

Stichting Belangenbehartiging Wijkraad Welgelegen

*Inspreekreactie over het voornemen tot verkoop door de gemeente van het zogeheten Alditerrein
Commissie Ontwikkeling, d.d. 23 oktober 2014*

Ondanks de onduidelijke informatie met een raadsstuk uit 2010, geheimhouding van plan en financiële onderbouwing, is de casus van de verkoop duidelijk. Op hoofdlijnen:

- a. De gemeente krijgt te weinig geld voor haar grond
- b. De gemeente verkwaanselt een deel van haar historische stad
- c. Inspraak is een wassen neus

Ad a. De uitgangspunten van de verkoop zijn nadelig voor de gemeente Haarlem. Voor het gemak is vanwege de vergelijkbare grootte van de percelen de berekening in tweeën gedeeld. De oppervlakte mag dan nagenoeg even groot zijn, de potentiële waarde is dat echter niet:

- Het eigendom van de gemeente heeft met haar ligging aan met name de Raamsingel een hogere potentiële opbrengst (uitzicht, bezonning) dan het eigendom van HBB aan de Tempeliersstraat (verkeerslawaaï lijnbussen, buitenruimte op het noorden). Elke m² woonprogramma – waaraan de verkoopprijs is gekoppeld - levert aan de Raamsingel zeker € 400-500,= per m² meer op. Dit duurdere programma op eigendom van de gemeente levert een hogere opbrengst op (van € 700-875.000,=, op basis van circa 14 appartementen van 100-125 m²)
- Het eigendom van de gemeente is onbebouwd; dat van HBB is nagenoeg helemaal volgebouwd en heeft dus ook meer sloopkosten e.a. (van circa € 100-150.000,=) dan de gemeente
- Aan de betere Raamsingel zijn grotere woningen mogelijk dan aan de Tempeliersstraat. Dat betekent dus minder gebouwde parkeerplaatsen voor het programma op het Alditerrein. Circa 5-6 parkeerplaatsen minder dan voor een vergelijkbaar volume aan de Tempeliersstraat leidt tot minder kosten (van circa € 125-150.000,=)

Samenvattend laat de gemeente hier de verrekening van zeker een miljoen euro liggen, waar de Haarlemse burger voor opdraait.

Ad b. De gemeente Haarlem is hoedster van haar cultuurhistorische en economische waarden in de stad, die bestaat door afwisseling van functies en menging van oude en nieuwe gebouwen. Zij gaat hieraan voorbij en doet met deze verkoop juist afbreuk aan de kwaliteit van het gebied:

- Met sloop van het HKB-gebouw verdwijnt er weer een stuk historie uit het straatbeeld. Het is onterecht om het HKB-gebouw in de huidige staat af te doen als niet waardevol, om deze planvorming mogelijk te maken. Ook de Greiner een stukje verderop, heeft er ooit zo uit gezien en is nu een parel in de buurt
- Het programma aan de Tempeliersstraat bestaat uit appartementen. Vooral de begane grond van de Tempeliersstraat met het drukke busverkeer voor de deur krijgt hiermee niet de meest geschikte invulling in de zin van maximale opbrengsten.
- Er gaan openbare parkeerplekken verloren. Voor het nieuwe programma is er een parkeernorm, die het gebouwd parkeren bepaalt. Omwonenden met een vergunning en bezoekers van de Schouwburg kunnen echter geen gebruik meer maken van het Alditerrein.
- Het binnenterrein bestaat uit een verhoogd parkeerdek, wat de inbreuk op de privacy van de buurt verhoogt en geen recht doet aan de omschrijving van het beschermd stadsgezicht met gezinswoningen en een groen binnengebied.

Zo valt de gemeente hier met haar beleid voor een beschermd stadsgezicht door de mand.

Ad c. De planologische procedure is verkeerd om. Er is nog geen bestemmingsplan, maar het plan ligt al klaar. In het collegebesluit is alleen tijd genoemd als belemmerende factor, de inhoud niet. Zo is inspraak op een (postzegel-)bestemmingsplan alleen voor de schone schijn.

Kortom: er zijn betere alternatieven, die meer recht doen aan de locatie en de prijs:

- Indien de gemeente haar grond zou uitgeven in een aantal kavels voor gezinswoningen met een grondprijs van circa € 500-550,= per m² perceelsoppervlakte, brengt dit al gauw evenveel op als het verkoopbedrag van de kleine € 800.000,= uit het collegebesluit. Ter vergelijking: de 2.200 m² grond aan het Spaarne (Scheepmakerskwartier) staat te koop voor € 1,8 mln; dit is € 800,= per m².
- Een dergelijk alternatief heeft minder bebouwing, gewone achtertuinen met echte bomen, zoals passend in dit beschermd stadsgezicht
- Parkeren op maaiveld geeft minder gedoe dan volledig gebouwd parkeren, niet alleen tijdens de bouw, maar ook daarna voor het beheer van het grondwater
- De instandhouding van het HKB-gebouw, met een nieuwe functie, doet recht aan de cultuurhistorische waarde van de buurt en de stad als geheel.

Het vervallen van Kenamju is een stap in de goede richting; sloop van het HKB-gebouw blijft echter niet wenselijk en voor deze prijs heeft de gemeente HBB niet nodig.

STICHTING BELANGENBEHARTIGING WIJKRAAD WELGELEGEN

Secretariaat Twijnderslaan 51, 2012 BH, Haarlem

Aan: Gemeenteraad Haarlem
t.a.v. de Raadsgriffie
Postbus 511, 2003 PB Haarlem
Per email: griffiebureau@haarlem.nl

c.c.: College van B&W
Commissie Ontwikkeling

Datum: 21 oktober 2014
Betreft: Verzoek tot heroverweging voornemen tot verkoop Alditerrein

Geacht leden van de Raad,

Stichting Belangenbehartiging Wijkraad Welgelegen, hierna De Stichting, heeft de volgende kanttekeningen bij het voornemen tot verkoop van het zogenaamde Alditerrein. Ondanks de onduidelijke informatie met een raadsstuk uit 2010, geheimhouding van plan en financiële onderbouwing, is de casus van de verkoop duidelijk. Op hoofdlijnen:

- a. De gemeente krijgt te weinig geld voor haar grond
- b. De gemeente verkwanselt een deel van haar historische stad
- c. Inspraak is een wassen neus

Ad a. De uitgangspunten van de verkoop zijn nadelig voor gemeente Haarlem

Voor het gemak is vanwege de vergelijkbare grootte van de percelen de berekening in tweeën gedeeld. Los van dit uitgangspunt, wat niet klopt, omdat de gemeente meer grond heeft, mag de oppervlakte dan nagenoeg even groot beschouwd worden, de potentiële waarde is dat zeker niet:

- Het eigendom van de gemeente heeft met haar ligging aan met name de Raamsingel een hogere potentiële waarde (uitzicht, bezonning) dan het terrein van het HKB-gebouw van HBB aan de Tempeliersstraat (verkeerslawaaï lijnbussen, buitenruimte op het noorden). Elke m² woonprogramma – waaraan de grondprijs is gekoppeld - levert aan de Raamsingel zeker € 400-500,= meer op. Dat resulteert voor het programma op de grond van de gemeente bij circa 14 appartementen van circa 100-125 m² in een hogere opbrengst van € 700-875.000,=
- Het eigendom van de gemeente is onbebouwd; dat van HBB is nagenoeg helemaal volgebouwd. Dit terrein heeft dus ook extra sloopkosten van circa € 100-150.000,=, die de gemeente niet heeft
- Aan de Raamsingel zijn vanwege de locatie en het marktsegment grotere woningen mogelijk dan aan de Tempeliersstraat. Dat betekent, dat er relatief minder gebouwd parkeren nodig is. De inschatting is dat er voor het programma op het Alditerrein circa 5-6 parkeerplaatsen minder nodig zijn, wat dus leidt tot circa € 125-150.000,= minder kosten

De aankoop van de gebouwen door HBB is het risico van de projectontwikkelaar en mag geen deel uitmaken van de berekening van de verkoopprijs. Samenvattend laat de gemeente hier de verrekening van zeker een miljoen euro liggen, waar de Haarlemse burger voor opdraait.

Ad b. Deze verkoop doet juist afbreuk aan de kwaliteit van het gebied

De gemeente is hoedster van de cultuurhistorische en economische waarden van de stad, die bestaat bij de gratie van afwisseling van functies en menging van oude en nieuwe gebouwen. De gemeente Haarlem gaat hieraan voorbij:

- Het HKB-gebouw is het enige overgebleven niet-woongebouw van de Haarlemse architect J.C.Dop. Het is in 1923 gebouwd volgens de regels van de "Nieuwe Haagse School". In Haarlem-noord is een groot aantal woningen, zoals o.a. de woningen aan de Delftlaan 39 t/m 61 e.a. van zijn hand ook tot monument bestempeld. Met sloop van het HKB-gebouw verdwijnt er weer een stuk historie uit het straatbeeld.
- Het is onterecht om het HKB-gebouw in de huidige staat af te doen als niet waardevol, om deze planvorming mogelijk te maken. Ook de Greiner een stukje verderop, heeft er ooit zo uit gezien en is nu een parel in de buurt
- Het programma aan de Tempeliersstraat bestaat uit appartementen. Vooral de begane grond van de Tempeliersstraat met het drukke busverkeer voor de deur krijgt hiermee niet de meest geschikte invulling, ook niet in de zin van maximale opbrengsten.

