



## **1. Inleiding**

Op 13 juli 2017, 14 september 2017 en juni 2018 informeerde het college de commissie Ontwikkeling over de bouwplannen voor het voormalige Sterrencollege gelegen aan de Verspronckweg 150. Dat deed zij via een startnotitie en een ontwerp stedenbouwkundig plan dat ter inzage is gelegd. De bouwplannen omvatten een renovatie van de monumentale school en transformatie naar appartementen. Aan de achterzijde van het gebouw worden ook nieuwe appartementen toegevoegd.

De gemeente is verplicht om de kosten van een ruimtelijk besluit op de grondeigenaar te verhalen. Dat ruimtelijk besluit is bijvoorbeeld het postzegelbestemmingsplan. Dat doet de gemeente op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het gaat namelijk om een bouwplan, zoals aangeduid in art. 6.2.1 Bro / Besluit Ruimtelijke Ordening.

In de gemeente Haarlem is het gebruikelijk de kosten te verhalen via het afsluiten van een anterieure overeenkomst (AO). In een anterieure overeenkomst maken beide partijen afspraken met elkaar over alle mogelijke onderwerpen. Niet alleen over het dekken van de kosten voor ambtelijke capaciteit, maar ook over overige eisen en regels die de gemeente stelt. In deze nota wordt de ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

De anterieure overeenkomst met ontwikkelaar COD voor de transformatie en nieuwbouwtontwikkeling van het voormalige Sterrencollege gelegen aan de Verspronckweg 150 aan te gaan.

## **3. Beoogd resultaat**

Door het realiseren van 176 appartementen, waarmee de monumentale waarde van het pand wordt gewaarborgd, is een toekomstbestendige invulling van het pand verzekerd en zal het gebouw worden behoed voor verder verval.

Het resultaat van dit besluit zijn vastgelegde afspraken over de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan "De Meester" mogelijk te maken, alsmede alle overige afspraken inzake de uitvoering van het bouwplan.

## **4. Argumenten**

### *1. Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro.

### *2. Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst*

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende voorschotovereenkomst (voorheen intentieovereenkomst) begin 2017.

Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk is of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren en of er dus een anterieure overeenkomst tot stand zal komen. Die duidelijkheid is er inmiddels.

### *3. In de Anterieure Overeenkomst zijn de afspraken over het woningprogramma vastgelegd*

Conform het besluit van 6 september 2018 worden 176 appartementen gerealiseerd waarvan 151 appartementen in de vrije sector worden verhuurd en 25 appartementen in het midden segment. De afspraken die zijn gemaakt in de AO zijn het resultaat van afstemming met de ontwikkelaar, afdeling wonen en het bestuur. In de AO is opgenomen dat de maximale huurprijs van de woningen in het midden segment € 950,- per maand is. In de AO is ook vastgelegd dat deze woningen minimaal 15 jaar beschikbaar blijven in dit segment. De ontwikkelaar zorgt er voor dat de huurders van de 25 starterswoningen bij de eerste verhuur voorrang krijgen indien zij daarvoor een corporatiewoning (gereguleerde huurwoning) verlaten.

### *4. De extra parkeerbehoefte vindt ondergronds plaats*

Onder de nieuwbouw komt een parkeergarage van twee lagen. Dit, in combinatie met de introductie van deelauto's, zorgt voor de opvang van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Het parkeren kan niet geheel ondergronds worden opgelost. De parkeergarage heeft twee verdiepingen onder het nieuwe gedeelte van het gebouw. Onder het monumentale pand zelf kan bouwkundig geen ondergrondse voorziening gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte van de huidige bewoners (leegstandsbewoners) van "De Meester" is meegenomen in het parkeeronderzoek. Per saldo wordt niet meer beslag gelegd op de openbare ruimte dan nu het geval is.

### *5. Financiën*

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit, die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken, ingeschat op € 80.500. Via de voorschotovereenkomst is reeds € 44.000 bij COD in rekening gebracht en betaald. Dat maakt het resterende bedrag € 36.500. Dat bedrag betaalt COD de gemeente volgens de afspraken in de AO. In de AO is opgenomen dat de uiteindelijke afrekening plaatsvindt op basis van werkelijk gemaakte kosten. Dat is alleen aan de orde in geval van aanzienlijke vertraging in het plan- en bouwproces. De gemeente loopt hierin dus geen financieel risico. Overigens vallen de ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning niet onder de AO maar worden die gedekt via de bouwleges.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

Niet van toepassing

## **6. Uitvoering**

- Na het besluit van het college wordt van het sluiten van de overeenkomst kennis gegeven in het digitale gemeenteblad (DROP) dat te raadplegen is via de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).
- De verwachte start bouw van de appartementen is begin 2021.

## 7. Bijlagen

Bijlage 1	Kaart Plangebied d.d. 6 november 2018
Bijlage 2	Planning / processchema d.d.1 november 2018
Bijlage 3	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 29 oktober 2017
Bijlage 4	Plankostenscan d.d. 19 september 2018
Bijlage 5	Publicatie Overeenkomst d.d. 14 november 2018
Bijlage 6	Participatie- en Inspraakplan d.d.6 november 2018
Bijlage 7	Anterieure overeenkomst