

Retouradres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 10 november 2014
Ons kenmerk STZ//2014/
Contactpersoon Drs. J. Kippersluis
Mobielnummer 06 46 21 56 45
E-mail jkippersluis@haarlem.nl
Onderwerp Stand van zaken verkoopontwikkeling Tempelierstraat/Raamsingel

Geachte leden,

Op 20 januari 2011 is de Raad akkoord gegaan met het Masterplan en de Realisatieovereenkomst met HBB en heeft ingestemd met de procedure om het gemeentelijk (uit te geven) deel van het plangebied vrij van erfdienstbaarheden te leveren.

Op delen van de genoemde locatie is sprake van een al dan niet geldend servituut (erfdienstbaarheid) waarin (privaatrechtelijk) is geregeld dat er slechts een bepaalde omvang en een bepaald type woningen mag worden gebouwd. Vanwege het feit dat dit servituut een beletsel vormt bij het uiteindelijk realiseren van bouwplannen voor deze locatie, is in het kader van een civielrechtelijke procedure, in 2012 een mediation traject gestart om onder begeleiding van een "mediator" (bemiddelaar) dit geschil tot tevredenheid van alle betrokken partijen op te lossen.

De voorgestelde oplossing ligt nu voor in de vorm van een vaststellingsovereenkomst. Als de vaststellingsovereenkomst door alle partijen is getekend, is het servituut van tafel en kan het publiekrechtelijk traject (bestemmingsplan) worden opgestart.

In dit kader moet wel worden opgemerkt dat, nu in de vaststellingsovereenkomst het bouwvolume in grote lijnen wordt bepaald, het bestemmingsplan op dit onderdeel weinig speelruimte meer heeft zonder dat de vaststellingsovereenkomst moet worden gewijzigd.

De vaststellingsovereenkomst

Zoals aangegeven ligt ter besluitvorming voor de vaststellingsovereenkomst betreffende het opheffen van de erfdienstbaarheid. In de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat deze alleen in werking treedt als de

gemeente akkoord gaat. Mocht dus worden besloten *niet akkoord* te gaan met de vaststellingsovereenkomst dan heeft de mediation niet tot resultaat geleid en wordt de gerechtelijke procedure, die nu op de parkeerrol staat, voortgezet.

De verwachting van SWDV Advocaten (mw. M. Biezenaar is de behandelend advocaat) is dat tot en met het vonnis minimaal een half jaar en uiterlijk een jaar is gemoeid. Daarnaast kan hoger beroep niet worden uitgesloten.

Na een onherroepelijk vonnis in de procedure, mits positief, kan verder gegaan worden met de voorbereiding en afronding van het bestemmingsplan en uitvoering van het bouwplan.

Als nu wordt besloten *wel akkoord* te gaan met de vaststellingsovereenkomst dan wordt de gerechtelijke procedure geroyeerd en kan aansluitend en dus sneller dan in het hierboven aangegeven geval, verder gegaan worden met de voorbereiding en afronding van het bestemmingsplan en uitvoering van het bouwplan.

De aanvullende realisatieovereenkomst

De realisatieovereenkomst uit 2011 diende als anterieure overeenkomst betreffende het bouwplan (zoals dat er toen lag).

In januari 2011 is bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening vastgesteld. In dit bestemmingsplan was het destijds voor de locatie Raamsingel/Tempelierstraat ontwikkelde (bouw) plan opgenomen. Onderdeel van dit plan was de vestiging van judocentrum "Kenamju", dit centrum heeft inmiddels elders onderdak gevonden. Tegen het bestemmingsplan is door diverse omwonenden beroep ingesteld, welk beroep op 26 juni 2012 ter zitting bij de Raad van State is behandeld. Bij uitspraak van 25 oktober 2012 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd, waarbij het gebrek van het opnemen van toetsbare criteria wat betreft het beschermd stadsgezicht en de kenbaarheid van tussenontwerp en vaststelling aangebrachte wijzigingen de grondslag vormden. Het plan "Tempelierstraat/Raamsingel" was geen directe aanleiding voor de vernietiging van het bestemmingplan.

De realisatieovereenkomst is nog van kracht, echter:

1. Het bouwvolume is aangepast, waardoor er sprake is van een ander bouwplan.
2. Door het afgenomen bouwvolume is de koopprijs lager

Op grond hiervan kan de destijds gesloten realisatieovereenkomst niet meer dienen als anterieure overeenkomst voor het nog vast te stellen (postzegel) bestemmingsplan.

Het is noodzakelijk om een aanvullende realisatieovereenkomst af te sluiten. In het voorstel aan de raad zal de aanpassing van de grondprijs worden toegelicht en het aspect staatssteun worden gezien. Er wordt aangegeven waarom hier geen



Haarlem

3

sprake is van staatssteun. Na de besluitvorming en ondertekening vindt dan de wettelijk vereiste publicatie van de overeenkomst plaats, waarna de bestemmingplanprocedure wordt opgestart.

Sinds 2012 is een onderzoek naar de aanwezige cultuurhistorische waarden een verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het HKB gebouw heeft binnen het wettelijke beschermingsregime geen beschermde status, behalve dat het in beschermd stadsgezicht ligt, maar dat heeft een relatie met de structuur van het straat- en gevelbeeld en ziet niet op een individuele bescherming van het pand. Als blijkt dat er sprake is van een cultuurhistorische waarde dan betekent dit niet per definitie dat pand ook daadwerkelijk niet gesloopt of gewijzigd mag worden.

Met vriendelijke groet,

Drs. Joyce Langenacker