



Onderwerp Ripperda - Verkoop grond en parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de A-blokken	
Nummer	2021/636301
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor de ontwikkeling van het laatste plandeel A (A-blokken) van de Ripperda heeft de ontwikkelaar Slokker de gemeente een programmatische wijziging voorgesteld. De ontwikkelaar wil ipv 6 grondgebonden dure koopwoningen 24 middeldure huurappartementen realiseren. Voor de laatste fase van de Ripperda is in 2012 een nadere overeenkomst gesloten waarin is besloten tot de verkoop van de laatste drie te ontwikkelen plandelen (2012/47597). Sinds dit besluit is de grond voor twee van de plandelen (Westhof E1 en E2) verkocht en zijn deze plandelen ontwikkeld. Met de ontwikkeling van de A-blokken kan het project Ripperda na 17 jaar worden afgerond. Met de voorliggende nota besluit het college in te stemmen met de planaanpassing van de A-blokken en de verkoop van grond en parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter kennisname naar de commissie ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	• Verkoop laatste fase Ripperda 2012/47597 • Cronjégarage Ripperda verkoop 79 parkeerplaatsen 2012/230748 • Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject 2015/16336
Besluit College d.d. 25 januari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Akkoord te gaan met de planaanpassing voor de ontwikkeling van de A-blokken van het project Ripperda van 6 grondgebonden dure koopwoningen naar 24 middeldure huurappartementen; 2. Tot de verkoop van drie percelen gemeentegrond, kadastraal bekend gemeente Haarlem 0 1, sectie G, nummer(s) 4305, 4306 en 4307 totaal groot circa 4 are 72 centiaren, gelegen aan de Kleverlaan te Haarlem (ter hoogte van het Ripperda-terrein), voor de ontwikkeling van de A-blokken

	voor € 630.000 exclusief kosten koper en exclusief verschuldigde BTW. De opbrengst voor de A-blokken is voorzien in de grondexploitatie Ripperda complex 017 en geactualiseerd naar aanleiding van dit besluit; 3. Over te gaan tot de verkoop van 17 parkeerplaatsen a € 22.700 per stuk exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting, waarvan 11 parkeerplaatsen behoren tot het oorspronkelijke Realisatieovereenkomst Ripperda uit 2004 (besluit 219/2000) en 6 parkeerplaatsen extra worden afgenomen door Slokker (besluit 2011/230748) om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling na de planaanpassing. De opbrengst van de parkeerplaatsen komt ten gunste van de reserve Vastgoed. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst (besluit 219/2000) gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. In de realisatieovereenkomst is onder andere het plan en programma vastgelegd en zijn er afspraken gemaakt over gefaseerde bouw, grondtransacties en het realiseren van een gemeenschappelijke parkeervoorziening.

Waar de eerste plandelen van de Ripperda vlot werden uitgevoerd heeft de uitvoering van de laatste plandelen (Westhof E1, Westhof E2 en de A-blokken) forse vertraging opgelopen mede door de economische crisis (2007-2011) en het daaropvolgend langzame herstel van de woningmarkt. Daarbij speelde ook dat het beoogde woonproduct van de laatste plandelen niet meer aansloot op de vraag. In 2012 zijn de gemeente en de OCR een planaanpassing overeengekomen (besluit 2012/47597) voor het plandeel Westhof E1, waarna deze samen met Westhof E2 is ontwikkeld. Voor de A-Blokken, 6 grond gebonden twee onder één kapwoningen van 4 verdiepingen zonder tuin gelegen aan de Kleverlaan, was in die tijd en de periode daarna geen vraag.

Voor de ontwikkeling van het laatste plandeel en de voltooiing van het project Ripperda na 17 jaar, heeft de ontwikkelaar van de A-blokken, Slokker, een programmatische wijziging voorgesteld. Met deze nota neemt het college het besluit over de programmatische wijziging en het verkopen van grond en parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de A-blokken.



2. Besluitpunten college

1. Het college besluit akkoord te gaan met de planaanpassing voor de ontwikkeling van de A-blokken van het project Ripperda van 6 grondgebonden dure koopwoningen naar 24 middeldure huurappartementen;
2. Het college besluit tot de verkoop van drie percelen gemeentegrond, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie G, nummer(s) 4305, 4306 en 4307 totaal groot circa 4 are 72 centiaren, gelegen aan de Kleverlaan te Haarlem (ter hoogte van het Ripperda-terrein), voor de ontwikkeling van de A-blokken voor € 630.000 exclusief kosten koper en exclusief verschuldigde BTW. De opbrengst voor de A-blokken is voorzien in de grondexploitatie Ripperda complex 017 en geactualiseerd naar aanleiding van dit besluit;
3. Het college besluit tot de verkoop van 17 parkeerplaatsen a € 22.700 per stuk exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting, waarvan 11 parkeerplaatsen behoren tot het oorspronkelijke Realisatieovereenkomst Ripperda uit 2004 (besluit 219/2000) en 6 parkeerplaatsen extra worden afgenomen door Slokker (besluit 2011/230748) om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling na de planaanpassing. De opbrengst van de parkeerplaatsen komt ten gunste van de reserve Vastgoed.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van 24 middeldure huurappartementen door ontwikkeling van de A-blokken (zie bijlage 1). Met deze ontwikkeling wordt het project Ripperda na 17 jaar afgerond.

4. Argumenten

De verkoop van de grond voor de A-blokken is een vervolg op eerdere besluitvorming

De gemeente is altijd voornemens geweest de grond voor de ontwikkeling van de A-blokken te verkopen. Eerst is hiertoe besloten bij het aangaan van de realisatieovereenkomst Ripperda in 2004 (219/2000) en later middels het besluit "Verkoop laatste fase van de Ripperda" in 2012 (2012/47597). Op dit laatste besluit heeft de gemeenteraad destijds ook haar positieve zienswijze gegeven.

De realisatieovereenkomst biedt ruimte voor een planaanpassing

Op grond van artikel 21 "Wijziging omstandigheden / onvoorziene omstandigheden", van de Realisatieovereenkomst Ripperda d.d. 13 april 2004, is het mogelijk een planaanpassing voor de A-blokken door te voeren.

Met de planaanpassing realiseren we meer huurwoningen in het middeldure segment

De planaanpassing van de A-blokken betreft het wijzigingen van 6 twee onder één kapwoningen naar 24 appartementen van ca 50 m² (8 per bouwblok). Deze appartementen zullen worden verkocht aan een belegger en zullen worden verhuurd in het middeldure huursegment. De omzetting van dure koop naar middeldure huur (marktconform) is een verbetering in aantallen en categorie ten opzichte van de eerdere plannen. Deze ontwikkeling is een uitzondering en hoeft niet te voldoen aan het

huidige woonbeleid “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” omdat de contractuele afspraken van dit plan zijn gemaakt voor het vaststellen van het huidige woonbeleid.

Het aangepaste plan past in het vigerende bestemmingsplan Kleverpark/Frans Hals

Het plandeel van de A-blokken is altijd onderdeel geweest van de ontwikkeling van de Ripperda en derhalve ook opgenomen in de realisatieovereenkomst en in het door de gemeente opgestelde planologisch kader. De ontwikkeling van de A-blokken is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Kleverpark/Fran Hals vastgesteld op 14 juli 2016.

De ontwikkelaar voorziet in de parkeerbehoefte van het aangepaste plan door meer parkeerplaatsen van de gemeente te kopen

Conform de afspraken van de realisatieovereenkomst resteert er nog een afnameplicht van 11 parkeerplaatsen voor de A-blokken. Dit betreft het restant van de in de realisatieovereenkomst overeengekomen 309 af te nemen parkeerplaatsen door de ontwikkelaar voor de totale ontwikkeling. Voor de planaanpassing heeft de ontwikkelaar een mobiliteitsplan laten opstellen waaruit een parkeerbehoefte blijkt van 17 parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners van de appartementen. Het bezoekers parkeren wordt opgelost in het publieke deel van de Cronjégarage. Dit mobiliteitsplan is door de gemeente getoetst en akkoord bevonden. De ontwikkelaar zal 6 extra parkeerplaatsen kopen van de gemeente om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Financiën

De grondprijs van de planaanpassing is residueel bepaald. Hiervoor heeft de ontwikkelaar openheid van zaken gegeven van de ontwikkel-, bouwkosten en de financiële afspraken inzake afname van het plan door een belegger. De gemeente heeft de VON prijs van de woningen laten taxeren door een externe taxateur. De bouwkosten zijn getoetst door een extern bouwkosten adviesbureau. De residuele grondwaarde van € 630.000 is € 210.000 hoger dan de oorspronkelijke grondprijs van € 420.000. De opbrengst komt ten gunste van de GrEx Ripperda complex 017. De grondexploitatie zal naar aanleiding van het besluit worden geactualiseerd. Dit betekent een verbetering van het reeds positief saldo.

Voor het parkeren van de A-blokken zal de ontwikkelaar 17 parkeerplaatsen afnemen. Conform de realisatieovereenkomst en collegebesluit 2012/230748 (Cronjégarage Ripperda verkoop 79 parkeerplaatsen) zullen deze plaatsen voor € 22.700, exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting, per parkeerplaats worden verkocht. De opbrengsten van de 17 parkeerplaatsen komen ten gunste van de reserve Vastgoed.

Participatie, inspraak en communicatie

De ontwikkeling van de A-blokken betreft een reeds voorgenomen ontwikkeling waarvoor eerder een proces van participatie en inspraak heeft plaats gevonden. Het plan voor de A-blokken past binnen de door de gemeente vastgestelde en onherroepelijke planologische kaders. De afgelopen jaren is over deze ontwikkeling contact geweest met de VvE Waterhof (het naastgelegen gebouw) in het kader van duurzaamheidsambities van de VvE en of deze konden worden gecombineerd met de nieuwbouw. Dit bleek helaas niet mogelijk omdat de kosten van het pakket aan te nemen maatregelen niet opwoog tegen de te behalen besparingen.



5. Risico's en kanttekeningen

Voor de planaanpassing zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Voor het 'oude' bouwplan, de 6 grondgebonden woningen, is er reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven (2003). Deze vergunning is nog bruikbaar mocht de ontwikkelaar dit plan willen bouwen. Voor het nieuwe plan, de 24 appartementen, zal de ontwikkelaar een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Hoewel het aangepaste bouwplan binnen het bestemmingsplan past is er mogelijkheid voor het maken van bezwaar.

De VvE Waterhof heeft een aantal zorgen tav de ontwikkeling en vraagt het college deze punten mee te wegen in haar besluit tot verkoop.

De gebiedsontwikkeling van de Ripperda is een zorgvuldig traject geweest wat is opgesteld in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan is een planologisch traject doorlopen met als resultaat een onherroepelijk bestemmingplan.

Onbekendheid bij de bewoners van het naastgelegen gebouw met de ontwikkeling van de A-blokken

Hoewel de VvE Waterhof, de VvE van het naastgelegen gebouw, op de hoogte is van deze ontwikkeling kan het zo zijn dat individuele bewoners dat niet zijn. Onbekendheid met het oorspronkelijk plan van de Ripperda kan betekenen dat bewoners 'verrast' zijn door deze ontwikkeling. Om verrassingen te voorkomen zullen de gemeente de ontwikkelaar de VvE Waterhof en de bewoners van de Waterhof in kennis te stellen van het plan tot realisatie.

6. Uitvoering

Na dit besluit zal de gemeente de verkoopovereenkomsten voor de grond en de parkeerplaatsen ondertekenen. De ontwikkelaar heeft de wens om snel aan te vangen met de ontwikkeling van de A-blokken en is derhalve gestart met de voorbereidingen voor de *uitvoeringsfase* waaronder het indienen van een omgevingsvergunning voor de planaanpassing in december 2021. De start bouw is ingepland voor het tweede kwartaal van 2022 en zal ca. 12 maanden gaan duren.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Artist impressie A-blokken

Bijlage 2: Verkoopovereenkomst "Fase 3 A-Blokken" (grondovereenkomst)

Bijlage 3: Verkoopovereenkomst 17 Parkeerplaatsen Ripperda, niveau -1 Parkeergarage
Cronjé Haarlem

Bijlage 4: Brief VvE Waterhof, "Verkoop bouwgrond Ripperda fase 3"