



Onderwerp Vaststellen Anterieure Overeenkomst Project Pasteur	
Nummer	2022/1704575
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Elan Wonen wil haar woningbezit tussen de Louis Pasteurstraat en Roordastraat vervangen. In het plangebied worden 84 woningen gesloopt en komen er 150 terug. Tevens zal Elan Wonen haar kantoor en een woonwinkel in het plan opnemen. Recent is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor deze locatie vastgesteld door de gemeenteraad.</p> <p>De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan, alsmede ingrepen in de openbare ruimte, worden verhaald bij de initiatiefnemer. Het verhalen van de kosten is een wettelijke verplichting. De anterieure overeenkomst is opgesteld als vervolg op de eerder gesloten voorschotovereenkomsten en bevat afspraken over het wettelijk kostenverhaal en het over en weer ruilen van gronden. Voor de grondruil is een zware voorhangprocedure vereist, deze wordt in separaat besluit aan de raad voorgelegd.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Ter kennisname aan de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Startnotitie Herontwikkeling Elan Wonen Louis Pasteur en Roordastraat (2020/1233655) in de raad van 22 april 2021- Afdoening motie 13-1 (2021-266667) raadscommissie 30 september 2021- Vaststellen SPvE Pasteur 24-11-2022
Besluit College d.d. 11 april 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De Anterieure Overeenkomst met Elan Wonen aan te gaan. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Elan Wonen wenst haar verouderde bezit aan de Louis Pasteurstraat/Roordastraat te vervangen voor nieuwbouw (Project Pasteur). Elan wil de huidige 84 woningen slopen en 150 woningen terugbouwen. Ook wil Elan haar kantoor en een woonwinkel op de locatie vestigen.

Stedenbouwkundig is het logisch om het gemeentelijk bezit op de hoek van de Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan in de ontwikkeling mee te nemen. Bij het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad een motie aangenomen om te onderzoeken of er meer woningen gerealiseerd kunnen worden. ElanWonen onderzoekt dat nog en indien dat mogelijk blijkt wordt de Anterieure Overeenkomst daarop aangevuld.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een grondruil nodig, moet er een nieuw bestemmingsplan komen en wordt de openbare ruimte binnen het plangebied opnieuw ingericht. De kosten daarvan verhaalt de gemeente conform wettelijke verplichting op de ontwikkelaar. Voorliggend besluit is gericht op het aangaan van een Anterieure Overeenkomst (bijlage 1).

2. Besluitpunten college

1. De Anterieure Overeenkomst met Elan Wonen aan te gaan.

3. Beoogd resultaat

Het sluiten van de Anterieure Overeenkomst is een logische vervolg op het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Met deze overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten gedekt en kan het bestemmingsplan worden gewijzigd.

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 de 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 van 18 maart 2020, gevolgd door een aanvulling daarop op 1 september 2021. 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. Intussen is die duidelijkheid er wel doordat het SPvE recent is vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is reeds in voorbereiding. Alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden moet worden voldaan aan de wettelijk plicht tot kostenverhaal.



3. Om het plan te realiseren is een grondruil noodzakelijk

Het initiatief van Elan Wonen op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke wensen om op deze plek de wijk te vernieuwen. In de gebiedsvisie Boerhaavewijk en in de SOR (Structuurplan Openbare Ruimte) is de hoek Louis Pasteurstraat/Floris van Adrichemlaan opgenomen als pleinfunctie. Door de herontwikkeling van de Damiate locatie en de aanwezigheid van voorzieningen aan de zuidzijde van de Floris van Adrichemlaan, is een plein op die plaats niet functioneel. In plaats daarvan worden de gebouwen in een logische structuur geplaatst en ontstaat een aantrekkelijke looproute door het plangebied, zowel in noord-zuid richting als in oost-west richting.

