

## VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 18 FEBRUARI 2016 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

*Ongewijzigd vastgesteld in de vergadering van 17 maart 2016*

### **Aanwezig de leden:**

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

**Afwezig:** Mevrouw Schopman (PvdA)

### **Mede aanwezig:**

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

Verslag: Mevrouw Van de Belt

### **1. Opening**

De **voorzitter** opent om 20.03 uur de vergadering en heet iedereen welkom.

- In november kwam er een verzoek voor een fietstocht door stadsdeel Oost waarvoor helaas weinig belangstelling was. Nu ligt er een voorstel voor een fietstocht door stadsdeel Noord. De heer Bloem assisteert bij de voorbereiding.

### **2. Spreektijd voor belangstellenden**

Er hebben zich geen belangstellenden gemeld.

### **3. Revue – vaststellen agenda**

De agenda wordt vastgesteld.

### **4. Conceptverslagen van de vergadering van 28 januari 2016, openbaar en besloten, en van 4 februari 2016**

De heer **Bloem** stelt voor het verslag van de besloten vergadering d.d. 14 januari 2016 openbaar te maken. De commissie gaat hiermee akkoord en de voorzitter stelt vast dat dat verslag nu openbaar is. De beide verslagen van 28 januari en dat van 4 februari worden ongewijzigd vastgesteld.

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

Er is een rondvraag.

### **6. Aanwijzing plaatsvervangend lid AB Recreatieschap Spaarnwoude**

De commissie heeft geen behoefte aan bespreking; dit punt gaat als hamerstuk naar de raad.

### **7. Partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid**

De heer **Drost** vond het in eerste instantie handig dat er een tabel was toegevoegd aan de stukken waarin was opgenomen wat er was veranderd ten opzichte van de stukken uit 2008. Helaas ontdekte GroenLinks dat het kaartje en de tabel elkaar op een aantal punten tegenspreken. Volgens de tabel worden er geen monumentale bomen gekapt, volgens het kaartje 12 stuks. Voorts hoort hij graag of hij bij het kaartje moet uitgaan van 27 gekapte bomen of van de 29 zoals in de tabel. Gebleken is dat er al 2 bomen weg zijn; waarschijnlijk bij de zomerstorm in juli. Hij ziet graag dat er een nauwkeurige inventarisatie wordt gemaakt van de locatie en kwaliteit van de bomen alvorens wordt bepaald waar de gebouwen geplaatst worden. Hij hoort ook graag wat er precies gaat veranderen qua groen. Parkeren

gebeurt onder de bebouwing, maar ook half verdiept en op eigen terrein. Dat parkeren op eigen terrein is moeilijk te beoordelen.

Mevrouw **Van Zetten** wijst erop dat dit blok al verschillende malen aan de orde is geweest omdat men het wilde bebouwen, maar dat de raad verschillende moties heeft aangenomen om dat blok juist niet te bebouwen. Ze vraagt in hoeverre de raad en het college nu eigenlijk gestand doen aan dat standpunt.

De heer **Amand** ziet dat de garages die daar waren, weg zijn. De parkeerdruk rond de Zomervaartkade is groot. Hij wil weten of mensen daar voor hun eigen parkeerplek moeten betalen. Doordeweeks is de verkeersdruk dermate groot, dat er een goede verkeerscirculatie moet komen. Hij verzoekt de wethouder nog eens goed te kijken naar de bomen bij de Willem Pijperlaan.

Mevrouw **Cannegieter** leest in het stuk over de beleidsdoelstellingen dat er vanuit het perspectief van de Woonvisie te veel sociale woningen worden gebouwd. In de Woonvisie staat immers dat maximaal 30% van de nieuwbouwwoningen in oost als sociale woningbouw mag worden gerealiseerd. Op locatie 1 komt het aantal zeer ruim boven die 30% uit. Daarom hoort ze graag waarom de wethouder toch van dit aantal uitgaat in de wetenschap dat het te veel is. De gemeente zit nu met haar sociale woningen op ruim 36%. Die 30% is een stip op de horizon en niet direct te realiseren. Niet in alle bouwprojecten moeten altijd sociale woningen komen. Er liggen ook afspraken over de ongedeelde stad.

De heer **Amand** vindt dat die sociale huurwoningen in deze buurt moeten komen. Veel mensen hebben hier jaren gewoond en willen graag terugkeren naar deze buurt. Hij roept de wethouder op het groen te bewaren op de hoek Prins Bernardlaan/Willem Pijperstraat.

