

## VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 8 OKTOBER 2015 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Vastgesteld ter vergadering op 5 november 2015, zonder wijzigingen

### **Aanwezig de leden:**

De heren Abspoel (ChristenUnie), Amand (Trots), Baaijens (Actiepartij), Berkhout (GroenLinks), Bloem (SP), Blokpoel (VVD), Dreijer (CDA), Van Driel (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), Van Haga (VVD), Hulster (Actiepartij), Mohr (D66) en de dames Cannegieter (D66), Kok (OPH), Schopman (PvdA) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

**Afwezig:** Mevrouw Van der Smagt (VVD) en de heren Visser (PvdA) en Visser (CDA)

### **Mede aanwezig:**

Mevrouw Blaauboer (griffier), mevrouw Huysse (voorzitter) en de heer Van Spijk (wethouder)

**Verslag:** Mevrouw M. van de Belt

### **1. Opening en mededelingen van de voorzitter**

De **voorzitter** opent de vergadering even na 20.00 uur en heet iedereen welkom.

- Er is bericht van verhindering van mevrouw Van der Smagt en de beide heren Visser. De heer Garretsen komt wat later.

### **2. Inspreken voor belangstellenden**

Er hebben zich geen belangstellenden gemeld.

### **3. Vaststellen agenda**

De agenda wordt vastgesteld.

### **4. Vaststellen conceptverslag commissie Ontwikkeling d.d. 17 september 2015**

Toevoegen aan de presentielijst: de heren Amand en Van Haga.

Het verslag van de commissie Ontwikkeling van 17 september 2015 wordt vastgesteld.

### **5. Inventariseren rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden**

Er is een rondvraag.

### **6. Bestemmingsplan Pijlslaan e.o.**

De heer Kaart licht zijn eerder ingediende verzoek tot wijziging van de functie opslag naar woonbestemming toe, een compacte woonstudio voor eigen gebruik. Dat verzoek werd afgewezen. Bij het bestemmingsplan heeft hij hierover een zienswijze ingediend, omdat hij de argumenten niet kon plaatsen. Het betreft een stenen opslagruimte uit 1949, gebouwd met dezelfde kwaliteit als veel andere gebouwen uit die tijd. Het is destijds gebouwd als bedrijfsruimte voor een melkhandel en sinds die tijd altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest. Destijds zaten er veel bedrijven in de wijk, maar die zijn inmiddels grotendeels uit het straatbeeld verdwenen. Die bedrijfsruimten zijn in de meeste gevallen omgezet naar woonruimten. Dit gebouw is in de wijk qua functie de laatste in zijn soort. Hij kan de tegenargumenten absoluut niet begrijpen. Het oppervlak is groot genoeg, de bouwkwaliteit is goed, het gebouw ligt in een woonwijk, een buitenruimte is voor de bestaande bouw niet vereist, van precedentwerking kan geen sprake zijn, want er zijn in dit gebied geen vergelijkbare ruimten aanwezig en planschade verlegt de gemeente naar de initiatiefnemer. Er zijn wel argumenten voor: toename van de woningvoorraad in het goedkope segment en de vrijheid van wonen zoals men zelf wil. Desgevraagd licht de heer Kaart toe dat hij nog geen procedure bij de gemeente heeft doorlopen. Er is een QuickScan geweest en de gemeente heeft hem daarop telefonisch laten weten hieraan geen medewerking te willen verlenen.

De heer Smit heeft zijn inspraak al gemaild. Enkele punten wil hij benadrukken. De Raad van State heeft in 2011 het uitwerkingsplan goedgekeurd op grond van een hogere waarde van 68 dB(A). Najaar

2014 is een hogere waarde voor zijn woning vastgesteld. Dat kan natuurlijk niet. De voorkeursgrenswaarde is 55 dB(A); de werkelijke geluidsbelasting is veel hoger en de geluidsreflectie wordt door de bebouwing in het uitwerkingsplan nog veel groter. Voor zijn woning zijn dezelfde waarden aangehouden als voor de nieuwbouw. De geluidsbelasting bij het uitwerkingsplan ten gevolge van het railverkeer mag maximaal 67,9 dB(A) bedragen. Na 2011 is er een verdubbeling van het aantal treinen geweest en hij verwacht dus dat de maximaal vergunbare waarde van 68 dB(A) wordt overschreden. Hij dringt erop aan dat er een nieuwe geluidsberekening komt.

Mevrouw **Schopman** verzoekt de wethouder een reactie te geven.

De heer **Amand** hoort graag van de wethouder hoe die over zo'n mondelinge reactie denkt.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat die QuickScan is ingevoerd voor burgers en ondernemers om snel te kijken of plannen kansrijk zijn. Een snel instrument dus als service naar de burgers, een snelle verkenning. Als die QuickScan negatief is, dan meldt de gemeente dat. Zienswijzen worden gewoon schriftelijk afgehandeld. Burgers kunnen alsnog hun plan indienen, een omgevingsvergunning aanvragen of – in dit geval – een zienswijze indienen. Een formele procedure kan niet worden aangegaan op basis van een QuickScan. In dit geval kan het mee in de bestemmingsplanprocedure en kan daar een zienswijze worden ingediend.

De **voorzitter** bedankt de insprekers voor hun bijdragen.

De heer **Bloem** zou een dergelijke transformatie wel wat verder willen onderzoeken, niet alleen om de burger ter wille te zijn, maar ook als mogelijkheid om meer betaalbare woningen te krijgen.

De heer **Blokpoel** vindt het een goed stuk en het is zeker goed dat de cultuurhistorische waarde en de grondslag worden gewaarborgd. Daarnaast vraagt hij toch wel aandacht voor het ondernemersklimaat in de wijk. Een aanvraag voor uitbreiding is afgewezen en daarbij wordt terugverwezen naar een rapport uit 2012. Het is discutabel of in 2015 nog steeds sprake is van de situatie dat niet op meer verschillende kernen marktwerking mag ontstaan. Hij roept de wethouder op dat nog een keer goed te bekijken. Hij dringt aan op schriftelijke berichtgeving aangaande de uitslag van een QuickScan.

De heer **Hulster** roept de wethouder op juist wel te kijken naar die transformatie. Het gaat om toevoeging van een sociale woning, waarnaar veel vraag is in Haarlem. Misschien kan zelfs gekeken worden naar het aanpalende industriegebied.

Mevrouw **Schopman** vindt het wel wat ingewikkeld in de discussie over de wenselijkheid van detailhandel hier dat de raad nog altijd geen Detailhandelsvisie heeft.

Mevrouw **Cannegieter** onderschrijft deze woorden van de PvdA.

Dat geldt ook voor de heer **Drost**.

Wethouder **Van Spijk** verduidelijkt dat hij beargumenteerd heeft aangegeven waarom het onwenselijk is die garagebox om te zetten in een kleine woning. Het college vreest met name de precedentwerking. Mevrouw **Van Zetten** geeft aan dat dit in het verleden nog wel eens is toegestaan. Ze is geen voorstander van hapsnapbeleid. Ze dringt aan op een wat algemener beleid.

De heer **Hulster** benadrukt dat het hier geen garagebox betreft, maar een bedrijfspand.

De heer **Bloem** ziet niet in dat een bestemming van de raad tot precedentwerking kan leiden.

Wethouder **Van Spijk** houdt er wel rekening mee dat er meer aanvragen zullen volgen. Het college wil hierin terughoudend zijn. In Haarlem staan veel garageboxen die je kunt ombouwen tot woninkjes en de vraag is of dat wenselijk is.

De heer **Van Haga** is hogelijk verbaasd. De raad heeft onlangs juist een motie aangenomen om transformatie van bedrijfsruimten te stimuleren.

De heer **Baaijens** stelt voor hier in de commissie te peilen wat iedereen ervan vindt. Garageboxen zouden kunnen worden uitgesloten van transformatie.

