Oplegvel Informatienota

Portefeuille E. Cassee	
Auteur Dhr. M Matthijsse	
Telefoon 0235113927 E-mail: m.matthijsse@haarlem.nl	
StP/ Reg.nr. 2012095539	
Te kopiëren: 2	
B & W-vergadering van 6 maart 2012	

Onderwerp
Informeren project Aziëweg bieding locatie 1

DOEL: Informeren

De gemeente is met Pré Wonen in gesprek over de ontwikkeling van het project Aziëweg Locatie 1. In een brief van 23 februari 2012 hebben de corporaties Elan Wonen en Pré Wonen gezamenlijk een bieding gedaan met aanvullende verkoopvoorwaarden. Deze bieding komt op het moment dat er gestart moet worden met de verkoopvoorwaarden. Een aantal punten zal nog over onderhandeld moeten worden als de plangrenzen, verdeling van aanlegkosten en planning. Het is nog te vroeg om definitief met een reactie op de aanbiedingsbrief te komen. Het ontwerp van de gebouwen is gedaan passend binnen het huidige bouwbesluit. Op 1 april 2012 wordt het nieuwe bouwbesluit 2012 van kracht waardoor het ontwerp niet langer passend is. De ontwikkelaars willen daarom eind maart de omgevingsvergunningaanvraag indienen ook al zijn zij nog geen eigenaar van de grond. Ontbindende voorwaarde voor hun aanbieding is echter dat er voor de beide ontwikkelaars voldoende zicht moet zijn op een positieve uitkomst om voor 1 april 2012 de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

De maand maart zal ambtelijk gebruikt worden om te proberen overeenstemming te bereiken over de verkoopvoorwaarden. Risico is dat de planwijziging van drie torens met halfverdiept bebouwd parkeren onder het gras naar twee torens met halfverdiept maaiveld parkeren door de Raad niet gesteund zal worden. Om duidelijkheid over dit standpunt te krijgen wordt de commissie geïnformeerd over het huidige plan.

Deze aanbieding van de ontwikkelaars bevat bedrijfsgegevens. Zo is de raad van Commissarissen van Elan Wonen is nog niet geïnformeerd over dit project. Daarom is deze nota onder geheimhouding ex artikel 55.

B&W

1. Het college neemt kennis van de stand van zaken in de onderhandeling voor locatie 1 Aziëweg met de aanbieding van Elan Wonen en Pre Wonen.

2. Deze nota bevat bedrijfsgegevens en is daarom onder geheimhouding ex artikel 55.

3. Het college informeert de commissie Ontwikkeling over dit onderwerp

Informatienota

Onderwerp: Informeren project Aziëweg bieding locatie 1
Reg. Nummer: 2012095539

1. Inleiding
Het project Aziëweg bestaat uit twee delen. Op locatie 1 -de kavel naast de Briandlaan- de bouw van middeldure tot dure huur en koop appartementen door Pre Wonen en op locatie 2 ten oosten naast locatie 1 de bouw van woningen door Pre Wonen en circa 150 zorgplaatsen door Sint Jacob. De buitenruimte wordt door de gemeente ingericht als een parkstrook. Deze informatienota betreft uitsluitend locatie 1.
Het oorspronkelijke plan waarop is ingestemd door de raad op 6 september 2007 en de grondexploitatie Aziëweg is geopend bleek door de kredietcrisis niet haalbaar. Omdat voor de beide ontwikkelaars er wezenlijk verschillende belangen speelden in planning en ontwerp is afgesproken dat beide ontwikkelaars Pre Wonen voor locatie 1 en Sint Jacob voor locatie 2 een alternatief plan opstellen welke voor alle partijen een haalbare businesscase moet zijn en voldoende kwaliteit moet hebben. Pré Wonen heeft nu een voorstel gedaan.

2. Kernboodschap
De woningen zullen nu in de middeldure huur worden aangeboden (circa €850 tot €900). Pre Wonen heeft voor de tweede toren een partner gevonden. Elan Wonen zal de tweede toren bouwen en verhuren. Het nieuwe plan is qua architectonisch aan de buitenzijde een zelfde uitstraling gebleven. De appartementen zijn ontworpen passend binnen het bestemmingsplan. De wijziging ten opzicht van het oorspronkelijke plan zit in het minder groot maken van de appartementen waardoor het aantal woningen per verdieping wordt vergroot. Hierdoor kunnen nu 122 appartementen worden gerealiseerd in 2 torens in plaats van 3. Hierdoor wordt minder beslag op het park gelegd. Deze ruimte wordt nu gebruikt voor de parkeeroplossing.
Het halfverdiept bebouwd parkeren onder een groene grasheuvel is financieel niet haalbaar gebleken. De oplossing voor het parkeren wordt nu gevonden in het halfverdiept parkeren achter een haag met het gebruik van kwalitatief hoogwaardig materialen zodat het aandoet als een oprijlaan. Het bezoekersparkeren wordt opgelost buiten het park aan de overzijde van de Spijkerboorweg (voorheen Spijkerboorpad). Pre Wonen is eigenaar van de grasstrook welke zij in zullen zetten voor bezoekersparkeren welke ook met het gebruik van hoogwaardig materiaal zal worden aangelegd. Voor het parkeren zal een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zijn.

3. Consequenties
In het voorstel van de ontwikkelaars voor het uitvoeren van het nieuwe plan zitten ontbindende voorwaarden opgenomen. Belangrijkste voorwaarde is dat zij voor 1 april 2012 de omgevingsvergunning moeten aanvragen omdat de gebouwen zijn ontworpen volgens het huidige bouwbesluit. Per 1 april 2012 zal er een nieuw bouwbesluit van kracht zijn welke tot aanpassingen zal leiden in het ontwerp en daarmee kostenverhogend. De onderhandelingen tussen de gemeente en de corporatie is echter nog niet zo ver afgerond dat er overeenstemming is over de verkoopvoorwaarden. Streven is om ambtelijk over de verkoopvoorwaarden voor 1 april in concept overeenstemming te bereiken. Welke daarna aan de raad zullen worden voorgelegd. Een ambtelijk concept wordt door de ontwikkelaars als voldoende zekerheid gezien om hun bouwaanvraag in te dienen. Daarmee valt het

ontwerp dan onder het overgangsrecht en kunnen de plannen getoetst worden aan het huidige bouwbesluit. Zodat niet het ontwerp en prijsonderhandelingen op nieuw gedaan hoeven te worden.

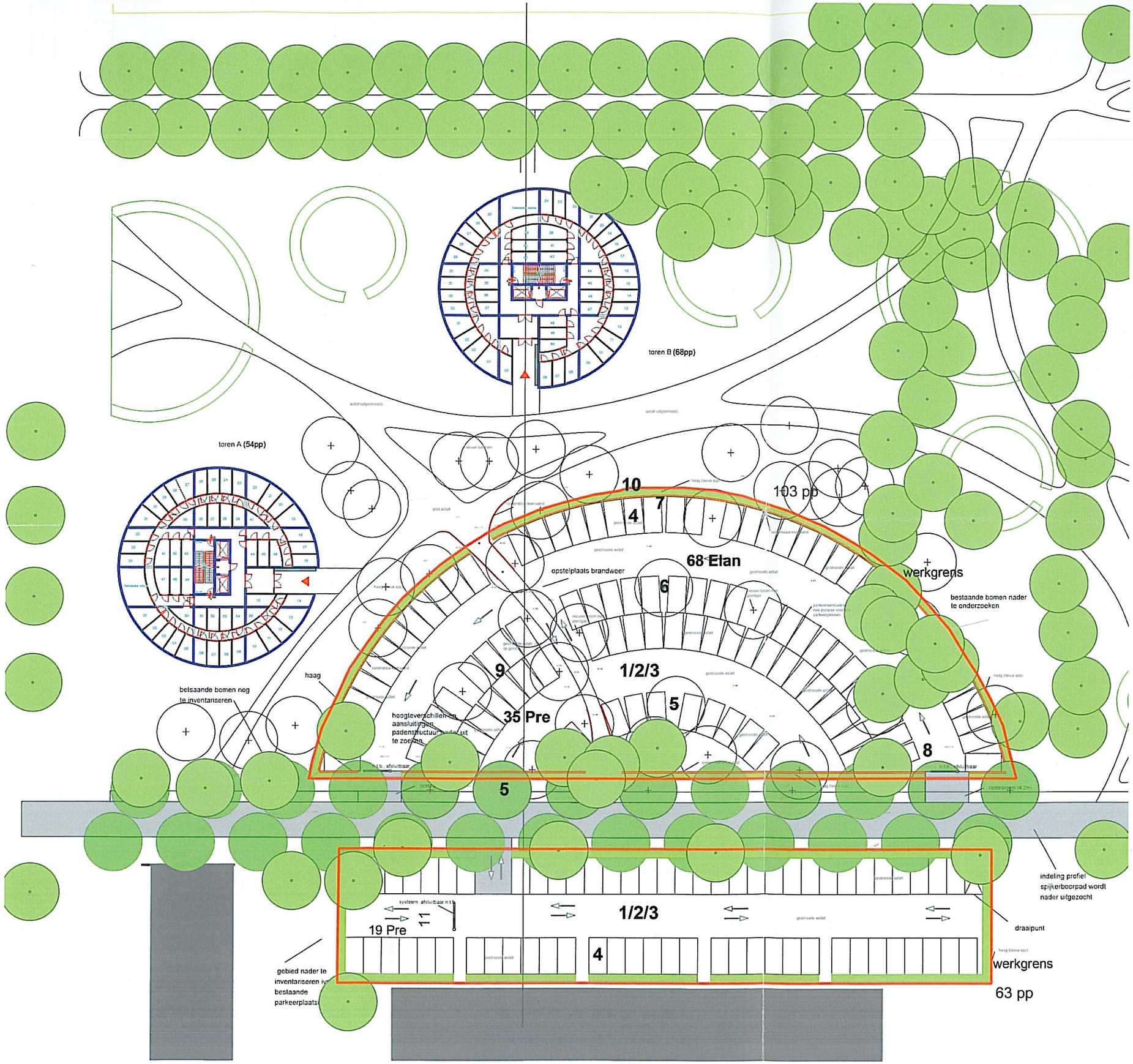
Het college wenst de onderhandelingen over de aanbieding van de ontwikkelaars en de verkoopvoorwaarden verder uit te onderhandelen. Maar wil graag de mening van de Commissie hoe zij staat tegenover het afwijken van half verdiept bebouwd parkeren naar een plan met halfverdiept parkeren achter groen en bezoekers parkeren aan de overzijde van de Spijkerboorweg om het project haalbaar te maken.

Dit om te voorkomen dat alle partijen onnodig capaciteit zullen inzetten om details uit te onderhandelen als de grote lijnen niet op steun kunnen rekenen.

4. Vervolg
De verkoopvoorwaarden worden verder uitgewerkt. Wanneer hier ambtelijk overeenstemming over wordt bereikt zullen de resultaten in een nota aan de raad worden voorgelegd voor goedkeuring. Wanneer de omgevingsvergunningaanvraag voor 1 april door de ontwikkelaars kan worden ingediend is de verwachting dat 2^{e} kwartaal 2013 gestart kan worden met de bouw. Het ontwerp van de gemeentelijke buitenruimte zal als parkstrook met participatie van de omwonenden definitief kunnen worden uitgewerkt.

Naast dit traject zal een kredietaanvraag gedaan worden voor de voorbereidingsfase welke vanwege de hoge spoed nu reeds wordt opgestart vanwege de tijdsdruk om 1 april 2012 de omgevingsvergunningaanvraag haalbaar te maken.

5. Bijlagen
tekening parkeeroplossing Pre wonen, datum 21-02-2012
Concept tekening impressie aanzicht gebouwen in de buitenruimte



Basis voor berekening Pre Wonen.

1. Uitgraven grond en storten in het park (uitgaan van besloten grondbalans), **4.075m3**
2. Fundering voor asfalt: puinfundering 25cm. (**4.004m2** voor noord en zuid)
3. Zwart asfalt (liefst in twee lagen aanbrengen)met kleeflaag, afgestrooid met parelgrind. **(4.004** m2 noord en zuid)
4. rvs punaises, gemiddeld **3 stks per parkeervak.**
5. 43 **stuks** nieuwe bomen gemiddelde maat 25/30, plantvak conform pve. Verwijderen en vervangen van bestaande bomen, maat 25/30. Bijzonder plantvak hiervoor niet nodig.
6. gietijzer boomroosters. 29 stuks
7. Cortenstaal **(3-4mm).** 230m gemiddeld 0.7m hoog. 1m.
8. pomput inclusief pomp **en afwateringssyteem.**
9. **16 stks** lichtmasten (noord) + **6** lichtmasten zuid.
10. taxus haag variërend tussen 1.20 hoog, 0.5 breed, 460m (noord en zuid)

Lichtgroene bomen: bestaande bomen
Donkergroene bomen: nieuwe bomen

Ruimtelijke uitgangspunten van Gemeente Haarlem voor parkeerbak in het park (en parkeren ten zuiden van Spijkerboorpad.)

De parkeerruimtes voor de torens bevinden zich midden in het park. Uitgangspunt is een hoogwaardige inrichting dat aansluit op de sfeer van het park. Voorgestelde inrichtingsmaatregelen zijn afkomstig uit het voorstel van Pre Wonen aan de wethouder.

Verdiepte ligging (0,5m tov Spijkerboorpad. Hoogteverschil is door een keerwand opgevangen. Maximale helling 1:10 voor auto's . Twee ingangen op de Spijkerboorpad.

Keerwand moet een hoogwaardige uitstraling krijgen; deze wordt gemaakt van CorTen-staal (conform voorstel Pre Wonen). De keerwand wordt voorzien van een CorTen-stalen afdekker. Constructie nader te bepalen in overleg met de gemeente.

Hagen: De parkeerbak wordt omringd door een aangesloten haag (taxus spp.). De haag wordt in het beheer van Pre Wonen genomen. Vormgeving en uitvoering van de haag conform tekeningen Pre Wonen

Bestaande bomen: Deze worden nader onderzocht om eventueel behouden te worden (ook in verband met aangepaste maaiveld hoogtes). Alle gekapte bomen moeten gecompenseerd worden in het park of directe omgeving. Uitwerking in nader overleg met de gemeente.

Maaiveldinrichting: Oppervlak van de parkeerbak wordt in asfalt uitgevoerd en afgestrooid met parelgrind. Resultaat is een parkachtige uitstraling. Deze toepassing is tevens te vinden in de parken van Schalkwijk. Geen verticale elementen of obstakels zoals aanduiding van parkeerplaatsen of licht bollards. Uitgangspunt is een aaneengesloten vlak dat ook incidenteel voor evenementen (bv markt) of andere activiteiten gebruikt kan worden.

Nieuwe boombeplanting: Nieuwe bomen (Platanus spp.) dienen met een plantgat (2,5 x 2,5m) aangebracht te worden. In het plantgat wordt bomengranulaat o.l.d. aangebracht. Bij de constructie van het plantgat dient rekening gehouden te worden met auto's die dicht bij de boom parkeren. Bomen dienen beschermd te worden tegen aanrijschade. Plantgat wordt met een gebonden split afgedekt met parelgrind afgewerkt te worden, zodat het naadloos in het maaiveld opgenomen kan worden.

Huidige inschatting grondwaterpeil is indicatief. Definitieve vaststelling hiervan blijft de verantwoordelijkheid van Pre Wonen.

Opstelplaats brandweer: wordt in de parkeerbak gesitueerd. Toegankelijkheid moet gewaarborgd blijven.

Aansluiting voetgangers door het park: Pad in glad asfalt (zelfde kleur als nieuwe asfalt paden elders in het park) uitgevoerd. Maximale helling 1:20 ivm rolstoelen.

Aansluitingen padenstructuur en hoogteverschillen met het park en naar de torens. Hoogteverschillen dienen met een CorTen stalen detail opgelost te worden.

Verlichting dient binnen de parkeerplaats ter hoogte van de nieuwe bomen geplaatst te worden. bv spot verlichting.

Markering van de parkeervakken geschiedt door rvs punaise (circa 3 stuks per parkeerplaats)

Pre Wonen
Datum: 21-02-2012
volgens tekening: 1114-C3
van REDscape landscape & Urbanism
gewijzigd op 21-02-2012