De heer **Visser** (CDA) wijst erop dat de raad ambitieuzer is dan het college. Het gaat hier om vervanging van de bestaande sociale bouw. Heel veel mensen willen terug naar hun wijk. Die huizen zijn gewoon nodig.

Mevrouw **Cannegieter** is absoluut niet tegen sociale woningbouw. De afspraak is dat er 30% sociale woningbouw is; de gemeente zit nu op 36%. Dat maakt het niet nodig om op elke plek sociale woningbouw te plegen. Daarom is ze benieuwd naar de afspraken hier.

De heer **Visser** (PvdA) onderschrijft de vragen van GroenLinks over de bomen en het parkeren. Voor locatie 2 wordt een kantoorvestiging overwogen, maar dat kan niet zo zijn gezien de leegstaande kilometers kantoorruimte. Er gebeurt een heleboel rondom bouwen; veel bedrijven willen investeren in Haarlem en hij hoort graag wanneer de raad verandering gaat zien in alle andere nummeringen waar tot nu toe niets is gebeurd.

De heer **Hulster** begrijpt dat er eerder een motie is aangenomen om hier het groen te behouden, maar de Actiepartij is blij dat het groen nu achter de gevel komt. Er komt sociale woningbouw en hij hoort graag om wat voor sociale woningbouw het hier gaat.

De heer **Bloem** meent dat er niet te veel sociale woningbouw kan zijn gezien de gigantische wachttijden en lange wachtlijsten. Het had natuurlijk beter gekund, want de SP ziet het nut niet van sociale koopwoningen. Het bouwen van kantoren kan niet aan de orde zijn.

De heer **Van Haga** wijst op de taak van de corporaties. Dit is een goedkope locatie, dus hier kunnen veel sociale woningen worden gebouwd. Misschien komt het hier wel uit op 50%.

Wethouder **Van Spijk** zegt toe volgende week technisch te laten beantwoorden aan GroenLinks hoe het precies zit met al die aantallen op het kaartje en de tabel. Dit plan moest kleiner en groener; op locatie 2 is nu nog slechts sprake van 5000 m<sup>2</sup> en dat is vooral ten gunste van het behoud van een substantieel aantal monumentale bomen. In die zin komt het college tegemoet aan de motie. Bewoners parkeren op eigen terrein; bezoekers staan in de openbare ruimte. Ook hierover komt hij met een schriftelijke, technische beantwoording. De grote wijziging is dus de verkleining van locatie 2 van 20.000 naar 5000 m<sup>2</sup>. Het is niet zo dat er betaald parkeren komt. Bezoekers parkeren gewoon op straat zonder parkeertarief.

Pré Wonen heeft daar een woningbouwopgave: er worden 56 sociale woningen teruggebouwd; er komen 28 vrije sectorwoningen en 50 vrije sectorwoningen op locatie 2. Die getallen zet de wethouder nog op een rijtje. Bij het deel van Pré Wonen blijft het gaan om 60% sociale woningbouw. De komende

periode moeten er 1000 sociale woningen bij komen en de woningbouwcorporaties pakken dat op. Het is dus volstrekt logisch dat de corporatie kijkt op haar eigen grond. Bij locatie 2 gaat het om 50 woningen. Er stond nog een bestemming kantoorruimte ingepland, maar de markt is daarmee helemaal niet bezig.

Mevrouw **Van Zetten** had het netjes gevonden als de informatiewaarde van het raadsstuk wat groter was geweest: destijds wilde de raad blok 2 groen houden vanwege dat parkje en dan ontbreken nu de argumenten om dat los te laten. Nu wordt groen voor rood opgeofferd.

De heer **Drost** kan die afweging pas maken als helemaal duidelijk is wat daar precies gaat gebeuren. Hij wacht de brief van de wethouder af. Dit stuk komt over twee weken naar de raad. Hij neemt aan dat de wethouder voor die tijd nog met een brief komt.

Mevrouw **Cannegieter** ziet op het kaartje dat er inderdaad wat bomen sneuvelen, maar er komen ook veel nieuwe bomen bij. Het wordt daar groener dan het ooit was.

De heer **Visser** (CDA) memoreert dat aanvankelijk het hele stuk bebouwd zou worden, maar dat bewoners daartegen bezwaar aantekenden. Men wilde de bomen daar behouden. Vervolgens werd het plan verkleind. De herplantplicht wordt ingevuld; voor het weggehaalde groen komt wel degelijk groen terug. De meeste monumentale bomen blijven staan. Gesloopte woningen worden teruggebouwd. Die woningen zijn gewoon nodig.

