

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.P.C. Stork
Telefoon 5113367
E-mail: j.stork@haarlem.nl
WZ/GM 2008 / 79404
Te kopiëren: A, B, C
B & W-vergadering van 20 mei 2008

Onderwerp

Projectovereenkomst, projectopdracht, kredietaanvraag en openen grondexploitatie voor het sloop-nieuwbouwproject Nederlandlaan

Bestuurlijke context

In 1999 is door de Raad het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ vastgesteld. De vernieuwing van Europawijk Noord, i.c. het gebied gelegen tussen Belgiëlaan en Nederlandlaan, maakt daar onderdeel van uit. Het oudste deel van het gebied omvat eenzijdige en verouderde jaren '60 portieketagewoningen. De drie Haarlemse woningcorporaties hebben voor Europawijk Noord een plan ontwikkeld om in 2 fasen te vernieuwen en vervangen door een meer gevarieerd woningtype. De 1^e fase, waarvoor een projectovereenkomst Nederlandlaan is opgesteld, omvat de sloop van 86 en de nieuwbouw van 90 sociale huurwoningen. Elan Wonen bouwt 81 woningen in twee appartementencomplexen (met zorgwijksteunpunt). Pre Wonen bouwt 9 grondgebonden woningen (en een maatschappelijke ruimte). Het project sluit aan bij de Woonvisie. De gemeente voert de herinrichting van de openbare ruimte uit en het project zal daarbij moeten voldoen aan de groentoets. In het op te stellen ontwerp openbare ruimte zal de groenstructuur kwalitatief worden versterkt en voor de 27 bomen in de straat die moeten wijken voor de sloop en bouw worden 27 nieuwe geplant binnen het plangebied.

Financiële paragraaf

Op het project is de raamovereenkomst transformatie Haarlemse woonwijken van toepassing. Op basis hiervan is een bedrag van € 10.656,- (excl. BTW, prijspeil 1-1-2007, geïndexeerd naar 2008/2009) per woning beschikbaar voor het verbeteren van de openbare ruimte in aansluiting op herstructurering door de corporaties. Van dit bedrag betaalt de gemeente 65 %. Voor de periode tot 1 januari 2010 zijn kosten voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte opgenomen in het OPH 2006-2010, in het uitvoeringsprogramma voor prestatie 54 (kwaliteitsverbetering 30 ha openbare ruimte). Het gemeentelijk deel van de kosten voor de aanpak van de openbare ruimte wordt gedekt vanuit de gelden van de Brede Doel Uitkering Fysiek die aan deze prestaties zijn gekoppeld. Aan de rijks gelden is de voorwaarde gekoppeld aan uitvoering van de herinrichten van de openbare ruimte voor 1-1-2010.

Het college hecht veel waarde aan duurzame parkeeroplossingen, ook bij sociale huurprojecten. De gemeente en Elan hebben overeenstemming om onder de beide appartementengebouwen in totaal 60 ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. Het college stelt de raad voor een bedrag van (maximaal) € 400.000,- bij te dragen in de kosten voor het ondergronds parkeren, als onderdeel van de totale kosten en te financieren uit het Budget Locatiegebonden Subsidies (BLS). De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Het overzicht investeringen en uitgaven is aangegeven op bijgaand verzamelblad grondexploitatie Nederlandlaan.

Commissieparagraaf:

Het aangaan van de overeenkomst met Elan en Pre en de projectopdracht zijn een bevoegdheid van het college. Zij wil bij haar besluit de zienswijze van de Commissie Ontwikkeling graag meenemen (lichte voorhangprocedure - Protocol Actieve informatieplicht).

Raadsparagraaf:

Het openen van de grondexploitatie en verlenen van krediet voor kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en voor een BLS-bijdrage aan ondergronds parkeeroplossing is een bevoegdheid van de Raad

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de projectovereenkomst Nederlandlaan en de projectopdracht Nederlandlaan, onder het voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt het besluit genoemd onder punt 1 ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
3. Het college stelt de raad voor de grondexploitatie Nederland laan te openen.
4. Het college stelt de raad voor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.450.488,-. Deze kosten worden gedekt uit de te openen grondexploitatie Nederlandlaan, als onderdeel van programma Schalkwijk 2000+.
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
6. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Projectovereenkomst Nederlandlaan (sloop & nieuwbouw en verbetering openbare ruimte) 28 april 2008

Partijen

1. Préferent Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer ir. B.L. van Zijll, **hierna te noemen: “Préferent”**.
2. Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, **hierna te noemen: “Elan”**.
3. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van**hierna te noemen “de Gemeente”**.

Partijen 1 en 2 **gezamenlijk te noemen** “de Corporaties”.

Partijen 1, 2 en 3 **hierna gezamenlijk te noemen** “partijen”.

Overwegende

- Dat partijen een Transformatieovereenkomst hebben gesloten. De Transformatieovereenkomst is op deze projectovereenkomst van kracht.
- Dat de Stichting Pré Wonen de projectverantwoordelijke partij is voor de bouw van negen grondgebonden woningen en een maatschappelijke ruimte van het Project Nederlandlaan, en als zodanig haar dochteronderneming Préferent opdracht geeft de ontwikkeling van dat project ter hand te nemen.
- Dat Elan de projectverantwoordelijke partij is voor de bouw van twee appartementencomplexen van respectievelijk 41 woningen en 40 woningen met een zorgwijksteunpunt van het Project Nederlandlaan, en als zodanig de opdracht en ontwikkeling van dat project ter hand neemt.
- Dat de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de herinrichting van de openbare ruimte in het Plangebied.
- Dat partijen afspraken willen vastleggen over de voorbereiding, uitvoering en nazorg van het Project Nederlandlaan.

Komen overeen als volgt

Artikel 1. De doelstelling van de projectovereenkomst

1. Doelstelling van deze projectovereenkomst is in het kader van de Transformatieovereenkomst te komen tot uitvoering van het Project Nederlandlaan, te weten het realiseren van 90 woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte voor 1 januari 2010.
2. Vastlegging van afspraken over het project, waaronder het programma, de Planning, de financiering, de wijze van samenwerking en de wederzijdse verplichtingen van partijen.
3. Vastlegging van afspraken teneinde de uitvoeringsPlanning van het vastgoedproject af te stemmen op die van het aangrenzende project, de verbetering van de openbare ruimte.

