



Haarlem

Gemeente Haarlem, Gebiedsontwikkeling en Beheer

Gebiedsontwikkeling en Beheer

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Pré Wonen
t.a.v. de heer B.L van Zijll
Postbus 2008
2002 CA HAARLEM

Datum 11 februari 2014
Ons kenmerk GOB/2014/ 058644
Contactpersoon Annemariecke Schneider
Doorkiesnummer 023-511 5251
E-mail aschneider@haarlem.nl
Kopie aan -
Onderwerp Afspraken m.b.t. grondverkoop Aziëweg, Pieter Wantelaan en Italiëlaan

Geachte heer Van Zijll,

De afgelopen weken hebben tussen gemeente Haarlem en Pré Wonen besprekingen plaatsgevonden over een aantal dossiers. Om de afspraken die daar zijn gemaakt te bevestigen, sturen wij deze brief. Aan de orde zullen komen:

- Verkoop locatie 1 op de Aziëweg;
- Randvoorwaarden bouwplan voor de Italiëlaan;
- Bouwplan aan de Pieter Wantelaan.

In algemene zin geldt ten aanzien van de hierna te noemen realisatie van vrije sector huurwoningen dat een nieuwe situatie ontstaat, wanneer Pré Wonen, cq. de woningcorporaties van Rijksweg opgelegd wordt deze categorie woningen niet meer te realiseren. Gemeente en Pré Wonen zullen in dat geval in overleg treden om gezamenlijk een oplossing te bedenken.

Aziëweg, locatie 1

Voor de Aziëweg, locatie 1, zijn op 22 mei 2013 tussen Pré Wonen en de gemeente de volgende afspraken gemaakt:

1. De gemeente Haarlem is eigenaar van de grond, Pré Wonen ontwikkelt een plan op deze grond. Pré Wonen bevestigt dat zij het ontwerp van VMX op de Aziëweg, locatie 1 wil realiseren. Pré Wonen heeft hiervoor reeds een omgevingsvergunning fase I vergund gekregen.
2. De gemeente zal zich inspannen de reeds door Pré Wonen aangevraagde omgevingsvergunning fase II (aanvraagnummer 2012-0001050) te verstrekken gelijktijdig, danwel voorafgaand aan de grondlevering.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Klein Heiligland 84 * Haarlem - Telefoon 023 511 5251
www.haarlem.nl

3. Vanuit haar gebiedsvisie is het beleid van Pré Wonen middeldure appartementen (huurprijs tussen € 700 en € 1000) op deze locatie te realiseren. Om praktische reden is het programma echter aangepast.
4. Daarom bouwt Pré Wonen één toren (68 appartementen) voor de vrije sector.
5. En realiseert Pré Wonen ook één toren (54 appartementen) in de sociale sector, de gemeente stelt als voorwaarde dat:
 Binnen de mogelijkheid om 30% van het vrijkomend sociale huuraanbod buiten de reguliere woonruimteverdeling in te zetten (vrije ruimte) kan Pré Wonen gericht toewijzen aan doorstromers uit eengezinswoningen (ouderen/empty nesters). De woning die achtergelaten wordt, zal in Schalkwijk door Pré Wonen geschikt worden gemaakt voor verkoop/verhuur in het middensegment, mits dit binnen het strategisch voorraadbeleid en wijkvisies van Pré Wonen is bepaald. Naast het toevoegen van de achtergelaten woning aan het middensegment stimuleert Pré Wonen de doorstroming. Toekomstige bewoners in de sociale woontoren aan de Aziëweg worden o.a. geselecteerd op de woning die zij achterlaten. De verhuizing van eenpersoonshuishoudens uit sociale eengezinswoningen uit Schalkwijk heeft prioriteit. Pré Wonen zal, nadat de woontoren met nieuwe bewoners is gevuld, via de monitoringsafspraken binnen het LAH verslag doen over welke woningen zijn vrijgekomen en hoe en of deze aan het middensegment zijn toegevoegd.
6. Het uitgangspunt is dat de twee torens in één bouwstroom worden gebouwd. Mocht het niet mogelijk zijn de vrije sector toren te financieren, dan vervallen de afspraken.
7. De uitstraling aan de buitenzijde van beide torens is gelijk, het afwerkingsnivo binnen zal afgestemd zijn op het huurnivo. Grondprijs: 54 sociale huurwoningen á € 18.000,- = € 972.000,-, 68 vrije sector á € 25.000,- = 1.700.000,- (volgens grondprijzenbeleid), inclusief het bijbehorende parkeerterrein.
8. Pré Wonen legt zelf de benodigde parkeerplaatsen aan volgens het voorlopig parkontwerp (ontwerp Red scape d.d. 21032012. Tekening 1114-C3). Als eerste worden de parkeerplaatsen in het park aangelegd. Mocht blijken dat hier onvoldoende capaciteit is, dan wordt op grond van Pré Wonen – op kosten van en door – Pré Wonen parkeerplaatsen aangelegd aan het Spijkerboorpad.
9. De gemeente en Pré Wonen streven naar een voor beide partijen fiscaal zo optimaal mogelijke grondlevering.
10. Het uitgangspunt is voornamelijk dat de gemeente de grond in de huidige staat aan Pré Wonen levert. De kosten voor het bouwrijp maken zijn voor Pré Wonen.
11. Indien voor deze constructie wordt gekozen, betekent dit dat de btw op de reeds gemaakte sloopkosten van de school niet terug te vorderen zijn voor de gemeente. Deze kosten zullen dan tevens voor rekening van Pré Wonen komen (€ 40.154,-).



Haarlem

3

12. De gemeente legt het park aan en beheert het park. Uitgangspunt is de aanleg van het ontwerp van Redscape (d.d. 21-03-2012, tekening 1114-C3) Voorbehoud zijn aanpassingen als gevolg van de inspraakreacties en bestuurlijke vaststelling van het parkontwerp.
13. De grondoverdracht vindt uiterlijk 31 december 2014 plaats, onder voorwaarde dat Pré Wonen een ontvankelijke bouwvergunningsaanvraag heeft ingediend, waarop de gemeente een onherroepelijke bouwvergunning heeft af kunnen geven.
14. Als Pré Wonen niet voor 15 oktober 2014 zonder voorbehoud van welke aard dan ook de koopovereenkomst met de gemeente tekent, dan vervallen alle afspraken voor beide partijen en is de grond weer vrij voor de verkoop in de markt. De BLS gelden kunnen dan niet meer ten behoeve van Pré Wonen op deze locatie ingezet worden.

Italiëlaan

Voor de Italiëlaan zijn op 4 december 2013 de volgende afspraken gemaakt:

Wonen

1. Pré Wonen is in grote mate eigenaar van de grond, de gemeente heeft een aantal stroken in eigendom.
2. Pré Wonen realiseert zo veel mogelijk grondgebonden woningen voor het midden segment.
3. Pré Wonen wil voor 16 personen van het SIG zorgwoningen bouwen (verplaatsing van de Engelandlaan). Deze categorie valt onder de sociale huurwoning.
4. De in het overleg van 4 december 2013 besproken stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn het uitgangspunt bij herontwikkeling van de locatie, aanvullend heeft Pré Wonen reeds aangegeven dat binnen de aangegeven bandbreedte (70-120), 70 á 80 woningen gebouwd gaan worden.
5. De wandelpromenade moet begeleid worden door bebouwing (voorzijde van woningen)
6. Accentueren van hoekwoningen en aandacht ter voorkomen blinde gevels.
7. Aandacht voor scheiding openbaar en privé gebied (kleine voortuinen en kwalitatieve erfafscheidingen meenemen in ontwerp woning)
8. Waar mogelijk inpassing aanwezige bomen. Er is een kapvergunning voor de bomen.
9. Het toekomstig niet bebouwde gebied tussen de woningen blijft of wordt eigendom van Pré Wonen.
10. Grondruil wordt en is afgerekend binnen het grotere geheel van Europawijk Zuid. Dit is in grondruilaktes vastgelegd.
11. Het stedenbouwkundig concept is 'blokjes in het groen' conform de cultuurhistorische stempelstructuur van Europawijk Zuid; geen voortzetting van strokenbouw ten zuiden van de locatie.

Beeldkwaliteit

12. Er vindt nog nadere afstemming over beeldkwaliteit plaats.
13. De stedenbouwkundige van de gemeente zorgt voor afstemming van het SPVE in Ark en met Stadsbouwmeester
14. Het ruimtelijk en beeldkwaliteitskader is voor Pré Wonen van belang bij de uitvraag naar de bouwbedrijven, vanwege het ontwikkelprincipe design & build (het is aan de bouwbedrijven om een architect te selecteren).

Parkeren

15. Er kan teruggevallen worden op de projectovereenkomst Italiëlaan voor de parkeernorm.
16. Parkeren geschiedt op maaiveld op de reeds aanwezige plekken in de OR.
17. De parkeerbalans wordt weergegeven bij de bouwaanvraag.

Proces

18. Pré Wonen maakt gebruik van het Lokaal Akkoord waarin de gemeente zich inspannt om te dereguleren en de procedures te versnellen.
19. Er komt / is een aanspreekpunt voor het project bij de gemeente.

Financiën

20. In de Transformatie-overeenkomst, tussen de gemeente en de corporaties, staat dat er een bijdrage in de openbare ruimte bij zogenaamde b-projecten wordt gedaan van (na indexatie) € 12.000 per woning. Met een verhouding gemeente/corporatie van 65/35.
Dit betekent voor Italiëlaan dat de gemeente € 7.800 per woning in de openbare ruimte investeert en dat Pré Wonen € 4.200,- per woning bijdraagt. Het oorspronkelijke uitgangspunt was 134 woningen. Bij een lager woningaantal (de verwachting is dat er immers minder woningen worden gebouwd), heeft dit consequenties voor de investering van de gemeente en de bijdrage van Pré Wonen. Mogelijk kunnen de openbare ruimteplannen voor de Italiëlaan e.o. hierdoor niet geheel gerealiseerd worden.

Bouwplan Pieter Wantelaan

1. Pré Wonen heeft de grond voor een vrije sectorprijs van de gemeente gekocht en is eigenaar van de grond.
2. Pré Wonen heeft een bouwvergunning aangevraagd voor 30 zorgwoningen (RIBW).
3. De vergunningsaanvraag is in december 2013 ingediend, het staat uit voor advies. Het is een uitgebreide procedure ivm brandveilig gebruik maar het bouwplan past wel binnen het bestemmingsplan.
4. Ten behoeve van het plan moeten bomen gekapt worden. Pré Wonen maakt een plan voor herplant.



Haarlem

5

5. Zodra een goedgekeurd herplantplan aanwezig is kan naar verwachting na twee maanden (de vergunning moet eerst zes weken ter visie) de bouw, kap en gebruiksvergunning afgegeven worden.
6. Zowel voor de gemeente als voor Pré Wonen is deze ontwikkeling acceptabel gezien de afspraken die zijn gemaakt rond de verkoop van de kavel en het vastgestelde bestemming en huisvesting van een bijzondere doelgroep

Bovenstaand zijn de tussen Pré Wonen en de gemeente gemaakte afspraken over de (financiële) randvoorwaarden waarbinnen bovenstaande projecten verder worden ontwikkeld.

Hoogachtend,

Namens het college van B&W,

Burgemeester B. Schneiders

Voor akkoord Pré Wonen:

Namens het bestuur,

ir. B.L. van Zijl