De heer **Van Driel** mist in de argumenten van het college de planologische argumenten. De commissie heeft dat inzicht nodig om een oordeel te vellen.

De heer **Drost** is absoluut voorstander van het creëren van extra goedkope woningen, maar dan zou hij eerst in zijn fractie willen bespreken onder welke randvoorwaarden dat dan kan.

Wethouder **Van Spijk** is uiteraard voorstander van transformatie, maar dan gaat het wel om grotere kantoorpanden. Hier gaat het om een ingeklemde ruimte in een woonwijk met directe burens. Bij het toevoegen van woningen moet je goed kijken naar het individuele geval. Hij kan op een A4'tje alle argumenten op een rijtje zetten. Hij zal nog een keer specifiek naar dit pand kijken en komt hier dan

op terug. Hij neemt daarin ook mee of het om een zelfstandige woonruimte gaat of een uitbreiding van de woning ernaast. Een rapport uit 2012 is in ruimtelijke-orderingstermen nog recent te noemen. De markt voor detailhandel is kleiner geworden. De opmerking over de Detailhandelsvisie geeft hij door aan collega Langenacker. Het voormalig EKP-terrein erachter is consoliderend bestemd. Dat betekent dat er gemengde bestemming is met een bepaald aantal meters detailhandel. Of de wethouder de service van een QuickScan helemaal wil formaliseren, daarover wil hij even nadenken. Het is immers juist bedoeld als informeel instrument.

De **voorzitter** concludeert dat de wethouder een notitie maakt en de commissie ziet dit bestemmingsplan graag als hamerstuk met stemverklaring in de raad.

## **7. Realisatieovereenkomst (fase 2A) en Intentieovereenkomst (fase 2B) Scheepmakerskwartier**

De heer **Amand** is benieuwd naar hoe het zit met de firma Smit aan de Harmenjansweg, de autohandel.

De heer **Hulster** ziet hier een kans om een stuk hedendaags stadsgezicht toe te voegen. Vier van de zeven panden hebben echter een plat dak en hij hoort graag of de ontwikkelaar straks in staat is alsnog kappen te maken.

Mevrouw **Cannegieter** benadrukt dat het een prachtig gebied is, maar er moet wel ruimte zijn voor het plaatsen van fietsen. Ze zou graag zien dat dat inspanning gebeurt.

De heer **Bloem** benadrukt dat dit plan stamt uit de tijd dat de bouw in een diep dal zat. Hij roept de wethouder op bij volgende plannen echt meer geld in de wacht te slepen voor de gemeente.

De heer **Berkhout** begrijpt dat de realisatieovereenkomst met Wibaut er nog aankomt, maar die dient wel kostenneutraal te zijn. Daarover hoort hij graag meer. Voort is hij benieuwd naar hoe het staat met fase 2C.

Mevrouw **Schopman** onderschrijft de eerste vraag van GroenLinks. Ze is blij dat dit is vlotgetrokken en dat er iets moois gebouwd gaat worden. Ze gaat ervan uit dat SROI wordt voorgelegd aan degenen die hier gaan ontwikkelen – zoals afgesproken per motie.

De heer **Van Haga** is ook blij met deze volgende fase. Hij onderschrijft de woorden van de SP als het gaat om de vastgoedprijzen. Het college doet alsof het nog steeds crisis is in de vastgoedprijzen.

Wethouder **Van Spijk** verduidelijkt dat dit project al een tijdje loopt en het is nu eindelijk in de realisatiefase gekomen. Als het gaat om de autohandel is er wat meer tijd nodig. Ambtelijk heeft hij begrepen dat de heer Smit en de heer Wibaut er op hoofdlijnen uit zijn en dan kunnen de bouwstromen straks zo snel mogelijk worden voortgezet. Over de daken is de wethouder nog in onderhandeling. Het is in principe zo dat er fietsenstallingen in het gebouw moeten, maar de wethouder zal er actief op toezien dat er geen fietsenrekken prominent op de kade komen. Meer geld binnenhalen en Haarlem openstellen voor verschillende partijen, dat doet iedereen op zijn eigen wijze. Hij gaat ervan uit dat de prijzen gaan stijgen, wellicht bij volgende projecten. Bij fase 2B is het uitgangspunt kostenneutraal. Bij fase 2C gaat het om particuliere woningen en daar is het te ingewikkeld gebleken. Op SROI bij dit project komt de wethouder later terug.

De **voorzitter** concludeert dat hiermee het onderwerp voldoende is besproken.

## **8. Verkoop kavel Pim Mulier**

Mevrouw **Van Zetten** realiseert zich dat de gemeente geen geld gaat maken voor de hoekkavel. De ontwikkelaar heeft acht jaar lang de grond vastgehouden. Ze vraagt waarom er geen zware voorhangprocedure is gevolgd. Dat zou komen omdat er een Europese aanbesteding was geweest. Dat krijgt ze graag uitgelegd, want die aanbesteding is destijds mislukt. Het is onderdeel geweest van de onderhandelingen. De ontwikkelaar heeft nooit rente betaald, geen precario, niets en nu wordt dit stuk grond in feite met een korting verkocht.

De heer **Van Haga** vraagt waarom die rente niet maandelijks is geïncasseerd. Natuurlijk kan er bij een ontwikkelaar wel eens iets tegenzitten, maar dat moet de gemeente niet op z'n beloop laten. Hij begrijpt niet dat de gemeente geen nakoming heeft gevorderd. De ontwikkelaar hoeft pas te betalen als hij een bouwvergunning heeft. Kennelijk zijn er geen termijnen afgesproken en zijn er geen sancties. Als dat zo is, roept de heer Van Haga op die contracten professioneler op te stellen. Groenstroken

worden parkeerplaatsen, kantoorruimte wordt woonruimte, dus het hele stuk wordt meer waard. Hij constateert dat de gemeente opnieuw de grond voor een te laag bedrag van de hand doet. De heer **Amand** vraagt of de gemeente nog van deze overeenkomst afkan. Hij krijgt graag inzage in die overeenkomst.

De heer **Garretsen** ziet geen enkele reden waarom er geen zware voorhang nodig is, want er komt nu een nieuwe koopovereenkomst in de plaats van de oude, ontbonden overeenkomst. Uit de beantwoording van de technische vragen begrijpt hij dat er geen bouwvergunning is ingediend, terwijl er wel een koopovereenkomst was gesloten. Hij is benieuwd waarom die prijs zo laag is. De tegenpartij heeft helemaal niets voor de stad gedaan, die heeft zelfs geen bouwvergunning aangevraagd. Hij krijgt de desbetreffende stukken graag toegestuurd, inclusief het mailverkeer.

Wethouder **Van Spijk** beaamt dat het een enorm project is geweest waarmee bijna 17 miljoen euro is gemoeid. Het plan is destijds verschillende keren besproken en uiteindelijk is in april 2007 een besluit genomen over de afwikkeling. Het grootste deel staat er nu. Wat niet is afgewikkeld, is die kavel. Dat had geen prioriteit en vrij snel na 2007 brak de crisis uit. Er waren daar kantoren voorzien, maar de vastgoedmarkt stortte in, de kantorenmarkt stortte in. De kavel is moeilijk te transformeren naar woningbouw, want het ligt naast de sportvelden, met veel verlichting en geluid. Uiteindelijk is er toegewerkt naar het voorliggende plan. Het college is juist blij dat deze uitkomst er ligt.

Mevrouw **Van Zetten** brengt in herinnering dat het om sportgerelateerde kantoren ging. Er moest een sportboulevard komen. De gemeente zou allerlei zaken regelen en zo is men tot die prijs gekomen. Ze ziet graag dat er toch een zware voorhangprocedure komt. Het feit dat het niet om gewone kantoren ging, maar om een maatschappelijke bestemming, is natuurlijk van invloed geweest op de prijs. Maar nu komen er woningen. De ontwikkelaar gaat er flink op vooruit.

