

Van: Wijkraad Rozenprieel

Aan: de leden van de commissie Ontwikkeling

Afschrift: de leden van de Haarlemse gemeenteraad, College van B&W

Betreft: verzoek om, in lijn met uw eerdere besluitvorming, uw voorkeur uit te spreken voor variant 2a in Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987, en deze ontwikkeling voldoende te borgen in het bestemmingsplan Rozenprieel.

Haarlem, 18 mei 2015,

Geachte leden,

Op 28 mei aanstaande behandelt u in uw commissievergadering Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987. In de opinienota vraagt het college u een voorkeur uit te spreken voor één van vier gepresenteerde varianten voor herontwikkeling van het Koningsteinterrein, als basis voor opname van uitwerkingsregels in het eveneens voorliggende ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel. In het bestemmingsplan is, conform eerdere besluitvorming van het college en de raad, en met instemming van de wijkraad Rozenprieel, sloop van Koningstein opgenomen, en het perceel als een uitwerkingsgebied (GD-U) aangemerkt. De te kiezen variant voor herontwikkeling zal bepalend zijn voor de voor dit gebied in het bestemmingsplan op te nemen uitwerkingsregels.

Zoals u weet sprak uw commissie in haar vergadering van 19 juni 2014, bij de bespreking van B&W besluit 2014/21874, eenstemmig haar waardering en steun uit voor het breedgedragen bewonersinitiatief Koningshof. Daarop zegde toenmalig wethouder Cassee, namens het College van B&W en conform het compromisvoorstel dat de wijkraad Rozenprieel in haar schrijven d.d. 18 juni (bijgesloten) deed, toe Koningshof verder als enig uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Koningsteinterrein te nemen, met daarbij de voorwaarde dat die uitwerking voor de

gemeente een batig saldo uit verkoop diende op te leveren. In de haalbaarheid hiervan hadden wij, op basis van eigen onderzoek, alle vertrouwen. Wij zijn uw commissie zeer erkentelijk voor haar heldere visie in deze, en uw steun voor ons pro-actieve bewonersinitiatief.

Sindsdien is er aan de uitwerking van Koningshof hard en constructief samengewerkt, door een klankbordgroep van bewoners en betrokkenen, in samenwerking met externe deskundigen en ambtenaren van de gemeente. Het bleek heel goed mogelijk om de stedenbouwkundige inpassing te verenigen met een ruim positieve ontwikkelexploitatie binnen één ontwikkelmodel.

Uit de nadere uitwerking is *Koningshof – Gezinswoningen* naar voren gekomen als de door de klankbordgroep breed gedragen voorkeursvariant. Deze variant garandeert een goed passende ontwikkeling en heeft, met een opbrengst voor de gemeente van tenminste tussen de 1 en 1,5 miljoen euro, een ruim batig saldo boven de boekwaarde plus alle relevante gemeentelijke kosten (samen ruim 8 ton euro), verkoopkosten (ruim een halve ton) en een veiligheidskostenmarge (2 ton euro). In de basis is dit variant 2 in de voorliggende nota.

**De wijkraad Rozenprieel vraagt u daarom om nu, consistent met uw eerdere besluitvorming en brede steun voor Koningshof, te kiezen voor variant 2a in de nota, te weten de uitwerking die voorziet in gezinswoningen.** Deze variant sluit het best aan bij de voorkeursvariant *Koningshof - Gezinswoningen* van de klankbordgroep, die bovendien desgewenst voorziet in ruim 20% sociale woningbouw, passend aan het Spaarne, met behoud van een ruim batig saldo aan financiële opbrengst.

**Tevens vragen wij u om de klankbordgroep te betrekken bij de formulering van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan,** alsmede van het beeldkwaliteitsplan, opdat de totstandkoming hiervan vlot en correct kan geschieden, en de ontwikkeling van *Koningshof – Gezinswoningen* door marktpartijen straks, na vaststelling van het bestemmingsplan, voldoende is geborgd.

Hieronder lichten wij toe waarom de variant *Koningshof – Gezinswoningen* (basisvariant 2 in de nota) in onze ogen veruit de beste variant voor ontwikkeling van het Koningsteinterrein is, ter onderbouwing van ons verzoek aan uw commissie.

### **Uitgangspunt: Koningshof**

Op 19 juni vorig jaar koos u commissiebreed voor Koningshof, en alleen Koningshof, als uitgangspunt voor herontwikkeling. Koningshof werd in samenspraak met de wijk en omwonenden ontwikkeld in een uitgebreid participatietraject. Het voorziet in bebouwing met een korrelgrootte die zich goed verhoudt tot de bestaande bebouwing in de wijk, als een architectonische eenheid rondom een prettige binnenhof, met ruim groen en een goede bezonning, en een aantrekkelijke en ruime verbinding tussen de wijk en het Spaarne. Koningshof wordt breed gedragen, vanwege onder meer de volgende pluspunten:

- Koningshof is primair ontwikkeld vanuit het streven naar stedenbouwkundige kwaliteit. Het sluit goed aan bij de schaal van onze wijk en herstelt de kwaliteit van het Spaarnefront.
- Koningshof behoudt de vurig gewenste verbinding van de achterliggende wijk met het Spaarne en komt daarmee tegemoet aan de uitdrukkelijke wens van de Hannie Schaftschool voor een ruime bereikbaarheid vanaf het Spaarne.
- Koningshof is praktisch gezien goed inpasbaar, onder andere met betrekking tot verkeer, parkeren en ontsluiting.
- In Koningshof is het schaarse bestaande groen, met oude (monumentale) bomen, passend opgenomen.

Daarbij stelden wij met vertrouwen dat Koningshof wel degelijk een positieve residuele financiële opbrengst uit verkoop voor de gemeente kan genereren. Weliswaar zou de toen ook voorliggende variant Spaarneplaats inderdaad een wat hogere financiële opbrengst hebben, maar het verschil schatten wij vorig jaar op enkele tonnen. Daar tegenover staat ferm dat Koningshof vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit, leefomgeving en maatschappelijk draagvlak een aanzienlijk hogere waarde heeft. U steunde onze oproep om op deze locatie samen *kwalitatieve* winst te behalen, zonder dat de gemeente er financieel bij inschiet.

### **Voorkeursuitwerking: *Koningshof – Gezinswoningen***

Inderdaad is in de uitwerking van Koningshof, waaraan we het afgelopen bijna jaar met de gevormde klankbordgroep en de gemeente intensief hebben samengewerkt, gebleken dat kwaliteit en financiële opbrengst hier heel goed samengaan. Uit vele creatieve teken- en gedetailleerde rekensessies, met de nodige discussies, is een doordachte uitwerking voortgekomen, die de breed gedragen voorkeursvariant is van de klankbordgroep en de wijkraad Rozenprieel: *Koningshof – Gezinswoningen*.

In *Koningshof – Gezinswoningen* vormt de bebouwing rondom de binnenhof een architectonische eenheid, waarvan de samenstellende onderdelen primair grondgebonden gezinswoningen zijn, die aan elkaar verwant zijn in vormtaal, het palet aan materiaalgebruik en detaillering. Daarbij is ruimte voor diverse typologieën en maten woningen, maar het is geen onpersoonlijk complex met galerijen. De eengezinswoningen aan de wijkzijde voegen zich naar de bestaande woningbouw in de Koningsteinstraat. De bebouwing aan het Spaarne, combinatie wonen/werken, refereert in volume aan de klassieke herenhuizen net om de hoek aan de Kampersingel, zoals die oorspronkelijk ook aan de kop van het Zuider Buiten Spaarne stonden. De binnenhof bestaat uit particuliere tuinen rondom een semi-openbare groene ruimte.

De resterende discussie in de uitwerking van Koningshof spitste zich toe op de vraag of aan de Spaarnezijde een appartementencomplex met galerij-ontsluiting gewenst was (zoals in variant 1 in de nota getekend), of ruimere gezinswoningen, waarin wonen en werken gecombineerd kan worden. In essentie is dit het verschil tussen variant 1 en 2 in de opinienota van het college. Variant 1 laat teveel open, zodat hij de facto tot ontwikkeling als appartementencomplex zal leiden, terwijl variant 2 een globale specificatie meegeeft die ontwikkeling met gezinswoningen uitlokt.

