

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 15 MAART 2012 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

Aanwezig de leden:

De heren D.A. Bol (GroenLinks), G.B. van Driel (CDA), J. Fritz (PvdA), W. van Haga (VVD), E. de Iongh (D66), B. Jonkers (SP), L.J. Mulder (GroenLinks), C.J. Schrama (Haarlem Plus), J.J. Visser (CDA) en de dames I. Crul (Actiepartij), F. de Leeuw (OPH) en L. van Zetten (D66)

Afwezig: de heer R.H.C. Hiltemann (SP), de dames M. Otten (Trots) en A. Ramsodit (PvdA) en de heer E. Veen (VVD)

Mede aanwezig:

Mevrouw M. Blaauboer (griffier) en de heren E. Cassee (wethouder) en R. Schaart (voorzitter)

Verslag: Mevrouw M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De **voorzitter** opent om 20.10 uur de vergadering en heet iedereen welkom. De commissie Beheer is uitgelopen.

- Er is bericht van verhindering van mevrouw Ramsodit en mevrouw Otten.

2. Spreektijd voor belangstellenden

Er hebben zich geen belangstellenden gemeld.

3. Revue – vaststellen agenda

De commissie heeft geen behoefte aan bespreking van agendapunt 7, Overdracht grond bij de Van Limburg Stirumstraat/Sancta Maria RK Lyceum.

Agendapunt 9 Grondbeleid wordt uitgesteld naar de vergadering van 12 april. Er komt een nota over Grondbeleid, grondexploitaties en grote projecten.

4. Conceptverslag van de commissie Ontwikkeling d.d. 23 februari 2012

Bladzijde 2, bovenaan. De heer **Schrama** wijst erop dat hij en de heer Visser zich eerder hadden aangemeld ter voorbereiding van de raadsmarkt. Nu zijn er twee nieuwe commissieleden gevraagd. De **voorzitter** excuseert zich voor de gang van zaken. De heer Schrama en de heer Visser nemen alsnog de voorbereiding op zich.

Bladzijde 2, midden. De heer **Jonkers** vraagt de wethouder er bij collega Nieuwenburg op aan te dringen snel met Pré Wonen te overleggen over de koolstofmonoxidemelders.

Bladzijde 7, midden. Mevrouw **Van Zetten** herinnert wethouder Cassee aan de toezegging de commissie schriftelijk te informeren over de artikel 19-procedures.

Wethouder Cassee verduidelijkt dat er vier artikel 19-procedures zijn doorlopen. Bij drie ervan is gevraagd die terug te trekken.

Bladzijde 8, bovenaan. De heer **Bol** vraagt of wethouder Cassee inmiddels opdracht heeft gegeven de villa aan Prinsen Bolwerk 3 dicht te maken.

Wethouder Cassee kijkt het morgen na.

Bladzijde 14, bovenaan. **Mevrouw Van Zetten** wacht nog steeds op de artikel 213a-onderzoeken naar de VAT/VTU-kosten en Spaarnelanden.

Wethouder Cassee wilde niet alleen het rapport sturen, want dan vraagt de commissie om aanvullende mededelingen. Het complete verhaal ligt er voor de kadernota, want de effecten ervan zitten in de kadernota.

Het verslag wordt vastgesteld.

5. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Wethouder Cassee deelt mee dat hij eerder de raad heeft toegezegd de oprichting PPS Schalkstad voor te leggen. Commissiebehandeling vindt plaats op 12 april en raadsbehandeling op 19 april. Hij stelt voor de commissie een belegnotitie te sturen, toegespitst op de risicoparagraaf en met verwijzing naar de bijlagen. Hij zou de 14 bijlages niet uitvoerig willen bespreken. De wethouder vraagt of de heer Van Dijk ambtelijke ondersteuning moet leveren of dat de commissie dit in een raadsmarkt wil behandelen. De heer **Mulder** zit niet te wachten op een omvangrijk dossier, maar hij wil wel weten wat erin staat. Hij is benieuwd naar de risico-analyse op enkele A4'tjes. Op die wijze houdt de raad zich bezig met de grote lijn.

De commissie geeft haar voorkeur aan voor ambtelijke ondersteuning in de plaats van een raadsmarkt. De **voorzitter** concludeert dat aldus is afgesproken.

