

1. Inleiding

De projectlocatie is gelegen aan de Schalkwijkerstraat 153 te Haarlem. De locatie wordt aan de noord- en westzijde omsloten door het Spaarne en de Schalkwijkerstraat. Daarnaast is aan de noordzijde van de projectlocatie stichting de KwiQfit en de Dekamarkt gelegen. De Schalkwijkerstraat mondt uit op de Schipholweg. Aan de zuid- en oostzijde wordt de projectlocatie omsloten door de J.J. Hamelinkstraat.



De eigenaar wil op dit perceel een woningbouwcomplex met 17 appartementen en een half verdiepte parkeerkelder met parkeerplaatsen realiseren. Het complex wordt 5 lagen en de appartementen vallen onder de categorie hoge middeldure huur.

Omgevingsbeleid heeft geadviseerd om de nieuwe rooilijn in het verlengde van J.J. Hamelinkstraat 17 – 39 voort te zetten en daarmee de hoek van het bouwblok en het profiel van de Hamelinkstraat tot aan de Schalkwijkerstraat af te maken heeft. Om dit mogelijk te maken is de aankoop van een strook grond van 1,9m breed noodzakelijk. Dit leidt tevens tot de realisatie van meer m² woningbouw (1 a 2 woningen).

Parkeren

De huidige functie van het terrein is parkeerterrein t.b.v. het kantoorpand aan de Schipholweg 1. In overleg met de gemeente Haarlem is vergunning aangevraagd voor het realiseren van een parkeerkelder in het gebouw aan de Schipholweg 1. Deze vergunning is verleend op 7 juli 2016 en de verbouwing is inmiddels uitgevoerd zodat het parkeren van Schipholweg 1 middels **ondergronds** parkeren conform het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem is opgelost.

De parkeer plaatsen ten behoeve van de ontwikkeling behorende bij de woningen worden deels half verdiept (ca. de helft) en deels uit het zicht gerealiseerd op het eigen terrein.



Afspraken met betrekking tot de verkoop van de grond, moment van levering, aanwezige kabels en leidingen, planschade, kostenverhaal en aansluiting op de openbare ruimte worden vastgelegd middels de Anterieure Overeenkomst in Bijlage 1.

2. Besluitpunten college

1. Het College besluit in te stemmen de Anterieure Overeenkomst met Shelly Beheer.
2. Het College besluit de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) toe te passen.

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn afspraken met de ontwikkelaar met betrekking tot de verkoop van de grond en bijbehorende ambtelijke kosten vastgelegd.

4. Argumenten

1. Toevoegen van ruimtelijke kwaliteit

In de huidige situatie is enkel een volledig verhard parkeerterrein aanwezig.

De nieuwe ontwikkeling zal ruimtelijke kwaliteit toevoegen. Het voorziet in bebouwing die de hoek van het bouwblok en ook het profiel van de Hamelinkstraat tot aan de Schalkwijkerstraat afmaakt. Ook parkeren wordt uit het zicht (deels verdiept) op eigen terrein opgelost.

In de volgende fase wordt getoetst of de aspecten van duurzaamheid, natuur inclusief bouwen en overige aspecten van ruimtelijke kwaliteit voldoende worden meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling gewaarborgd.

2. 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.

3. Woningbouwprogramma

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitie programma met betrekking tot woningbouw uitgangspunten vastgesteld. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt 'b' van toepassing (projecten kleiner dan 30 woningen).

De ontwikkeling (17 woningen) voldoet hiermee aan het coalitie programma 'Duurzaam Doen'.

De projectlocatie is gelegen in Haarlem Oost (slachthuiswijk) waar meer dan 60% sociale huur is. De voorgenomen ontwikkeling realiseert appartementen binnen stedelijk gebied in de hoge middeldure huur, namelijk appartementen voor ca. €1.100,- per maand.

Op 27 juli 2015 positief advies gegeven met voorwaarden op basis van de quickscan.

4. Aansluiting met de openbare ruimte

De ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein. Afspraken met betrekking tot de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en de bijlage (technisch Programma van eisen).

Ook zijn de afspraken met betrekking tot aanwezige leidingen hierin vastgelegd (bijlage III verkoopovereenkomst).

5. Financiën

Met de vaststelling van de Anterieure Overeenkomst zijn de ambtelijke uren en kosten gedekt. Zoals de plankosten voor de ruimtelijke onderbouwing, eventuele planschade, kosten voor het verleggen van de aanwezige leidingen en kosten voor het bouwplan inclusief de aansluiting op openbare ruimte. Deze zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De reguliere kosten voor het in behandeling nemen en afhandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden gedekt door leges.

6. De Hardheidsclausule is toepasbaar (*Beleidskader voor selectie marktpartijen, besluit 2017/24238*).

De verkoopovereenkomst van 53m² grond maakt deel uit van de anterieure overeenkomst. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 1.

Bij aankopen en verkopen van onroerende zaken tot € 100.000,- is geen collegebesluit nodig maar is dit gemandateerd aan hoofd Vastgoed. In het *integraal Vastgoed overleg van 12 december 2016 is besloten over te gaan tot verkoop van dit perceel*. Hierna heeft het project stil gelegen.

Conform het, na het bovenstaand besluit, vastgestelde *Beleidskader voor selectie marktpartijen, besluit van mei 2017/24238*, moet echter bij 1 op 1 verkoop expliciet bestuurlijk worden besloten dat de Hardheidsclausule in deze van toepassing is ondanks dat het hoofd Vastgoed in deze is gemachtigd tot verkoop van de grond.

In dit project zijn de volgende zwaarwegende redenen om af te wijken van een openbaar meervoudig selectieproces voor de verkoop van de grond:

- Deze grondverkoop is noodzakelijk om het realiseren van de gewenste rooilijn van de nieuwbouw mogelijk te maken op de bestaande plek en meer m² woningbouw te realiseren.
- Transformatie van het parkeerterrein naar woningbouw is zeer gewenst op deze plek.
- Door de beperkte omvang, vorm en ligging van het stuk grond (53m²) is niet mogelijk de grond aan derden te verkopen of door de gemeente voor iets anders te gebruiken dan openbaar groen.



- De beoogde gebruiker heeft ca. 94% van het gebied reeds in eigen bezit .
- Er is een marktconforme grondprijs bepaald op basis van een residuele benadering.

5. Risico's en kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Uitvoering

1. Volgende stap is vooroverleg met ontwikkelaar over de ruimtelijke onderbouwing en zorg te dragen dat de aanvraag compleet is.
2. De eigenaar vraagt op enig moment een omgevingsvergunning aan (WABO-projectbesluit, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3, in dit geval is de Verklaring Van Geen Bedenkingen niet nodig) om de huidige strijdigheid met bestemmingsplannen op te heffen.
3. Als omgevingsvergunning kan worden verleend eind 2019, dan is de voorlopige planning in 2020 te starten met de bouw.

7. Bijlagen

- | | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | Anterieure Overeenkomst d.d. 29 oktober 2018 |
| Bijlage 2 | Verkoopovereenkomst grond. |