Om meerdere redenen zijn de klankbordgroep en de wijkraad groot voorstander van de variant *Koningshof – Gezinswoningen*, dus variant 2, boven die met een appartementencomplex aan het Spaarne:

- Met huizen aan het Spaarne zal het leefklimaat in het aan de wijkzijde geprojecteerde hof van woningen vele malen beter zal zijn, dan achter een galerijportiek.
- Grondgebonden woningen zullen een grotere betrokkenheid van de toekomstige bewoners geven bij de directe omgeving, het hof, en de wijk.
- Grotere gezinswoningen maken het voor gezinnen met kinderen mogelijk om een langere wooncarrière te hebben in onze wijk, wat bijvoorbeeld ten goede komt aan de Hannie Schaftschool.
- Van het woontype kleinere appartementen zijn er al erg veel in de directe omgeving, met name ook aan het Spaarne. Ze kennen een hoge doorloopsnelheid. Juist ruimere gezinswoningen heeft onze wijk relatief weinig, zodat zij bijdragen aan het sociale evenwicht in onze wijk. Daarbij draagt het voorgestelde woningtype bij aan een gewenste doorstroming in de verhuisketen, aan het einde waarvan bij de bouw van gezinswoningen vanzelf ook starterswoningen vrijkomen.
- Interne en externe taxaties in opdracht van de gemeente hebben uitgewezen dat de variant met gezinswoningen aan het Spaarne (variant 2) een goede verkoopbaarheid heeft, met een ruim hogere financiële opbrengst voor de gemeente dan de variant met appartementencomplex (variant 1).

Passend bij *Koningshof – Gezinswoningen* zijn globale uitwerkingsregels geformuleerd, en is een globale verbeelding getekend – die overigens veel minder specifiek is dan voorgesteld in de nota, daar wij voldoende ruimte willen laten voor inbreng van de markts en de toekomstige ontwikkelaar (waarover meer hieronder):

- Uitwerkingsregels die ontwikkeling met pandsgewijze identiteit uitlokt, in hoofdzaak voor gezinnen. Een vriendelijk huizenblok, passend bij bestaande historische bebouwing in de wijk met semi-openbaar binnenhof en tuinen, aan gemoedelijke straat met ruim openbaar groen.
- Maximaal 18 woningen, allen met een voordeur aan de straat bg. Langs het Spaarne ruimere gezinswoningen (bestemming wonen/bg werken) van 3 lagen plus een kap (gothoogte 10, bouwhoogte 14). Direct naast European, boven de ingang van de half-verdiepte parkeergarage, een hoger pand met 4 bouwlagen (gothoogte 13,5, bouwhoogte 17), desgewenst in te vullen met sociale (koop)appartementen.
- Een ruime verbinding met aantrekkelijke straat voor langzaamverkeer naar het Spaarne vanuit de wijk en Hannie Schaftschool aan de zuidzijde (10 meter aan Spaarne toelopend naar 7 meter bij school).
- Langs deze straat eengezinswoningen van 2 lagen plus een kap (gothoogte 7, bouwhoogte 10). De hoek is zorgvuldig ontworpen en tweezijdig georiënteerd op zowel het Spaarne als de fiets- en voetgangersstraat.
- Bestaand groen met bomen wordt openbaar groen. Toevoeging van openbaar groen op te realiseren pleintje aan wijkzijde.

Deze breed gedragen voorkeursvariant *Koningshof – Gezinswoningen* is in essentie basisvariant 2 in de nota.

