



Onderwerp

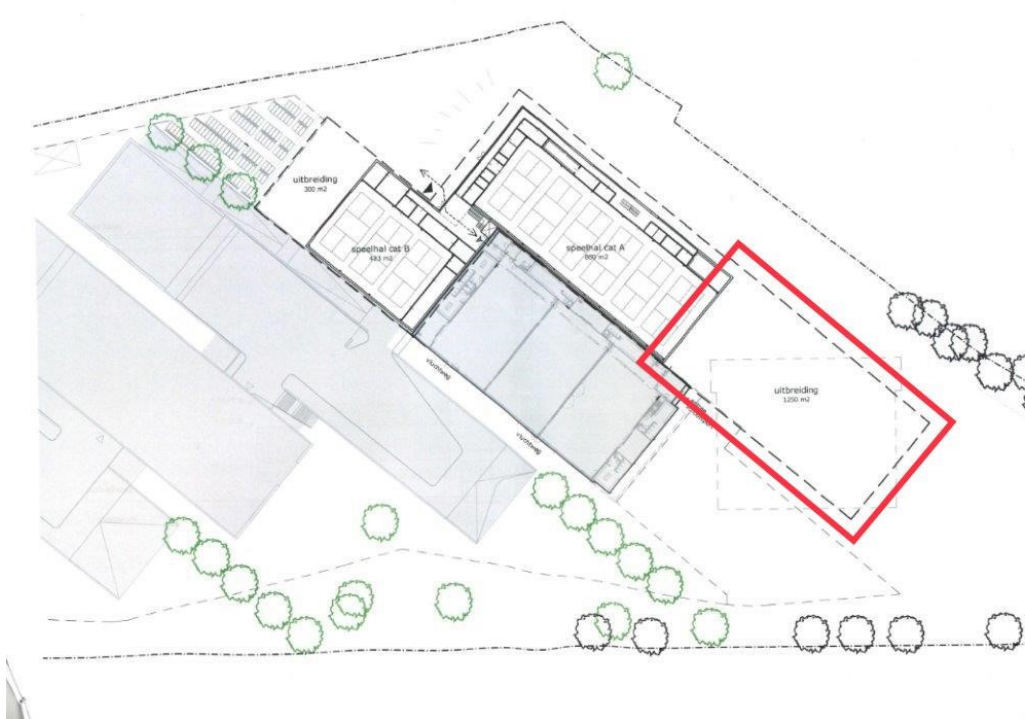
: Project Badmintonpad, verkoop kavel

1. Aanleiding

De locatie Badmintonpad is een herontwikkellocatie waar inmiddels het Sterrencollege en de nieuwe Duinwijkhal zijn gerealiseerd. Nu de oude Duinwijkhal gesloopt is, is er een kavel vrij gekomen. De Gemeente wil het perceel verkopen aan Bisonbowling die daar een nieuw bowlingcentrum wil realiseren. De gemeente zal de omringende openbare ruimte inrichten. Met dit plan wordt de ontwikkeling van het Badmintonpad afgerond.

Het college heeft op 12 februari 2019 aangegeven voornemens te zijn de kavel één-op-één aan de Bisonbowling te verkopen. Op 19 maart zijn door het college de kaders voor deze verkoop vastgesteld en gepubliceerd. Op 17 april is de reactietermijn afgelopen en er hebben zich geen geïnteresseerde partijen gemeld die de kavel onder de vastgestelde voorwaarden willen verwerven.

Plangebied huidige situatie



De kavel ligt in het verlengde van de nieuwe Dijnwijkhal en beslaat 1250 m2. In het bestemmingsplan is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid naar de functies sport/maatschappelijk/dienstverlening opgenomen. Een bowlingcentrum valt onder de bestemming cultuur en ontspanning, het bestemmingsplan moet worden aangepast en daarvoor zal een planologische procedure gevolgd worden. Het bouwplan valt voor het grootste deel binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan. Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte is vastgesteld door het college op 28 juni 2016. Om tot een marktconforme verkoopprijs te komen, zal de kavel getaxeerd worden.

2. Doel

Het doel is de verkoop van de braakliggende kavel en de realisatie van een bowlingcentrum. Daarnaast kan de inrichting van de openbare ruimte aan het Badmintonpad afgerond worden.

3. Probleemstelling

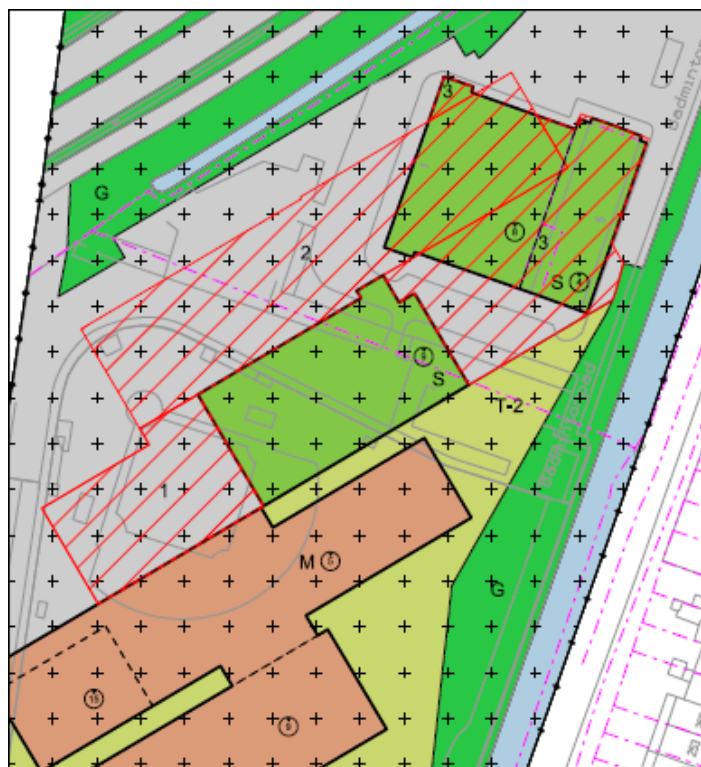
Er spelen diverse dilemma's en uitdagingen rondom deze ontwikkeling:

- Er moet een planologische procedure gelopen worden. Het is het van belang de omgeving goed te informeren over de plannen (zie paragraaf 7 Participatie en inspraak).
- Er moet overeenstemming worden bereikt over de grondprijs. De verkoop moet marktconform zijn en wordt bepaald op basis van een taxatie die wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Daarnaast moeten alle kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de verkoop en ontwikkeling, worden gedekt uit de grondverkoop.

4. Kaders en voorwaarden

4.1. Vigerend bestemmingsplan "Badmintonpad."

Het bestemmingsplan Badmintonpad is in 2010 vastgesteld. Er rust een wijzigingsbevoegdheid 'Sport/Maatschappelijk/Dienstverlening' op de locatie grenzend aan de nieuwe Duinwijkhal. Bowlingcentra maken onderdeel uit van de hoofdbestemming "Ontspanning en Cultuur". Het plan past daarom niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2). Hiertoe zal een planologische procedure gevolgd moeten worden. De wijzigingsbevoegdheid staat een bouwhoogte van 14 meter toe, de bouwhoogte van de Bisonbowling wordt niet hoger.



Bestemmingsplan Badmintonpad

4.2 Duurzaamheid

Plangebied	
	Plangebiedgrens
Bestemmingen	
Art. 03	G Groen
Art. 04	H Horeca
Art. 05	M Maatschappelijk
Art. 06	S Sport
Art. 07	T-2 Tuin 2
Art. 08	V Verkeer
Art. 09	WA Water
Dubbelbestemmingen	
Art. 10	WR-A3 Waarde - Archeologie 3
Art. 10	WR-A5 Waarde - Archeologie 5
Gebiedsaanduidingen	
Art. 11	1 wro-zone - wijzigingsgebied .1
Art. 12	2 wro-zone - wijzigingsgebied .2
Art. 13	3 wro-zone - wijzigingsgebied .3

Gemeente Haarlem heeft in afgelopen jaar de intentie uitgesproken om per 1 januari 2018 alle nieuwbouw aardgasvrij te ontwikkelen. De gemeenteraad van gemeente Haarlem heeft dit vastgesteld met het besluit 'Aardgasvrije nieuwbouw in Haarlem'. Per 1 juli 2018 is ook de landelijke wetgeving voor dit onderdeel in werking getreden.

Aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid zijn:

- gasloos bouwen ;
- energiebesparende maatregelen;
- zelf opwekken van energie;
- zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater;
- wegwerken pijpen en installaties in de kap;
- bijdragen aan duurzame mobiliteit;
- hoogwaardige isoleren buitenmuren en daken voor de energie zuinigere footprint;
- stimuleer bereikbaarheid te voet, met de fiets en OV

4.3 *Parkeren en verkeer*

Er zijn in het gebied 86 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die gemeenschappelijk worden gebruikt door alle functies in het gebied. De nieuwe functie mag niet voor parkeeroverlast zorgen naar de andere functies of naar de omliggende buurt.

De parkeernorm van de gemeente wordt hierbij gehanteerd. Door een spreiding in tijd van het gebruik van het gebied door de nieuwe functie en de bestaande functies zullen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte efficiënt worden gebruikt.

De verkeer aantrekkende werking moet passend zijn binnen de stratenstructuur die reeds is gerealiseerd. Een oplossing voor het fietsparkeren is een aandachtspunt.

4.4 *Aanvulling in het gebied*

De nieuwe functie is een aanvulling in het gebied wat betreft de levendigheid. De school zorgt overdag voor levendigheid en de badmintonhal en de nieuwe functie voor de avond en het weekend. Dit vergroot ook de sociale veiligheid in het gebied.

4.5 *Woonfunctie niet gewenst*

In een eerder stadium is onderzocht of deze locatie geschikt was als woonfunctie. Het is niet mogelijk om een goed woonklimaat te realiseren met een goede balans tussen wonen en de overige functies, omdat er geen ruimte is om voldoende woningen te realiseren. De overgebleven ruimte is zo beperkt omdat in het verleden, bij de herontwikkeling van het gebied, expliciet een keuze gemaakt voor onderwijs (Sterrencollege), sport (Duinwijckhal) en groen.

4.6 *Verkoop kavel*

Voorwaarde is dat de verkoop marktconform is. Daarom zal voorafgaand aan de verkoop de grondwaarde getaxeerd worden op basis van onder andere de bestemming en het maximale bouwvolume dat op de te verkopen kavel gerealiseerd kan worden.

Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven, (de zogenaamde zware voorhangprocedure). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de

commissie. Grenzend aan de kavel ligt het perceel Badmintonpad 5 dat nu nog bebouwd is en in particulier bezit. De Bisonbowling wenst dit perceel te betrekken bij hun plan. De ruimte die overblijft kan toegevoegd worden aan de openbare ruimte.

4.7 Openbare ruimte

Het gebouw op Badmintonpad 5 zal gesloopt en betrokken worden bij de ontwikkeling waardoor het ontwerp voor de openbare ruimte (vastgesteld door het college op 28 juni 2016) kan worden afgerond.



6.0 Proces

Volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces betekent dit:

Initiatieffase:

- Sluiten voorschotovereenkomst (ambtelijk)
- Startnotitie (raadsbesluit) met PIP (ambtelijk)

Definitieffase:

- Het ruimtelijk kader is aanwezig, namelijk Bestemmingsplan Badmintonpad vastgesteld 30 september 2010), vastgesteld ontwerp buitenruimte (B&W 28 juni 2016) en Ruimtelijk kader verkoop kavel (B&W 19 maart 2019).

Ontwerpfase:

- Uitwerken ontwerp door initiatiefnemer tot stedenbouwkundig plan
 - Verkoop/antérieure overeenkomst
- Voorwaarde is dat de verkoop marktconform is. Daarom zal voorafgaand aan de verkoop de grondwaarde getaxeerd worden op basis van onder andere de bestemming en het maximale bouwvolume dat op de te verkopen kavel gerealiseerd kan worden.
- Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze

te geven, (de zgn. zware voorhangprocedure). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie.

Vorbereidingsfase:

- Planologische procedure
De wijzigingsbevoegdheid geeft aan "sportvelden met bijbehorende voorzieningen, verkeer, groen en water" die gewijzigd moet worden in Cultuur en Ontspanning

Realisatiefase:

- Uitvoering

7. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd. De bureu (Sterrencollege en Duinwijkckhal) zijn reeds geïnformeerd en worden op de hoogte gehouden over de ontwikkeling. De bewoners van de Verspronckweg (overzijde van de Delft) worden door de initiatiefnemer met een brief geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Voorafgaande aan de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt door de initiatiefnemer een inloop avond voor de omgeving georganiseerd. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.

8. Globale Planning (onder voorbehoud)

Startnotitie:	2 ^e kwartaal 2019
Verkoopovereenkomst:	3 ^e kwartaal 2019
Start Juridisch-planologische procedure	4 ^e kwartaal 2019