



Onderwerp Informatienota stand van zaken Haarlemmer Stroom	
Nummer	2019/200672
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Zeelenberg-Hermans, E.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Met deze informatienota informeert het college de commissie Ontwikkeling over de stand van zaken van het project Haarlemmer Stroom. Ontwikkelaar Lingotto werkt sinds de in maart 2018 afgesloten 'Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie' aan het ontwikkelen van het plangebied. In concreto is dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1) het op orde brengen van het dagelijks beheer om verval en leegstand tegen te gaan.2) het creëren van een definitieve invulling en ontwerp van het Meterhuiscomplex om potentiële huurder te bedienen.3) het tijdelijk huisvesten van kunstorganisatie Nieuwe Vide.4) het opstellen van een concept-ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom dat moet leiden tot een definitief ontwikkelingsplan voor de zomer 2019.5) het maken van afspraken met de gemeente over opties op twee gemeentelijke kavels die landen in een optieovereenkomst en vervolgens een koop- en ontwikkelovereenkomst.
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het college informeert de commissie Ontwikkeling omdat de bouwwerkzaamheden voor het Meterhuiscomplex vooruitlopen op het ontwikkelingsplan dat Lingotto nu opstelt voor het gehele terrein. Het streven van Lingotto is om in de zomer het ontwikkelingsplan af te ronden. Na afronding wordt het plan ter kennisname naar de gemeenteraad gestuurd.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Aangaan geactualiseerde overeenkomst Nieuwe Energie (2018/126639) in het college van B&W van 20 maart 2018 en in de commissie van 19 april 2019 (2018/99166).- Nieuwe energie / medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto en mogelijkheid optie twee kavels gemeente in de raad van 28 september 2017 (2017/392616).

Besluit College d.d. 16 april 2019	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,
---------------------------------------	---

1. Inleiding

In april 2018 sloten de gemeente en ontwikkelaar Lingotto de ‘Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie’ af om het voormalige Nieuwe Energie-terrein, totaal ca. 2,5 hectare, te ontwikkelen met behoud van het industrieel erfgoed. Op 24 augustus 2018 diende Lingotto vervolgens haar concept-ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom in bij de gemeente ter beoordeling. Dat is in lijn met de afspraak in de genoemde overeenkomst waarin staat dat Lingotto binnen 4 maanden een Ontwikkelingsplan zou indienen. Het ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom heeft zowel betrekking op het terrein en het vastgoed dat al in eigendom is van Lingotto, als op de kavels die Lingotto in optie krijgt van de gemeente. Deze nota informeert u over de stand van zaken.

2. Kernboodschap

De gemeente en Lingotto is met een paar onderwerpen voor de gebiedsontwikkeling Haarlemmer Stroom aan de slag. Die zaken hebben vanzelfsprekend relatie met elkaar.

1. *Dagelijks beheer.* Om verval van de aanwezige monumenten op het terrein tegen te gaan, voerde Lingotto allerhande conserverende maatregelen uit aan de gebouwen conform de ‘Overeenkomst op hoofdlijnen’. Die zijn voldoende uitgevoerd. Daarnaast besteedt Lingotto aandacht aan continuering van bestaande programmering in de gebouwen. Vooral rondom de Lichtfabriek huisvest Lingotto bestaande events, gecombineerd met eigen initiatieven. Voorbeelden: soulfood evenementen, quizz nights, studie naar horeca / coffee corner in het Ketelhuis, een studie naar bewegwijzering, logo, vlaggen, bankjes, schuttingen en ‘eten op rolletjes’. Op deze manier voorkomt ze leegstand op het terrein en ontstaat er al een zekere levendigheid op het terrein.
2. *Omgevingsvergunning Meterhuiscomplex.* Vooruitlopend op het ontwikkelingsplan diende Lingotto begin maart 2019 een omgevingsvergunning in voor het Meterhuiscomplex op het terrein van Haarlemmer Stroom. Het Meterhuiscomplex bestaat uit drie delen: het Meterhuis, de Zuiveringshal en de Oerkap. Lingotto wil het gebouw transformeren tot creatieve werkruimte en horeca. Hiermee wil Lingotto potentiële huurders voor dit gebouw bedienen, een volgende stap zetten in de transformatie van het terrein naar culturele hotspot en meer levendigheid bewerkstellingen. Ook wil zij hiermee verder verval van het gemeentelijke monument voorkomen. Na afgifte van de omgevingsvergunning (vermoedelijk eind april 2019) start Lingotto met de renovatie. Het ontwerp van het Meterhuiscomplex is oorspronkelijk van een andere architect. Het restauratiearchitectenbureau KOW heeft daarop, met goedkeuring van de



oorspronkelijke architect, een aantal wijzigingen doorgevoerd die ten goede komen aan zowel het gebruik als de monumentale waarde van het complex.