## **Sociale woningbouw passend in *Koningshof – Gezinswoningen***

Binnen *Koningshof – Gezinswoningen* past heel goed een gedeelte sociale woningbouw. In het Rozenprieel is reeds een relatief hoog percentage sociale woningbouw, hoofdzakelijk huur, van gemiddeld ruim 40%, en nog hoger in de directe omgeving van het Koningsteinterrein, in European. Hoewel wij gezien deze verhoudingen van mening zijn dat ontwikkeling van sociale woningbouw in dit project wellicht niet hoeft te worden afgedwongen vanuit het oogpunt van de ongedeelde stad, zijn wij daar geenzins tegen gekant. Echter, wij denken dan dat *Koningshof – Gezinswoningen* goed uitgebalanceerd is met vier appartementen in de categorie sociale woningbouw, gerealiseerd in aansluiting op European, aan het Spaarne. Hiermee wordt een ruim deel sociale woningbouw in het project gerealiseerd, als volgt:

- 8 eengezinswoningen (2 lagen plus kap) aan de wijkzijde, plus
- 5-6 hogere huizen (3 lagen plus kap; wonen/werken) aan de Spaarnezijde, plus
- 4 appartementen sociale woningbouw, is

in totaal: 17-18 woningen, waarvan 4 sociale koopwoningen ruim 20% sociale woningbouw uitmaken. Wij denken daarom dat een voorwaarde van tenminste 20% sociale woningbouw optimaal en acceptabel is voor dit project.

Merk overigens op dat variant 2b in de nota, met 30% sociale woningbouw op een minder gunstige plaats, ook al volledig voldoet aan de opdracht van uw commissie van vorig jaar: *Koningshof* breed gedragen uitwerken met een batig saldo. Immers, het saldo van 2b in de nota is positief boven boekwaarde, onkosten en veiligheidsmarge, met een opbrengst van ruim 1 miljoen euro.

Desalniettemin willen wij u vragen te kiezen voor variant 2a, en desgewenst in de uitwerking te verlangen dat daarin tenminste 20% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, optimaal conform *Koningshof – Gezinswoningen*. Op deze wijze wordt de sociale woningbouw optimaal stedenbouwkundig ingepast, terwijl dat de opbrengst uit verkoop voor de gemeente maar in beperkte mate vermindert ten opzichte van variant 2a. Ter vergelijking met de nota berekenden wij voor variant 2a met 20% sociale woningbouw een saldo van €160.000, ofwel nog steeds een opbrengst voor de gemeente van bijna 1,2 miljoen euro.

### **Terzijde: variant Spaarneplaats**

Tot onze verbazing presenteert de voorliggende nota ook de vorig jaar juni door uw commissie en de toenmalige D66-wethouder al eenstemmig terzijde geschoven variant Spaarneplaats. Wij wijzen er op dat, daar hij vorig jaar juni al was afgefallen, deze variant in het afgelopen bijna jaar niet nader is uitgewerkt. Er is niet over deze ongewenste variant nagedacht, laat staan dat eraan is gerekend of getekend. Hij is op het laatste moment, zonder enig overleg met de klankbordgroep of ons, in de nota ingevoegd. Daarbij lijkt deze variant zelfs als keuze te worden voorgesteld. Dat spijt ons zeer, temeer daar de wethouder vorig jaar aan uw commissie de toezegging deed een volledig open en transparant participatietraject te zullen volgen.

Zowel het gepresenteerde saldo van deze variant als de schets ervan stuiten op bezwaren. Het is ons niet duidelijk waar het geprojecteerde saldo van Spaarneplaats in de nota op is gebaseerd, en hoe het zich verhoudt tot het veel lagere verwacht positief saldo van €188.000 dat het college voor Spaarneplaats noteerde in het eerdere B&W besluit 2014/21874, terwijl er in deze presentatie enkele tonnen euro aan gemeentelijke kosten zouden moeten zijn afgetrokken. Bovendien zou er sociale woningbouw in opgenomen zijn, en is niet duidelijk hoe dat de opbrengst voor deze variant heeft beïnvloed.

Onze inhoudelijke bezwaren tegen de variant Spaarneplaats zijn gevoeglijk bekend: we hebben ze indertijd uitvoerig gemaakt (zie ook bijlage). In het kort: het appartementencomplex vormt een kolossaal front aan het Spaarne, waarachter het onprettig wonen is, wat ook de financiële opbrengsten voor de gemeente in dat deel bederft; het sluit het niet goed aan bij de schaal van de wijk; het laat slechts een nauwe steeg als verbinding naar de wijk, en het vergt het kap van de bestaande oude bomen, waaronder monumentale, en openbaar groen. En dat voor een relatief geringe meeropbrengst van naar schatting minder dan twee ton euro. Kortom, wat ons betreft geldt: voor Spaarneplaats *is* helemaal geen plaats!

