

Raadsstuk

Onderwerp: Parkzone Aziëweg – Vrijgave Voorlopig Ontwerp voor inspraak
Reg.nummer: 2013-149936

1. Inleiding

De grondexploitatie Aziëweg omhelst de herontwikkeling van het gebied tussen de Aziëweg en Spijkerboorpad, van de Briandlaan en tot aan de moskee aan de Bernadottelaan in Schalkwijk. Het project maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+. De werkzaamheden bestaan uit het realiseren van woningbouw op drie locaties, woonrijpmaken van het Spijkerboorpad en de aanleg van een park. De investeringen worden gefinancierd uit de opbrengsten van de verkoop van de verkooplocaties op kavel 1 en 2 in het park, het Stedenbouwkundig concept ‘de Pareltjes in het groen’. Op kavel 3 naast het Teyler College is nog een locatie die in de toekomst mogelijk ontwikkelt zou kunnen worden. Dit maakt onderdeel uit van een langetermijn fasering voor het park.

De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan een verbetering van de wijk. De kwaliteit van de gebouwen en de parkachtige buitenruimte rond het project zullen zorgen voor een positieve uitstraling op de omgeving.

In 2008 is met zicht op een definitief akkoord over verkopen aan Pré Wonen en Stichting Sint Jacob (SSJ) op korte termijn in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk het plan Aziëweg al meegenomen. In juli 2008 bleek het ontwerp voor de ontwikkelaars te duur.

Het plan is daarop aangepast met als resultaat dat Pré en SSJ begin 2012 een aangepast, haalbaar plan hebben voorgelegd. Doordat de verkoopopbrengsten en daarmee de GREX onder druk staat, is ook het ontwerp van het park ter discussie gesteld. Daardoor kon het parkontwerp nog niet vastgesteld worden.

Inmiddels is er een Voorlopig Ontwerp (VO) voor het park gemaakt. Dit VO bestaat uit een boekwerk met de visie op het park en daarnaast concrete VO-tekeningen. Het college wil het VO vrijgeven voor inspraak om het ontwerp vast te kunnen stellen. Daarmee wordt bereikt dat belanghebbenden duidelijkheid en helderheid hebben over het gewenste park. Daarnaast wordt het voor (potentiële) kopers van de verschillende verkooplocaties in het park duidelijk welke kaders zij mee krijgen bij hun ontwikkeling.

Belangrijkste reden om het VO nu wel vast te stellen is dat naar verwachting op korte termijn de verkoopovereenkomst met Stichting Sint Jacob voor kavel 2, bouwlocaties 1 en 2 rondkomt. Parallel aan het vaststellen van het VO zal het college de betreffende verkoopovereenkomst aanbieden aan de raad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met het Voorlopig Ontwerp voor de parkzone Aziëweg en deze vrij te geven voor inspraak;

2. een krediet te verstrekken ten bedrage van € 2.453.821,- voor het bouw- en woonrijpmaken van locaties 1 en 2, inclusief de aanlegkosten van het park en de reconstructie van het Spijkerboorpad. Dit bedrag is voorzien in de grondexploitatie Aziëweg;
3. dit krediet te dekken uit de grondexploitatie Aziëweg complex 042;
4. het college te mandateren tot het uitvoeren van het VO, waarbij de uitgaven ten behoeve van gefaseerde realisatie afgestemd worden op de inkomsten uit de verkopen.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig park langs de Aziëweg om daarmee bij te dragen aan de kwaliteit van Schalkwijk.

4. Argumenten

Beleid

- Het ontwerp van de Parkzone Aziëweg is een uitwerking van Schalkwijk 2000+.
- Het ontwerp sluit aan op de Hoofdlijnennotitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR).
- Het ontwerp past binnen de gouden regels en de specifieke voor het gebied geldende regieniveau en - gebiedstype van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- De Adviescommissie Ruimtelijk Kwaliteit heeft positief advies gegeven op het parkontwerp.

Planologisch

- Het VO past, op de gewijzigde parkeervoorzieningen na, binnen het bestemmingsplan. Voor de parkeervoorzieningen zal een Wabo procedure doorlopen moeten worden.

Heldere, vastgelegde kaders verkooplocaties

- Het park is altijd benoemd als de verbindende factor van het gebied, waarbij de torens 'te gast' zijn. Met de aanstaande verkoop van locatie 2, toren 1 aan Stichting Sint Jacob is het van belang het VO en daarmee de uitgangspunten van het park vast te leggen. Daarmee worden de kaders vanuit het park voor SSJ, maar ook voor toekomstige kopers van de overige verkooplocaties verankerd.

Communicatie

- Het VO voor de parkzone is gezamenlijk met de plannen van de verschillende ontwikkelaars gepresenteerd aan belanghebbenden op een informatiebijeenkomst d.d. 27 februari 2013. De reacties op die avond en achteraf zijn voor wat betreft het parkontwerp overwegend positief.

Inspreek

- Door het besluit ter inzage te leggen, wordt de mening van belanghebbenden over het ontwerp duidelijk en deze kunnen daarnaast bijdragen aan een verbetering van het ontwerp.

Financiële paragraaf

- De voorgenomen investeringen zijn voorzien in de grondexploitatie Aziëweg. Hieronder wordt een uittreksel weergegeven van het MPG 2013:

Complexnr: 042 Aziëweg		Loopjaar GrEx 2013			
Grondexploitatie per 1 januari		Start exploitatie 01-01-2002			
	per 2016	31-12-2012	Prognose	Prognose	Prognose
	Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015
INVESTERINGSUITGAVEN					
Verwerving	4.160.765	4.160.765			
Slopen, ontruimen, blinderen	491.934	253.269	238.665		
Milieu onderzoek					
Bodemsanering					
Hoofdinfrastructuur					
Bouwrijpmaken	412.060		412.060		
Woonrijpmaken	1.741.761			1.741.761	
VTU, Planontwikkeling	1.090.094	640.094	150.000	150.000	150.000
Dotatie Omslagfonds					
Dotatie I.S.V.					
Dotatie Reserve Grondexploitatie					
Bijdrage andere grondexploitatie(s)					
Bijdrage aan derden					
Overige uitgaven					
Subtotaal	7.896.614	5.054.128	800.725	1.891.761	150.000

- Het gevraagde krediet bedraagt € 2.453.821,-

	2013	2014
Bouwrijpmaken	412.060	
Woonrijpmaken		1.741.761
VTU, Planontwikkeling	150.000	150.000
Subtotalen	562.060	1.891.761
Totaal krediet	2.453.821	

- Meer informatie over de grondexploitatie wordt weergegeven in het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG).

5. Kanttekeningen

Aanpassing parkeeroplossing

- Uitgangspunt was het parkeren bebouwd en half ondergronds aan te leggen. Als gevolg van de kredietcrisis in 2008 bleek dit financieel niet meer haalbaar. In het huidige VO worden de parkeerplaatsen op halfverdiept maaiveld aangelegd (0,50 meter onder het niveau van het Spijkerboorpad). De haag rondom het parkeerterrein zorgt er voor dat de auto's uit het zicht geparkeerd staan. Op deze wijze valt de oplossing binnen de randvoorwaarden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Gefaseerde aanleg

- De financiële dekking van de investeringen komt voort uit de opbrengsten van de verkooplocaties. Daarmee ontstaat er een afhankelijkheid tussen (gedeeltelijke) aanleg van het park, in relatie tot het moment van oplevering van de deellocaties.

- De fasering van het park is afhankelijk van het bouwtempo van de ontwikkellocaties. Eerst zal er een basisstructuur worden aangelegd op de delen die niet gehinderd zullen worden door de toekomstige bouwactiviteiten. Bij gereedkomen van de nieuwbouwlocaties zal rond de betreffende delen de uiteindelijke beoogde hoge kwaliteit groen aangelegd kunnen worden.
- De definitieve herinrichting van het Spijkerboorpad zal pas plaats kunnen vinden na de laatste bouwactiviteiten.

6. Uitvoering

Daags na raadsbesluit:

- a. wordt de media worden geïnformeerd door middel van een persbericht;
- b. worden belanghebbenden per brief geïnformeerd over de inspraak;
- c. wordt het VO ter inzage gelegd voor wettelijke inspraak;
- d. wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden;
- e. wordt de definitieve nota op basis van de inspraakreacties ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- f. wordt na definitieve verkoop van kavel 2 locatie 1 aan SSJ een voorstel ingediend voor de aanleg van de 1^{ste} fase.

7. Bijlagen

- VO Aziëweg d.d. 10 april 2013
 - Visie parkzone Aziëweg d.d. 10 april 2013;
 - VO-tekening plankaart d.d. 10 april 2013;
 - VO-tekening profielen d.d. 10 april 2013;
 - VO-tekening bomenkaart d.d. 10 april 2013.

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:

(zie tekst 'voorstel aan de raad')

-
-
-

Gedaan in de vergadering van *(wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter