

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan
BBV nr: 2014/411629

In 2008 zijn de sterk verouderde portiekflats aan de Italiëlaan gesloopt om plaats te maken voor een ambitieus nieuwbouwplan waarvoor in 2009 de bouwvergunning is afgegeven. Dit bouwplan ging uit van vier ellipsvormige woontorens variërend van 12 tot 18 meter hoog met in totaal 144 nieuwe woningen. Pré Wonen heeft in het voorjaar van 2014 aangegeven dat ze, gezien de financiële situatie van de laatste jaren een nieuw plan wil ontwikkelen. Er zijn daarop afspraken gemaakt tussen de gemeente en Pré Wonen over de randvoorwaarden van het bouwplan voor de Italiëlaan. Deze afspraken zijn door ons college in een brief van 11 februari 2014 (GOB/2014/058644) vastgelegd.

Het huidige plan gaat uit van het realiseren van vier nieuwe bouwvolumes van 3 tot 4 bouwlagen met in totaal minimaal 70 woningen. Het betreft een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen vallen in het middeldure en het dure huursegment. De appartementen vallen binnen het hogere sociale huursegment. Een deel van de sociale huurwoningen is bestemd voor SIG, een maatschappelijke organisatie die ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking en/of autismespectrum problematiek.

De voorliggende randvoorwaarden bieden het kader voor de nieuwe ontwikkeling op deze locatie.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- De stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bieden van een ruimtelijk kader waarbinnen deze locatie kan worden herontwikkeld op een duurzame wijze met een eigentijds, hoogwaardig groen woonmilieu.

4. Argumenten

Met het project Italiëlaan wordt het aandeel van Pré Wonen aan de toekomstvisie 2015 afgerond. In 2005 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Europawijk Zuid vastgesteld. Deze toekomstvisie is door de gemeente Haarlem in samenwerking met de corporaties opgesteld omdat de wijk voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte aandacht behoeft.

Het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is in het belang van de voortgang van het project.

- De raad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin bij zogenaamde Wabo-projectbesluiten een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist. Projecten die in overeenstemming zijn met stedenbouwkundige randvoorwaarden vallen binnen deze aangewezen categorieën. Pré Wonen wil het bouwplan aan de hand een Wabo-projectbesluit realiseren, waarbij de eerste woningen op z'n vroegst in 2016 kunnen worden opgeleverd.
- De vestiging van SIG aan de Engelandlaan is verouderd en zou al in 2010 gesloten worden.

- Pre Wonen heeft te kennen gegeven dat er nog sociale huurders in een wisselwoning zitten en moeten terugkeren naar de nieuwbouw aan de Italiëlaan.
- Pre Wonen wil de ongebruikte grond graag bebouwen om te voorzien in de vraag naar sociale en vrije sector huurwoningen in Haarlem.

Er is draagvlak voor het initiatief in de wijk.

Pre Wonen heeft op 9 september jongstleden het plan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden besproken met de Wijkraad Europawijk. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn door de wijkraad positief ontvangen. Op 9 oktober is door Pre Wonen een informatieavond gehouden voor omwonenden, winkeliers en voormalig bewoners van de portiekflats. Hierbij werd waardering uitgesproken dat het bouwplan minder hoog wordt.

Het project draagt bij aan de doelstellingen van de woonvisie Haarlem

De woonvisie heeft als thema: duurzame, ongedeelde woonstad. Inzet is gedifferentieerde wijken, behoud en aanvulling van sociale woningbouw in de sterke wijken van de stad en meer differentiatie voor de wijken met een groot aandeel sociale voorraad. Hierdoor kunnen mensen in Haarlem wooncarrières maken, zich ontwikkelen in de wijk en doorstromen naar de woning van hun keuze.

De woonvisie geeft voor stadsdeel Schalkwijk aan: toename van differentiatie van de woningvoorraad. Het project Italiëlaan draagt hier aan bij. Door vernieuwing van de Italiëlaan wordt een deel van de sociale voorraad vernieuwd, zodat de sociale woningvoorraad verduurzaamd wordt. De geplande sociale huurwoningen worden op termijn middeldure huurwoningen, zoals de woonvisie voor dit stadsdeel beoogd. De corporatie Pré Wonen houdt hier al rekening mee in de woningtoewijzing. Verder wordt een aanvullend woningtype in de wijk gebouwd: beneden/bovenwoningen, waardoor differentiatie ontstaat naar woningtypologie. Verder ontstaat differentiatie naar prijscategorie door de toevoeging van middeldure grondgebonden huurwoningen. Bewoners uit de wijk (en van elders) kunnen doorstromen naar deze woningen.

5. Risico's en kanttekeningen

Het aantal te verwachten woningen ligt met 70 woningen lager dan in het oorspronkelijk bouwplan, dat uitging van 4 woontorens met in totaal 144 nieuwe woningen. Er zijn afspraken in het Regionaal Actieprogramma wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015 gemaakt. Hier wordt nu in mindere mate aan bijgedragen.

Door afname van het te realiseren aantal woningen neemt de transformatiebijdrage van Pré Wonen aan de Grex af. Deze bijdrage is bestemd om te investeren in de openbare ruimte. In de oude situatie bedroeg de bijdrage 144 woningen x € 4.200,- is € 554.000,-. In de nieuwe situatie wordt dit naar verwachting circa 75 woningen x € 4.200,- is € 315.000,-. Het verschil bedraagt daarmee € 239.000,- negatief.

Voor het woonrijpmaken van de omliggende openbare ruimte was een bedrag van € 573.000,- geraamd. Het streven wordt in de nieuwe situatie daarop te bezuinigen om de mindere bijdrage van de transformatiebijdrage zoveel mogelijk te compenseren. Dat krijgt gevolgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte door een soberder inrichting.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), en via de gemeentelijke website.
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen met een uitgebreide procedure (Wabo-projectbesluit).

7. Bijlagen

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Brief college aan Pré Wonen van 11 februari 2014

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

De stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter