



<b>Onderwerp</b> Grondruil Project Pasteur	
Nummer	2023/425196
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. De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan, alsmede ingrepen in de openbare ruimte, moeten verhaald worden bij de initiatiefnemer. Het verhalen van de kosten is een wettelijke verplichting. De anterieure overeenkomst (2022/1704575) is opgesteld als vervolg op de eerder gesloten voorschotovereenkomsten en bevat afspraken over het wettelijk kostenverhaal en het over en weer ruilen van gronden.</p> <p>De te ruilen gronden zijn op basis van taxatie hetzelfde waard, maar omdat er formeel sprake is van aan- en verkoop moet worden gekeken naar de waarde van de gronden om te kunnen bepalen of dat binnen het mandaat van het college ligt. Die waarde is € 533.000,- waardoor een zware voorhangprocedure van toepassing is.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,- beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Startnotitie Herontwikkeling Elan Wonen Louis Pasteur en Roordastraat (<a href="#">2020/1233655</a>) in de raad van 22 april 2021</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afdoening <a href="#">motie 13.1</a> in commissie Ontwikkeling van 30 september 2021</li><li>- Vaststellen <a href="#">SPvE Project Pasteur</a> in de raad van 15 december 2022</li></ul>
Besluit College d.d. 11 april 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met de voorgenomen grondruil conform de bij de Anterieure Overeenkomst gevoegde aan- en verkoopovereenkomsten, onder voorwaarde dat het overleg in de commissie en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;</li><li>2. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven:</li><li>3. De raad mandaat te vragen om, indien de grondwaarde wijzigt vanwege het gehoor geven aan motie13.1, de grondruil zonder nieuwe voorhangprocedure te effectueren.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
Zienswijze raad .....	<p>De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot aan- en verkoop van gronden in het project Pasteur, gelegen tussen de Louis Pasteurstraat en Roordastraat te Haarlem. En verleent het college toestemming om de grondruil te effectueren zonder nieuwe voorhangprocedure in het geval dat de grondwaarde wijzigt vanwege het gehoor geven aan motie 13.1.</p> <p>Gedaan in de vergadering van ... ..</p> <p>De griffier, <span style="float: right;">De voorzitter,</span></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. Dit besluit is gericht op het vaststellen van de aan- en verkoopovereenkomsten (Bijlage 1) en het doorlopen van een zware voorhangprocedure.

## **2. Besluitpunten college**

1. In te stemmen met de voorgenomen grondruil conform de bij de Anterieure Overeenkomst gevoegde aan- en verkoopovereenkomsten, onder voorwaarde dat het overleg in de commissie en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.

## **3. Beoogd resultaat**

De zienswijze van de raad is nodig om te komen tot de grondruil die noodzakelijk is om het programma dat Elan Wonen in dit project wil realiseren.

## **4. Argumenten**

### *1. 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, zie bijlage 2. Om de waarde van de gronden te bepalen is een onafhankelijke taxatie, in opdracht van de gemeente, uitgevoerd (Bijlage 3). Daaruit blijkt dat de te ruilen gronden nagenoeg een gelijke waarde hebben. Per saldo worden de gronden om niet geruild maar vanwege fiscale regelgeving dienen de aan- en verkoopwaarden in de aan- en verkoopovereenkomsten te staan.

### *2. 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. 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 Anterieuere 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 vanwege het gehoor geven aan motie 13.1, kan ook de grondwaarde wijzigen. Het college vraagt mandaat aan de raad om daar op voorhand mee in te stemmen en niet opnieuw een zware voorhangprocedure te moeten doorlopen.

## 6. Uitvoering

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



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Startnotitie (is vastgesteld jan 2021)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> </ul>	



Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stedenbouwkundig programma van eisen (Vastgesteld dec 2022)</li><li>• Anterieure overeenkomst</li><li>• Zware voorhang grondruil</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raad</li><li>• B&amp;W</li><li>• Raad</li></ul>	Q2 2023 Q2 2023
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inrichtingsplan openbare ruimte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• B&amp;W</li></ul>	Q3 2023
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"><li>• Juridisch-planologische procedure (bestemmingsplan)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raad</li></ul>	Q4 2023
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uitvoering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>	2024

## 7. Bijlagen

1: Aan- en Verkoopovereenkomsten

2: Grondruiltekening

3: Taxatie grondruil