



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 15 december 2016
Ons kenmerk 2016/588220
Contactpersoon drs. J. (Ans) Kippersluis
Doorkiesnummer 4499
E-mail jkippersluis@haarlem.nl
Onderwerp Verkoop resterende kavels Aziëweg

Geachte leden,

Op de nieuwbouwlocatie Aziëweg is ruimte voor vijf woontorens. Het zorgcomplex Meerhoeve van Stichting Sint Jacob is inmiddels in gebruik genomen. En de bouw van onderstaande woontorens Twister en Tango is medio 2016 gestart.



Sint Jacob



Twister en Tango

Bij de behandeling van de grondverkoop 'Twister en Tango' heeft de gemeenteraad de voorkeur voor ondergronds parkeren uitgesproken. Deze optie is - in relatie tot de woonvisie - onderzocht ten behoeve van de verkoop van de laatste twee kavels.

Woonvisie

Het stadsdeel Schalkwijk zijn veel sociale huurwoningen aanwezig. Uitgangspunten vanuit Volkshuisvesting (woonvisie Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad) is het streven naar meer differentie van de woningvoorraad in Schalkwijk. Het stadsdeel is gebaat bij een gedifferentieerd woonaanbod. In Schalkwijk (en Meerwijk specifiek) bevinden zich al veel sociale huurwoningen. De torens Tango en Twister leveren woonruimte op in de vrije sector huur en in het sociale koopsegment. Binnen dit project wordt door de bouw van 69 sociale koopwoningen een bijdrage geleverd aan de 30% (stedelijke) norm voor sociale woningbouw.

Deze twee kavels kunnen daarom verkocht worden ten behoeve van nieuwbouw in het middeldure en/of dure koopsegment (middelduur prijssegment is: € 215.000-

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 14 023



350.000,-, dure segment is vanaf € 315.000,-). In dit segment is het mogelijk om ondergronds parkeren te realiseren. De hogere kosten kunnen voor het ondergronds parkeren in dit geval opgevangen worden door een hogere verkoopwaarde van de woningen. Een investering die direct de kwaliteit van het park en het leefklimaat ten goede komt. Ik informeer u hierbij vooraf over de voorwaarden en gevolgen met betrekking tot het te koop aanbieden van de kavel met een ondergrondse parkeergarage.

Aanpassing bestemmingsplan

Voor de laatste twee torens zijn twee ronde bouwpercelen beschikbaar, beiden circa 962 m² groot, waarvan 65% per perceel bebouwd mag worden. Onder dit bouwvlak is ondergronds parkeren toegestaan. Om het bouwvolume conform bestemmingsplan volledig te kunnen benutten, is er een grotere (vierkante) ondergrondse parkeergarage nodig. Ter indicatie: voor circa 134 appartementen moet een parkeergarage van circa 5.000 m² gebouwd worden (circa 187 parkeerplaatsen). Het bestemmingsplan moet hiervoor worden aangepast via een Wabo projectbesluit. De ontwikkelaar vraagt dan een omgevingsvergunning aan voor (onder andere) de onderdelen 'ontheffing strijdigheid bestemmingsplan / bouwen'. De Wabo procedure bedraagt minimaal 26 weken.

De financiële gevolgen

De grond is opnieuw getaxeed (oude taxatie: 25 juni 2015, nieuwe taxatie: 28 juli 2016). Uit de taxatie blijkt dat verkoopprijzen van de woningen dusdanig gestegen zijn, dat een ondergrondse parkeergarage tot de mogelijkheden hoort. De geraamde opbrengst is ten tijde van de financiële crisis naar beneden bijgesteld. De voorwaarde tot het realiseren van appartementen met een ondergrondse parkeergarage zal, naar verwachting, niet ten koste gaan van de ramingen binnen de huidige grondexploitatie.

Wijze van verkoop

Het project wordt openbaar bekend gemaakt via Tendermed. Uit de partijen die zich inschrijven, zal een aantal partijen geselecteerd worden voor het indienen van kwaliteit en prijs. Het project moet aansluiten bij de twee ronde woontorens die in aanbouw zijn, hetgeen wordt opgenomen als een gunningscriterium.

Segmentering nieuwbouw

Conform de Woonvisie is Schalkwijk gebaat bij een gedifferentieerd woonaanbod. In Meerwijk bevinden zich al veel sociale huurwoningen en binnen het project Tango en Twister worden 69 sociale koopwoningen gebouwd. De nog te verkopen twee kavels worden dan ook bestemd voor het middeldure/dure segment, waarbij geadviseerd wordt te kiezen voor koopwoningen (gezien de wens tot ondergronds parkeren).

Wonen in het groen

Om het bouwplan (inclusief ondergronds parkeren) mogelijk te maken moeten ongeveer 70 bomen worden gekapt. De Haarlemse bomenwachters zijn nauw betrokken bij dit project. Na bouw van de torens zal er een hoogwaardig openbaar park rondom de torens worden aangelegd, waardoor 'in het groen' gewoond kan worden. De kosten voor de aanleg van dit park zijn opgenomen in de grondexploitatie. De participatie voor het ontwerp is inmiddels gestart. Het



Haarlem

3

voorlopig ontwerp zal in de inspraak worden gebracht waarna medio 2017 het definitief ontwerp kan worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk