



Onderwerp Vaststellen Anterieure Overeenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8.	
Nummer	2021/336689
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06-13143940
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de blokken 6 t/m 8 opnieuw opgestart. Op 25 juni 2020 heeft de raad de startnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten.</p> <p>De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan, alsmede de ingrepen in de openbare, moeten verhaald worden bij de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is opgesteld als vervolg op de eerder gesloten voorschotovereenkomsten. Met voorliggende anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal definitief geregeld. Het college is bevoegd om anterieure overeenkomsten vast te stellen.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt dit besluit ter kennis name naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid (2008/44713), d.d. 23 april 2008.- Slachthuisbuurt Zuidstrook, Anterieure overeenkomst met Pré Wonen voor Blok I en Nadere overeenkomst m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid d.d. 23 april 2008 (2016/497022), d.d. 12 januari 2017 (Commissie ontwikkeling).- Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 (2020/447258), d.d. 25 juni 2020 (raad).- Vaststellen Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (2021/67790), d.d. 9 februari 2021 (college).- <u>Concept</u> besluit vaststellen verkoop- en aankoopovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8. (2021/336813), d.d. 29 juni 2021 (college).
Besluit College d.d. 6 juli 2021	1. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 (bijlage A). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de blokken 6 t/m 8 opnieuw opgestart. Op 25 juni 2020 heeft de raad de startnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' ([2020/447258](#)) vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Woningwet 2015 mag Elan Wonen het openbaar gebied niet zelfstandig herinrichten.

De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan, alsmede de ingrepen in de openbare, moeten verhaald worden bij de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is opgesteld als vervolg op de eerder gesloten voorschotovereenkomsten. Met voorliggende anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal definitief geregeld. Het college is bevoegd om anterieure overeenkomsten vast te stellen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 **Bijlage A**).

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden de (financiële) afspraken en uitgangspunten vastgesteld waarop realisatie van de Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8, met inbegrip van het kostenverhaal en afspraken over de inrichting openbare ruimte.

4. Argumenten

Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en brengt realisatie een stap dichterbij

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het vaststellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro en zijn alle (financiële) afspraken en uitgangspunten inzake de realisatie van de openbare ruimte vastgelegd. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning door de raad kan worden vastgesteld.

De watercompensatie is geregeld

Door het gewijzigde bouwvolume ligt er een watercompensatie opgave voor dit gebied. In de startnotitie is omschreven dat dit niet (volledig) binnen het plangebied is te realiseren. In het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. ([2021/67790](#)) dat op 9 februari 2021 door het college is vastgesteld is – binnen de mogelijkheden van de ondergrondse infrastructuur en beleidskaders – een maximale inspanning geleverd om zoveel als mogelijk waterbergend vermogen te realiseren binnen het plangebied. Dit heeft geresulteerd in een neerwaartse bijstelling van de watercompensatie opgave van circa 1.000 naar circa 850 m² bvo (inclusief ontwikkeling AH). In de overeenkomst is vastgelegd dat Elan Wonen de resterende compensatieplicht afkoopt via de Bergingsrekeningcourant (BRC).

In het Definitief Ontwerp openbare ruimte is de inrichting en invulling van het groen reeds vastgesteld. Voor dit plangebied is een bomenbalans opgesteld. Conform de bomenbalans en kapvergunning (inclusief de bomencompensatie voor de ontwikkeling van Albert Heijn Vos) vindt dan ook herplant plaats. Het Definitief Ontwerp voldoet aan de bomenbalans van zowel Elan Wonen (herplant plichtig 19 stuks) als Albert Heijn Vos



(herplant plichtig 7 stuks). Het Definitief Ontwerp gaat uit van 44 nieuwe bomen. Dit aantal is exclusief kleinere bomen en struiken die worden geplaatst. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de herplantplicht.

Het besluit past bij de afspraken die gemaakt zijn met de eigenaren en houdt rekening met de zorgen van de omgeving.

Er zijn zorgen in de omgeving over overlast tijdens de sloop en bouw. In dat kader zijn in de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt over het omgevingsmanagement en de communicatie. Zo dienen de gemeente en Elan Wonen gezamenlijk een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op te stellen. Dit plan ligt ter beoordeling bij de Bereikbaarheid coördinator.

