



Onderwerp Vaststellen anterieure overeenkomst Staalstraat - Bazellaan	
Nummer	2022/86995
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met Pré Wonen voor de realisatie van 103 sociale huurwoningen van blok 4 in het project Staalstraat/Bazellaan. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de afspraken en uitgangspunten vastgesteld waarop realisatie van blok 4 aan de Bazellaan zal worden doorlopen, met inbegrip van de financiële afspraken, de (beperkte) aanleg van de openbare ruimte, het kostenverhaal en de 'om niet' grondtransacties.
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 kennis name naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Geen.
Besluit College d.d. 1 maart 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst voor de Staalstraat/Bazellaan, blok 4. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De vier woonblokken van Pré Wonen aan de Staalstraat/Bazellaan/Berlagelaan waren in slechte staat. Blok 1 tot en met 3 zijn reeds gesloopt. Hiervoor wordt binnen het bestemmingsplan nieuwbouw gerealiseerd. De woningen van blok 1 zijn reeds opgeleverd. De woningen van blok 2 en 3 volgen dit voorjaar. Voor de vaste huurders is een sociaal plan opgesteld met de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw.

Door het bouwen binnen het bestemmingsplan worden er in de eerste drie blokken 11 minder woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gecompenseerd in blok 4. Daarnaast bestond er zowel bij de gemeente als bij Pré Wonen de wens om extra te verdichten. In totaal worden er in het vierde blok 103 woningen gerealiseerd. Dit betekent een uitbreiding van 44 woningen.



Ten opzichte van het huidige appartementengebouw wordt het nieuwe appartementengebouw gedeeltelijk anders gepositioneerd op het perceel. Het gebouw wordt aan de achterzijde uitgebreid en er is sprake van verspringingen in de bouwhoogtes en verdiepingen. Ook wordt aansluitend aan de bouwwerkzaamheden de binnentuin ingericht. Deze zal worden ontworpen door een landschapsarchitect.



Nieuw aanzicht vanaf De Bazellaan-Noord



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst voor de Staalstraat/Bazellaan blok 4

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de afspraken en uitgangspunten vastgesteld waarop realisatie van blok 4 aan de Bazellaan zal worden doorlopen, met inbegrip van de financiële afspraken, de (beperkte) aanleg van de openbare ruimte, het kostenverhaal en de 'om niet' grondtransacties. Het sluiten van deze overeenkomst is een voorwaarde voor de vergunningverlening voor de sloop-/nieuwbouw van deze woningen.

4. Argumenten

Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en brengt realisatie een stap dichterbij

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 vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro en zijn alle (financiële) afspraken en uitgangspunten inzake de realisatie vastgelegd. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning door de raad kan worden vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is inmiddels ingediend.

Financiën

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken hoger ingeschat. Gezien de korte doorlooptijd vanwege de beperkte afwijking van het bestemmingsplan en de zeer beperkte werkzaamheden (aanleg drie parkeerplaatsen en een beperkt aantal over te dragen m2) in de openbare ruimte is in overleg met de corporatie het bedrag naar € 50.000 verlaagd.

Dat bedrag betaalt de corporatie de gemeente volgens de afspraken in de anterieure overeenkomst. Indien door omstandigheden, waaronder aanzienlijke vertraging of wijzigingen van het project, de kosten onverhoopt hoger uitvallen dan € 50.000 dan wordt dit bedrag in overleg bijgesteld. De gemeente loopt hierin dus geen financieel risico. De corporatie heeft 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.

Woningbouwprogramma

In totaal worden er 103 appartementen in de sociale huursector gerealiseerd, 79 3-kamer appartementen en 24 2-kamer appartementen. De uitbreiding met 44 sociale huurwoningen levert een bijdrage aan de in de Woonvisie 2021-2025 uitgesproken ambitie om 3200-4000 sociale huurwoningen toe te voegen in 2030.

Participatie

Door Pré Wonen zijn in 2020 en 2021 twee bijeenkomsten georganiseerd. Naar aanleiding van de laatste bijeenkomst is door drie omwonenden een brief gestuurd. Deze bewoners wonen op ongeveer 70 meter afstand van blok vier gescheiden door twee watergangen en een brede groenstrook. Hun bezwaren richten zich op bouwhoogte, parkeren, windhinder en verkeersveiligheid. Naar aanleiding van deze brief heeft overleg met de indieners plaatsgevonden. De brief wordt op korte termijn nog beantwoord.

5. Risico's en kanttekeningen

Pré Wonen vergoedt de door de Gemeente te maken ambtelijke kosten. De vergoeding van de werkelijk gemaakte uren is lager dan de uitkomst van de plankostenscan vanwege de kortere doorlooptijd van het project en het beperkt afwijken van het bestemmingsplan. De ambtelijke kosten voor rekening van Pré Wonen bedragen daarom in overleg € 50.000, zie Bijlage 5 van de anterieure overeenkomst. Indien door omstandigheden, waaronder aanzienlijke vertraging of wijzigingen van het project, de kosten onverhoopt hoger uitvallen dan € 50.000 dan wordt dit bedrag in overleg bijgesteld.

6. Uitvoering

- Binnen twee weken na totstandkoming van deze anterieure overeenkomst wordt het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad.
- Na het besluit wordt Pré Wonen schriftelijk geïnformeerd over het besluit. De anterieure overeenkomst wordt door de gemeente en Pré Wonen feestelijk ondertekend op 3 maart 2022.

Vervolg project

In het derde kwartaal van 2022 wordt naar verwachting de definitieve omgevingsvergunning afgegeven voor blok. Hierna start de bouw in september/oktober. Voorbereidende werkzaamheden waaronder de sloop van de woningen vinden plaats eind van het tweede kwartaal van 2022. Oplevering van de woningen wordt verwacht vanaf het voorjaar van 2024.



HRPP

Aangezien het nieuwbouwplan maar in beperkte mate (hoogte en bouwvlak) afwijkt van het huidige bestemmingsplan zijn geen nieuwe kaders voor de verdere uitwerking opgesteld.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	Huidig bestemmingsplan Zomerzone Noord	Raad	Vastgesteld in juni 2012
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig ontwerp - Anterieure overeenkomst	- Ambtelijk - B&W	Q3 2020 Q1 2022
Voorbereidingsfase	Uitgebreide omgevingsvergunning	Raad	Q3 2022
Realisatiefase	Uitvoering	Ambtelijk	2022/2023/2024

7. Bijlagen

- Anterieure overeenkomst Staalstraat/Bazellaan blok 4 met bijbehorende bijlagen.
 - Bijlage 1 Algemene Verkoopvoorwaarden
 - Bijlage 2 Tekening grondruil d.d. 25 november 2021 met nummer D1100
 - Bijlage 3 Kaart Plangebied
 - Bijlage 4 Planning d.d. 1 februari 2022
 - Bijlage 5 Plankostenscan d.d. 31 januari 2022
 - Bijlage 6a Aankoopovereenkomst grond
 - Bijlage 6b Verkoopovereenkomst grond
 - Bijlage 7 Kennisgeving sluiten allonge
 - Bijlage 8 Technisch Programma van Eisen d.d. 15 november 2020