlemmers zijn zo goed en op tijd op de hoogte van de voorgenomen verkoop.

*8. Participatie en inspraak*

De gemeente levert bouwrijpe grond en richt de openbare ruimte in. Er was al rekening gehouden met twaalf parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor dit bouwplan, die hoeven dus niet meer aangelegd te worden. Met dit collegebesluit wordt ook het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte vrijgegeven voor inspraak. Het ontwerp wordt pas definitief gemaakt op het moment dat er een omgevingsvergunning is voor het bouwen van de woningen. Zo kunnen woningen en openbare ruimte op elkaar worden afgestemd en hebben ook de zelfbouwers invloed.

De ontwikkeling is gepresenteerd op een bijeenkomst van de wijkraad. Het voorstel werd goed ontvangen. Ook is het plan besproken met Ymere. De Fietserbond en Bomenwachters zijn geïnformeerd in het reguliere stakeholdersoverleg. Er is een inloopavond geweest voor de direct omwonenden.

## 9. Geheimhouding

De taxatiewaarde en de verkoopprijs staan in bijlage 4 en zijn nog even geheim. Bijlage 4 is geheim totdat de openbare verkoopprocedure start. Het is namelijk in het belang van geïnteresseerde zelfbouwers dat zij gelijktijdig kennis kunnen nemen van de verkoopwaarde via de daarvoor gebruikelijke verkoopkanalen.

## 5. Risico's en kanttekeningen

### 1. Zelfbouw vergt wat meer tijd dan (reguliere) ontwikkeling door een marktpartij

Er is rekening gehouden met een langere doorlooptijd voor de verkoop van de grond zodat zelfbouwers de tijd hebben om een collectief te vormen. Daarnaast is rekening gehouden met wat extra begeleidingsuren van de zelfbouwers door de gemeentelijke organisatie. Het is wel de bedoeling dat de zelfbouwers zelf een professional inhuren die hen begeleidt. Daarnaast kunnen zij samenwerken met het platform Haarlemse Zelfbouwers.

### 2. Na oplevering van de woningen plant de gemeente drie nieuwe bomen terug

Uit de boomeffectanalyse bleek dat drie bestaande bomen, die in het bouwvlak staan, niet in goede conditie zijn. In ieder geval in zodanige conditie dat het verplanten van deze bomen risicovol is. Daarom worden de drie bestaande bomen verwijderd en drie nieuwe bomen worden in de directe omgeving terug geplant. Dat staat op het inrichtingsplan.

## 6. Uitvoering

### Globale planning

<i>maart 2018</i>	<i>Algemene bekendmaking start verkoop</i>
<i>april t/m september 2018</i>	<i>Doorlopen verkoop- en selectieprocedure</i>
<i>2019</i>	<i>Planvorming tot aan definitieve grondverkoop</i>
<i>Circa 2020</i>	<i>Realisatieperiode</i>

1. Na vaststelling van de verkoopvoorwaarden en verkoopprijs start de verkoopprocedure.
2. De geselecteerde bouwgroep heeft maximaal een jaar de tijd om een haalbaar plan te maken.
3. Daarna wordt de grond definitief verkocht en overgedragen.
4. Maximaal 18 maanden na overdracht van de grond moeten de woningen gerealiseerd en bewoond zijn.

## 7. Bijlagen

1. Kavelpaspoort zelfbouwkavel Stockholmstraat
2. Tekst verkoopleidraad zelfbouwkavel Stockholmstraat
3. Tekst verkoop- en selectieprocedure zelfbouwkavel Stockholmstraat
4. Taxatie en advies verkoopprijs\_GEHEIM