



Onderwerp Anterieure Overeenkomst Schalkwijkerstraat 13C (New Harlem)	
Nummer	2018/660633
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Koster, J.J.
Telefoonnummer	023-5114306
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV wil de kavel aan de Schalkwijkerstraat 13C transformeren naar een modern appartementencomplex met 56 nieuwe (hof) en 4 (bestaande) huurwoningen tussen de ongeveer 32 m2 en 56 m2, inclusief bijbehorende voorzieningen. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst kunnen gemeentelijke kosten bij de ontwikkelaar in rekening gebracht worden.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma
Besluit College d.d. 16 oktober 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: Een anterieure overeenkomst aan te gaan met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. voor de (her)ontwikkeling van de locatie Schalkwijkerstraat 13C. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Aan de Schalkwijkerstraat 13C ligt een kavel, die Hoorne Vastgoed sinds 2012 in bezit heeft. Nadat herontwikkelingsplannen naar een supermarktbestemming niet zijn geslaagd, heeft Hoorne Vastgoed opnieuw naar de mogelijkheden van de locatie gekeken en zien zij voor deze locatie mogelijkheden voor een betaalbaar verhuurconcept aan jong volwassenen, al afgestudeerd en met een baan, waarbij digitalisering een belangrijke rol speelt.

Het plan voorziet in 56 nieuwe (hof) en 4 (bestaande) huurwoningen tussen de ongeveer 32 m² en 56 m². De woningplattegronden zijn flexibel in te delen waardoor er een studio, 2- kamer of 3- kamer appartement gecreëerd kan worden. 90% van de nieuwe huurwoningen zijn in de midden categorie, met een maximale huurprijs van € 950,-

Een impressie van het plan is als bijlage bijgevoegd.



2. Besluitpunten college

Een anterieure overeenkomst aan te gaan met Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. voor de (her)ontwikkeling van de locatie Schalkwijkerstraat 13C.

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten die de gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht is te verhalen, verzekerd.'

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. Partijen hebben met deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente volgens, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. Door het sluiten van een 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 en betaalde voorschotovereenkomst van 4 september 2017.

3. Financiën

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken, ingeschat op € 29.875,-. Via de voorschotovereenkomst is al € 13.000,- door de ontwikkelaar betaald. Dat maakt het resterende bedrag € 16.875,-.

Dat bedrag betaalt de ontwikkelaar de gemeente volgens de afspraken in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst 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. De ontwikkelaar heeft - op eigen risico- de omgevingsvergunning al aangevraagd. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges

4. Woningbouwprogramma

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 (een project waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt en programmatische aanpassing niet meer haalbaar is zonder vergaande juridische en/of financiële consequenties) en het college heeft besloten dat het voorliggende woningbouwprogramma niet behoeft te worden aangepast.

Lage Middeldure huur

De gemeente is bezig nieuw beleid te ontwikkelen op het gebied van middeldure huur. Er wordt een aanpassing van de Huisvestingsverordening voorbereid, waarmee ook voor de categorie midden huur een huisvestingsvergunningsvereiste opgenomen wordt en hiervoor inkomenscriteria gelden. Dit nog vast te stellen beleid is in onderhavig project nieuw ingebracht en uitonderhandeld. In de anterieure overeenkomst zijn voor de 56 nieuw te bouwen woningen de volgende criteria opgenomen:

- 90% aanvangshuur € 950, - maand, 10 % aanvangshuur < € 1000,
- Exploitatietermijn minimaal 10 jaar
- Inkomensgrens € 45.000, -

De ontwikkelaar voert het plan volledig gasloos uit en levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie. Daarnaast wil de ontwikkelaar diverse andere duurzaamheidsmaatregelen in het bouwplan opnemen. De EPC coëfficiënt van de woningen bedraagt 0,2

5. Parkeren

Dit bouwplan ligt in gereguleerd gebied. Het reguliere beleid gaat uit van het in voldoende mate ruimte aanbrengen voor het parkeren van auto's op eigen terrein. Hierbij moet voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen parkeernormen. Dit plan wijkt daarvan af en volgt de trend van jonge stadsbewoners om geen eigen auto te (willen) hebben en past bij de wens van de gemeente het autobezit te ontmoedigen.

Het vernieuwende thema 'delen' wordt in het concept "New Harlem" vertaald naar invulling met een collectief element op het gebied van wonen, werken en ontspanning. Dit collectieve element komt tot uiting in verschillende aspecten zoals in gedeelde auto's.

De beoogde doelgroep staat open voor nieuwe initiatieven en is milieubewust en duurzaam bezig met de toekomst. Uit onderzoek is gebleken dat deze doelgroep een lagere behoefte heeft aan eigen autobezit. De gemiddelde parkeervraag is circa 0,25/0,3 auto per woning, totaal dus 16 tot 19 parkeerplaatsen.

Voor huurders van de woningen is dit vertaald in een deelauto concept waarin 4 elektrische deelauto's aangeboden worden. (3 parkeren op eigen 1 op openbaar terrein). Hiervoor moeten de huurders een bewuste keuze maken.. In de eerste plannen (2016/2017) waren alle 4 parkeerplaatsen op openbaar terrein. ARK vond in 2017 dat dit een te rommelige entree van het plan Hierop is het plan aangepast en uiteindelijk door ARK en stedenbouw goed gekeurd. Indien de 4e parkeerplaats ook op eigen terrein moet komen, zal het plan stedenbouwkundig aangepast moeten worden. Zij hebben niet de kosten die een eigen auto met zich mee brengt en betalen via de huur een deel bij aan de elektrische deelauto's. In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de huurders geen recht op een parkeervergunning van de gemeente hebben.

De verplichting van de ontwikkelaar om dit in de huurovereenkomst vast te leggen wordt afgehecht bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Met de ontwikkelaar is dit afgestemd en het is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hierin is ook afgesproken dat de ontwikkelaar de toekomstige bewoners hierover informeert.

Voor de bezoekers worden aan de Schalkwijkerstraat 8 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

De bewoners hebben in hun woningportiek, gezamenlijke stalling de mogelijkheid voor het stallen van fietsen (doelgroep hecht veel waarde aan een goede fiets). Verder zal richting de ontsluiting aan de Schalkwijkerstraat en Vijfhuizerstraat fietsparkeren worden gecreëerd voor een tweede fiets van bewoners en fietsen van bezoekers.

5. Risico's en kanttekeningen

Ondanks het feit, dat de huurders van de appartementen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat in dit gereguleerde gebied en al mee betalen aan de elektrische deelauto's, kan niet gegarandeerd worden dat ze toch een auto aanschaffen of leasen. In dat geval kan de parkeerdruk in de achterliggende niet gereguleerde wijk toenemen.



6. Uitvoering

- Na het besluit van het college wordt van het sluiten van de overeenkomst kennisgegeven in het digitale gemeenteblad (DROP)
- De planontwikkelaar is -op eigen risico- de Wabo-procedure gestart, zodat hij zo snel als mogelijk met de sloop- en bouwwerkzaamheden kan beginnen.
- De huidige omvang van het project voldoet, volgens het door de raad vastgestelde Wabo-projectbesluit (Reg nummer: VVH/OV/2011/194736) aan de criteria van gevallen, waarin geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad is vereist.

7. Bijlagen

Anterieure overeenkomst met bijlagen d.d. 24 september 2018

- impressie New Harlem