Wethouder **Van Spijk** benadrukt dat de kwaliteit van het groen enorm toeneemt. Die gezichtsbepalende bomen op locatie 2 blijven staan. Dat is toch echt een winpunt. Als het om het proces gaat: het VO heeft ter inzage gelegen en nu wordt het DO opgesteld. Dat komt naar de raad.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt als bespreekpunt naar de raad gaat.

## 8. Startnotitie aanbesteding Slachthuisterrein

De heer **Berkhout** constateert dat de gemeente op koers ligt: eindelijk is er een definitieve locatie gevonden voor de Popschool en de oefenruimtes. GroenLinks ziet graag een integrale verkoop en een gefaseerde ontwikkeling. GroenLinks ziet wel risico's. Hij vraagt de wethouder te garanderen dat de Popschool nog voor de sluiting van De Egelantier in juli huisvesting heeft gevonden die lang genoeg volstaat totdat de definitieve huisvesting wordt opgeleverd. Hij is benieuwd naar hoe snel de oefenruimtes een plek krijgen. Hij hoort ook graag de mening van de wethouder over de volgorde van de aanbesteding versus het bestemmingsplan. GroenLinks vindt die volgorde een lastige keuze, maar de volgorde mag niet onnodig beperkend noch onnodig vertragend worden. Voorts dient in de openbare ruimte zorgvuldig te worden omgegaan met de oude bomen daar.

Mevrouw **Cannegieter** betoogt dat Hart primair verantwoordelijk is voor het opleveren van ruimte voor de Popschool en de oefenruimtes.

De heer **Berkhout** verwijst naar het coalitieakkoord: de gemeente heeft een verplichting jegens de Popschool.

De heer **Visser** (PvdA) ziet dat dit plan wordt omarmd door een grote meerderheid in de stad. Hij dringt erop aan dat er geen vertraging komt bij het bestemmingsplan. Hij is benieuwd naar hoe de wethouder dit proces ziet. Hij roept op de Popschool en de oefenruimtes zo snel mogelijk van start te laten gaan.

Mevrouw **Van Zetten** vraagt hoe het zit met de financiële onderbouwing.

De heer **Visser** (PvdA) streeft een degelijk financieel beleid na. De kosten zijn voornamelijk een zaak voor de marktpartijen. Die financiële onderbouwing komt dus nog.

De heer **Mohr** hoort de PvdA vaak spreken over de koninklijke weg: eerst het bestemmingsplan, vervolgens ontwikkelen. Hij hoort graag hoe dat zit bij dit bestemmingsplan.

De heer **Visser** (PvdA) legt uit dat die koninklijke weg de voorkeur verdient, maar wellicht kan de procedure alvast in gang gezet worden gedurende de periode van aanbesteden. Dat levert tijdwinst op.

De heer **Amand** weet dat de wijkraad een groot voorstander is van het aanpakken van deze locatie. De Popschool kan het best in de kleine zaal komen. Trots Haarlem is dus ook voor.

Mevrouw **Kok** is blij dat er wat gebeurt. Ze informeert naar de risico's, want zowel de Popschool als Hart dient zich te verbinden aan deze locatie. Ze hoort graag wanneer die dat doen.

De heer **Van Haga** ziet dat er nu na zes jaar eindelijk iets moois lijkt te gebeuren. De kaders zijn in ieder geval positief; de VVD hoopt dat het allemaal gaat lukken. De Popschool wordt ergens ondergebracht in lijn met de motie. De VVD wil graag de keuze maken voor een groot cultureel centrum, maar dan is misschien toch een wat andere mix nodig dan die van Linkeroever. Een echt professionele partij kan dat wel. Dit vormt een goed uitgangspunt.

Mevrouw **Cannegieter** geeft aan dat een eventuele koper de Popschool daar moet huisvesten, een prijsdrukkende factor. Ze is benieuwd hoe de VVD daartegenover staat.

De heer **Van Haga** legt uit dat de raad een besluit moet nemen over bepaalde kaders. Als de raad een besluit neemt over de kaders, heeft dat uiteraard effect op de prijs, maar anders komt er geen cultureel centrum, geen universiteit van Haarlem, geen voetbalclub. Het CCVT had de instemming van de VVD: iets moois op een goedkope locatie. Het Slachthuis biedt een nieuwe mogelijkheid. Oefenruimtes zijn niet rendabel, dus daar zal toch iets tegenover gesteld moeten worden. Er is een ondernemer nodig die dat leuk vindt en daaromheen iets gaat bouwen.

