



Onderwerp Aangaan Anterieure Overeenkomst betreft Blauwe Wetering	
Nummer	2019/158715
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 430 kleine koopappartementen (binnen een bandbreedte van 430 - 380 woningen) met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken. Van deze maximaal 430 appartementen worden 20 sociale- danwel zorgwoningen gerealiseerd in de huursector. De huurwoningen worden door een woningbouwcorporatie geëxploiteerd. De ontwikkelaar zal zich ervoor inspannen om woningzoekenden, die woonachtig zijn in de gemeente Haarlem, gedurende 14 dagen na start van de verkoop van koopwoningen voorrang te verlenen bij de inschrijving voor deze woningen en op die manier een kans te geven op de koop van een appartement in de Blauwe Wetering.</p> <p>De kosten van ambtelijke inzet voor begeleiding van de ontwikkeling worden verhaald bij de initiatiefnemer, ontwikkelaar Cobraspen. Dit is een wettelijke verplichting. Daarvoor is een anterieure overeenkomst opgesteld als vervolg op de eind 2016 getekende voorschotovereenkomst. Het is een collegebevoegdheid om die anterieure overeenkomst vast te stellen.</p>
Behandelaar voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst).
Relevante eerdere besluiten	<p>Bestemmingsplan Slachthuisterrein 2016/168411 vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juni 2016;</p> <p>Door het college vastgestelde Startnotitie De Blauwe Wetering zoals besproken op 6 juli 2017 in de Commissie Ontwikkeling (2016/544276);</p> <p>Vrijgeven van de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden voor inspraak door het college d.d. 20 maart 2018 (2018/108558);</p> <p>Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018/514016) vastgesteld door het college op 28 augustus 2018.</p>

	<p>Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018 (2018/349024).</p> <p>Besluit toepassing coördinatie regeling door de gemeenteraad d.d. 28 maart 2019 (2019/36714)</p>
<p>Besluit College d.d. 16 april 2019</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De anterieure overeenkomst met ontwikkelaar Cobraspen voor de transformatie en nieuwbouwontwikkeling van Blauwe Wetering gelegen aan de Richard Holkade 10 aan te gaan.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Op 20 juni 2017 is de startnotitie door het college vastgesteld voor de ontwikkeling van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10. Dit is een kantorencomplex dat al enige jaren grotendeels leeg staat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 430 kleine (koop)appartementen (binnen een bandbreedte van 430 – 380 woningen) inclusief 20 sociale- danwel zorgwoningen in de huursector met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken. De voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden zijn een restaurant, een wasserette, sportfaciliteiten, pakketservice en een ontmoetingsruimte die ook beschikbaar is voor buurt activiteiten. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook nieuwbouw toegevoegd. In het midden van het complex is een woontoren gepland. De doelgroep is grotendeels starters op de woningmarkt. De ontwikkelaar heeft toegezegd zich in te willen spannen om de woningen beschikbaar te stellen voor Haarlemmers die op zoek zijn naar een woning binnen de gemeente. Dit door bijvoorbeeld eerst te adverteren binnen Haarlem zelf.

De eigenaar, ontwikkelaar Veduta Vastgoed B.V. heeft een schetsontwerp laten maken. Dit schetsontwerp past binnen de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op 29 november vastgesteld door de gemeenteraad.

De ontwikkelaar werkt nu het plan verder uit binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De gemeente Haarlem stelt een herziening van het bestemmingplan op om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 ingestemd met het toepassen



van de coördinatieregeling. Dat houdt in dat de bestemmingsplan procedure en de procedure omgevingsvergunning voor het bouwplan gelijk oplopen. De afspraken over de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan Blauwe Wetering mogelijk te maken, alsmede alle overige afspraken inzake de uitvoering van het bouwplan zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

De anterieure overeenkomst met ontwikkelaar Cobraspen voor de transformatie en nieuwbouwontwikkeling van Blauwe Wetering gelegen aan de Richard Holkade 10 aan te gaan.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van 430 tot 380 starters- koop appartementen, inclusief 20 sociale- danwel zorgwoningen in de huursector door De Blauwe Wetering te transformeren naar nieuwbouw.

Het resultaat van dit besluit is vastgelegde afspraken over de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan Blauwe Wetering mogelijk te maken, alsmede alle overige afspraken inzake de uitvoering van het bouwplan

4. Argumenten

4.1 Dit 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.

4.2 Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende voorschotovereenkomst (voorheen intentieovereenkomst) eind 2016. 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.

4.3 Het woningprogramma is conform het collegebesluit inzake coalitieakkoord "Duurzaam Doen"

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 e van toepassing, er zijn namelijk al privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over het type woningen dat wordt gerealiseerd.

4.4. Financiën

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit, die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken, ingeschat op € 136.876,- . Via de voorschotovereenkomst is reeds € 75.098,50 - bij Cobraspen in rekening gebracht en betaald. Dat maakt het resterende bedrag

€ 61.777,50 . Dat bedrag betaalt Cobraspen 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

5.1. De afstemming van Blauwe Wetering met naastgelegen projecten is een uitdaging

Het project wordt afgestemd met de andere toekomstige projecten; herontwikkeling Slachthuisterrein en woningbouw door Ymere aan de Hannie Schafstraat. De stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein gaat uit van sloop- nieuwbouw van woningen in de Hannie Schafstraat, welke in eigendom zijn van Ymere. Ymere heeft dit project voor onbepaalde tijd uitgesteld. Over de huidige locatie van de woningen loopt de hoofdtoegang naar het Slachthuisterrein en de Blauwe Wetering. Tot de sloop van de woningen zal de nieuwe toegangsweg niet gerealiseerd worden. De ontsluiting van het gebied verloopt tot die tijd via de bestaande Oorkondelaan. De architecten van het project Slachthuisterrein en van het project Blauwe Wetering zijn gezamenlijk met de gemeente met elkaar in gesprek over stedenbouwkundige afstemming, toegankelijkheid en inrichting van bijvoorbeeld het parkeerhof.

6. Uitvoering

- Na het besluit van het college wordt van het sluiten van de overeenkomst kennis gegeven in het digitale gemeentebblad (DROP) dat te raadplegen is via de website www.officielebekendmakingen.nl.
- De verwachte start sloop en bouw van de appartementen is begin 2020.

7. Bijlagen

1. Anterieure Overeenkomst inclusief bijlagen