Artikel 1a. Omschrijvingen

De in dit artikel gedefinieerde begrippen worden in de tekst van deze projectovereenkomst met een hoofdletter geschreven. In deze projectovereenkomst wordt verstaan onder:

- Transformatieovereenkomst: Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken voor de periode 2007 tot en met 2009 (19-07-2007).
- Stuurgroep: Stuurgroep Europawijk Zuid, die voor de gelegenheden aangaande Nederlandlaan zal worden uitgebreid met de directeur bestuurder van Elan.
- Stedenbouwkundig ontwerp: Het stedenbouwkundige ontwerp van Rein Geurtsen & Partners, "Vernieuwing Europawijk-Noord, een gefaseerde aanpak", nov. 2004.
- Plangebied: Het totaal van het in bijlage D gemarkeerde gebied.
- Project Nederlandlaan: het project zoals omschreven in art 1 lid 1 en nader omschreven in art 2 lid 1.
- Planning: zoals omschreven in bijlage F.
- Projectgroep: Projectgroep Nederlandlaan

Artikel 1B. Bijlagen

1. Van deze projectovereenkomst maken deel uit de volgende stukken welke als bijlagen zijn toegevoegd:
 - A. Stedenbouwkundig ontwerp (november 2004),
 - B. Projectbeschrijving (28 april 2008),
 - C. Kaart grondruil / grondoverdracht (26 maart 2008),
 - D. Grenzenkaart (26 maart 2008),
 - E. Kaart met overzicht nieuw tracé kabels & leidingen (26 maart 2008),
 - F. Planning (28 april 2008),
 - G. Parkeertelling (juli 2004),
 - H. Kokon Stedenbouw en Architectuur (voorlopig ontwerp, 7 februari 2008),
 - I. Technische Staat (te stellen eisen aan de over te dragen gronden) (28 april 2008).
2. Indien de inhoud van bovengenoemde bij deze projectovereenkomst behorende bijlagen strijdig mocht blijken met de tekst van de projectovereenkomst, prevaleert de projectovereenkomst.

Artikel 2. Het Project Nederlandlaan

1. Het Project Nederlandlaan, zoals genoemd in het stedenbouwkundige ontwerp, betreft:
 - Pré Wonen: de sloop van een portieketagecomplex met 18 appartementen aan de Nederlandlaan nrs. 182 t/m 216 en Zwedenstraat nr. 1. Dit wordt vervangen door nieuw te bouwen grondgebonden huurwoningen voor de doelgroep gezinnen op de huurwoningenmarkt die een kleinere huurwoning achterlaten.
 - Elan: de sloop van twee portieketagecomplexen met gezamenlijk 60 appartementen aan de Nederlandlaan 62 t/m 120 en 122 t/m 180, en 8 ouderenwoningen aan de Noorwegenstraat 8 t/m 14 en Zwedenstraat 8 t/m 14. Dit wordt vervangen door nieuw te bouwen meergezinshuurwoningen voor een gemixte doelgroep.Het Project Nederlandlaan sluit aan bij de Woonvisie 2006-2012 van de gemeente Haarlem (vastgesteld op 15 februari 2006).

2. Het Project Nederlandlaan kent diverse uitgangspunten die hieronder zijn weergegeven en als van toepassing zijnde stukken zijn opgenomen. Op basis van deze uitgangspunten is inmiddels een Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt, dat ook als bijlage bij deze projectovereenkomst is opgenomen.
3. De exacte van toepassing zijnde grenzen m.b.t. het Project Nederlandlaan zijn nader omschreven in de bij deze projectovereenkomst behorende "Grenzenkaart" (bijlage D). In deze bijlage zijn twee zaken te onderscheiden, te weten de nieuwe kadastrale grens en de grens van de openbare ruimte (tevens de buitengrens en coördinatiegrens van het ontwerp openbare ruimte). In bijlage C is de grens van de benodigde grondtransacties weergegeven.
4. Het parkeren wordt voor 60 plaatsen ondergronds gerealiseerd door Elan op het terrein van Elan, en voor de overige plaatsen in de omliggende openbare ruimte. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal worden berekend op basis van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning (zie bijlage G).
5. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het woningbouwprogramma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits de afwijking niet meer dan 10% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 10% t.o.v. het vermelde programma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen middels een besluit van de Stuurgroep vereist.

Artikel 3. De organisatie van de samenwerking

1. De corporaties wijzen voor het Project Nederlandlaan ieder een projectleider vastgoed aan. De projectleider vastgoed is verantwoordelijk voor de integrale sturing, voortgangsbewaking van het ontwerp en realisatie van de woningen in het conform de in deze projectovereenkomst vastgelegde afspraken.
2. De Gemeente wijst voor het Project Nederlandlaan een projectmanager aan. De programmamanager Schalkwijk treedt op als gemeentelijk opdrachtgever van de projectmanager.
3. De projectleiders vastgoed en de projectmanager vormen samen de Projectgroep. Voorzitter van de Projectgroep is de projectmanager van de gemeente.
4. De Projectgroep legt verantwoording af aan de Stuurgroep.
5. De projectmanager is voor de corporaties het gemeentelijk aanspreekpunt. De projectmanager wordt in de doelstellingen van deze projectovereenkomst en zijn/haar werkzaamheden voor het realiseren van deze projectovereenkomst ondersteund door een projectteam. Het projectteam valt onder de projectmanager en legt voor zijn werkzaamheden in het kader van deze projectovereenkomst verantwoording af aan projectmanager. Het projectteam bestaat in ieder geval uit een gemeentelijke stedenbouwkundige, een projectmanager openbare ruimte (*verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte in het project*), een accountmanager vergunningen (*verantwoordelijk voor vergunningstraject voor de sloop- en bouw-vergunning, alsmede het bestemmingsplan*) en een accountmanager Openbare ruimte, Groen, Verkeer (*verantwoordelijk voor coördinatie ingrepen in de openbare ruimte zoals het gemeentelijk riool, en de bijbehorende vergunningen zoals een kapvergunning en een aansluitingsvergunning voor de gemeentelijke riolering*).

Artikel 4. De Planning & besluitvorming

1. Voor de uitvoering van het Project Nederlandlaan is tussen partijen een integrale Planning opgesteld, die als bijlage F deel uitmaakt van deze projectovereenkomst. Partijen realiseren zich dat alle activiteiten binnen het Project Nederlandlaan in hoge mate samenhangen c.q. qua uitvoering van elkaar afhankelijk zijn. Partijen

- zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de realisatie van het Project Nederlandlaan volgens de Planning, tijdig en volledig uit te voeren.
2. De benodigde planologische en overige procedures (waaronder artikel 19 lid 2) passen in beginsel binnen de in bijlage F aangegeven Planning.
 3. De Gemeente zal met behulp van het haar ter beschikking staande publiekrechtelijk instrumentarium de in het stedenbouwkundige ontwerp beoogde ontwikkelingen steunen en hiermee strijdige ontwikkelingen in en om de deelgebieden tegengaan.
 4. Om de onder lid 1 vermelde Planning te realiseren zal de Gemeente zich onder meer inspannen voor de prestaties die in artikel 5, lid 8 zijn benoemd.
 5. Om de onder lid 1 vermelde Planning te realiseren zullen de Corporaties zich onder meer inspannen voor de prestaties die in artikel 5, lid 9 zijn benoemd.
 6. Partijen zijn wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten (o.a. vertragingen) voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zo veel mogelijk te beperken. De verplichting tot vroegtijdige signalering geldt in het bijzonder voor de partij die conform de in deze projectovereenkomst vastgelegde afspraken primair verantwoordelijk is voor de activiteit of het proces waarin zich het (mogelijke) afbreukrisico voordoet.
 7. De Projectgroep is verplicht tot rapportage in de Stuurgroep t.a.v. de voortgang van hun activiteiten in het kader van de vastgestelde Planning voor het Project Nederlandlaan.
 8. Indien een partij naar aanleiding van (het ontbreken van) informatie van de wederpartij op goede gronden van mening is dat de wederpartij niet voldoet aan zijn verplichting zich maximaal in te spannen om de afgesproken Planning te realiseren, kan deze partij de wederpartij aanspreken wegens wanprestatie en daaraan een schadeclaim verbinden. Het gestelde in artikel 7 is hierop van toepassing.
 9. Partijen spreken af dat deze projectovereenkomst na goedkeuring en ondertekening door de directie van de corporaties en het gemeentebestuur, conform de Volkshuisvestingsnota, het stedenbouwkundige ontwerp en conform de overige in deze projectovereenkomst gemaakte afspraken zal worden uitgevoerd, waarbij de verdere besluitvorming door B&W en Gemeenteraad zich zal beperken tot de onderwerpen waarover genoemde organen conform hun wettelijke taken dienen te besluiten.
 10. De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat alle onherroepelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het Project Nederlandlaan verleend zullen worden. Voor zover de Gemeente zelf besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen.
 11. De inhoud van deze projectovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze projectovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daarvoor door de Corporaties (of in opdracht van de corporaties werkzame rechtspersonen) en ingeschakelde derden ontstane nadelen. Evenmin zal de inhoud van deze projectovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze projectovereenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan,

wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze projectovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daarvoor door de Corporaties (of in opdracht van de Corporaties werkzame rechtspersonen) ingeschakelde derden ontstane nadelen.

12. Indien zulks de voortgang van het Project Nederlandlaan bevordert, sluit deze projectovereenkomst niet uit dat binnen hetzelfde project bouwaanvragen en/of procedures ongelijktijdig verlopen, met inachtneming van de in art 1 lid 1 genoemde termijn.

Artikel 5. De specifieke verantwoordelijkheden en verplichtingen

1. De onderscheiden verantwoordelijkheden, taken en verplichtingen van partijen t.a.v. het Project Nederlandlaan zijn vastgelegd in de Transformatieovereenkomst. In aanvulling daarop leggen partijen in dit artikel enkele nadere afspraken vast.
2. In de als bijlage D opgenomen kaart met de van toepassing zijnde grenzen is onder andere aangegeven op welk gebied deze projectovereenkomst van toepassing is. Verder is aangegeven welke partij voor welk gebied primair verantwoordelijk is voor de (tijdige) uitvoering van ingrepen in het vastgoed en de openbare ruimte en zijn de benodigde grondtransacties weergegeven.
3. Partijen komen in overleg tot afspraken over eventueel benodigde tijdelijke (verkeers)maatregelen tijdens de sloop en de bouw van de woningen. Hieronder vallen bijvoorbeeld het vastleggen van een bouwroute, het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen, tijdelijke maatregelen ter waarborging van de sociale veiligheid en het aanspreken van aannemers op hun verantwoordelijkheden ter voorkoming van overlast tijdens de werkzaamheden.
4. Partijen komen in goed overleg tot een optimale plankwaliteit en een optimale relatie tussen de kosten en kwaliteit.
5. De Gemeente stelt een Programma van Eisen voor de openbare ruimte op, wat na vaststelling van toepassing is voor het ontwerp en realisatie van de openbare ruimte van het Project Nederlandlaan.
6. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt door de Gemeente en in overleg met de corporaties opgesteld.
7. De Gemeente stelt een Technische Staat op voor het project, welke ingaat op de te stellen eisen aan de over te dragen gronden, deze zal onderdeel uitmaken van deze projectovereenkomst Nederlandlaan.
8. De Gemeente is conform bijlage D, met inachtneming van het gestelde in artikel 4 en artikel 7 in het bijzonder verantwoordelijk voor:
 - 8.1. Het ontwerpen en laten realiseren van de openbare ruimte;
 - 8.2. Inspraak en participatie voor wat betreft het ontwerp voor de openbare ruimte, conform de gemeentelijke verordening;
 - 8.3. Het beschikbaar stellen en leveren aan de corporaties van geschikte grond welke thans de bestemming openbare ruimte heeft, maar in het Project Nederlandlaan voor woningbouw gebruikt gaat worden, conform de daarover in de Transformatieovereenkomst vastgelegde afspraken; de grond ten noordzijde van de huidige bebouwing aan de Nederlandlaan wordt bouwrijp overgedragen. De overige grondoverdracht zal voor partijen fiscaal zo gunstig mogelijk worden overgedragen.
 - 8.4. Het aanvragen van een kapvergunning en het tijdig uitvoeren van de procedure om te komen tot een beslissing op het verzoek om een kapvergunning, indien het de kap van gemeentelijke bomen betreft en indien van toepassing.

- 8.5. Het meewerken aan de verlening van de benodigde inritvergunningen ten behoeve van de stallingsgarages onder de beide woonblokken van Elan.
9. De corporaties zijn conform bijlage D met inachtneming van het gestelde in artikel 4 in het bijzonder verantwoordelijk voor het tijdig verzorgen van:
 - 9.1. De communicatie met de eigen huurders;
 - 9.2. De uitplaatsing van de bewoners;
 - 9.3. De sloop van de bestaande woningen;
 - 9.4. De planontwikkeling en realisatie van de woningbouw;
 - 9.5. De verkoop of exploitatie van de nieuwe woningen;
 - 9.6. Het beschikbaar stellen en leveren aan de Gemeente van geschikte grond welke thans de bestemming woningbouw heeft, in het Project Nederlandlaan voor openbare ruimte gebruikt gaat worden, conform de daarover in de Transformatie-overeenkomst en de onderhavige projectovereenkomst vastgelegde afspraken;
 - 9.7. Corporaties leggen de huisaansluitingen van riolering aan tot aan het hoofdriool. De huisaansluitingen riolering worden gelijktijdig aangelegd met het invoeren van de nutsaansluitingen. Het huidige riool en drainage blijven in beginsel gehandhaafd. Indien uit inspectie blijkt dat het bestaande hoofdriool moet worden vervangen, komen deze kosten niet ten laste van het project.
 - 9.8. De nakoming van de afspraken welke tussen corporaties, Gemeente en huurderorganisaties zijn vastgelegd.

Artikel 6. De informatievoorziening & communicatie

1. Conform de Transformatieovereenkomst zijn de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening en de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken, voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van het Project Nederlandlaan.
2. Ter aanvulling hierop spreken partijen af dat de corporaties (c.q. projectleider vastgoed) verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan ter ondersteuning van voorbereiding en realisatie van het vastgoedproject. De kosten daarvan zijn voor rekening van de corporaties. Ten behoeve van communicatie en inspraak wordt gezocht naar een synergie tussen het vastgoedproject en het project van de openbare inrichting.

