

RAADSSTUK

Raadsstuk 112/2008
B&W datum 20 mei 2008
Sector/Afd WZ/gm
Reg.nr(s) 2008/79404

Onderwerp **Kredietaanvraag en openen grondexploitatie project Nederlandlaan**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

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

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 concept projectovereenkomst Nederlandlaan.

Samenvatting

- Het project Nederlandlaan betreft de sloop van 78 woningen, de nieuwbouw 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.

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 concept-ontwerp 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).

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+.

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.

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,-

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

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,-

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,