STICHTING BELANGENBEHARTIGING WIJKRAAD WELGELEGEN

Secretariaat Twijnderslaan 51, 2012 BH, Haarlem

- Er gaan openbare parkeerplekken verloren. Voor het nieuwe programma is er een parkeernorm, die het gebouwd parkeren bepaalt. Omwonenden met een vergunning en bezoekers van de Schouwborg kunnen echter geen gebruik meer maken van het Alditerrein.
- Het binnenterrein bestaat uit parkeerdek en ligt op een verhoogd niveau, wat de privacy van de buurt niet ten goede komt en geen recht doet aan de omschrijving van het beschermd stadsgezicht met gezinswoningen en een groen binnengebied.

De waardering van het HKB-gebouw aan Tempeliersstraat 35 is nog steeds onbekend. Het is volstrekt onduidelijk, waarom dit gebouw niet is gewaardeerd als onderdeel van het beschermd stadsgezicht in het ontwerp-bestemmingsplan Koninginnebuurt, zoals nu in procedure. Zo valt de gemeente hier met haar beleid voor een beschermd stadsgezicht door de mand.

Ad c. De planologische procedure is onjuist.

Gemeente heeft in de verkoop twee verschillende petten op en haalt daarmee een aantal zaken door elkaar. Voor het Alditerrein is de gemeente Haarlem zowel eigenaar als bewaker van de planologische procedures en inspraak:

- Er is nog geen bestemmingsplan, maar het plan ligt al klaar en loopt voor de inspraak uit
- In het collegebesluit is alleen tijd genoemd als belemmerende factor, de inhoud niet
- Een postzegelbestemmingsplan – zoals gepland voor deze locatie en waartegen de Stichting bezwaar heeft aangetekend - haalt de locatie uit het verband van de omgeving, dat voor een beschermd stadsgezicht nu juist zo belangrijk is
- Eerder nog in 2009 koppelde het college van B&W het verkrijgen van het bestemmingsplan – vanwege de inspraak - aan de verkoopovereenkomst

Deze onduidelijkheid belemmert een transparante verkoop en inspraakprocedure. Zo is inspraak op een bestemmingsplan alleen voor de schone schijn.

Kortom: er zijn betere alternatieven, die meer recht doen aan de locatie en de prijs:

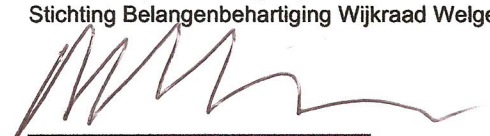
- Indien de gemeente haar grond zou uitgeven in 4-5 kavels voor gezinswoningen met een grondprijs van circa € 500-550,= per m2 perceelsoppervlakte, brengt dit al gauw evenveel op als het verkoopbedrag van de kleine € 800.000,= uit het collegebesluit. Ter vergelijking: de 2.200 m2 grond aan het Spaarne (Scheepmakerskwartier) staat te koop voor € 1,8 mln; dit is € 800,= per m2
- Een dergelijk alternatief heeft minder bebouwing, gewone achtertuinen met echte bomen, zoals passend in het beschermd stadsgezicht
- Parkeren op maaiveld geeft minder gedoe dan gebouwd parkeren, niet alleen bij de sanering, maar ook daarna, als de kelder het gebied afsluit voor een goede doorstroom van het grondwater
- De instandhouding van het HKB-gebouw, op te nemen in het bestemmingsplan, met een nieuwe functie, doet recht aan de cultuurhistorische waarde van de buurt en de stad als geheel.


De verplaatsing van Kenamju is een stap in de goede richting; sloop van het HKB-gebouw blijft echter niet wenselijk en voor deze prijs heeft de gemeente HBB niet nodig. Wij verzoeken de raad om het collegebesluit te heroverwegen en het voornemen tot verkoop uit te stellen tot er een juridische garantie ligt voor de verkoop bij een onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben voor de overweging van uw keuze en zijn in afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

Namens Wijkraad Welgelegen
Stichting Belangenbehartiging Wijkraad Welgelegen


Margo van Aarle
Voorzitter


John van de Gevel
Secretaris