Artikel 7. De financiën & uitwerking verplichtingen

1. Ter bepaling van de kosten woonomgeving welke ten laste komen van de gemeentelijke grondexploitatie gaan partijen uit van de in de Transformatieovereenkomst vastgelegde afspraken.
2. De volgende afspraken over de wederzijdse financiële inzet en verantwoordelijkheid, zijn volledig van toepassing op de ontwikkeling en realisatie van dit project:
 - 2.1. Het Project Nederlandlaan is een b-project met een bijdrage zoals omschreven in de Transformatieovereenkomst, te weten € 11.320,- per woning (inclusief BTW, prijspeil 1-1-2007), ofwel een totaalbudget van € 1.018.800,-
 - 2.2. Gebaseerd op de bepalingen uit de Transformatieovereenkomst (Transformatie Haarlemse woonwijken 19-06-2007) is de bijdrage voor het verbeteren van de openbare ruimte per partij als volgt:
Gemeente: € 662.220,- inclusief BTW (65%),
Woningcorporaties: € 356.580,- inclusief BTW (35%).

Van het bedrag dat voor rekening van de woningcorporaties komt is 81/90 deel voor rekening van Elan: € 320.922,- (inclusief BTW) en 9/90 deel voor rekening van Préferent: € 35.658,- (inclusief BTW).

- 2.3. Ten laste van deze gezamenlijke bijdrage wordt aan Elan een bijdrage uitgekeerd conform de Transformatieovereenkomst ten behoeve van ondergronds parkeren van € 120.000,- (excl. BTW). Deze bijdrage geschiedt onder de voorwaarde van 100% sociale woningbouw en op voorwaarde dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet worden verkocht en niet worden verhuurd aan anderen dan de bewoners van de nieuw te bouwen complexen van het Project Nederlandlaan, zoals omschreven in artikel 2 lid 1. Elan en gemeente maken nadere afspraken indien de ondergrondse parkeerplaatsen na aanbidding aan de huurders van de bovengelegen woningen onverhuurd blijven.
3. De Gemeente draagt voor een bedrag van maximaal € 400.000,- excl BTW bij in de kosten voor het ondergronds parkeren van Elan. Deze bijdrage is gebaseerd op een globale raming van de meerkosten van het ondergronds parkeren van €1.000.000,-. Partijen komen overeen dat de gemeente hierop nog een nacalculatie laat uitvoeren. Mochten de meerkosten lager uitvallen, dan zal de gemeentelijke bijdrage naar rato worden bijgesteld.
4. Het resterende verschil tussen kosten en budget ad € 42.000 excl. BTW zal met de verdeelsleutel 50/50 verdeeld worden tussen gemeente en Elan Wonen.

Artikel 8. De overige afspraken

1. De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze projectovereenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.
2. Deze projectovereenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, evenals over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd in de Stuurgroep en door partijen is ondertekend.
3. Eventuele geschillen binnen de Projectgroep worden door de meest gerede partij voorgelegd aan de Stuurgroep, die binnen haar bevoegdheden een voor partijen bindende beslissing neemt.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 2008.

Préferent

Projectontwikkeling BV,

De heer ir. B.L. van Zijl
Directeur bestuurder

Stichting Elan Wonen,

De heer G. Lowinsky
Directeur bestuurder

Gemeente Haarlem

De heer J. Nieuwenburg
Wethouder Stedelijke
Ontwikkeling

Projectopdracht Nederlandlaan

sloop & nieuwbouw en verbetering openbare ruimte

concept, 28 april 2008



Projectopdracht Nederlandlaan

sloop & nieuwbouw en verbetering openbare ruimte

1 Inleiding

Deze projectopdracht Nederlandlaan is een opdracht van de programmamanager Schalkwijk (ambtelijk opdrachtgever) aan het Haarlems Projectmanagementbureau, inhoudende het managen van sloop- & nieuwbouwproject aan de Nederlandlaan en verbetering van de direct omliggende openbare ruimte. In hoofdstuk 2 worden doel, achtergrond en diverse kaders van het project beschreven. In hoofdstuk 3 worden interne organisatie, fasering en verantwoordelijkheden beschreven. In hoofdstuk 4 komen de beheersaspecten (m.n. tijd en middelen) aan de orde welke noodzakelijk zijn om het project te realiseren.

2 Projectinhoud

2.1 Doel en inhoud van het project

Het project Nederlandlaan kan als volgt worden omschreven:

- Het project betreft de 1e fase van de vernieuwing van het gebied gelegen tussen de Nederlandlaan en de Belgiëlaan.
- De sloop van een portieketagecomplex met 18 appartementen aan de Nederlandlaan nrs. 182 t/m 216 en Zwedenstraat nr. 1. Dit wordt vervangen door 9 nieuw te bouwen grondgebonden huurwoningen (en een maatschappelijke ruimte) voor de doelgroep gezinnen op de huurwoningenmarkt die een kleinere huurwoning achterlaten. (blok Pré Wonen)
- De sloop van twee portieketagecomplexen met gezamenlijk 60 appartementen aan de Nederlandlaan 62 t/m 120 en 122 t/m 180, en 8 ouderenwoningen aan de Noorwegenstraat 8 t/m 14 en Zwedenstraat 8 t/m 14. Dit wordt vervangen door 81 nieuw te bouwen meergezinsshuurwoningen voor een gemixte doelgroep (met een wijkzorgsteunpunt). (2 blokken Elan)
- Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage voor 60 plaatsen onder de 2 appartementencomplexen van Elan.
- De herinrichting van de direct omliggende openbare ruimte, waaronder het realiseren van overige parkeerplaatsen.

2.2 Achtergrond van het project

De vernieuwing van Europawijk Noord maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+, zoals dat werd opgesteld en goedgekeurd in 1999. Het noorden van Europawijk wordt gekenmerkt door een strook portiek-galerijflats uit de 60-er jaren en woningbouw uit het eind van de jaren 80 in de Romolenpolder. Het woningbestand in het oudste gedeelte van de wijk is eenzijdig en verouderd en bestaat voornamelijk uit portiek-etagewoningen in drie en vier lagen, die niet meer voldoen aan de huidige wooneisen. De portieketageblokken hebben een weinig aantrekkelijke halfverdiepte plint met bergingen, waardoor er weinig contact tussen het wonen en de openbare straat is. Dit komt de levendigheid en de sociale controle niet ten goede. Door het toegenomen autobezit staat de straat vol met auto's. De openbare ruimte maakt een verwaarloosde indruk, het straatbeeld is rommelig.

De ruimtelijke structuur is evenwel helder en vormt daarom een goede basis voor vernieuwing. Door het bureau Rein Geurtsen & partners is in november 2004 in opdracht van de 3 woningcorporaties (Pre Wonen, Elan en Ymere) een stedenbouwkundig plan opgesteld voor Europawijk-Noord, i.c. het gebied gelegen tussen de Belgiëlaan en de Nederlandlaan. Dit ontwerp gaat uit van vernieuwing en vervanging (in 2 fasen) van het eenzijdige en verouderde woningbestand, door een meer gevarieerd woningtype verdeeld over grondgebonden en gestapelde bouwvolumes. De te vervangen woningen zijn eigendom van de drie Haarlemse woningcorporaties die in het project nauw zullen samenwerken.

Door vernieuwing van het woningbestand ontstaat de mogelijkheid om ook de openbare ruimte opnieuw in te richten. Daarbij is het uitgangspunt het handhaven van de oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdopzet. De groenstrook aan de Nederlandlaan is een belangrijk element in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie zal de Nederlandlaan zodanig worden heringericht dat de belevings- en gebruikswaarde van de groenstrook toenemen.

Naast versterking van de ruimtelijke kwaliteit moet de herinrichting van de openbare ruimte tevens leiden tot verruiming van het aantal parkeerplaatsen, zonder dat dit afbreuk doet aan de belevingswaarde van de straat. Tenslotte moet het project leiden tot een duidelijk afbakening van eigendomsgrenzen en verantwoordelijkheden met betrekking tot het onderhoud en beheer van de openbare ruimte.

Voor een meer uitgebreide analyse van het gebied wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan van Rein Geurtsen & Partners (november 2004). Dit is opgenomen in het bijlagenboek bij de overeenkomst Nederlandlaan.

De vernieuwing wordt uitgevoerd in 2 fasen.

Fase 1 omvat de sloop van drie portiek-etagecomplexen en twee blokjes ouderenwoningen aan en nabij de Nederlandlaan, in bezit van Elan Wonen en Pre Wonen.

De vernieuwing van de overige woningen in het plangebied zal plaatsvinden na 2015; een deel van deze woningen is in 2000 gerenoveerd.

2.3 Plangebied en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van Europawijk, tussen de Nederlandlaan en de Belgiëlaan.

Fase 1 betreft de sloop van de bestaande woningen aan de Nederlandlaan 62 t/m 216, Zwedenstraat 1, Noorwegenstraat 8 t/m 14 en Zwedenstraat 8 t/m 14.

De betrokken openbare ruimte is aangegeven in het bijlagenboek bij de overeenkomst Nederlandlaan.

2.4 Woningbouwprogramma

Het totale programma van fase 1 betreft de sloop van 86 huurwoningen en het bouwen van 9 grondgebonden huurwoningen (en een maatschappelijke ruimte) en 81 huurappartementen (met een wijkzorgsteunpunt). De nieuw te bouwen grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd voor de doelgroep gezinnen op de huurwoningenmarkt welke een kleinere huurwoning achterlaten. De nieuwe te bouwen meergezinshuurwoningen worden gerealiseerd voor een gemixte doelgroep. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke ambitie ten aanzien van Schalkwijk om te komen tot een meer gevarieerd woningaanbod.

2.5 Openbare ruimte en parkeren

De openbare ruimte rond de nieuwe bebouwing alsook de Nederlandlaan zelf zal heringericht worden. Hiervoor zal voor het plangebied een ontwerp worden opgesteld dat na goedkeuring wordt uitgevoerd.

De situatie ten aanzien van het parkeren is ten tijde van de opstelling van het stedenbouwkundig plan geïnventariseerd om een beeld te krijgen van de feitelijke parkeerdruk in het gebied. Voor de nieuwbouw wordt een parkeernorm van 1,2 gehanteerd in fase 1. Zowel onder blok 1 als onder blok 2 zal een volledig verdiepte parkeergarage van elk 30 plaatsen worden gerealiseerd.

De overige noodzakelijke parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd. Om te anticiperen op toenemend autobezit en bestaande druk in de omgeving (bewoners van de Schotlandstraat en Ierlandstraat maken reeds gebruik van de parkeerplaatsen aan de Nederlandlaan) gaat het ontwerp voor de openbare ruimte Nederlandlaan reeds uit van extra parkeerplaatsen, waarmee bijna wordt voldaan aan een toekomstbestendige norm van 1,5.

2.6 Kaders en uitgangspunten

In verschillende beleidsdocumenten zijn de uitgangspunten voor het project Nederlandlaan vastgelegd.

- Structuurplan Haarlem 2020,
- Waterplan Schalkwijk,
- Uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ en de actualisatie daarvan uit november 2006,
- Overeenkomst Nederlandlaan (w.o. Technische Staat bouwrijpe levering),
- Algemeen Programma van Eisen inrichtingselementen OR als basis voor het op te stellen project PvE,
- Uitkomsten Natuurtoets en uitkomsten Milieuonderzoek.

3 Organisatie, fasering en verantwoordelijkheden

3.1 Overzicht activiteiten per projectfase/producten

Het project bevindt zich in de initiatiefase. Deze fase wordt verzorgd door de Programmamanager Schalkwijk en zal formeel worden afgesloten met het vaststellen van de projectopdracht, het beschikbaar stellen van een krediet en het aangaan van een overeenkomst met de woningcorporaties. Na de initiatiefase zal het project worden overgedragen aan het Projectmanagementbureau (zie 3.2).

Initiatiefase

- Overeenkomst Nederlandlaan
- Projectopdracht en kredietaanvraag
- Behandeling in B&W
- Behandeling in commissie Ontwikkeling
- Behandeling in Raad

Definitiefase

In de definitiefase worden de kaders voor de uitwerking voorbereid en vastgesteld. Belangrijkste document in deze fase is het Programma van Eisen Openbare ruimte.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase worden binnen de kaders zoals die in de definitiefase zijn geformuleerd, de ontwerpen voor het vastgoed en de openbare ruimte gemaakt.

Vorbereidingsfase en uitvoering

- Bouwaanvraag
- Art 19 opstarten
- Sloop bestaande bebouwing
- Eventuele sanering (waaronder het verleggen van kabels en leidingen)
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Nazorg

3.2 Organisatie (taakverdeling)

- a. De projectorganisatie van het project Nederlandlaan maakt onderdeel uit van de organisatie die functioneert voor het programma Schalkwijk 2000+.
- b. Opdrachtgever - opdrachtnemer
Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Jan Nieuwenburg
Ambtelijk opdrachtgever: directeur Jan Scholten
Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever: programmamanager Schalkwijk, Joeri Stork
Ambtelijk opdrachtnemer: Projectmanagement (PM), Martin Matthijse
- c. Stuurgroep: Stuurgroep Europawijk Zuid, die voor de gelegenheden aangaande Nederlandlaan zal worden uitgebreid met de directeur bestuurder van Elan.
- d. De relatie gemeente - corporaties qua organisatie en verantwoordelijkheid van het project Nederlandlaan is omschreven in de overeenkomst Nederlandlaan (w.o. de daarbij behorende bijlage Technische Staat) en is van toepassing op deze projectopdracht. De verantwoordelijkheid voor de sloop- en nieuwbouw van de woningen ligt bij de corporaties. De verantwoordelijkheid voor de herinrichting van de openbare ruimte ligt bij de gemeente.
- e. De programmamanager Schalkwijk is voor dit project verantwoordelijk voor de definitiefase.
- f. De projectmanager is verantwoordelijk voor de definitiefase (deze is omwille van de planning reeds in gang gezet door de programmamanager, maar de verantwoordelijkheid voor de definitiefase wordt overgenomen door de projectmanager zodra de projectopdracht bestuurlijk is vastgesteld), de ontwerpfase en de

voorbereidingsfase en uitvoering. De projectmanager begeleidt de corporaties bij de diverse onderdelen van de voorbereidingsfase en uitvoering, zoals beschreven in de overeenkomst Nederlandlaan.

- g. De projectmanager stuurt strak de voortgang aan de hand van de planning (zie § 4.1 en ook 4.6) en doet pro-actief waar nodig of mogelijk voortstellen om deze te versnellen.
- h. De projectmanager is opdrachtgever voor activiteiten aangaande herinrichting van de openbare ruimte en geeft daartoe opdrachten aan IB, OGV (t.b.v. PvE openbare ruimte) en S&O (t.b.v. ontwerp openbare ruimte).
- i. Leidraad voor budgetten waarop de projectmanager kan sturen is de IB raming van 20 oktober 2007 voor het project Nederlandlaan (zie 4.2). De projectmanager is budgethouder. De programmamanager is budgetverantwoordelijk.
- j. De projectmanager is opdrachtgever voor StZ/VG om voor dit project een grondruil uit te voeren met een neutrale grondbalans, zodat de grondruil financieel eveneens kostenneutraal zal geschieden. Basis daarvoor is een kaart grondruil zoals opgenomen in het bijlagenboek bij de overeenkomst Nederlandlaan.

4 Beheersaspecten

4.1 Tijd/ Planning

Voor het project is een planning opgesteld. Deze planning geeft inzicht in de verschillende activiteiten die moeten worden uitgevoerd vanaf de initiatieffase tot en met de realisatiefase en de samenhang tussen deze activiteiten. De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Reeds ingezette en/of uitgevoerde activiteiten

oktober 2007	aanvraag kapvergunning bomen NL-laan (voor sloop te wijken en te herplanten bomen)
november 2007	Voorlopig Ontwerp vastgesteld
december 2007	klic-melding kabels en leidingen
december 2007	verlenen kapvergunning + start bezwarentermijn 6 weken
januari 2008	uitwerken Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp
januari 2008	aanvragen bouwvergunningen
januari 2008	aanvraag sloopvergunning
februari 2008	kapvergunning onherroepelijk
maart 2008	kap bomen

Procedure

april/mei 2008	behandeling overeenkomst, projectopdracht en kredietaanvraag in B&W, CieO, Raad
april 2008	verlenen sloopvergunning (loskoppeling van bouwvergunning)
april 2008	aanvraag bouwvergunning fase 2 op basis van bestektekeningen
mei 2008	aanvraag kapvergunning bomen NL-laan (voor bouw te wijken en te herplanten bomen)
eind mei 2008	sloopvergunning onherroepelijk
juni 2008	verlenen bouwvergunning Préferent
juni 2008	verlenen bouwvergunning fase 1 Elan Wonen
begin juli 2008	verlenen bouwvergunning fase 2 Elan Wonen
eind aug. 2008	onherroepelijk bouwvergunningen

Voorbereiding

jan. – mei 2008	voorbereiding bouwrijp maken
feb. – mei 2008	overleg nutsbedrijven
apr. – mei 2008	PvE openbare ruimte
apr. – juni 2008	ontwerp openbare ruimte
mei – nov 2009	voorbereiding woonrijp maken

Uitvoering

1 juni 2008	einddatum verhuur woningen
1 juni 2008	start sloop
juni – sept. '08	verleggen kabels en leidingen
1 september 2008	start bouw

september 2009	oplevering 9 woningen Préferent
december 2009	oplevering 40 woningen en wijksteunpunt blok 1 Elan Wonen
februari 2010	oplevering 40 woningen blok 2 Elan Wonen
dec '09 – feb '10	woonrijp maken, w.o. herplant bomen

4.2 Kosten en dekking (bedragen ex. BTW)

- De gemeente Haarlem en de drie Haarlemse corporaties hebben financiële afspraken gemaakt met betrekking tot de investeringen in de verbetering van de openbare ruimte bij herstructureringsprojecten. Deze financiële afspraken zijn vastgelegd in de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken, die is vastgesteld middels Raadsbesluit 104/2007. Het project Nederlandlaan geschiedt conform de Raamovereenkomst en op grond daarvan is een bedrag van € 10.656,- per woning (prijsspeil 1-1-2007, geïndexeerd naar 2008/2009) per woning beschikbaar voor het verbeteren van de openbare ruimte. Van dit bedrag komt 65 % voor rekening van de gemeente. Die bijdrage is voorzien en zal ten laste worden gebracht van de voor de transformatieovereenkomst gereserveerde gelden van OPH-2, prestatie 54¹.
- Er wordt in dit kader tevens een grondruil uitgevoerd met een neutrale grondbalans, zodat de grondruil financieel eveneens kostenneutraal zal geschieden (actie StZ/VG).
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over de wijze waarop het parkeren in het gebied wordt opgelost. Onder de beide appartementengebouwen worden in totaal 60 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd. De meerkosten voor het ondergronds parkeren bedragen circa € 1.000.000,-. De gemeente draagt voor een bedrag van (maximaal) € 400.000,- bij in de kosten voor het ondergronds parkeren van Elan. De bijdrage wordt gefinancierd vanuit het BLS-fonds (Besluit Locatiegebonden Subsidies), welke is gekoppeld aan uitvoering voor 1 januari 2010.
- Conform de Raamovereenkomst wordt vanuit het gezamenlijke budget dat beschikbaar is voor de verbetering van de openbare ruimte een bijdrage van € 120.000,- gereserveerd ten behoeve van ondergronds parkeren (i.c. een bijdrage die niet uitgegeven wordt in de openbare ruimte, omdat daar dankzij de ondergrondse parkeeroplossing minder parkeerplekken hoeven worden aangelegd). Voorwaarde voor deze bijdrage is 100% sociale woningbouw en de ondergrondse parkeerplekken niet worden verkocht en niet worden verhuurd aan anderen dan de bewoners van de nieuw te bouwen complexen van het project Nederlandlaan.
- In verband met een tekort van € 42.000 op eindwaarde, dragen Elan en de gemeente tevens ieder een bedrag van € 21.000,- bij in de kosten voor het ondergronds parkeren van Elan.
- De kosten van gebiedsinrichting zijn geraamd door het Ingenieursbureau van de gemeente Haarlem op € 869.000,- prijspeil 2008 (in de grondexploitatie geïndexeerd tot 2010).
- De benodigde investeringen bedragen totaal € 1.450.488,=. Een en ander is opgenomen in een totale begroting voor de grondexploitatie Nederlandlaan, welke een dekkend resultaat heeft en waarvoor een krediet wordt aangevraagd bij de raad. De grondexploitatie Nederlandlaan wordt onderdeel van programma Schalkwijk 2000+.

4.3 Kwaliteit

De kwaliteitseisen voor dit project komen voort uit de randvoorwaarden zoals opgenomen in het eerste deel van dit document. De kwaliteitseisen zoals die gelden voor de inrichting van de openbare ruimte zullen worden geformuleerd in het door de gemeente op te stellen Programma van Eisen voor de openbare ruimte.

4.4 Bestemmingsplan

Voor Schalkwijk is een nieuwe bestemmingsplan in de maak. Het concept voorontwerp bestemmingsplan is in juni 2007 door B&W vrij gegeven voor inspraak. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de doorlooptijd van de bestemmingplanprocedure is het noodzakelijk om een artikel 19 procedure te doorlopen (zie ook planning onder 4.1).

¹ Voor de periode tot 1 januari 2010 zijn de kosten voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte bij herstructurering, opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor prestatie 54 en 55 (kwaliteitsverbetering 30 ha openbare ruimte en kwaliteitsverbetering 30 ha grootschalig groen) van het OPH 2006-2010. Het gemeentelijk deel van de kosten voor de aanpak van de openbare ruimte wordt gedekt vanuit de gelden van de Brede Doel Uitkering Fysiek die aan deze prestaties zijn gekoppeld. Omdat de rijks gelden zijn gekoppeld aan uitvoering voor 2010 is het herinrichten van de openbare ruimte voor 1 januari 2010 voor deze bijdrage een voorwaarde.

4.5 Communicatie/participatie en inspraak

Conform de Transformatieovereenkomst zijn de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening en de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken, voor partijen leidend voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van het project Nederlandlaan.

Ter aanvulling hierop hebben partijen afgesproken dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan ter ondersteuning van voorbereiding en realisatie van het project.. De kosten daarvan zijn voor rekening van de corporaties.

Ten behoeve van communicatie en inspraak wordt gezocht naar een synergie tussen het vastgoedproject en het project van de openbare inrichting.

Voor de projectmanager betekent e.e.a. dat hij betreffende communicatie:

- Gemeentelijk aanspreekpunt is voor de corporaties,
- Gemeentelijk aanspreekpunt is (intern en extern) voor alles aangaande de voorbereiding en uitvoering van herinrichting van de openbare ruimte,
- Zorg draagt voor synergie tussen het vastgoedproject en het project van de herinrichting openbare ruimte op momenten van (gezamenlijke) communicatie hierover.

4.6 Risico's

Woningen en openbare ruimte dienen voor 1-1-2010 te zijn opgeleverd.

Er zitten risico's in deze planning omdat diverse fasen weliswaar haalbaar, doch zeer krap zijn gepland en er geen uitlooptijd is in geval van vertraging. Voor het laatste te realiseren blok is zelfs een doorlooptijd tot in februari 2010. De ambitie is ook dit blok voor 1-1-2010 op te leveren middels strakke sturing op voortgang. De planning in 4.1 laat ook zien dat er weinig rek zit in vergunningentraject en uitvoering. Het op dit moment nog ontbreken van een bouwvergunning kan een risico vormen voor het behalen van de planning van het project. Beheersmaatregelen zullen bestaan uit strakke sturing op voortgang en zorgvuldige communicatie met bewoners en andere belanghebbenden.

De bijdrage vanuit het BLS-fonds (Besluit Locatiegebonden Subsidies) alsmede de bijdrage vanuit het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) aan de herinrichting van de openbare ruimte stellen als voorwaarde dat de nieuwe woningen en de openbare ruimte voor 1-1-2010 zijn opgeleverd.

In geval de projectmanager in algemene zin vertraging verwacht, en in het bijzonder vertraging die dusdanig is dat oplevering voor 1-1-2010 niet haalbaar blijkt, zal dit door de projectmanager in overleg met de ambtelijk opdrachtgever direct worden voorgelegd aan de stuurgroep Europawijk Zuid, teneinde daar te beslissen welke acties nodig zijn om haalbaarheidsrisico's te beperken.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling Wijkzaken/Gebiedsmanagement
Registratienummer 2008 / 79404

Onderwerp: kredietaanvraag en openen grondexploitatie project Nederlandlaan
--

1 Inhoud van het voorstel

- Aan de raad wordt voorgesteld een krediet te verlenen voor voorbereidings- en uitvoeringswerkzaamheden voor het project Nederlandlaan in Europawijk-Noord.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

- De vernieuwing van Europawijk-Noord, i.c. het gebied geleden tussen de Nederlandlaan en de Belgiëlaan, maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+. Voor Europawijk-Noord is in 2004 een stedenbouwkundig plan opgesteld als basis voor de vernieuwing. De gemeente en de drie Haarlemse corporaties zijn overeengekomen om Europawijk-Noord in twee fasen aan te pakken. Deze raadsnota heeft betrekking op de eerste fase: het project Nederlandlaan.
- Door vernieuwing van het woningbestand ontstaat de mogelijkheid om ook de openbare ruimte opnieuw in te richten. Daarbij is uitgangspunt het handhaven van de oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdopzet.
- Woningcorporaties Elan Wonen en Pre Wonen hebben met de gemeente overeenstemming bereikt over het project. Wederzijdse afspraken zijn vastgelegd in een conceptovereenkomst Nederlandlaan.

3 Samenvatting

- Het project Nederlandlaan betreft de sloop van 78 woningen, de nieuw-bouw door Elan Wonen van 81 sociale huurwoningen in twee appartementencomplexen, de nieuwbouw door Pre Wonen van 9 grondgebonden woningen en de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente.
- Bouwplan en herinrichting van de openbare ruimte dienen 1 januari 2010 gereed te zijn.

4 Ondergronds parkeren

- Het college hecht veel waarde aan duurzame parkeeroplossingen, (juist) ook bij sociale huurprojecten. Het college stelt daarom voor het parkeren deels ondergronds op te lossen in een parkeerkelder, onder de 2 nieuw te realiseren appartementencomplexen, en daar een bijdrage voor te leveren.

Toelichting

- Het toegenomen autobezit leidt o.a. bij het project Nederlandlaan tot straten vol met geparkeerde auto's, veelal ook op de trottoirs. Dit vormt een te grote druk op de openbare ruimte: het belemmert het gebruik voor de voetganger en fietser en leidt tot een onoverzichtelijk, door blik gedomineerd beeld dat sterk afbreuk doet aan na te streven ruimtelijke kwaliteiten. Tevens ontstaan daardoor onveilige oversteeksituaties, met name voor kinderen. Daarbij kent de openbare ruimte een aantal ad-hoc inrichtingen om het autoverkeer en parkeren te beteugelen, wat ook een rommelig straatbeeld geeft.

- De parkeersituatie in en rondom Nederlandlaan is in 2004 geïnventariseerd. Uitkomst was dat in de huidige situatie per woning 0,75 parkeerplaats beschikbaar is. Dit is erg weinig, gezien het huidige autobezit. Daarnaast maken ook diverse bewoners van de flats aan de Schotlandstraat en de Ierlandstraat gebruik van de parkeerplaatsen aan de Nederlandlaan. Ook daar is de parkeerdruk in de directe omgeving groter dan het beschikbare aantal plaatsen.
- De gemeente hanteert voor vernieuwingsoperaties in Haarlem een norm van 1,5 parkeerplaats per woning (eigen bezit + bezoek). Bij hantering van deze norm is de opnamecapaciteit van de openbare ruimte in het project Nederlandlaan voor parkeren ontoereikend (de stedenbouwkundige opzet blijft gehandhaafd en het aantal woningen neemt toe). Daarom is ondergronds parkeren hier een oplossing waar het college graag aan wil bijdragen. Onder de appartementencomplexen van Elan kan ruimte gecreëerd worden voor de bouw van een parkeergarage voor in totaal 60 parkeerplaatsen. Het college wil voorstellen het Budget Locatiegebonden Subsidies (BLS) in te zetten voor een bijdrage aan deze duurzame, gebouwde parkeeroplossing bij dit sociale woningbouwproject. Dit neemt in flinke mate de druk weg op de openbare ruimte en geeft gelegenheid om hier toekomstbestendig aan de parkeernorm te voldoen. Het is van groot belang in toenemende mate ook in de sociale woonomgeving als ontwikkelaar (corporatie) en gemeente te tonen, en de middelen beschikbaar te stellen, dat duurzame parkeeroplossingen met veel oog voor leefbaarheid mogelijk zijn. Met dit project wil het college een voorbeeld en 'pilot' stellen voor andere sociale projecten.
- Overzicht aantal parkeerplaatsen bij dit project:
 - Voor de nieuwbouw in de 1^e fase is nog de oude norm van 1,2 parkeerplaats per woning afgesproken: 90 nieuwe woningen x 1,2 = 108 parkeerplaatsen benodigd. Ondergronds worden er 60 opgelost, in de openbare ruimte moeten tenminste 48 plaatsen komen.
 - In de 2^e fase zal de huidige parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning worden toegepast op zowel de woningen uit de 1^e als de 2^e fase.
 - Ondanks de afspraak de oude norm van 1,2 toe te passen, laat het conceptontwerp openbare ruimte voor de 1^e fase reeds plek toe voor 61 parkeerplaatsen. Die ruimte is er dankzij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Daarmee wordt vrijwel aan de nieuwe norm voldaan (immers bij norm 1,5 zouden dat 65 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn).

5 Financiële paragraaf (bedragen excl. BTW)

- Deze gebiedsherinrichting geschiedt conform de geactualiseerde Raamovereenkomst Haarlemse woonwijken, die is vastgesteld middels Raadsbesluit 104/2007.
- Er wordt in dit kader tevens een grondruil uitgevoerd met een neutrale grondbalans, zodat de grondruil financieel eveneens kostenneutraal zal geschieden.
- De gemeente draagt voor een bedrag van (maximaal) € 400.000,- bij in de kosten voor het ondergronds parkeren van Elan. De bijdrage wordt gefinancierd vanuit het fonds Budget Locatiegebonden Subsidies (BLS), welke is gekoppeld aan uitvoering voor 1 januari 2010. De overige kosten voor het ondergronds parkeren draagt Elan. (De globale raming van de meerkosten van het ondergronds parkeren van is €1.000.000,-. De gemeente laat hierop nog een nacalculatie uitvoeren. Mochten de meerkosten lager uitvallen, dan zal de gemeentelijke bijdrage naar rato worden bijgesteld.)
- Elan en de gemeente dragen ieder een bedrag van € 21.000,- bij in de kosten voor het ondergronds parkeren van Elan. Het gemeentelijk deel wordt gedekt

(uit post stedenbouwkundige knelpunten van grondexploitatie Schalkwijk 2000+).

- De kosten van gebiedsinrichting zijn geraamd door het Ingenieursbureau van de gemeente Haarlem. Dekking hiervoor wordt gevormd door de transformatiebijdrage, welke conform de Transformatieovereenkomst door partijen gezamenlijk wordt ingebracht à € 10.656,- (excl. BTW, prijspeil 1-1-2007, geïndexeerd naar 2008/2009). Het gedeelte van de transformatiebijdrage die de gemeente moet bijdragen is voorzien en zal ten laste worden gebracht van de voor de transformatieovereenkomst gereserveerde gelden van OPH-2, prestatie 54 "verbeteren kwaliteit openbare ruimte".
- Een en ander is opgenomen in een totale begroting voor de grondexploitatie Nederlandlaan, welke een dekkend resultaat heeft. De benodigde investeringen bedragen € 1.450.488,=
- De Raad wordt gevraagd om instemming met het openen van de grondexploitatie Nederlandlaan, complexnummer 040 en deze conform de Haarlemse beheersverordening onder te brengen in hoofdstuk 1.
- De grondexploitatie Nederlandlaan wordt onderdeel van programma Schalkwijk 2000+.

6 Participatie / communicatie

- Conform de Transformatieovereenkomst zijn de gemeentelijke inspraak- en participatieverordening en de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken, voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van het project.
- Ter aanvulling hierop hebben partijen afgesproken dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan ter ondersteuning van voorbereiding en realisatie van het project.

7 Planning

- De te bouwen woningen en de vernieuwde openbare ruimte dienen op 1 januari 2010 te zijn opgeleverd.

Wij stellen de raad voor:

1. Voor het project Nederlandlaan een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 1.450.488,=
2. Daartoe de grondexploitatie Nederlandlaan te openen, complexnummer 040, als onderdeel van programma Schalkwijk 2000+.
3. Als dekking te benutten:
 - Het project maakt onderdeel uit van de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken (periode tot en met 2009). Het gemeentelijk aandeel ad € 623.382,= wordt ten laste gebracht van het uitvoeringsprogramma OPH 2008, onderdeel Fysiek, prestatie 54.
 - het fonds Besluit Locatiegebonden Subsidie: € 400.000,=
 - post stedenbouwkundige knelpunten van grondexploitatie Schalkwijk 2000+: € 21.000,-
 - bijdrage corporaties conform raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken ad € 385.106,=
 - extra bijdrage Elan: € 21.000,=

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

4. Voor het project Nederlandlaan een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 1.450.488,=
5. Daartoe de grondexploitatie Nederlandlaan te openen, complexnummer 040, als onderdeel van programma Schalkwijk 2000+.
6. Als dekking te benutten:
 - Het project maakt onderdeel uit van de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken (periode tot en met 2009). Het gemeentelijk aandeel ad € 623.382,= wordt ten laste gebracht van het uitvoeringsprogramma OPH 2008, onderdeel Fysiek, prestatie 54.
 - het fonds Besluit Locatiegebonden Subsidie: € 400.000,=
 - post stedenbouwkundige knelpunten van grondexploitatie Schalkwijk 2000+: € 21.000,-
 - bijdrage corporaties conform raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken ad € 385.106,=
 - extra bijdrage Elan: € 21.000,=

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter