

Van:

B.G. Riteco

Aan:Gemeente Haarlem, t.a.v.
Programmamanager
Haarlem-Oost Cecile Hubers**Datum:**

19 april 2016

Onderwerp:Reactie Amendement
Christenunie "Partiële
herziening partieel herzien"**Aanleiding**

Door de gemeenteraad is op 31 maart jl. het amendement 'Partiële herziening partieel herzien' aangenomen. In de beraadslaging over de Partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid lag bij de gemeenteraad het volgende besluit voor:

1. De partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen.
2. De coördinatieregeling ex 3:30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok I van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:
 - het bestemmingsplan,
 - vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
 - mogelijke overige besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het project.

Onderdeel 1 van het voorliggende besluit is n.a.v. het aangenomen amendement gewijzigd, zodat het nu luidt:

de partiële herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen als vertrekpunt voor de op te stellen bestemmingsplanwijziging, maar het college daarbij wel te verzoeken op basis van de denkrichtingen in dit amendement een ultieme poging te doen deze visie verder te verbeteren ten aanzien van het behoud van monumentale bomen en de kwaliteit van de parkeeroplossingen en dit parallel te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Context*Inspraak*

De herontwikkeling van het complex woningen aan de H. Bosmansstraat maakt onderdeel uit van een bredere visie voor de Slachthuisbuurt Zuidstrook. Dergelijke sloop-/nieuwbouw projecten kennen een jarenlange voorbereiding vanwege de grote consequenties voor de huurders in de te slopen complexen. Gezien het tijdsverloop tussen het vast stellen van de visie en de concrete aanpak vragen de (terugkerende) huurders en de omwonenden uit de wijk al enige jaren om duidelijkheid. Na het bereiken van een akkoord met de betrokken gemeentelijke disciplines en het college over de partiële herziening van de stedenbouwkundige visie in 2013 heeft Pré Wonen vervolgstappen gezet. Vervolgstappen in de vorm van afstemming met de wijk (bewoners en wijkraad) en uitwerking van het ontwerp, om zodoende diverse trajecten die bij herstructurering aan de orde zijn parallel te laten verlopen. Voor omwonenden en huurders is het van belang als direct betrokkenen om tijdig te worden geïnformeerd.

Participatietraject

Pré Wonen had de wens om zo spoedig na aanpassing van de stedenbouwkundige visie de raad te consulteren. Echter, het bereiken van een akkoord over de aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook en een akkoord over de noodzakelijke anterieure overeenkomst hielden dat tegen. Op verzoek van de gemeente volgde eerst een participatietraject met de buurt. Dit participatietraject verliep positief en er volgde geen noemenswaardig bezwaar. Pré Wonen is doorgegaan met de vervolgstappen teneinde direct na vaststelling van de partiële herziening door de

raad tot indiening van de omgevingsvergunning te kunnen komen. Het resultaat is dat de aanvraag omgevingsvergunning momenteel gereed is o.b.v. de partiële herziening.

Het is op z'n zachtst gesteld jammer nu te moeten constateren dat er in de raad vragen leven die eerder in het proces hadden kunnen worden beantwoord, waardoor de vertraging die nu optreedt was voorkomen. Het niet eerder naar de gemeenteraad gaan breekt ons nu op. Dit is één van de redenen waarom wij u met klem verzoeken het gezamenlijk vastgestelde stedenbouwkundig kader, gebaseerd op diverse uitgangspunten waaronder het woonprogramma en de zorgvuldige inpassing van het parkeren, te blijven steunen. Zodat grootschalige lange termijn projecten als deze, die belangrijk zijn voor de stad en buurtbewoners, tot uitvoering kunnen komen.

Regelgeving

De andere reden is dat vanwege regelgeving bij het niet doorgaan van een project, het gereserveerde investeringsgeld dient te worden ingezet om in enig jaar de leningportefeuille te verlagen. Er bestaat dus een risico dat uitstel van nu ook nog een later uitstel kan betekenen, omdat er onvoldoende middelen zijn. Bovendien worden wij als corporatie door de externe toezichthouder steeds strenger beoordeeld over de samenhang tussen begroting en realisatie van projecten. Indien die samenhang als onvoldoende wordt beoordeeld dan vallen wij in een hogere risicocategorie. Het gevolg is strenger toezicht. En dat willen we voorkomen.

Reactie op amendement

Op verzoek van de gemeenteraad is een ultieme poging door partijen verricht. De uitkomst is helder. De genoemde opties vanuit het amendement resulteren niet in het beoogde resultaat. De argumentatie hiervoor is als volgt:

1) Stedenbouwkundig

De huidige voorliggende partiële herziening is al een uitkomst van onderzoek/overleg van circa 1,5 jaar naar de beste oplossing. Er zijn in totaal 8 modellen onderzocht, tegen de achtergrond van twee belangrijke randvoorwaarden als geen gebouwd parkeren bij sociale woningbouw en geen menging van sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen binnen 1 gebouw.

Het huidige model is vanuit de stedenbouwkundig supervisor, de afdeling Stedenbouw en Pré Wonen het optimale stedenbouwkundige antwoord op de totaalvraag vanuit de beleidsvelden Wonen, Groen, Parkeren en Stedenbouw.

Voor de inhoudelijke stedenbouwkundige argumenten op de afwijzing van de opties vanuit het amendement, verwijzen we naar de reactie van BDP Khandekar. De conclusie vanuit de gezamenlijk ingehuurd stedenbouwkundig supervisor is helder: de gedane voorstellen bieden geen verbetering.

Naast de argumenten van de supervisor zijn de getekende opties onuitvoerbaar, doordat uitgegaan is van gebouwd parkeren bij de sociale woningbouw. De corporaties zullen zonder gemeentelijke financiële bijdrage en het invoeren van een parkeerregime

in de stad geen gebouwde parkeervoorzieningen realiseren in de sociale huurcategorie. Indien bij de opties vanuit het amendement parkeren op maaiveld wordt ingepast, zal het parkeren in het beoogde park moeten worden opgenomen, waardoor het karakter verandert en er geen sprake meer zal zijn van een centrale groene ruimte.

2) Bewoners en wijk

Het betreft een sloop-/nieuwbouwproject waarbij huurders (24 Haarlemse gezinnen) graag zo spoedig mogelijk wensen terug te keren naar hun nieuwe woning. Deze huurders zitten momenteel al enige maanden in een wisselwoning en zullen rekeninghoudend met de vroegst mogelijke start bouw en de bouwperiode, hier nog anderhalf jaar gehuisvest blijven.

De omwonenden uit de wijk hebben zich tijdens de inloopavond positief uitgelaten over het plan. De wijkraad is uitermate positief. Het participatietraject bij de omwonenden en bij de direct omliggende bedrijven is positief verlopen en heeft tevens geen noemenswaardige reacties opgeleverd. De enige reactie die binnen is gekomen, heeft betrekking op de uitvoering van de bouw.

Kortom, de inwoners staan achter het plan en verwachten op korte termijn uitvoering van het plan teneinde de huidige bewoners te laten terugkeren en nieuwe bewoners te verwelkomen. Op deze manier kunnen ook zij verder bouwen een de buurt.

3) Gevolgen vertraging en schade

De aanvraag omgevingsvergunning ligt zo goed als klaar. Een wijziging van de stedenbouwkundige visie leidt tot een nieuw ontwerp en een aanzienlijke vertraging. Met het inzicht in de huidige kosten (architect € 300.000,-, constructeur € 50.000,-, aannemer € 50.000,-, overige adviseurs € 50.000,-, uren Pré Wonen € 50.000,-) zou dat leiden tot een schade van circa € 500.000,-.

De vertraging na wijziging van de stedenbouwkundige visie is minimaal 3/4 tot 1 jaar. Naast de latere oplevering voor de huurders en de gevolgen voor de omwonenden levert dit een huurderving voor Pré Wonen op van minimaal € 340.000,- voor 56 woningen. Daarnaast is bij vertraging sprake van extra beheerskosten voor de leegstand van het huidige terrein en huurderving van de 24 gezinnen die nu langer in de wisselwoning zitten tegen de huurprijs van de oude woning (ca € 45.000,-).

Tot slot

Nu de laatste studiemodellen laten zien dat geen van de modellen tot een optimalere en ruimtelijke en haalbaar scenario leiden, is Pré Wonen van oordeel dat vastgehouden moet worden aan de door het college ingebrachte partiële herziening van het bestemmingsplan. Om de vertraging zo beperkt mogelijk te houden is het verzoek om het eerdere collegevoorstel z.s.m. weer op de agenda te zetten van de raadscommissie.

Daarnaast verzoeken wij u om na de besluitvorming van de gemeenteraad tot een snelle behandeling van de aanvraag omgevingsaanvraag te komen, om de ontstane vertraging zoveel mogelijk te beperken.