



Onderwerp Startnotitie verkoop en ontwikkeling Koningstein	
Nummer	2018/557543
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is eigenaar van het voormalige kantoorgebouw aan het Zuider Buitenspaarne 22. In 2014 is door het college besloten tot een andere ruimtelijke invulling (2014/21874). Dit is verwerkt in een beeldkwaliteitsplan dat samen met het Bestemmingsplan Rozenprieel in 2017 onherroepelijk is geworden. De gemeente wil het pand saneren en slopen en vervolgens de bouwrijpe kavel op de markt zetten. Het doel is een marktpartij te selecteren die op deze locatie 18 woningen bouwt en de openbare ruimte aanlegt. Met dit raadsstuk wordt de startnotitie met de randvoorwaarden vastgesteld. Dat is een bevoegdheid van de raad.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit Herontwikkeling locaties Koningstein en Edelweiss (2014/21874) besproken in de commissie ontwikkeling op 19 juni 2014 - Opinienota Varianten ontwikkeling Koningstein (2015/136987) besproken in de commissie ontwikkeling op 28 mei 2015. - Brief Verwerking uitgangspunten bestemmingsplan Koningstein (2015/342423), aan de commissie ontwikkeling op 25 augustus 2015 - Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Rozenprieel en beeldkwaliteitsplan Koningstein (2016/376705), besproken in de gemeenteraad op 28 februari 2017 - Brief Stand van zaken verkoop Koningstein (2017/607211), aan de commissie ontwikkeling op 18 december 2017
Besluit College d.d. 4 december 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De startnotitie voor het project Koningstein vast te stellen; de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

De gemeente is eigenaar van het gebouw Koningstein aan het Zuider Buitenspaarne 22. In 2014 heeft het college ingestemd met de herontwikkeling en verkoop van het pand (2014/21874). In 2017 is het Bestemmingsplan Rozenprieel onherroepelijk geworden en is een beeldkwaliteitsplan voor Koningstein vastgesteld. In de startnotitie (bijlage 1) staan de voorwaarden die voor de verkoop en ontwikkeling gelden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Koningstein vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Door de ontwikkeling wil de gemeente de plek van de leegstaande kantoorflat omvormen tot een vriendelijke woonbuurt die lucht, licht, ruimte en groen in de wijk brengt. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van de stad. Het bestaande pand 'Koningstein' wordt door de gemeente gesloopt nadat er asbestsanering heeft plaatsgevonden. De grond wordt bouwrijp verkocht ten behoeve van de bouw van maximaal 18 woningen waarvan 4 appartementen in de sociale huursector. Met de verkoop beoogt de gemeente enerzijds een goede (marktconforme) prijs te realiseren en anderzijds een geschikte marktpartij te selecteren die investeert in de ontwikkeling. De bouw van de woningen en aanleg van de (openbare) buitenruimte worden integraal aanbesteed.

2. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

Er zijn in een uitgebreid participatietraject met de omgeving afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. In 2015 is op advies van de commissie Ontwikkeling gekozen voor 4 sociale (huur)appartementen, 5 grachtenpanden en 9 ruime eengezinswoningen. Dit is in 2017 opgenomen in het Bestemmingsplan Rozenprieel en het beeldkwaliteitsplan voor Koningstein. Vanwege deze genomen stappen en vanwege het feit dat het hier een ontwikkeling van minder dan 30 woningen betreft wordt conform de uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (2018/514016)



afgeweken van de 40-40-20 regel. Voor het project is de formele parkeernorm van toepassing. De grond wordt verkocht middels een aanbesteding, met openbare voorselectie. Dat is overeenkomstig de gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk bezit.

2. Voor het project wordt aan de raad voorgesteld een grondexploitatie te openen

Daarin worden de kosten en baten die met de sanering, de sloop en de verkoop gemoeid zijn opgenomen. Besluitvorming over de grondexploitatie wordt in 2019 voorgelegd aan de raad.

3. Duurzaamheid en ecologie

Bij de aanbesteding worden voorwaarden meegegeven die moeten leiden tot een duurzame projectontwikkeling. Duurzaamheid telt voor 30% mee in de beoordeling van de biedingen voor de grond. Er wordt groen aan het gebied toegevoegd door het aanleggen van een plantsoen. Te kappen bomen worden gecompenseerd in dit plantsoen. Eerst wordt onderzocht of te verwijderen bomen herplant kunnen worden. De drie gezonde bomen in het plantsoen naast Zuider Buitenspaarne 24 zullen behouden blijven.

4. Communicatie en participatie

Het pand en de ontwikkeling van het gebied ligt gevoelig in de omgeving. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is er al een uitgebreid participatietraject geweest waarbij omwonenden en de wijkraad betrokken zijn geweest. De buurt heeft aangegeven het proces kritisch te blijven volgen. Bovendien moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met funderingsproblematiek bij woningen in de omgeving. Een goede informatievoorziening aan de omwonenden is van groot belang. Daarvoor wordt een participatie- en informatieplan opgesteld.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Omdat er asbest in het gebouw gevonden is, staat het pand nu leeg

Mogelijk is er ook sprake van bodemvervuiling. Er wordt eerst aanvullend asbestonderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarna zal de gemeente zelf het pand slopen en, indien nodig, de bodem saneren. De kosten daarvan worden gedekt door de grondexploitatie. Door de sloop en bodemsanering zelf te doen wordt het risico voor ontwikkelaars weggenomen. Dat heeft een positief effect op het uiteindelijke exploitatie resultaat. Bovendien worden verdere kosten voor leegstandsbeheer voorkomen en wordt meer zekerheid aan de buurt geboden omdat de gemeente als opdrachtgever voor de sanering en sloop verantwoordelijk blijft. Funderingsproblematiek bij woningen in de omgeving zorgt namelijk voor ongerustheid bij de huiseigenaren en dat kan zijn weerslag hebben op dit project. Het duidelijk en tijdig informeren van omwonenden over sloop- en saneringsplannen is van groot belang.

2. Het particuliere parkeerterrein in gemeentelijk bezit wordt bebouwd

Dat is overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Omdat het parkeerterrein korter dan 10 jaar openbaar toegankelijk is, is een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid niet nodig. De parkeerplekken worden niet gecompenseerd omdat het kantoorpand

waarvoor ze bedoeld waren wordt gesloopt. Voor de nieuwbouw worden voldoende parkeerplekken in de parkeergarage op eigen terrein gerealiseerd. In de parkeergarage aan de Petrus Planciusstraat beschikt de gemeente nog over 10 parkeerplekken. Deze worden mogelijk betrokken in de grondexploitatie en worden uiteindelijk verkocht.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. In 2019 wordt de initiatieffase afgesloten met een participatie en inspraakplan. Daarna wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen en volgt de definitiefase waarin de verkoopvoorwaarden worden vastgesteld en de aanbestedingsprocedure wordt doorlopen. De globale planning tot en met de aanbesteding is als volgt:

Q2 2019	Openen grondexploitatie (raadsbesluit)
Q1+Q2 2020	Sanering en sloop
Q1 2020	Vaststellen verkoopvoorwaarden (raadsbesluit)
Q2 t/m Q4 2020	Doorlopen aanbestedingsprocedure en sluiten optie-overeenkomst

7. Bijlagen

1. Startnotitie