



Onderwerp Vaststellen anterieure overeenkomst Spaarndamseweg 74-78, locatie Carpet Right	
Nummer	2022/954300
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Franke, E
Telefoonnummer	023-5113249
Email	efranke@haarlem.nl
Kernboodschap	Initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. en de gemeente werken samen aan een bouwplan op de locatie van de voormalige Carpet Right aan de Spaarndamseweg 74-78. Het bouwplan betreft de realisatie van circa 29 woningen in de vrije sector in een toren van maximaal 32 meter hoogte, circa 1.780 m² bvo perifere detailhandel en een ondergrondse parkeergarage. 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. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is ook de verkoop van een strook gemeenteground aan de voorzijde van het kavel zodat de initiatiefnemer in de rooilijn van de naastgelegen Pionier kan bouwen. Het is een collegebevoegdheid om die anterieure overeenkomst vast te stellen.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	1. Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (locatie Carpet Right), vastgesteld in de raad van 23 april 2020 (2020/84684) 2. Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 (2020/836480)
Besluit College d.d. 12 juli 2022	1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. en de gemeente voor nieuwbouwontwikkeling. 2. In te stemmen met de verkoopovereenkomst tussen initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. en de gemeente voor de aankoop van 28 m² grond de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. is voornemens een bouwplan te realiseren op de locatie van de voormalige Carpet Right aan de Spaarndamseweg 74-78. Het bouwplan betreft de realisatie van circa 29 woningen in de vrije sector in een toren van maximaal 32 meter hoogte en circa 1.780 m² perifere detailhandel. Die 1.780 m² is gelijk aan de al aanwezige detailhandel.

De gemeente is verplicht om de kosten van een ruimtelijk besluit op de grondeigenaar te verhalen. Dat ruimtelijk besluit is een nog af te geven omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dat doet de gemeente op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het gaat namelijk om een bouwplan, zoals aangeduid in artikel 6.2.1 Bro/Besluit Ruimtelijke Ordening. Daartoe wordt een anterieure overeenkomst (AO) afgesloten. In deze nota wordt de anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Het aangaan van een anterieure overeenkomst (bijlage 1) is een bevoegdheid van het college. Het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 3) wordt ter kennisname meegestuurd. Vaststelling daarvan is een ambtelijke bevoegdheid.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. en de gemeente voor nieuwbouwontwikkeling.
2. In te stemmen met de verkoopovereenkomst tussen initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling B.V. en de gemeente voor de aankoop van 28 m² grond.

3. Beoogd resultaat

Het resultaat is uiteindelijk circa 29 vrijesectorwoningen in een toren van maximaal 32 meter hoog en perifere detailhandel op de begane grond, passend binnen de kaders van de vastgestelde ontwikkelvisie (2020) en de vastgestelde startnotitie (2020). De bouwhoogte bedraagt, afgezien van de woontoren, maximaal 8 meter, conform het vigerende bestemmingsplan. De woontoren past niet in het bestemmingsplan. Daarvoor is een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) nodig van de gemeenteraad op de later in te dienen uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag. Er ligt nu een stedenbouwkundig ontwerp. Het resultaat van dit besluit zijn 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 omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) te kunnen afgeven.

2. Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende voorschotovereenkomsten d.d. 2 februari 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. Financiën

Aan de hand van de plankostenscan zijn kosten voor ambtelijke capaciteit die nodig zijn om het bouwplan mogelijk te maken, ingeschat op € 67.023. Via de voorschotovereenkomst is reeds € 13.132 en 17.325 bij de initiatiefnemer in rekening gebracht en betaald. Het resterende bedrag bedraagt € 36.566 waarbij afrekening plaatsvindt op basis van werkelijk gemaakte kosten. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst maar worden gedekt via de bouwleges. Daarnaast dient de ontwikkelaar een bedrag van € 53.810 bij te dragen aan de Reserve Bovenwijkse netwerkvoorzieningen zodat aan de Nota Bovenwijkse netwerkvoorzieningen (2021/86978) wordt voldaan. Hiermee draagt de ontwikkelaar bij aan infrastructurele ingrepen in de stad. Dit bedrag is bepaalt aan de hand van het aantal woningen en de m²'s bedrijfsruimte.