Wethouder **Van Spijk** verduidelijkt dat het stadioncentrum ook een heel moeilijke kavel is. Er melden zich geen partijen. Ook de sport heeft een enorme klap gehad in de crisis. Op twee punten is er een verandering geweest. Om het plan een impuls te geven ligt dit plan nu voor. Als er geen concrete bouwvergunning wordt ingediend, vervalt de rente. Blijkbaar is dat in 2007 zo bepaald. De wethouder is het ermee eens daarop in de toekomst veel kritischer te zijn. Veel gemeenten zijn daarmee in het verleden de mist in gegaan. Nadat het bouwplan onherroepelijk is, wordt de rente in rekening gebracht. Dit is nog steeds een uitwerking van het plan zoals het er lag. In 2007 is na de mislukte tender gekeken met de partijen die het hoogste bod hadden uitgebracht, hoe een en ander gerealiseerd kan worden en dat gaat hiermee nu werkelijkheid worden. Het andere pand is helemaal afgeboekt. Hij wil nog een keer kijken wat daarmee kan gebeuren. Twee projectontwikkelaars hebben er aan gerekend en die konden er geen businesscase uit halen. Op een gegeven moment moet je echter realistisch zijn en jezelf niet rijk rekenen. Die 2,7 is opgebouwd uit 1,7 plus 1 miljoen euro. Dat heeft de gemeente qua boekwaarde afgeboekt. Het zou goed voor het gebied zijn als er nu iets gebeurt, ook al is het anders dan wat de gemeente aanvankelijk voor ogen had. Het besluit dat destijds is genomen, is met de partijen die een hoog bod hadden uitgebracht, verder uitgewerkt. CRA zou dat gaan doen. CRA was onderdeel van Pelikaan en van de overeenkomst.

De heer **Garretsen** dringt erop aan dat de gemeente zich zakelijker opstelt, want de partij heeft nooit een bouwvergunning aangevraagd. Zo komt alles steeds ten gunste van de tegenpartij. Juist omdat het een ander bouwplan is, komt er een nieuwe koopovereenkomst en daarom is het gewoon een zware voorhangprocedure. In het stuk staat dat de rentetikker in 2007 is gaan lopen en pas uitbetaald hoeft te worden als er een klap gegeven is op het definitieve bouwplan.

De heer **Van Haga** vraagt of de rentetikker pas gaat lopen na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning of was de afspraak dat op dat moment de koopsom betaald zou worden?

Wethouder **Van Spijk** verduidelijkt dat de rentetikker pas gaat lopen nadat er een bouwvergunning ligt. Men gaat betalen op het moment dat er is afgenomen. De incentive bij de gemeente is negatief en bij de ontwikkelaar positief.

De heer **Van Haga** leest in het stuk dat 'Op basis van het oorspronkelijke contract van 2007 dient CRA een rentevergoeding te betalen. Bij een lineaire doorrekening zou deze nu uitkomen op 425.000 euro.' CRA moet dus sowieso rente betalen als ze nog in het proces zit van het aanvragen van een bouwvergunning. Die rente moet de gemeente echt vorderen.

Wethouder **Van Spijk** herhaalt dat de rentetikker pas gaat lopen na de afname. Daaraan kan hij niets veranderen. Desgevraagd stuurt de wethouder het oude contract naar de heer Van Haga. De gemeente gaat nu het proces in om de bouw echt mogelijk te maken.

Mevrouw **Kok** is blij met de toelichting over het verleden. Ze hoort graag of de raad hier nu nog iets aan kan veranderen.

Wethouder **Van Spijk** meent dat het plan niet omkeerbaar is. Hij kan niets veranderen aan wat er in het verleden is afgesproken, maar hij zet schriftelijk uiteen hoe dat precies is gegaan en wat er in de toekomst moet gebeuren. Dat zou dan nieuw beleid zijn. Het is een lastige kavel. Het is getaxeed. De huidige prijs ligt boven die taxatieprijs. De ontwikkelaar gaat nu gewoon leges betalen. Nu wordt hier een stuk grond verkocht en er gaat iets gebeuren waarmee de omgeving blij is.

