

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de gemeenteraad van Haarlem

Datum 10 december 2013
Ons kenmerk 2013/513870
Contactpersoon M. Kaldenhoven
Doorkiesnummer 023 – 511 5257
E-mail m.kaldenhoven@haarlem.nl
Onderwerp Impasse planontwikkeling Ripperda

Geachte gemeenteraad,

De herontwikkeling van het project Ripperda is een meerjaren project. Het grootste deel van het project is gerealiseerd. De realisatie van de laatste bouwblokken stagneert wegens het economisch klimaat.

Overleg met de VvE

Sinds begin 2013 is er contact tussen de gemeente en de VvE hoofgebouw over de impasse van de ontwikkelingen op de Ripperda. In oktober heeft daarover een gesprek plaats gevonden tussen de VvE en wethouder Cassee. Op 18 november 2013 is er een vervolgoverleg met de VvE geweest. In dit overleg is terugkoppeling gegeven van een gesprek tussen de wethouder en de Ontwikkelcombinatie Ripperda (OCR) van eind oktober en op overige vragen van de VvE. Tenslotte heeft op 4 december 2013 een gesprek plaatsgevonden tussen de VvE en de OCR, waarbij ook de gemeente aanwezig was.

Voor de realisatie van de laatste bouwblokken heeft de gemeente samen met de OCR nieuwe afspraken gemaakt, rekening houdend met de realisatie-overeenkomst. In december 2010 is een nieuwe planning vastgesteld en in september 2012 is tot een planaanpassing besloten door de gemeenteraad (besluit 47597, Verkoop laatste fase Ripperda).

Planaanpassing

Voor de planaanpassing, die de ontwikkeling weer vlot moest trekken, bleek bij verkoop weinig animo. Het plan is derhalve uit de verkoop gehaald. Verder afwaarderen van de plannen is voor partijen niet haalbaar. De planning voor de voltooiing van de Ripperda, de realisatie van het vastgoed en de aanleg van het restant van de openbare ruimte, kan derhalve niet volgens schema worden uitgevoerd. Gezien dit feit en de beperkte afzetmogelijkheden heeft de gemeente uitstel van het project voor een periode van vijf jaar voorgesteld, inclusief het tijdelijk inrichten van het 'bouwterrein' achter het Hoofdgebouw en het aanleggen



van het restant openbare ruimte. In de bestuursrapportages is deze optie ook opgenomen als 'worst case' optie voor de ontwikkelingen op de Ripperda.

Voor het tijdelijk inrichten van het bouwterrein is overleg met de OCR noodzakelijk omdat het bouwterrein contractueel bestemd is voor de OCR, voor de realisatie van het resterende vastgoed en deels voor de realisatie van de gemeenschappelijke tuin voor dit vastgoed en het Hoofgebouw. De aanlegplicht van de tuin is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar de OCR en bewoners afspraken over hebben.

Tijdelijke inrichting

De OCR werkte mee aan het uitwerken van deze variant voor een tijdelijke inrichting maar heeft hiernaast ook getracht het project vlot te trekken door enerzijds te proberen een belegger p te interesseren voor het appartementengebouw (52 appartementen) en anderzijds te proberen de vier eengezinswoningen te ontwikkelen met een aannemer die risicodragend is. Het is de OCR niet gelukt het appartementengebouw aan een belegger te verkopen, ondanks verregaande gesprekken met twee geïnteresseerde partijen. De ontwikkeling van de vier eengezinswoningen met een aannemer hebben wel geresulteerd in verkoop. Voor dit plandeel gaat de OCR op korte termijn conform contract de grond afnemen en eind 2013 starten met bouwen.

De start betreft een kleiner deel dan waarop de gemeente, OCR en ook bewoners hadden gehoopt. Het draagt wel bij aan voltooiing van de Ripperda. Nadeel is dat het nu aanleggen van het restant van de openbare ruimte (kosten ca. 4 ton) niet verantwoord is. Het gebruik van de aanwezige bouwroute zorgt voor het minste overlast, risico en schade en de bouwroute is bestand tegen het zware bouwverkeer. De enige alternatieve route loopt langs de entree van een kinderdagverblijf over nieuw straatwerk en langs/door het 'urban farming' initiatief (tijdelijke moestuin). Dit initiatief wil de gemeente graag handhaven tijdens de periode van uitstel van het project.

Toekomst

In een gesprek tussen de OCR en de VvE van 4 december jl. is onder meer gesproken over de impasse, de bouw van de vier eengezinswoningen (planning en logistiek) en de tijdelijke inrichting van de gemeenschappelijke tuin. Hoewel partijen op bepaalde onderdelen van mening verschillen was er begrip voor de ontstane situatie en de inspanningen die worden geleverd om tot aanvaardbare oplossingen te komen.

Op basis van de overeenkomst tussen de gemeente en de OCR is begonnen met de herontwikkeling van de Ripperda. De gemeente en de OCR zijn de afgelopen jaren in gesprek gebleven om het plan te realiseren, ook onder moeilijke marktomstandigheden. Ondanks de pogingen de opgave op verschillende manieren in te vullen blijkt het realiseren van grootschalige ontwikkelingen in de huidige markt lastig. Wel haalbaar blijkt de kleinschalige ontwikkeling van vier eengezinswoningen. Deze ontwikkeling zal in 2013 starten. Consequentie hiervan is wel dat de gemeente het woonrijp maken van het laatste deel van de openbare ruimte uitstelt tot na de realisatie van deze woningen, eind 2014. De bouwlogistiek zal via



Haarlem

3

de bestaande bouwroute lopen (de zuidroute). Over de tijdelijke invulling van het restant bouwterrein na de realisatie van deze woningen maakt de OCR afspraken met de VvE Hoofdgebouw. De gemeente heeft de OCR verzocht om binnen deze tijdelijke invulling rekening en ruimte te houden voor het 'urban farming' project.

Ik hoop u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Drs. Ewout P. Cassee