3. *Nieuwe Vide*. Lingotto sloot 1 oktober 2018 een tijdelijk huurcontract af voor twee jaar met kunstorganisatie Nieuwe Vide. Nieuwe Vide was hier voor de komst van Lingotto al gehuisvest. Op datum 1 oktober 2020 moet Nieuwe Vide het gehuurde administratiekantoor verlaten en leeg opleveren. Op dat moment wil Lingotto het monument zodanig renoveren dat er geen huurder in kan verblijven. Lingotto en de Nieuwe Vide verkennen of terugkeer mogelijk is. Het programma dat de Nieuwe Vide biedt, sluit in principe goed aan bij het doel van 'culturele hotspot' van Lingotto. Lastig aspect is de financiën: de toekomstige huurprijs. Lingotto heeft een nog niet bepaalde huurprijs nodig om geen verlies te lijden en de kunstorganisatie kan niet alle huurprijzen dragen. De gemeente draagt Nieuwe Vide een warm hart toe, zij speelt een belangrijke rol in het hedendaags kunstklimaat in Haarlem. De Nieuwe Vide wordt ook landelijk erkend: zij is een van de achttien landelijke presentatie instellingen die het Mondriaan Fonds ondersteunt voor haar programmering. De gemeente kan het afsluiten van een contract echter niet afdwingen.
4. *Ontwikkelingsplan*. Lingotto stelde een concept-ontwikkelingsplan op voor het hele terrein van Haarlemmer Stroom. De gemeente liet Lingotto bij brief d.d. 11 maart 2019 (zie bijlage 1) weten dat zij zich op hoofdlijnen kan vinden in het concept-ontwikkelingsplan dat Lingotto opstelde. Het past bij het na te streven doel voor dit gebied: een ontwikkeling op gang brengen om van het gebied een culturele hotspot te maken met behoud en respect voor de aanwezige monumenten. De opgave waar gemeente en Lingotto zich nu over buigen, zijn vooral aanpassingen van het plan voor de nog te verkopen kavels en het bijbehorende parkeervraagstuk. Het gaat om de zogenaamde kavel A (3.467 m²) en kavel B (6.635 m²). Voor beide kavels (zie bijlage 2) zet de gemeente in op een hoge dichtheid, de realisatie van zoveel mogelijk arbeidsplaatsen en tot slot voldoende grondopbrengsten voor een sluitende grondexploitatie. Voor kavel A heeft Lingotto een insteekhaven in het plan opgenomen. Hierover heeft de gemeente haar bedenkingen, gelet op de veiligheid nabij de Figebrug en de hoge realisatiekosten. De toekomstige omgevingsvergunningaanvragen worden getoetst aan het ontwikkelingsplan (dat te vergelijken is met een stedenbouwkundig plan uit het Haarlems planproces).
5. *Optieovereenkomst*. In de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' maakten gemeente en Lingotto afspraken over mogelijke koop van de resterende gemeentegonden: kavel A en kavel B. De intentie van Lingotto is om deze kavels van de gemeente te kopen. Lingotto zal tot koop overgaan nadat het ontwikkelingsplan definitief is en de gemeente en Lingotto overeenstemming hebben over de grondwaarden van beide kavels. De gesprekken daarover vinden momenteel plaats. De optieovereenkomst wordt momenteel opgesteld met als bijlage een concept koop- en ontwikkelovereenkomst voor de kavels. Zodra de functies en de metrages in het ontwikkelingsplan helder zijn, kan de gemeente taxaties uitvragen om zo de definitieve hoogte van de grondwaarde te laten bepalen. Voor de koopoptie geldt een reserveringsvergoeding van 3% van de definitieve grondwaardebepaling. De optieovereenkomst wordt voorgelegd aan het college ter vaststelling.