De heer **Amand** vraagt of er dan misschien een intentieverklaring is. Hij krijgt graag inzage in alle stukken.

De heer **Mohr** hoort de wethouder met trots het plan verdedigen dat goed te verdedigen valt. Hij wordt graag uitgebreider geïnformeerd over die rentetikker. Het goede nieuws is dat deze lastige kavel geld oplevert, tien sociale huurwoningen oplevert. De wijkraad is blij. De SP wellicht ook. D66 is heel blij met het stuk.

De heer **Van Haga** is natuurlijk ook blij dat er woningen komen, maar de prijs wordt nu weer naar beneden gepraat. Kennelijk staat de gemeente altijd achteraan als er geld verdiend kan worden.

De heer **Mohr** begrijpt dat dit een kavel is die heel moeilijk ligt. De wereld is veranderd. De omstandigheden zijn minder gunstig.

De heer **Van Driel** is wel overtuigd dat deze lastige kavel hier ontwikkeld kan worden, maar daarvoor moet het college wel buiten het kader van het bestemmingsplan treden. Er zouden sportkantoren komen, vervolgens zorgwoningen, nu zijn het woningen. Is het college er wel van overtuigd dat het planologisch haalbaar is? Hij wijst op de procedures bij Olympia, waar omwonenden veel overlast ondervonden van licht en geluid.

Wethouder **Van Spijk** is het ermee eens dat er goed moet worden gekeken naar de normen voor woningen, omdat de kavel zo dicht langs de weg en naast het sportterrein ligt. De ontwikkelaar en de architect hebben daarnaar gekeken en hebben er vertrouwen in. Voor de volgende raad is een hele stapel stukken beschikbaar voor de raad.

Mevrouw **Van Zetten** voegt hieraan toe dat het met name gaat om de achterliggende stukken die juist niet in de raad zijn besproken.

De **voorzitter** concludeert dat hiermee dit stuk voldoende is besproken.

## 9. Rondvraag

Mevrouw **Van Zetten** ontving een uitnodiging van wijkraad Kleverparkbuurt over burgerinitiatieven in de praktijk, een avond met de heren Cassee en Van Spijk. Daarover hoort ze graag meer. Voorts krijgt ze graag een update van de Stadskweektuin.

Wethouder **Van Spijk** wordt regelmatig 's avonds bij wijkraden uitgenodigd. Hij weet nog niet wat zijn rol is. Uiteraard gaat hij niet in discussie met zijn voorganger. Hij verheugt zich op de avond. Een voortgangsbrief over de Stadskweektuin komt morgen.

De heer **Berkhout** is benieuwd naar de stand van zaken rond de grex van de Aziëlaan.

Wethouder **Van Spijk** komt hierop later terug.

De heer **Bloem** begrijpt dat voorbereid wordt de Amsterdamsevaart af te waarderen. Hij zou graag zien dat de markt al betrokken wordt bij het meedenken over de ontwikkeling van woningbouw daar.

Wethouder **Van Spijk** meldt dat er een marktconsultatie is geopend voor het hele stuk vanaf de Koepel tot de Oostpoort, de hele as. Daarop hebben grote en kleinere partijen gereageerd. Dat loopt dus.

De heer **Amand** hoort graag hoe het staat met Quality Bakers.

Wethouder **Van Spijk** komt nog terug op Quality Bakers.

Mevrouw **Cannegieter** informeert naar de voortgang van de Detailhandelsvisie.

Wethouder **Van Spijk** geeft dit door aan collega Langenacker.

**10. Agenda komende commissievergadering**

- Verkoop Brinkmann, zware voorhangprocedure
- Toneelschuurproducties
- Ontwerpbestemmingsplannen Kleverpark en Frans Hals

**11. Sluiting**

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 22.06 uur.