De heer **Garretsen** wijst erop dat de gemeente verplicht is volgens de aanbestedingswet uit 2012 naar een optimale maatschappelijke waarde te streven: optimale prijs en kwaliteit. Belastinggeld moet een goede opbrengst hebben. Er moet een Popschool komen en wellicht drukt dat de prijs, maar er moet wel een soort garantie komen voor de prijs/kwaliteit. De procedure is in ieder geval openbaar. In het stuk staat dat het een aanbesteding moet zijn vanwege het feit dat de aanbestedende dienst een tegenprestatie levert en de conclusie luidt dat de gemeente alles door een projectontwikkelaar moet laten doen. Dat begrijpt hij niet en dat krijgt hij graag toegelicht. Kennelijk gaat de projectontwikkelaar de Popschool verhuren, maar dat is een commerciële partij en die streeft een zo hoog mogelijke winst na. Hij vraagt hoe de gemeente de Popschool kan beschermen als die door welke reden dan ook mislukt. De projectontwikkelaar mag het nu niet goedkoper kopen omdat er een Popschool komt en dan straks de winst opstrijken op het moment dat de Popschool weg is. In de contractvoorwaarden dient daarover het een en ander te worden opgenomen. Op z'n minst moet de gemeente dan meedelen in de winst. Daarover moet iets opgenomen worden in de contractvoorwaarden.

Mevrouw **Van Zetten** zou het logisch vinden als die bedragen terug te lezen waren in desnoods een geheime bijlage. Nu kan de raad de financiële consequenties niet overzien.

De heer **Van Haga** meent dat er gewoon een taxatie moet komen van het terrein zonder en met de Popschool.

De heer **Visser** (PvdA) beseft dat de komst van de Popschool en de oefenruimtes de prijs drukt, maar hij denkt een enorme winst te kunnen maken met datgene wat hier wordt gerealiseerd. Dat is niet in geld uit te drukken. Het terrein wordt niet volgepropt met woningen, er is huisvesting voor de Popschool en de oefenruimtes in hal E.

Mevrouw **Cannegieter** dringt erop aan van tevoren afspraken te maken over het verhuren aan de Popschool om te voorkomen dat de Popschool de huur niet kan betalen.

De heer **Berkhout** wijst erop dat de raad al over heel veel informatie beschikt net als een aantal gegadigden; toch zijn er nog steeds gegadigden. Ook is bekend wat de Popschool kan betalen.

Mevrouw **Van Zetten** wil die Popschool uiteraard ook, maar gezien de preciaire financiële positie van Haarlem moet de wethouder rekening houden met de financiële positie van Hart. De gemeente subsidieert Hart. Ze dringt aan op een heldere aanvulling op deze startnotitie.

Wethouder **Van Spijk** is blij dat de popscene een paar weken geleden aangaf voor deze optie te gaan. Het gesprek gaat nu over de diverse vereisten, ook op financieel gebied. Om zowel de gemeente als de Popschool te beschermen wordt alles zwart-op-wit gezet en daarna is het aan een commerciële partij om te gaan bouwen. De gemeente is bezig het concrete programma van eisen met de popscene te maken. De gemeente heeft een deal met Hart dat het voor de Popschool een tijdelijke locatie kan faciliteren.

Met de oefenruimtes is de wethouder al bezig daaraan praktische invulling te geven. Zowel GroenLinks als de PvdA dringt aan op snelheid, dus de wethouder wil de aanbesteding en het bestemmingsplan parallel laten lopen. In de loop van het proces zal de wethouder de bomen scherp in de gaten houden. De wijkraad is ook voor. Dat is mooi. De gemeente moet zich wel echt verplichten aan dit verhaal en daarover worden met Hart afzonderlijke afspraken gemaakt – nog voor het aanbestedingstraject. Een aantal marktpartijen heeft zich bij de gemeente gemeld omdat ze dit een interessant project vinden. Uiteraard heeft het een prijseffect als er een Popschool moet komen. De prijs is afhankelijk van de alternatieven die er anders zouden komen. Een supermarkt drijft een prijs altijd op. Er zit echter al wel een vaste huurder in het pand en dat verhoogt de prijs weer. Verder fungeert het gebouw als vliegwiel. De wethouder start de onderhandelingen met Hart. Die kengetallen per vierkante meter kan hij aanleveren. Die zal hij aanleveren op het moment dat hij eruit is met de Popschool. Het alternatief is het pand zelf te gaan ontwikkelen. Het gaat om hal E – die stukken zijn de raad dit najaar toegezonden. Dan de vraag om zekerheden. Eerst moet de gemeente er met de popscene zelf uitkomen en vervolgens wordt dat in het contract geborgd: het aantal vierkante meter, het aantal jaren verhuur, de huurprijs. De suggestie van de heer Van Haga om de waarde en de bestemming in het contract vast te leggen neemt hij mee.

De wethouder spreekt met de heer Garretsen af dat die in een technische sessie (met de betreffende ambtenaar) het een en ander krijgt uitgelegd. De suggestie van de heer Amand om bij popscholen in de regio na te gaan wat zij betalen per vierkante meter neemt de wethouder mee.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt voldoende is besproken.

## **9. Plan van aanpak regionaal actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond**

De commissie bespreekt dit punt graag met de desbetreffende portefeuillehouder.

## **10. Rondvraag**

Mevrouw **Cannegieter** heeft onlangs per motie gevraagd de mogelijkheid voor een camperplaats te onderzoeken. De gemeente wil dat aan de markt overlaten. Ze hoort graag hoe dat verloopt.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan in gesprek te zijn met verschillende marktpartijen. Hij verwacht daarover binnen twee maanden meer te kunnen melden.

Mevrouw **Van Zetten** memoreert dat Fortis is verjaagd van de Nieuwe Energie, een Rijksmonument en vervolgens is de heer De Vlieger omarmd. Ze hoort graag of de gemeente de heer De Vlieger nu wat gaat opjagen om stappen te nemen. Het heeft de gemeente al veel geld gekost en het is daar helemaal verloederd. Ze krijgt graag een brief van de wethouder om dit te kunnen agenderen.

De heer **Van Haga** voegt hieraan toe dat de dwangsom is omgezet naar een tweede hypotheek. Dat is zeker een argument om de druk op te voeren.

Wethouder **Van Spijk** beaamt dat hij in gesprek is met de heer De Vlieger en de bedrijven die daar zitten. Op vrij korte termijn na dat gesprek komt hij hierop terug. Hij zet instrumenten in op het moment dat het totaalbeeld er ligt. Er is zowel een handhavingstraject als de wens om daar te ontwikkelen. De heer De Vlieger is wel heel druk bezig met de verschillende trajecten. De wethouder komt met een brief zodat de commissie die kan agenderen.

De heer **Berkhout** wijst erop dat de markt weer aantrekt en een aantal grote projecten nog op stapel staat. Hij hoort graag wat de status is van Brinkmann, de Nieuwe Energie, Berensteincomplex, EKP-terrein, Sterrecollege, Deliterrein, Tjadeterrein en de ontwikkeling van VNU. De commissie voegt daaraan toe: Quality Bakers, de Noordkop. Wellicht kan de wethouder een overzicht van de stand van zaken geven.

Wethouder **Van Spijk** komt met een voortgangsrapportage.

De heer **Berkhout** brengt de wethouder twee eerdere toezeggingen in herinnering: de rentetikker bij het Pim Mulierterrein en een aantal langlopende projecten die tot soortgelijke situaties kunnen leiden. Wethouder **Van Spijk** weet dat de raad in december een stuk heeft ontvangen over de rente; dat zoekt hij nog even na. Volgende week komt een stuk over alle contracten van voor de crisis in de staf aan bod en daarmee komt hij snel terug naar de raad.

De heer **Amand** vraagt hoe het staat met het LJC2-terrein Schalkwijk en met Koningstein. Wethouder **Van Spijk** komt schriftelijk met de gevraagde informatie.

#### **11. Agenda komende commissievergadering(en)**

- Ontwikkelstrategie zelfbouw
- Openen grondexploitatie Raaks 3<sup>e</sup> fase
- Ontwerpbestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld
- Ontwerpbestemmingsplan kinderopvang Hildebrandlaan 2
- Niet beantwoorde raadsvragen
- Verkoop grond ten behoeve van sociale woningen - op verzoek van de SP
- Tempeliersstraat - op verzoek van HartvoorHaarlem

#### **12. Sluiting**

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 21.45 uur.