



Onderwerp Aangaan van een Allonge op de Anterieure Overeenkomst voor de Koepelontwikkeling	
Nummer	2021/477144
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Vishnudatt, A.
Telefoonnummer	023-5115233
Email	avishnudatt@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor het Koepelcomplex heeft gemeente Haarlem met Elan, Duwo en Stichting Panopticon op 31 maart 2020 een Anterieure Overeenkomst (AO) gesloten, waarin ook de verantwoordelijkheden zijn vastgelegd ten aanzien van de realisatie en beheer van het publiek toegankelijke middengebied in het plangebied. Wijziging van deze afspraken vergt een Allonge op de AO. Daarom is bestuurlijke instemming van de gemeente noodzakelijk. De door de partijen voorgestelde wijziging van verantwoordelijkheden doet geen afbreuk aan de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de gewenste beeldkwaliteit en voorwaarden voor aansluitingen op de openbare ruimte en parkeren.
Behandelvoorstel voor commissie	Voorgesteld wordt om de Allonge op de Anterieure Overeenkomst voor de Koepelontwikkeling, ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling aan te bieden.
Relevante eerdere besluiten	• Informatienota 'Partiele herziening bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'De Koepel' naar aanleiding van tussenuitspraak Raad van State. (2021/262875) • Informatienota 'Stand van zaken planologische uitvoering De Koepel' (2021/262420) in commissie ontwikkeling van 3 juni 2021 • Raadsstuk 'Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Koepel' (2019/945847) in raadsvergadering van 9 april 2020 • Collegebesluit 'Vaststellen Anterieure Overeenkomst Koepelontwikkeling' (2020/77648) in commissie ontwikkeling van 5 maart 2020 • Collegebesluit 'Ter inzage leggen gecoördineerde ontwerpbesluiten bestemmingsplan en omgevingsvergunning De Koepel' (nr. 2019/152657) in commissievergadering van 28 november 2019 • Besluit tot coördinatie van procedures voor herontwikkeling De Koepel (nr. 2019/465529) in raadsvergadering van 26 september 2019 • Omgevingsvergunning restauratieplan en gedeeltelijke wijziging voormalige gevangeniscomplex De Koepel (nr. 2018-09988) van 18 juli 2019

	- Definitief collegebesluit Ontbindingsrecht en terugkooprecht Koepelgevangenis (nr. 2019/329375) in BenW-vergadering van 28 mei 2019 - Raadsstuk 'Ontwikkelvisie Spaarnesprong' (2017/596170) in raadsvergadering van 15 maart 2018 - Raadsstuk 'Vaststelling Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van het complex de Koepel' (2016/212774) in raadsvergadering van 14 juli 2016
Besluit College d.d. 12 oktober 2021	Besluit: 1. In te stemmen met de Allonge op de Anterieure Overeenkomst voor de Koepelontwikkeling. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Als gevolg van veranderde wetgeving is het Elan en Duwo als woningcorporaties niet toegestaan om de realisatie en de exploitatie te verzorgen voor het publiektoegankelijk middengebied van de campus op het Koepelterrein. Elan en Duwo zijn voornemens deze verantwoordelijkheden door te leggen aan Stichting Panopticon.

Voor het Koepelcomplex heeft gemeente Haarlem met Elan, Duwo en Stichting Panopticon op 31 maart 2020 een Anterieure Overeenkomst (AO) gesloten (**bijlage 1**), waarin ook de verantwoordelijkheden zijn vastgelegd ten aanzien van de realisatie en beheer van het publiek toegankelijke middengebied in het plangebied. Wijziging van deze afspraken vergt een Allonge op de AO. Daarom is bestuurlijke instemming van de gemeente noodzakelijk.

2. Besluitpunten college

In te stemmen met de Allonge op de Anterieure Overeenkomst voor de Koepelontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Met het instemmen van de Allonge op de AO van de Koepelontwikkeling is de realisatie en de exploitatie voor het publiektoegankelijk middengebied van de campus op het Koepelterrein door Stichting Panopticon geborgd.



4. Argumenten

1. *Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken*

In de AO wordt uitgegaan van aanleg, beheer en eigendom van de openbaar toegankelijke privéruimte (rondom de Koepel en andere gebouwen) door en bij de ontwikkelende partijen. Om te komen tot gewijzigde afspraken hierover, is reeds in de AO overeengekomen dat partijen met elkaar in overleg kunnen treden over een nadere overeenkomst, zie artikel 17 lid 5. Inmiddels hebben partijen nieuwe afspraken over de aanleg, beheer en eigendom van de Privé Ruimte vastgelegd, vooruitlopend op nadere afspraken met de gemeente.

2. *De financiële en juridische consequenties blijven voor rekening van de ontwikkelende partijen*

Voorwaarde voor die afspraken vanuit de gemeente was dat alle mogelijke financiële en juridische risico's bij de ontwikkelende partijen blijven. Kosten voor de aanleg en de daaraan verbonden voorbereidingskosten, alsmede eventuele juridische en financiële risico's blijven volledig voor rekening van de Koepelpartijen.

De door de partijen voorgestelde wijziging van verantwoordelijkheden doet geen afbreuk aan de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de gewenste beeldkwaliteit en voorwaarden voor aansluitingen op de openbare ruimte en parkeren. De eigendom van gronden wordt van Elan en Duwo overgedragen aan Stichting Panopticon. De beoogde wijziging in verantwoordelijkheden is daarom niet van invloed op het beheerbudget van gemeente Haarlem.

Wel is er sprake van aanvullende ambtelijke kosten ten opzichte van het kostenverhaal conform de AO d.d. februari 2020. Met de partijen is daarom overeengekomen dat de inzet van de gemeente kostendekkend wordt gecompenseerd middels een aanvullende vergoeding van 15.000 euro. Een en ander is vastgelegd in de concept Allonge op de anterieure overeenkomst opgesteld, zie **bijlage 1**.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Opheffen tijdelijke parkeerplaatsen voorterrein blijft van toepassing*

Het instemmen van de Allonge gaat niet in op het voorterrein. Daarom blijft de verplichting staan zoals in de Anterieure overeenkomst is overeengekomen dat Panopticon en de gemeente gezamenlijk zorgdragen voor het verplaatsen van de 20 tijdelijke plekken op het voorterrein. Zoals eerder overeengekomen staat indien de gemeente de aanleg van deze plekken verzorgt, daar een maximale vergoeding per parkeerplaats tegenover. Eventuele meerkosten worden alsdan niet verrekend.

6. Uitvoering

Na instemming van B&W met het aangaan van deze Allonge wordt zal een Akte van Levering worden opgesteld. Ambtelijk zal erop worden toegezien dat de verplichtingen die op de gronden berusten vanuit de oorspronkelijke koopovereenkomst en de daarop gesloten Allonge I en II op de juiste wijze worden doorgelegd.

7. Bijlage

1. Concept Allonge op de anterieure overeenkomst tussen gemeente, Panopticon, Elan Wonen en Duwo