Daarbij, aangezien variant 3 in de nota helemaal niet is uitgewerkt kan hij, gezien het feit ook dat het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel voor ligt, niet als serieuze optie gelden: dat zou op zijn minst onzorgvuldig zijn.

### **Terzijde P.S.: hergebruik**

Te elfder ure is er dan door een enkeling nog weer geopperd dat hergebruik van de toren een optie zou zijn. Door ons zijn behoud en hergebruik indertijd zorgvuldig bestudeerd, maar met gegronde redenen afgefallen als reële optie. Zowel de wijkraad Rozenprieel als de gemeente hebben de mogelijkheden voor hergebruik van Koningstein, en/of delen daarvan, zeer serieus bekeken en uitgebreid onderzocht, inclusief raadpleging van diverse externe deskundigen.

Het is ons daarbij duidelijk geworden dat hergebruik veruit inferieur is aan sloop-nieuwbouw conform de uitwerking Koningshof. De toren staat verkeerd gedraaid ten opzichte van het Spaarne, is te groot, te kaal, en gevaarlijk vervuild met asbest. Daarbij beperkt het relatief kleine vrije grondoppervlak in hoge mate de parkeermogelijkheden, en daarmee het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd binnen de geldende parkeernormen. Goede inpassing op de een of andere manier in bebouwing aan het Spaarne, teneinde de rooilijn daar aan te helen is te complex gebleken. Stedenbouwkundig kan het onmogelijk goed worden. Bovendien blijkt ook dat de financiële opbrengst voor de gemeente van de hergebruikvarianten laag is.

Koningstein is de buurt een doorn in het oog, al vanaf de bouw. Wij zijn er van overtuigd dat sloop-nieuwbouw aanzienlijk betere mogelijkheden biedt voor het creëren van kwaliteit op deze markante plek in de stad. Wij steunden dan ook, net als uw commissie, van harte het vorig jaar door het college genomen besluit om Koningstein te slopen. Duurzaam slopen, bijvoorbeeld via Urban Mining, liefst zo snel mogelijk vanwege het asbestgevaar dat de toren inhoudt, daar zijn wij voor. Daarmee wordt een historische blunder goedge maakt, op de best mogelijke manier.

## **Tenslotte: *Koningshof - Gezinswoningen* ook “globaal” en voor een brede markt**

Het is voorts niet zo dat wij de uitwerkingsregels die passend zijn bij *Koningshof - Gezinswoningen* heel veel specifiekere zouden willen opstellen dan in variant 1, die in de nota als “globaal” wordt gekenschetst. Integendeel, wij willen juist ruimte laten voor de kennis, creativiteit en vakbekwaamheid van de ontwikkelaar straks. De uitwerkingsregels bij *Koningshof - Gezinswoningen* liggen in concept klaar. Het is één A4-tje tekst, hoofdzakelijk minimum en maximummaten en een woningaantal, conform het hierboven beschrevene, en een globale verbeelding van de bouw-enveloppe in tekening. Er zijn dus ook in variant 2 veel ontwikkelingsmogelijkheden en een brede markt.

Waar wij ons sterk voor maken is dat de globale uitwerkingsregels voldoende helder en duidelijk zijn als kader in het bestemmingsplan, zodat er geen ellenlange discussies meer nodig zijn in de toekomst. Dan kunnen wij, na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, met vertrouwen na de verkoop de ontwikkeling verder overlaten aan de marktpartijen, leidend tot een zo hoog mogelijke opbrengst voor de gemeente uit de verkoop van de grond. Na het jarenlange denkwerk en overleg, met vele gewaardeerde betrokkenen, hoeft niets het voortvarend ter hand nemen van de herinrichting van dit prachtig gelegen stukje Haarlem dan meer in de weg te staan. Ook wij zien namelijk graag een spoedige ontwikkeling.

