



Onderwerp Vaststellen startnotitie Badmintonpad, verkoop kavel	
Nummer	2019/325561
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Beelen, J.M.
Telefoonnummer	023-5113942
Email	h.beelen@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens een braakliggende kavel aan het Badmintonpad 1 één-op-één te verkopen aan de Bisonbowling ten behoeve de realisatie van een bowlingcentrum en aanvullende horeca. Ten behoeve van deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan op een aantal onderdelen worden aangepast. Met deze raadsnota wordt de startnotitie vastgesteld waarin de voorwaarden voor de verkoop en ontwikkeling staan. Dat is een bevoegdheid van de raad.
Behandelvoorstel 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 één-op-één verkoop kavel Badmintonpad aan Bisonbowling met publicatie en kaders (2019/160462) 19 maart 2019
Besluit College d.d. 14 mei 2019	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 "Badmintonpad, verkoop kavel" vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---	---

1. Inleiding

De locatie Badmintonpad is een herontwikkellocatie waar inmiddels het Sterrencollege en de nieuwe Duinwijckhal zijn gerealiseerd. Het plangebied wordt begrensd door de Randweg aan de Noord-westzijde, het spoor aan de Zuid-westzijde en het water van de Delft en de Verspronckweg aan de oostzijde. De visie op het plangebied is bepaald door de nieuwbouw van de VMBO-school.

Na de sloop van de oude Duinwijckhal is een kavel vrij gekomen in het verlengde van de nieuwe Duinwijckhal. Deze kavel wil de gemeente één-op-één verkopen aan de Bisonbowling ten behoeve van de realisatie van een bowlingcentrum. Daarmee kan de herontwikkeling van het gebied afgerond worden. De reactietermijn voor de voorgenomen verkoop is verstreken. Verschillende partijen hebben informatie opgevraagd over het voornemen maar er heeft zich geen partij gemeld die de kavel onder de vastgestelde voorwaarden wil kopen. Daarom wordt voorgesteld om nu het proces voor de verkoop van de grond en de realisatie van de bowlinghal te starten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project "Badmintonpad, verkoop kavel" vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is de verkoop van de braakliggende kavel en de realisatie van een bowlingcentrum. Daarnaast wordt de inrichting van de openbare ruimte aan het Badmintonpad afgerond. In het vigerende bestemmingsplan (Badmintonpad, 2010) is al een wijzigingsbevoegdheid voor de kavel opgenomen. Omdat de functie van een bowlinghal niet past binnen de bestemming die in het bestemmingsplan is omschreven (sport, verkeer, dienstverlening of maatschappelijk), moet een planologische procedure worden doorlopen.



4. Argumenten

1. Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld

In de startnotitie worden de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling omschreven. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Nadat een verkoopovereenkomst is ondertekend en een ontwerp is gemaakt, wordt een planologische procedure gestart met bijbehorende besluitvorming.

2 Het besluit past in het ingezet beleid

In 2010 is het bestemmingsplan Badmintonpad vastgesteld. Het plangebied heeft zich ontwikkeld als een gebied tussen de woonwijk Kleverpark, het buitengebied en verschillende infrastructuur. De hoofdfuncties van het plangebied zijn onderwijs en sport. 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 is voor onderwijs, (Sterrencollege), sport (Duijnwijckhal) en groen. De functie van een bowlingcentrum past goed binnen de ontwikkeling.

De Bisonbowling zal de oude locatie aan de Orionweg verlaten zodat de grond vrij komt voor de ontwikkeling binnen de ontwikkelzone Orionweg-Planetenlaan.

3 De gemeente loopt door deze ontwikkeling geen financieel risico

Met de Initiatiefnemer is een voorschotovereenkomst gesloten waarin staat dat de Initiatiefnemer de ambtelijke kosten vergoed. Daarna wordt een verkoopovereenkomst gesloten waarin wordt opgenomen dat de grond alleen wordt overgedragen onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Over die periode zal door de Initiatiefnemer een (rente)vergoeding betaald worden. Met de opbrengst van de verkoop van de grond en de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte, is al rekening gehouden in de Grondexploitatie Badmintonpad.

4 De openbare ruimte wordt heringericht door de gemeente

Ten behoeve van de nieuwbouw wil de Initiatiefnemer de hal op Badmintonpad 5 verwerven en slopen. De onbebouwde ruimte die overblijft kan aan de gemeente worden overgedragen en toegevoegd aan de openbare ruimte. De gemeente richt de openbare ruimte in. Een Inrichtingsplan voor de openbare ruimte rondom de Duijnwijckhal is op 28 juni 2016 vastgesteld door het College.

5 Communicatie en participatie

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt. De burens (Sterrencollege en Duijnwijckhal) zijn geïnformeerd over de ontwikkeling. De omwonenden worden door de Bisonbowling met een brief geïnformeerd over de plannen. Voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt door de initiatiefnemer een informatie-avond georganiseerd. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.

5. Risico's en kanttekeningen

1 Als de bestemming niet gewijzigd wordt dan gaat het plan niet door

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Een bowlingcentrum valt onder de bestemming 'cultuur en ontspanning' en niet onder de beoogde bestemmingen 'sport', 'maatschappelijk' en 'dienstverlening'. Door vooraf de consequenties van de nieuwe functie goed in beeld te brengen kan een afgewogen besluit worden genomen over de planologische procedure.

2 Als geen overeenstemming wordt bereikt over de grondprijs dan gaat het plan niet door

De koopsom van de kavel zal overeenkomstig de marktwaarde zijn en wordt gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke partij; daarover is de initiatiefnemer geïnformeerd. Mocht geen onderlinge overeenstemming worden bereikt, dan gaat het plan niet door. In dat geval wordt opnieuw een besluit genomen over de voorwaarden waaronder de kavel verkocht kan worden.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Nadat de startnotitie is vastgesteld wordt, maakt de initiatiefnemer een bouwplan en wordt een grondverkoopovereenkomst opgesteld. De Initiatiefnemer organiseert een informatie-avond en vraagt de vergunningen aan. Na overdracht van de grond wordt gestart met de sloop van het pand aan het Badmintonpad 5. Daarna wordt het bowlingcentrum gebouwd en wordt de openbare ruimte ingericht.

De planning is globaal als volgt:

<i>Q2/Q3 2019</i>	<i>Startnotitie en voorschotovereenkomst</i>
<i>Q3 2019</i>	<i>Grondverkoopovereenkomst (onder voorbehoud van zienswijzen raad)</i>
<i>Vanaf Q4 2019</i>	<i>Ontwerp en doorlopen vergunningentraject (met bijbehorende besluitvorming)</i>
<i>2020/2021</i>	<i>Realisatie en ingebruikname</i>

7. Bijlagen

1. Startnotitie