3. Consequenties

Zoveel mogelijk vierkante meters en categorie 'rest bebouwde kom' betekenen meer parkeerplaatsen

Het parkeervraagstuk op het terrein is een uitdaging. Ten eerste vanwege de gemeentelijke wens om invulling te geven aan de mogelijkheden van het bestemmingsplan qua bouwmassa. Meer bebouwing betekent immers meer parkeren. Parkeren kost ruimte en geld. Ten tweede omdat Lingotto in haar ontwikkelingsplan uitging van het terrein als schil/overloopgebied. In de kaart parkeernormenzonering (2007) die opgenomen is in de Beleidsregels Parkeren (2015) blijkt echter dat het terrein Haarlemmer Stroom valt in de categorie 'rest bebouwde kom'. Dat betekent zwaardere parkeernormen. Lingotto en gemeente onderzoeken hoe hiermee om te gaan: een extra laag op de geplande parkeergarage (wat een herziening van het bestemmingsplan betekent), misschien toch wat parkeren op maaiveld, afwijken van de beleidsregels en/of het opstellen van een mobiliteitsplan.

Het bestemmingsplan moet mogelijk aangepast worden

De afspraak in de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' luidt: "Uitgangspunt is het bestemmingsplan, tenzij". Het kan zijn dat het ontwikkelingsplan, waar nog aan gewerkt wordt, op punten afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Die afwijking vindt mogelijk plaats op de nog te verkopen kavels. In de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' gaf de gemeente al aan dat zij bereid is tot aanpassing van het bestemmingsplan om hotel, short stay en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk te maken (mits omliggende bedrijvigheid niet wordt gehinderd). Gemeente en Lingotto werken momenteel de precieze aanvragen tot wijzigingen uit. Die worden in dat geval en afhankelijk van de gekozen ruimtelijke procedure te zijner tijd aan het college en gemeenteraad voorgelegd.

Het ontwikkelingsplan is een opmaat naar het afsluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst

Lingotto en de gemeente moeten eerst overeenstemming hebben over het ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom met meer helderheid en concreetheid over de functies en de metrages alvorens gemeente en Lingotto de koop- en ontwikkelovereenkomst voor de kavels A en B kunnen afsluiten. Dat afsluiten moet uiterlijk 31 december 2020 plaatsvinden. De verwachting is, gelet op de grondopbrengsten, dat de af te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst voor beide gemeentelijke kavels via een zwarevoorhangprocedure aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter vaststelling.

4. Vervolg

Het streven is om voor de zomer tot overeenstemming over het ontwikkelingsplan te komen.

Hieronder volgen bulletgewijs de bestuurlijke besluitvormingsmomenten.

- Omgevingsvergunning. Het college (in mandaat aan VTH) besluit over afgifte van de omgevingsvergunning voor het Meterhuiscomplex. Dat complex loopt vooruit op de planvorming en bevindt zich al in de realisatiefase.
- Ontwikkelingsplan. Dat is te beschouwen als stedenbouwkundig plan zoals genoemd in het Haarlems planproces. Dat wordt door het college vastgesteld. Het gaat ter kennisname naar



de raad. Het streven is agendering in juli in B&W. Op dat moment wordt de definitiefase afgerond.

- Optieovereenkomst. Die wordt eveneens door het college vastgesteld. Het streven is om die tegelijk met het ontwikkelingsplan aan het college aan te bieden.
- Koop- en ontwikkelovereenkomst. Deze wordt via een zwarevoorhangprocedure voorgelegd aan de raad ter vaststelling.
- Bestemmingsplan. Indien aan de orde, wordt een mogelijke herziening van het bestemmingsplan door de raad vastgesteld.

In afwijking van het Haarlems Ruimtelijk Planproces heeft de raad voor dit project geen startnotitie vastgesteld. De behandeling van de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' tussen gemeente en Lingotto in de commissie van 19 april 2018 wordt beschouwd als 'startnotitie'.

5. Bijlagen

1. Gemeentelijke reactie op het concept-ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom d.d. 11 maart 2019.
2. Tekening met het terrein dat in handen is van Lingotto en daarop de gemeentelijke kavels A en B d.d. 7 augustus 2017.