### **Ons verzoek aan de Commissie Ontwikkeling**

Wij vertrouwen er op dat uw commissie, gezien uw expliciet uitgesproken waardering van ons bewonersinitiatief in het algemeen, en *Koningshof* in het bijzonder, bovendien in dezelfde samenstelling als in vergadering op 19 juni 2014, haar eerdere steun voor *Koningshof* handhaaft, temeer daar *Koningshof* in de uitwerking nog gunstiger is gebleken dan we vorig jaar al dachten.

De nadere uitwerking *Koningshof - Gezinswoningen* heeft een grondopbrengst voor de gemeente van tenminste tussen de 1 en 1,5 miljoen euro, wat een ruim batig saldo boven kosten is, ook bij voorwaarde van passende sociale woningbouw. Het plan is zeer goed doordacht, past stedenbouwkundig gezien fraai in onze wijk en de stad, maakt goede verbindingen tussen onze wijk en het Spaarne, betekent het behoud van de bestaande monumentale bomen en het groen, en is mede daarom de breedgedragen voorkeursvariant van de klankbordgroep, omwonenden en de wijkraad.

### **Wij vragen u daarom:**

**- te kiezen voor basisvariant 2a**, desgewenst met de aanvullende voorwaarde van tenminste 20% sociale woningbouw aan het Spaarne.

**- te verzoeken dat de klankbordgroep wordt betrokken bij het opstellen van de uitwerkingsregels** in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel.

De wijkraad en klankbordgroep namen in bewonersparticipatie hun verantwoordelijkheid voor stedenbouwkundige kwaliteit, sociale cohesie, groen en leefbaarheid, en wel ruimschoots financieel dekkend. Wij vragen de commissie ontwikkeling ons daarin weer te steunen, door te besluiten voor *Koningshof -*

*Gezinswoningen* als basis voor de uitwerkingsregels voor de locatie Koningstein in het bestemmingsplan Rozenprieel. Het is veruit het beste plan voor onze wijk en de stad.

In voortdurend vertrouwen daarop verblijven wij,

Met de meeste hoogachting en een vriendelijke groet,

Namens wijkraad Rozenprieel,

Maarten Pieter Schinkel  
Voorzitter

Bijlage: - Brief wijkraad van 18 juni 2014, inzake B&W besluit 2014/2187



Van: Wijkraad Rozenprieel

Aan: de leden van de commissie Ontwikkeling

Afschrift: de leden van de Haarlemse gemeenteraad, College van B&W

Betreft: verzoek te kiezen voor nadere uitwerking van voorkeursvariant “Koningshof”

Haarlem, 18 juni 2014,

Geachte leden,

In aanvulling op onze brief van 27 februari, willen wij u graag, mede ook naar aanleiding van de brief van wethouder Cassee van 11 juni, vragen in uw Commissievergadering van aanstaande donderdag te kiezen voor sloop van het huidige gebouw Koningstein, en vervolgens voor de nieuwe invulling, in plaats van “Spaarneplaats”, te besluiten voor een nadere uitwerking vanuit het breed gedragen maatschappelijk initiatief “Koningshof”.

Allereerst geven wij, net als het college, de voorkeur aan sloop en nieuwbouw boven herstemming. Sloop geeft ons inziens veel meer ruimte voor kwaliteit, groen en ontsluiting. Wij zijn er van overtuigd dat sloop-nieuwbouw veel betere mogelijkheden biedt voor het creëren van kwaliteit op deze markante plek.

Voor de nieuwe invulling heeft de wijkraad Rozenprieel, samen met de klankbordgroep, een stellige en goed onderbouwde voorkeur voor de uitwerkingsvariant Koningshof (zie bijlage Jelles, *et al.*). Koningshof is in samenspraak met de wijk en omwonenden ontwikkeld, en wordt breed gedragen. Bovenal is Koningshof primair ontwikkeld vanuit stedenbouwkundige kwaliteit. Koningshof sluit naar onze mening beter aan bij de schaal van onze wijk, behoudt de vurig gewenste verbinding van de achterliggende wijk met het Spaarne, en is

praktisch veel beter inpasbaar, onder andere met betrekking tot verkeer, parkeren en ontsluiting. Ook blijft in Koningshof het schaarse bestaande groen met oude bomen behouden, en komt het plan tegemoet aan de uitdrukkelijke wens van de Hannie Schaft school voor een ruime bereikbaarheid vanaf het Spaarne.