Door de gewijzigde bouwblokken is het nodig dat de gemeente en Elan Wonen gronden in het plangebied met elkaar ruilen. Per saldo worden de gronden om niet geruild maar vanwege fiscale regelgeving dienen de aan- en verkoopwaarden (beide €533.000,-) in de aan- en verkoopovereenkomsten te staan. Vanwege de hoogte van deze bedragen is een zware voorhangprocedure nodig, deze wordt in een separaat besluit in gang gezet.

4. Publicatie in het kader van het Didam-arrest

De gemeente is verplicht het voornemen tot grondruil in het kader van het Didam-arrest en ons Vastgoedbeleid te publiceren. De gemeente stelt zich in deze publicatie op het standpunt dat Elan Wonen de enige serieuze gegadigde is voor de grondruil. Dit blijkt uit het feit dat Elan Wonen bestaande grondposities heeft in het ontwikkelgebied. Door de grondruil kan naast een verdichtingsslag en een vernieuwing van de gebouwen, een meer gedifferentieerd woningaanbod worden gerealiseerd. De gronduitgifte betekent voor de gemeente en Elan Wonen verplaatsing van ruimte binnen het plangebied. De gronduitgifte levert dan ook geen hogere waardering of vervalsing van mededinging/concurrentie voor de markt op. De gronden die partijen over en weer verkopen hebben dus geen zelfstandige functie. Van een mogelijkheid tot ontwikkeling van gemeentegrond door een andere partij dan Elan Wonen is feitelijk geen sprake. De publicatie is op 14 februari 2023 gedaan, er zijn nog geen reacties op binnengekomen.

5. De Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen is voor deze ontwikkeling niet van toepassing

Voor een ontwikkeling als deze is de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen normaliter van toepassing. Elan hoeft echter geen bijdrage te doen op grond van deze nota. Van die bijdrage kan namelijk worden afgezien als er sprake is van zogeheten macro-aftopping. Kort gezegd houdt dat in dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengstpotentie in het plan aanwezig is. Dat is hier aan de orde vanwege het feit dat Elan voor het leeuwendeel van het plan sociale woningen ontwikkelt. De aanleg van de openbare ruimte in het plan wordt door de gemeente aangelegd op basis van een Voorlopig Ontwerp van ElanWonen, de kosten daarvan worden door ElanWonen gedragen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Aan de motie om meer woningen te bouwen wordt nog gewerkt

Bij het vaststellen van het SPvE is door de raad een motie aangenomen (2023/132107, "maak woningnood lager, bouw bij Pasteur hoger") om meer woningen te realiseren dan nu bedacht.

ElanWonen onderzoekt of aan de motie gehoor gegeven kan worden. Mocht dat zo zijn wordt de Anterieure Overeenkomst van een allonge voorzien om de gewijzigde afspraken vast te leggen.

2. Indien er meer woningen worden gerealiseerd verandert mogelijk de grondprijs

De waarde van de te ruilen gronden is gebaseerd op het te realiseren programma. Als dat wijzigt kan ook de grondwaarde wijzigen.

6. Uitvoering

Na het besluit van het college wordt de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage gelegd en gepubliceerd in het digitale gemeentebblad dat te raadplegen is via de website www.officielebekendmakingen.nl.

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de Anterieure Overeenkomst kan de definitie fase afgerond worden. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie (is vastgesteld jan 2021) 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"> Stedenbouwkundig programma van eisen (Vastgesteld dec 2022) Anterieure overeenkomst Zware voorhang grondruil 	<ul style="list-style-type: none"> Raad B&W Raad 	<ul style="list-style-type: none"> Q2 2023 Q2 2023
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> Inrichtingsplan openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> B&W 	<ul style="list-style-type: none"> Q3 2023
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> Juridisch-planologische procedure (bestemmingsplan) 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	<ul style="list-style-type: none"> Q4 2023
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering 	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> 2024



7. Bijlage

1: Anterieure Overeenkomst Project Pasteur met bijlagen