

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 24 mei 2016
Ons kenmerk 2016/246575
Contactpersoon drs. J. (Ans) Kippersluis
Doorkiesnummer 4499
E-mail Jkippersluis@haarlem.nl
Onderwerp Aanbesteding laatste kavel DSK

Geachte leden,

Graag informeer ik u over de laatste stap ter afronding van de herontwikkellocatie DSK gelegen aan het van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan in Haarlem Oost.

In de afgelopen jaren is een nieuw voetbalveld en een bijbehorend kantinegebouw aangelegd met aan de westzijde van de Prins Bernhardlaan een door Ymere gerealiseerd appartementencomplex. De Martin Luther Kingschool heeft een nieuw volledig klimaatneutraal onderkomen gekregen en dit najaar worden 21 milieuvriendelijke huizen gebouwd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is de speeltuin jaren geleden verhuisd naar een tijdelijke plek. Op basis van het recent vastgestelde bestemmingplan kan nog dit jaar de speeltuin in een nieuw gebouw en met een volledig nieuw ingericht terrein gevestigd worden op de definitieve nieuwe plek, zoals door de gemeenteraad in 2010 aangewezen.

Rest nog een te verkopen kavel voor kleinschalige woningbouw direct grenzend aan de school.

In het al eerder door de raad vastgestelde stedenbouwkundigprogramma van eisen (6 januari 2011 /kenmerk 2010/215560) is voor deze herontwikkeling uitgegaan van de bouw van grondgebondenwoningen(ca 13). Voor de benodigde differentiatie van het woningaanbod in Oost stel ik voor dit uitgangspunt bij de kavelverkoop te handhaven.



Oranje: te verkopen kavel

De kavel is al bouwrijp en er staan geen bomen op. Verder zal de voorwaarde bij verkoop worden gesteld dat het bouwplan moet passen binnen het bestaande en vastgestelde bestemmingplan zodat de bouwactiviteit kort na het afsluiten van de koopovereenkomst kan worden gestart.

Uit onderzoek is gebleken dat binnen het bestemmingplan ook gekozen zou kunnen worden voor het bouwen van 28 appartementen. De grondopbrengst ligt dan weliswaar wat hoger dan bij de grondgebonden woningen, maar sluit minder goed aan bij de keuze tot differentiatie. Belangrijk nadeel van deze optie is dat niet kan worden voldaan aan de parkeernorm. Terwijl het parkeren bij grondgebonden woningen volledig kan worden gerealiseerd op het binnenterrein. Hierdoor wordt de gevoelde hoge parkeerdruk in de buurt - vooral in de weekenden tijdens voetbalactiviteiten – niet verder opgevoerd.

Om deze reden ben ik voornemens om te kiezen voor de grondgebonden woningen. Overigens hanteer ik daarbij een bodembedrag dat door een externe taxateur - rekening houdend met de financieel gunstige markt - is berekend. De kavel wordt gegund aan de hoogste bieder. De kans dat de bodemprijs een “bottle neck” oplevert voor aanbesteding is aanwezig, maar wordt klein geacht.

De verkoop wordt middels een zware voorhangprocedure aan u voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk