

Onderwerp: Ontwikkellocatie Italiëlaan
BBV nr: 2016/243589

1. Inleiding

Pré Wonen heeft haar 5 sterk verouderde portiekflats aan Italiëlaan met 105 huurwoningen in 2008 gesloopt. Op 12 februari 2015 (BBV nr:2014/411629) is de gemeenteraad akkoord gegaan met de stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan. In overleg met belanghebbenden heeft Pré wonen een nieuwbouwplan ontwikkeld dat bestaat uit 4 woongebouwen van totaal 84 woningen, waarvan 36 koop- en 48 sociale huurwoningen (waarvan 16 woningen voor SIG, mensen met een licht verstandelijke beperking). De ruimte rondom de woongebouwen wordt ingericht als park en kan zo fungeren als plek voor ontmoeting en recreatie voor bewoners van de nieuwbouw en omwonenden uit de wijk. De commissie ontwikkeling is op 12 januari 2015 en op 17 maart 2016 geïnformeerd over de planvorming.

De gewenste ontwikkeling betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst (bijlage 1) wordt voldaan aan de Wro.

Het bouwplan is ontworpen door Heren 5 architecten en kenmerkt zich door ronde vormen. In samenspraak met afdeling Ruimtelijk Beleid is een voorlopig ontwerp voor het park gemaakt (bijlage 2). Het park bevindt zich deels op gemeentegrond en deels op grond van Pré wonen. Om te komen tot een logische verdeling die goed beheerd kan worden, vindt een grondruil plaats. Hiertoe zijn een grondaankoop- en grondverkoopovereenkomst opgesteld, die onderdeel vormen van de anterieure overeenkomst (AO).

Voor het groen rondom de woongebouwen is een parkachtig ontwerp gemaakt waarbij de wandelpaden de noord en zuidzijde met elkaar verbinden. Langs de Italiëlaan wordt een wandelpad aangelegd van oost naar west door het groen. De bestaande gezonde bomen (bijlage 3) zijn ingepast in het ontwerp. Over het groenontwerp heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Bomenwacht.

2. Besluitpunten college

1. Het college gaat een anterieure overeenkomst aan met Pré Wonen.
2. Het college stelt het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte vast en geeft deze vrij voor inspraak.
3. Het college zendt dit besluit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling.
4. De lasten van de areaaluitbreiding openbare ruimte bedragen €11.600. Het college stelt de raad voor bij de eerstvolgende bestuursrapportage om deze ten laste te brengen van de algemene middelen. De baten en lasten voor de ambtelijke begeleiding van de ontwikkeling bedragen € 13.233. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om deze baten/lasten te ramen op beleidsveld 5.1
5. De betrokkenen worden geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Haarlem en Pré wonen.

Een voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte dat is vrijgegeven voor inspraak.

4. Argumenten

1. Het besluit past binnen het beleid.

Het plan past binnen de Woonvisie Haarlem 2012-2016 en draagt bij aan kwaliteit en verscheidenheid in het woningaanbod in Schalkwijk. Volgens het plan worden 36 koop- en 48 (sociale) huurwoningen gebouwd.

2. Het plan kan rekenen op draagvlak.

De wijkraad Europawijk, de Bomenwacht en omwonenden zijn betrokken bij het bouwplan en het ontwerp. Vanuit deze belangengroepen is positief gereageerd op het plan.

3. Het plan past binnen de financiële kaders.

- a. De kosten van de herinrichting van het openbaar gebied worden gedekt uit de grondexploitatie Europawijk, complex 036.
- b. Er wordt een gelijk aantal m2 grond geruild met Pré Wonen. De grondruil vindt 'om niet' plaats, waarbij er wel btw betaald moet worden over de waarde van de grond. De basis hiervoor vormt het taxatierapport van Pré Wonen. De grond wordt door beide partijen bouwrijp geleverd, waarbij beide partijen hun eigen grond laten inrichten. De gemeente kan de btw compenseren via het btw-compensatiefonds.
- c. Afgezien het deel van het park dat op gemeentegrond ligt is de ontwikkeling voor rekening en risico van Pré wonen. De gemeente faciliteert het proces. Hiertoe is op 30 maart 2015 een Intentieovereenkomst gesloten met Pré Wonen
- d. De kosten voor de ambtelijke begeleiding worden door Pré wonen betaald conform bijlage 3 van de anterieure overeenkomst en bedragen €13.225,- .
- e. Na afronding van de nieuwbouw draagt Pré Wonen een perceel grond over aan de gemeente. Dit resulteert in een areaaluitbreiding van de openbare ruimte dat naar verwachting begin 2018 wordt opgeleverd. De exacte jaarlijkse kosten worden met het definitief ontwerp bepaald. De nu ingeschatte kosten zijn in totaal € 11.600- en zijn als volgt opgebouwd:
 - € 4700 ,- paden
 - € 5200,- groenvoorziening
 - € 1700,- openbare verlichting.

4. Het plan voldoet aan de groenparagraaf.

De Haarlemse bomenwachters zijn vooraf betrokken bij het ontwerp en hebben input gegeven dat vervolgens is meegenomen in het ontwerp. Voor de bestaande bomen worden beschermende maatregelen genomen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de groentoets. Met de nutsbedrijven zijn afspraken gemaakt over de ligging van het nieuwe tracé ten behoeven van de nieuwe woningen. Het aangewezen tracé is zo gekozen dat bestaande gezonde bomen behouden kunnen blijven.

6. Risico's en kanttekeningen

1. De bestaande bomen kunnen beschadigd raken door bouwactiviteiten

De partij die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren moet beschermende maatregelen toepassen. Hierop moet toezicht worden gehouden tijdens het werk.

7. Uitvoering

De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Het voorlopig ontwerp wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn zienswijzen indienen. Deze zienswijzen worden verwerkt in een nota van zienswijzen en meegenomen bij het opstellen van het definitieve ontwerp. Het definitieve ontwerp wordt ter besluitvorming opnieuw aangeboden aan college.

Er is in mei 2016 een kapvergunning aangevraagd voor de bomen die binnen het bouwvlak vallen en een aantal bomen die in zeer slechte conditie zijn en geen perspectief meer hebben.

De omgevingsvergunning en de kapvergunning worden naar verwachting in september 2016 verleend. Pré Wonen is voornemens eind 2016 starten met de bouw, een en ander afhankelijk van de verkoop van de woningen. Na de realisatie van de bouw wordt het park aangelegd door de gemeente Haarlem en Pré wonen.

8. Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen
2. Ontwerp d.d. 9 juni 2016
3. Groentoets d.d. 9 maart 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester