



Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop grond Anna Kaulbachstraat tbv DSK 3
BBV nr: 2015/270143

1. Inleiding

Het gebied rondom de sportvelden van DSK in Haarlem oost achter het Van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan is in herontwikkeling. Op 6 januari 2011 (kenmerk 2010/215560) is voor deze herontwikkeling het stedenbouwkundigprogramma van eisen vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is opgesplitst in 3 fases.

De eerste 2 fasen zijn op een kleine kavel na, waar koopwoningen in het middensegment moeten komen, afgerond. In deze voorgaande fasen is onder meer sociale woningbouw gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van derde fase heeft de gemeenteraad op 21 mei 2015 (kenmerk 2015/70293) ingestemd met een onderhandse verkoop aan Lunee Vastgoed. Hierna is een intentieovereenkomst gesloten en is de verkoopprijs overeenkomstig een extern taxatierapport voorgelegd aan de ontwikkelaar, die hiermee heeft ingestemd.

Deze nota betreft de feitelijke verkoop van de grond aan de Anna Kaulbachstraat ten behoeve van de bouw van 21 energie neutrale grondgebonden woningen. Om deze bouw mogelijk te maken moet ondermeer de oude Martin Luther King school worden gesloopt. Mede in verband met een grootschalige asbestverwijdering zal de slooptijd langer zijn dan normaal. Om de nieuwbouw in 2016 mogelijk te maken, besluit het college tot het slopen van de oude Martin Luther King school vooruitlopend op een vastgesteld bouwplan.

2. Besluitpunten college

- 1) Het college heeft het voornemen te besluiten tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Anna Kaulbachstraat aan Lunee Vastgoed, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, nummer 3227, 3228 en 1195 (de laatste twee kadastrale percelen gedeeltelijk), ter grootte van ca. 3746 m2 voor € 1.425.000,--, exclusief kosten koper en te vermeerderen met BTW. Dit onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken.
- 2) 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.
- 3) De opbrengst van deze verkoop wordt toegevoegd aan de grondexploitatie, complex 091 DSK. Met de opbrengst is rekening gehouden in het vastgestelde MPG.
- 4) Het college besluit vooruitlopend op een definitief bouwplan een omgevingsvergunning af te geven voor het slopen van de school per 1 januari 2016. De boekwaarde wordt per die datum ingebracht in de grondexploitatie. De sloop- en saneringskosten worden vanuit de grondexploitatie 2016 gedekt en zijn al voorzien in complex 091 DSK.
- 5) De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit en het vervolgproces.

3. Beoogd resultaat

De levering van grond aan de ontwikkelaar Lunee Vastgoed ten behoeve van de bouw van 21 grondgebonden energie neutrale eengezinswoningen op het terrein van DSK III en het uitvoeren van sloop werkzaamheden om de levering van grond mogelijk te maken

4. Argumenten

De grondprijs is marktconform

De marktconforme grondprijs is door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur bepaald. Deze prijs biedt de ontwikkelpartij voldoende mogelijkheden om een rendabele vastgoedexploitatie te voeren. De vastgestelde prijs is passend binnen de nota grondprijsbeleid.

Het ontwerpplan

Het bouwplan is inmiddels op 16 juni 2015 voorgelegd aan de ARK en in hoofdopzet akkoord bevonden. De uitwerking op detailniveau - waaronder het voldoen aan de parkeernorm - wordt meegenomen in de vergunningaanvraag.

Speeltuin

Tot 2009 was de speeltuin gevestigd aan de Jac Van Looystraat. Om de ontwikkeling van DSK 1 mogelijk te maken is de speeltuin tijdelijk verhuisd naar de huidige locatie aan de Anna Kaulbachstraat. In goed overleg met het speeltuinbestuur wordt gewerkt aan het voor levering van de grond verplaatsen van de speeltuin. Het bestuur heeft de wens om de speeltuin volledig toegankelijk te maken voor gehandicapte kinderen. Zij zijn hiervoor actief geld aan het werven bij onder andere "Jantje Beton".

5. Risico's en kanttekeningen

Transformatorhuisje van Liander

Aan de oude Martin Luther King school is een transformatorhuisje van Liander gevestigd op eigen grond. Met Liander is inmiddels mondeling afgesproken dat het huidige transformatorhuisje voor 1 januari 2016 wordt gesloopt en de grond wordt overgedragen aan de gemeente. Vooruitlopend op definitieve plaatsing is het de bedoeling dat de transformator tijdelijk wordt geplaatst in een container. Een nieuw transformatorhuisje wordt - naar verwachting - geïntegreerd in het speeltuingebouw op basis van een zakelijk recht.

Vroegtijdig slopen school

Om de grond feitelijk te kunnen leveren dient de grond "bouwrijp" te worden opgeleverd. Dit betekent dat niet alleen de speeltuin moet worden verplaatst maar ook de gebouwen moeten worden gesloopt. De school is in de afgelopen periode voor tijdelijk gebruik beschikbaar gesteld als een soort van "anti kraakmaatregel". Uit een recent saneringsrapport blijkt dat er asbest aanwezig is in deze school. Om te zorgen dat de grond in 2016 geleverd kan worden zal het proces om de grond bouwrijp te maken in fases worden uitgevoerd. Het is noodzakelijk om de school alvast te slopen vooruitlopend op een goedgekeurd bouwplan. Dit in afwijking van vastgesteld beleid dat het college pas na afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop afgeeft.

Het is niet mogelijk om de gymzaal gelijktijdig met de school te slopen omdat de verwarmingsinstallatie van de speeltuin in dat gebouw is geplaatst. De sloop van de gymzaal zal dus plaatsvinden na verplaatsing van de speeltuin.

Alhoewel het risico klein wordt geacht, zal het niet of niet tijdig kunnen verplaatsen van de speeltuin en het niet kunnen leveren van de grond van Liander een risico opleveren met als gevolg dat de koopovereenkomst wordt ontbonden.

Bomen

Met de ontwikkelaar is contractueel afgesproken om aan de hand van een nog op te stellen bomenplan te bezien of binnen het bouwplan de bomen kunnen worden behouden. Een bomenrij langs het voetbalveld staat straks in de nieuwe speeltuin en blijft in ieder geval behouden. Nieuwe bomen worden in het ontwerp van de buitenruimte meegenomen, zodat aan de herplantplicht wordt voldaan. Bij de uitwerking van de inrichting buitenruimte wordt de bomenwacht betrokken.

6. Financieel

In de kadernota van 25 juni 2015 is het MPG en daarmee ook complex 091 DSK vastgesteld.

De school zal per 1 januari 2016 voor de restant boekwaarde van € 212.147,-- ingebracht worden in de grondexploitatie en daarmee wordt in een versnelde afschrijving voorzien. Met deze kosten is rekening gehouden in de grondexploitatie. De sloop- en saneringskosten zijn hoger dan voorzien maar worden opgevangen binnen de grondexploitatie door verrekening met de post “bouwrijp maken”.

Inrichting openbare ruimte

In 2016 zal bij de behandeling van de B&W nota tot vaststelling definitief ontwerp de kosten van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden meegenomen.

6. Uitvoering

Uitgangspunt is dat de grond in 2016 “bouwrijp” wordt overgedragen aan de projectontwikkelaar. Vooruitlopend hierop moet de desbetreffende locatie binnen bestemmingplan Zonerzone Noord planologisch worden gewijzigd.

Nadat de koopovereenkomst is gesloten wordt deze procedure opgestart. De kosten hiervan zijn in de koopprijs begrepen en worden uit de grondexploitatie gedekt.

Naar verwachting zal de ontwikkelaar al in 2016 de woningen bouwen, tenzij op enigerlei wijze vertraging optreedt bijvoorbeeld door ingediende zienswijzen/bezwaren.

Communicatie

Naast het bouwen van de grondgebonden woningen zal de speeltuin een definitieve plek krijgen. In goed overleg met het speeltuinbestuur wordt het speeltuingebouw en de inrichting van de speeltuin ontworpen. De voorbereidingen zijn inmiddels opgestart.

Met de ontwikkelpartij Lunee Vastgoed wordt een communicatieplan gemaakt, waarbij ook het speeltuinbestuur en de wijkraad wordt betrokken. In dit proces zal er sprake zijn van

meerdere communicatiemomenten. In de eerste instantie zal Lunee Vastgoed het bouwplan in het derde kwartaal van dit jaar voorleggen aan de omgeving. Daarnaast zal voor de inrichting openbare ruimte een voorlopig ontwerp worden gemaakt dat na inspraak zal worden vastgesteld. Tijdens de inspraakperiode zal een informatiebijeenkomst vanuit de gemeente worden georganiseerd. Voor de inrichting van de speeltuin zal in samenspraak met het bestuur van de speeltuin een participatiebijeenkomst worden georganiseerd.

7. Bijlagen

- 1) Verkoopovereenkomst inclusief bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze Raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Anna Kaulbachstraat aan Lunee Vastgoed, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, nummer 3227, 3228 en 1195 (de laatste twee kadastrale percelen gedeeltelijk), ter grootte van ca. 3746 m2 voor € 1.425.000,--, exclusief kosten koper en te vermeerderen met BTW.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter