



Onderwerp Anterieure overeenkomst project 1828, Spaarndamseweg 13	
Nummer	2021/594199
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Sandra Buisman
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Er ligt een vastgesteld stedenbouwkundig plan van initiatiefnemer 18-28 V B.V. (Wibaut) voor de locatie van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13. Het is een plan voor de bouw van circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Ongeveer 85% van de woningen valt in de sociale huursector. Op de begane grond is 201 m² BVO voor daghoreca gereserveerd. De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan moeten verhaald worden op de initiatiefnemer. Dat is een wettelijke verplichting. Daarvoor is een anterieure overeenkomst opgesteld als vervolg op de in 2017 en 2020 getekende voorschotovereenkomsten. Daarnaast legt de anterieure overeenkomst afspraken vast over planschade, bovenwijkse kosten en de uitvoering van het bouwplan. Bijvoorbeeld de aansluiting op de openbare ruimte, de communicatie richting de omgeving en afspraken over een verkeersveilige afwikkeling op de Spaarndamseweg. Het is een collegebevoegdheid om deze anterieure overeenkomst vast te stellen.
Behandelvoorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt dit besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	• Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 (2020/836480) • Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50kV-station), vastgesteld in de raad van 23 april 2020 (2020/262282) • Collegebesluit voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13, besproken in de commissie ontwikkeling van 1 april 2021 (2021/141244) • Collegebesluit definitief ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (2021/475603)

Besluit College d.d. 30 augustus 2022	Het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan tussen initiatiefnemer Wibaut en de gemeente voor nieuwbouwontwikkeling 1828 op het terrein van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

Initiatiefnemer 18-28 V B.V. is voornemens het leegstaande 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het bouwplan bestaat uit circa 150 kleine huurappartementen voor jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar waarvan circa 85% sociale huur, horeca en collectieve ruimten. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Op 26 oktober 2021 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg en sluit aan bij de ambitie van het coalitieakkoord 2022-2026 om 10.000 woningen toe te voegen voor 2030.

Voor het realiseren van het stedenbouwkundig plan moet de initiatiefnemer 387 m² gemeentegrond kopen. Zo past het plan beter in de omgeving. Door in de rooilijn van de omliggende percelen te bouwen wordt een beter straatbeeld gecreëerd en een aantrekkelijkere woonomgeving. De ontwikkelaar draagt een strook grond van 104 m² over aan de zijde van de Schokkerkade voor het versterken van de openbare ruimte. De grondverkoop en -aankoop worden separaat aan het college voorgelegd.

De anterieure overeenkomst is nodig omdat de gemeente verplicht is om de kosten van een ruimtelijk besluit op de grondeigenaar te verhalen.

2. Besluitpunten College

Het College besluit:

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan tussen initiatiefnemer Wibaut en de gemeente voor nieuwbouwontwikkeling 1828 op het terrein van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13.



3. Beoogd resultaat

Het resultaat is tweeledig:

1. De realisatie van circa 150 kleine huurwoningen, daghoreca en buitenruimte conform het stedenbouwkundig plan;
2. Vastgestelde afspraken over de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan mogelijk te maken, alsmede alle overige afspraken voor de uitvoering van het bouwplan. Bijvoorbeeld de aansluiting op de openbare ruimte, de communicatie richting de omgeving en afspraken over een verkeersveilige afwikkeling op de Spaarndamseweg.

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 een anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro. De anterieure overeenkomst is daarmee een voorwaarde om een bestemmingsplanprocedure te kunnen doorlopen.

2. *Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst*

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende voorschotovereenkomsten d.d. 24 januari 2017 en 18 september 2020. 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. Die duidelijkheid is er inmiddels.

3. *De financiële consequenties zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst*

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken ingeschat. Via de voorschotovereenkomsten d.d. 24 januari 2017 en 17 september 2020 zijn reeds bedragen bij de initiatiefnemer in rekening gebracht en betaald. Het resterende bedrag factureert de gemeente aan de ontwikkelaar volgens de afspraken in de anterieure overeenkomst. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges. De ontwikkelaar betaalt € 64.828 aan bijdrage voor de kosten van bovenwijkse voorzieningen.

5. Risico's en kanttekeningen

Niet van toepassing. Er zijn geen risico's als gevolg van deze overeenkomst.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit;
2. wordt de anterieure overeenkomst gesloten.



De ontwikkeling bevindt zich in de ontwerp/voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gelijktijdig met het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan ter inzage gelegd. Na verwerking van die inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van B&W besluit over vaststelling van het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	Startnotitie	Raad	Q2 2020
Definitiefase	N.v.t. (vanwege ontwikkelvisie)	N.v.t.	N.v.t.
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan (VO) - Stedenbouwkundig plan (DO) - Anterieure overeenkomst - Aan- en verkoopovereenkomsten	B&W B&W B&W B&W	Q1 2021 Q4 2021 Q3 2022 Q3 2022
Vorbereidingsfase	- Inrichtingsplan openbare ruimte - Bestemmingsplan - Omgevingsvergunning	B&W Raad B&W	Q4 2022 Q4 2022/Q1 2023 2023
Realisatiefase	Uitvoering		2023

7. Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst met bijlagen