Definitieve financiële afspraken over kostenverhaal openbaar gebied

De dekking voor de investeringskosten inrichting openbare ruimte (inclusief Albert Heijn, Schipholweg 5) is als volgt geborgd:

- Ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte bij ISV projecten is voor de Slachthuisbuurt een Bestemmingsreserve leefomgeving ingesteld. Met de vaststelling van de startnotitie door de raad is een taakstellend budget van €0.5 mln. gereserveerd om een deel van de kosten te financieren die niet toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling Elan Wonen. Dit krediet wordt via de Bestuur rapportage (bespreking Kadernota, 5 t/m 8 juli 2021) ter bekrachtiging aan de raad voorgelegd.
- Om de dekking van de investeringskosten openbare ruimte toe te rekenen aan de ontwikkeling Elan Wonen wordt onderhavige anterieure overeenkomst gesloten.
- Het saldo van de grondopbrengsten minus de kosten waaronder voor verwerving van gronden, worden ingezet ter dekking van kosten voor de openbare ruimte (zie separaat concept besluit vaststellen verkoop- en aankoopovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 ([2021/336813](#)), d.d. 29 juni 2021).
- Voor de dekking van de investeringskosten openbare ruimte toe te rekenen aan de ontwikkeling Schipholweg 5 (Albert Heijn Vos) wordt ook een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de vergunningverlening is reeds een brief van Albert Heijn Vos ontvangen (10 november 2020) waarin de bijdrage is toegezegd. Dit wordt nu nog vervat in een getekende overeenkomst.

De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst en worden gedekt uit de bouwleges.

5. Risico's en kanttekeningen

Sluiten verkoop- en aankoopovereenkomst

Als gevolg van het Stedenbouwkundig Plan waarin afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan dienen de gemeente en Elan Wonen nog een aan- en verkoopovereenkomst inzake het ruilen van de benodigde gronden te sluiten. De definitieve grondprijs is conform de TOM-procedure door een onafhankelijke taxatie vastgesteld en wordt voorafgaand aan de notariële levering in een separate nota ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Verkeersbesluit

Omdat de J.J. Hamelinkstraat binnen het plan van Elan Wonen een langzaam verkeersstraat wordt, is er nog een verkeersbesluit (collegebevoegdheid) nodig. Het verkeersbesluit wordt pas in procedure gebracht nadat de omgevingsvergunning(en) onherroepelijk zijn en is een logisch gevolg van de verleende omgevingsvergunning.

6. Uitvoering

- Binnen twee weken na totstandkoming van deze anterieure overeenkomst wordt het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad.
- Na het besluit wordt Elan Wonen schriftelijk geïnformeerd over het besluit. De anterieure overeenkomst wordt door de partijen ondertekend.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	Startnotitie doorstart Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8	Raad	25 juni 2020
Ontwerpfase	Voorlopig Ontwerp ter inzage Definitief Ontwerp vaststellen	B&W B&W	17 november 2020 9 februari 2021
Voorbereidingsfase	Anterieure Overeenkomst	College	Gereed voor besluitvorming
	Verkoop- en Aankoopovereenkomst	Raad	Gereed voor besluitvorming Q3
	Kredietaanvraag ISV Bestemmingsreserve	Raad	Kadernota (juli 2021)
	Omgevingsvergunning	College, bij zienswijze raad	In procedure
	Verkeersbesluit	College	Q3 2021
	Start aanbesteding openbare ruimte		Gestart
Realisatiefase	Start asbestsanering & sloop Elan Wonen		Gestart
	Start bouw		Afhankelijk vergunningverlening



7. Bijlagen

A_Anterieure Overeenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8, d.d. 16 juni 2021.

Bijlage 1 Het DO Openbare Ruimte.

Bijlage 2 Koopovereenkomst 1 (inclusief bijlagen).

Bijlage 3 Koopovereenkomst 2 (inclusief bijlagen).

Bijlage 4 Voorschotovereenkomst 2.

Bijlage 5 Voorschotovereenkomst 3.

Bijlage 6 Concepttekst kennisgeving van deze Anterieure Overeenkomst.