4. De verkoop van de grond draagt bij aan een beter straatbeeld en een aantrekkelijker plan en voor de te verkopen gronden kan worden aangenomen dat er maar één serieuze gegadigde is

De initiatiefnemer koopt 28 m² gemeentegrond aan de voorzijde van het kavel om zo het plan beter in te kunnen passen in de omgeving. Door in de rooilijn van de omliggende percelen te bouwen wordt een beter straatbeeld gecreëerd en een aantrekkelijker stad. Zie bijlage 2 voor de verkooptekening. Hiermee kan ook worden aangenomen dat deze 28 m² gemeentegrond niet voor anderen interessant is om aan te kopen. Zij beschikken immers niet over de naastgelegen te ontwikkelen gronden. Ook betreft het hier één van de uitzonderingen op het TOM principe te weten de uitzondering sub C: verkoop niet strategische en niet schaarse grond. Gronden kleiner dan 50 m² kunnen één op één gegund worden en er bovendien niet gepubliceerd hoeft te worden en voor het inroepen van deze uitzondering geen voorafgaand formeel besluit nodig is.

5. Er is een marktconforme taxatie uitgevoerd

In opdracht van de gemeente voerde taxateur bedrijfslocatie.nl een onafhankelijke taxatie uit naar de grondwaarde van het te verkopen terrein. Het betreft een complexwaardeberekening. De residuele grondwaarde is door de taxateur vastgesteld op € 20.801 exclusief btw en exclusief kosten koper (bijlage 2) voor het koop van de 28 m² door de ontwikkelaar. De kosten voor de taxatie van € 5.518 zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6. De ontwikkeling draagt op kleine schaal bij aan de verduurzaming van de stad

De ontwikkeling zal aan de algemene (technische) eisen moeten voldoen zoals een circulair sloopplan en het beschikbare dakoppervlak gebruiken voor de energietransitie. Meer specifiek voor dit bouwplan is dat de fysieke leefomgeving wordt verbeterd door het aanbrengen van een groene gevel op de drie ingesloten zijden van de plint bestaande uit een hekwerk met klimplanten. Daarnaast wordt door de aanpassing van het bouwplan op de kop van de Wethouder Roodenburgstraat de bestaande boom behouden.

7. Het initiatief is afgestemd met de omgeving

In 2017 organiseerde de initiatiefnemer een inloopavond voor circa 80 bewoners. Daarna, in 2019, vond in het kader van de ontwikkelvisie Spaarndamseweg participatie en inspraak plaats. Het stedenbouwkundig ontwerp is in het najaar van 2021 besproken met de wijkraad Patrimoniumbuurt. Op 9 november 2021 organiseerde de ontwikkelaar een fysieke bijeenkomst voor de omwonenden waarbij circa 40 bewoners aanwezig waren. Het plan werd positief ontvangen, maar er werden wel zorgen geuit en vragen gesteld over het parkeren, de functie in de plint en de verkeersveiligheid bij de bevoorrading van de toekomstige winkel. Gemeente en ontwikkelaar gaan nadrukkelijk kijken waar verbetering mogelijk is.

5. Risico's en kanttekeningen

In de te verkopen strook liggen kabels en leidingen. Die zijn goed in beeld gebracht via proefsleuvenonderzoek. De gemeente verlegt de leidingen en de kosten worden betaald uit de verkoopopbrengst. Indien de kosten hoger zijn dan de opbrengst van de grond, betaalt de ontwikkelaar het resterende deel.

In de Nota kaders en instrumenten is bepaald dat projecten met meer dan 30 woningen moeten voldoen aan de 40-40-20 regel of zoals in de zone Spaarndamseweg 50-50. Dit project is 29 woningen. Daarmee is er geen beleidskader om op het woningbouwprogramma te sturen.

6. Uitvoering

In het derde kwartaal 2022 dient de initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag in. De ontwikkeling gaat daarmee over van de ontwerpfase naar de voorbereidingsfase. De verwachte startbouw is in 2023.



7. Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst
2. Verkoopovereenkomst