Daarbij kan Koningshof weldegelijk een positieve residuele financiële opbrengst uit verkoop voor de gemeente genereren. In bijgevoegd onafhankelijk onderzoek door Scope, eind vorig jaar in onze opdracht uitgevoerd en bij de gemeente bekend, wordt geconcludeerd dat deze opbrengst ongeveer euro 1,4 miljoen is, ofwel euro 825.000 na aftrek van de sloopkosten, wat boven de boekwaarde is.

Inderdaad zal Koningshof een lagere financiële opbrengst hebben dan Spaarneplaats. In essentie schetst Koningshof een aanzienlijk kleiner bouwvolume langs het Spaarne: ruwweg 3 verdiepingen lager, en met bredere doorgangen. Toch is het verschil in residuele opbrengst maar beperkt tot enkele tonnen, met name omdat Spaarneplaats veel complexer, en dus duurder, is om te bouwen – bijvoorbeeld om het ondergronds parkeren op te lossen voor zoveel meer auto's. Ook drukt dergelijke hoogbouw aan het Spaarne de waarde van de daarachter te bouwen woningen, wat de opbrengsten van Spaarneplaats verlaagt.

Daar tegenover staat bovendien ferm dat Koningshof vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit, leefomgeving en maatschappelijk draagvlak een aanzienlijk hogere waarde heeft. Koningshof zal dan ook soepeler en sneller kunnen worden ontwikkeld, en ook daaraan hechten wij. Daarbij geeft het globale plan Koningshof een bandbreedte aan in bouwoppervlak, waarmee ook de opbrengst nog enigzins zou kunnen worden verhoogd.

De voorliggende beslissing zal voor decennia het straatbeeld bepalen. Laten we nu niet omwille van een relatief geringe meerwaarde opnieuw een massale kolos in het Rozenprieel willen zetten. Wij betwijfelen dat op basis van Spaarneplaats een kwalitatief voldoende goede uitwerking kan ontstaan. Dat geldt zolang Spaarneplaats een uitgangspunt blijft. We kunnen op deze locatie samen *kwalitatieve* winst maken, zonder dat de gemeente er financieel bij inschiet. Koningshof heeft hiervoor alle potentie.

De wijkraad en klankbordgroep kiezen voor kwaliteit, groen en leefbaarheid. Wij vragen de Commissie dit ook te doen, door te besluiten voor het globale plan Koningshof als enig uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Koningstein. Wij zijn daarbij dan desgewenst bereid constructief mee te werken aan optimalisering in de nadere uitwerking van het voorliggende plan Koningshof, zodanig dat het uiteindelijke plan tenminste een positieve residuele opbrengst voor de gemeente kan genereren, gegeven de nu bekende kosten voor het bouwrijp maken. Wij stellen dan voor om een nieuwe adviesgroep te vormen, die de ruimtelijke kwaliteit bewaakt, en die op basis van transparantie en vertrouwen, constructief en vlot tot een kwalitatief én kwantitatief goede nadere uitwerking van Koningshof komt. Wij, en op onze voorspraak nog enkele leden, nemen dan zitting in deze adviesgroep.

In de hoop op een dergelijke nieuwe impuls op het pad van positieve ontwikkelingen waarop het Rozenprieel al enige tijd zit verblijven wij,

Met de meeste hoogachting en een vriendelijke groet,

Namens wijkraad Rozenprieel,

Maarten Pieter Schinkel  
Voorzitter

Bijlagen:

- Nynke Jelles, Peter de Ruyter, Hans Peter Föllmi, “Herontwikkeling Koningstein – EO – Koningshof: Een breed gedragen initiatief” van 1 December 2013
- Rapport Scope, “De Koningshof: Quicksan van de financiële haalbaarheid” van 16 december 2013