6. Verklaring van geen bedenkingen Het Houthof (Claus Sluterweg 125)

De heer **Koorneef** geeft namens de vereniging van eigenaars Kinheim aan dat het bouwplan een onevenredige aantasting van het woongenot en de leefomgeving van de bewoners van Kinheim veroorzaakt. Ruimtelijke ordening zou de best denkbare wederkerige aanpassing van ruimte en samenleving moeten zijn. Ruimtelijk ordening is meer dan de uitvoering van wettelijke voorschriften. Het streeft naar het bevorderen van duurzame ruimtelijke kwaliteit. De VvE Kinheim is tegen de massale bouw van de torens die direct grenzen aan het appartementencomplex. De omvang en de massaliteit van het bouwplan leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot en de leefkwaliteit van de omgeving. De heer Koorneef roept de raad op de vereiste verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Vragen uit de commissie:

De heer **De Iongh** informeert naar de argumenten.

De heer **Koorneef** heeft hiervan afgezien, aangezien die argumenten eerder uitvoerig naar voren zijn gebracht. De bewoners hebben geenszins het gevoel dat ze serieus worden genomen. Op geen enkel punt is aan de eisen tegemoetgekomen.

De heer **Jonkers** heeft begrepen dat er wel degelijk aanpassingen zijn gedaan.

De heer **Koorneef** meent dat er weliswaar enkele aanpassingen gedaan zijn, maar in essentie is er niet tegemoetgekomen aan de beleving van de bewoners.

De heer **Rietveld** vertegenwoordigt de wijkraad Bos en Vaart. De wijkraad staat positief tegenover nieuwbouw. Het is goed als er – hopelijk – huurwoningen komen, maar de massa doet afbreuk aan het woongenot van de bewoners. Planshade lost niets op, het plan moet goed zijn. De wijkraad onderschrijft de standpunten van de bewoners. Procedureel is er niet daadwerkelijk sprake geweest van participatie. Het bestemmingsplan is nu in voorbereiding en daarbij kan de nota Ruimtelijke kwaliteit meegenomen worden. De marktsituatie wordt gebaseerd op oude gegevens. Het toetsingskader, de ruimtelijke randvoorwaarden zijn in maart 2011 vastgesteld, maar niet in beton gegoten. Alle ruimtelijke aspecten dienen opnieuw beoordeeld te worden. Inhoudelijk speelt de situering vooral aan de noordkopzijde een rol. Daar verdwijnt 50% van het zicht en er komt inkijk in de woonkamers. Bovendien wordt het hele binnengebied dichtgezet. Daar ligt een wandelgalerij en dat is een ontmoetingsplek voor de bewoners. Zo wordt de Claus Sluterweg de Claustrofobieweg. De oplossing voor de Elanflat is een lapmiddel. De parkeergarage blijft problematisch. De heer Rietveld doet de aanbeveling de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven en in te zetten op een beter plan.

Vragen uit de commissie:

De heer **Schrama** vraagt of het hele bestemmingsplan niet in de wijk past.

De heer Rietveld denkt dat eerst het bestemmingsplan zou moeten worden gevolgd en dat dan een binnenplan kan worden gemaakt. Dat is een zorgvuldiger procedure.

De heer **Van Haga** vindt de argumenten valide, maar of de woningen al dan niet gebruikt worden, is toch het risico van de ontwikkelaar en niet van de gemeente.

De heer Rietveld wijst erop dat leegstand niet gezond is voor de omgeving.

De heer **Mulder** hoort dat er sprake is van onevenredige aantasting en dat er geen helemaal geen rekening gehouden wordt met de bewoners. Er wordt gesproken van gevoelens en van meningen. Het is echter de vraag of de aantasting onevenredig is. Er spelen veel meer belangen. Veel Haarlemmers zoeken een woning. Hoogbouw daar kan het groen elders sparen. Dat moet de raad wel meewegen.

De heer Rietveld verduidelijkt dat de wijkraad niet tegen bouw is, maar dit plan doet echt geen recht aan de belangen van de bewoners.

De heer **Fritz** wijst erop dat het stedenbouwkundige eisenpakket een half jaar geleden is goedgekeurd. Dat was een logisch moment geweest om bezwaar te maken.

De heer Rietveld geeft aan dat daar sprake is geweest van miscommunicatie.

Mevrouw Hoogland wijst op de zienswijze die door 89 bewoners is ingediend. De klacht over het niet verlenen van inspraak zal de raad moeten betrekken bij de randvoorwaarden. De door HBB georganiseerde bijeenkomsten zijn niet te kenmerken als inspraakbijeenkomsten. De bebouwing is te massief, er is vervuiling van de horizon, er liggen onrealistische impressies. Het verkeer is/wordt problematisch. Er is sprake van verstening en daarmee waardevermindering. De parkeergarage blokkeert de nooduitgangen. De tuin wordt een plat dak met bakken erop. De geluidsgrenzen worden bij sommige flats overschreden. De gemeente heeft samen met HBB een samenvatting gemaakt, maar daarbij is sprake van verstrengelde belangen. De zogenaamde inspraak was gewoon voorlichting. Er zijn geen alternatieven besproken. De raad heeft nu genoeg bedenkingen gehoord. De bewoners van Kinheim rekenen op de – door hen gekozen – raad.

De heer Rampen, projectontwikkelaar van HBB Ontwikkeling, geeft aan dat het huidige kantoorgebouw nauwelijks wordt gebruikt. Een kantoorgebouw daar kan niet concurreren met kantoorgebouwen op andere locaties en daarom heeft HBB ingezet op wonen. Na de bijeenkomsten met de buurt is er contact geweest met het bestuur van Kinheim. Het bestuur heeft dat contact helaas beëindigd. Voor het verkeer van en naar de parkeergarages voorziet HBB geen problemen. Het is altijd de bedoeling geweest de parkeergarage te overbouwen, maar het dak kan er vanaf gehaald worden. Dat maakt de goot overbodig. Er wordt op het maaiveld geparkeerd en de inrit blijft op dezelfde plek.

Vragen uit de commissie:

De heer **Van Haga** vraagt of nu het hele plan om te parkeren wordt gewijzigd.

De heer Rampen licht toe dat er op het binnenterrein twee lagen komen, ondergronds en halfverdiept.

De heer **Fritz** hoort graag een reactie hierop van de bewoners van Kinheim.

Mevrouw Hoogland denkt dat dit een goede oplossing is, vooral omdat de goot daarmee van de baan is en de bewassing dan geen probleem meer vormt. Ze wil dit in een vergadering inbrengen.

Wethouder Cassee is eveneens verrast door de suggestie om te parkeren op het maaiveld. De voorzitter van de VvE is niet bevoegd namens de leden te spreken zonder algemene ledenvergadering. De organisatie daarvan vraagt minimaal twee weken. Hij stelt voor dit punt eerst te behandelen en daarna te bekijken wat de procedurele consequenties zijn.

Mevrouw Hoogland geeft aan dat hiermee is bewezen dat participatie vooraf waardevol is.

De heer **Jonkers** vraagt of HBB nog wel contact heeft gehad met de bewoners.

De heer Rietveld heeft twee maanden geleden een brief gestuurd naar alle bewoners en daarop heeft hij ook antwoord gekregen.

De heer **Schrama** begrijpt dat er nu een heikel punt kan worden opgelost en hij spreekt de hoop uit om het andere punt, de plaats van de Houthofflat, ook op te lossen.

De heer **Rietveld** verduidelijkt dat daar al in een eerder stadium uitvoerig over is gesproken, maar verdere aanpassing is voor HBB niet mogelijk.

De **voorzitter** bedankt de sprekers voor hun bijdrage.

De heer **Fritz** wijst erop dat eerder de stedenbouwkundige eisen zijn vastgesteld. De PvdA heeft destijds het verzoek gedaan om de afstand tussen de parkeergarage en de Kinheimflat te vergroten. Kennelijk is daar gisteren een oplossing voor gevonden. Hij vindt dit zeker niet de mooiste oplossing, maar als de omwonenden het acceptabel vinden, dan dient dit in het plan te worden opgenomen. Hij hoort nog graag waarom voor deze vorm gekozen wordt en niet voor een wijziging van het bestemmingsplan, temeer daar er al een bestemmingsplan in voorbereiding is.

De heer **Schrama** heeft er bij de wethouder op aangedrongen te voorkomen dat er een juridisch traject ingeslagen wordt. In de rol van een mediator heeft de wethouder kunnen bijdragen aan de oplossing van het probleem van de parkeergarage. Haarlem Plus is helemaal blij als ook het tweede probleem, de flat, opgelost wordt.

De heer **De Iongh** wijst erop dat de nieuwe procedure van de Wabo vergelijkbaar is met een bestemmingsplanprocedure. Het proces is daarmee goed doorlopen. De raad moet echter naar de hele stad kijken en op deze plek past dit project. D66 is blij dat er een oplossing is voor het parkeerdek, hoewel het jammer is dat er minder groen komt. D66 beschouwt dit plan als een goed plan. Het is absoluut nodig dat er iets gebeurt met het leegstaande, lelijke gebouw.

De heer **Mulder** heeft het dilemma van het woongenot van omwonenden al aangekaart. De raad moet met meer zaken rekening gehouden. Hij is het niet eens met de mening van omwonenden dat er helemaal geen rekening is gehouden met hun wensen. Toegevend dat het woongenot wordt aangepast, kan GroenLinks wel een verklaring van geen bedenking afgeven. Bewoners zien liever autodaken dan een betondak en dat is dan een aanvaardbare oplossing.

De heer **Van Haga** is blij met de ontwikkeling van kantoor naar woning. Alle belangen zijn afgewogen. Interessant is dat de parkeergarage vervalt. De VVD is groot voorstander van verdiept parkeren. Er is een compromis gekomen voor halfverdiept parkeren uit financiële overwegingen. Nu wordt er geparkeerd op het maaiveld. Daarmee ontstaat een voordeel voor de ontwikkelaar. Dat voordeel zou vertaald moeten kunnen worden in het verplaatsen of verkleinen van de flat. De VVD geeft de wethouder die opdracht mee, maar gaat mee in de verklaring van geen bedenkingen.

De heer **Van Driel** wijst op de CDA-motie Uit de goot en het amendement Ondergronds. Er komt nu geen goot meer en het parkeren gebeurt op het maaiveld. Dat zou inderdaad een aanzet kunnen vormen tot de oplossing van het laatste probleem: de Elanflat. Het CDA is geen tegenstander van het project, maar had het graag anders gezien. De heer Van Driel is benieuwd naar de reactie van de wethouder.

De heer **Jonkers** informeert naar het percentage sociale huurwoningen. De SP vindt het moeilijk om de afweging te maken. Bewoners verliezen inderdaad woongenot. De SP is niet tegen dit plan.

Mevrouw **Crul** is nooit tegen deze locatie geweest. Het plan verdient geen schoonheidsprijs, maar de Actiepartij legt zich neer bij het parkeren op het maaiveld en kan zich vinden in dit plan.

Mevrouw **De Leeuw** kan zich, na wat er nu gezegd is, vinden in dit plan. Ze spreekt de hoop uit dat het voorstel van de heer Van Haga nog wat oplevert. OPH gaat akkoord.

Wethouder Cassee onderschrijft de woorden van de heer De Iongh over het bestemmingsplan. Over de participatie en de inspraak meldt hij nog dat er vanaf de eerste dag informatie is verstrekt door de ontwikkelaar. Er zijn twee verkeersonderzoeken gedaan en daarover zijn twee informatieavonden georganiseerd. De gemeente heeft dus wel degelijk geluisterd naar bewoners. De wethouder stelt voor de behandeling van dit stuk in de raad uit te stellen tot de vergadering van 19 april. Dan is er tijd om de consequenties te onderzoeken van het weglaten van het dak bij de parkeergarages en de mogelijke consequenties van de kostenbesparing voor de gevel. Mochten de partijen het eens worden, mocht Elan het ermee eens zijn en heeft de VvE ermee ingestemd, dan kan het aangepaste voorstel naar de raad. Mocht de VvE niet in staat zijn een ledenvergadering binnen vier weken te organiseren of mochten partijen het niet eens zijn, dan gaat het huidige stuk naar de raad.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt als bespreekpunt naar de raad van 19 april gaat.

7. Overdracht grond bij de Van Limburg Stirumstraat/Sancta Maria RK Lyceum

De commissie heeft geen behoefte aan bespreking. Het voorstel gaat als hamerstuk naar de raad.

8. Brief van wethouder Cassee inzake stand van zaken Westelijk Tuinbouwgebied

De heer **Veltman** spreekt als bestuurslid van de stichting Westelijk Tuinbouwgebied. Naar aanleiding van de brief over de stand van zaken Westelijk Tuinbouwgebied vraagt hij de commissie of hij kan vaststellen dat de bebouwing van de baan is en of dat ook de 5 ha betreft die nog eigendom is van de familie Ludens. Kunnen de erven Ludens daar een landgoed bouwen? Hij vraagt of de Provincie van plan is het zuidelijk deel van dit gebied te verkopen. Het risico is immers aanwezig dat die aangekochte gronden worden aangewend voor de verplichting tot ontwikkeling van Natura 2000 elders in de provincie. Hij constateert dat de bestemming agrarische gronden voorlopig wordt gecontinueerd. Hij vraagt zich af hoe je een bestemmingsplan kunt maken voor een voorlopige bestemming. Er dreigt een financieel tekort van 600.000 euro. Hij vraagt of de ruimte-voor-ruimteregeling een oplossing biedt binnen de gemeente Haarlem. Er is wel contact geweest met de gemeente Velsen. De stichting Westelijk Tuinbouwgebied wil graag betrokken worden bij het nieuwe bestemmingsplan.

De **voorzitter** bedankt de heer Veltman voor zijn bijdrage.

De heer **Jonkers** vraagt de wethouder de vragen van de heer Veltman te beantwoorden.

De heer **Mulder** deelt de zorg van de stichting Westelijk Tuinbouwgebied. Het lijkt alsof de hele zaak wordt stopgezet, omdat er geen geld is. Haarlem moet het nieuwe bestemmingsplan ontwikkelen. Hij vraagt of het daarbij alleen om het zuidelijk deel gaat. Een bestemmingsplan is toch niet voorlopig. GroenLinks leest dat er 600.000 euro tekort is voor de aankoop van het zuidelijk deel. B enW Haarlem wil de ruimte-voor-ruimteregeling niet toepassen en dat zorgt voor een conflict met de Provincie. Hij hoort graag hoe dat nu precies zit. Dat geldt ook voor de Natura 2000-ontwikkeling.

Mevrouw **Van Zetten** vindt de groene zoom van Haarlem heel belangrijk en ook de openheid van het gebied. Het bestemmingsplan is in de vorige periode vastgesteld, maar nooit bevestigd door de Provincie. In het verleden wilde gedeputeerde Moens geen geld uittrekken voor het groener maken van dit gebied. Twee jaar geleden speelde de discussie dat er gebouwd zou worden en D66 is benieuwd of dat landgoed er nu nog komt. D66 wil absoluut geen kassen als agrarische bestemming, wel bollenvelden. Alles draait in deze zaak om de verhouding met de Provincie. Er zou gebouwd worden op het landgoed van de erven Luden.

Wethouder Cassee memoreert dat deze brief is verstuurd naar aanleiding van de handelwijze van gedeputeerde Heller en de mogelijke financieringswijze van het landgoed. De gemeente Haarlem zou toezeggingen hebben gedaan over de bebouwing. Het feitenrelaas dat daarbij hoort, vormt nu de bijlage. Er is één keer gesproken over bebouwing in het westelijk tuinbouwgebied in de vorm van het landgoed

in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling. Dat gebeurde in een besloten vergadering van de Provincie. Daar was de gemeente Haarlem dus niet bij. Voor een landgoed moesten wel de tuinders weg. Het bleek een volstrekt onhaalbaar verhaal. De gemeente handhaaft de agrarische bestemming, maar heeft te maken met de mogelijkheden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling. Ze wil de bebouwing zo veel mogelijk beperken. Er is overleg geweest met de gemeente Velsen. De gemeente Haarlem wil eigenlijk geen bebouwing en daarom heeft ze niet gezocht naar een alternatief voor de 600.000 euro voor het landgoed.

De heer **Mulder** vraagt hoe het zit met de dreiging van de Provincie om de gronden te verkopen.

Wethouder Cassee weet niet of de Provincie het zuidelijk deel zal verkopen, maar als ze dat doet, is het een verkoop met een agrarische bestemming.

De heer **Fritz** krijgt graag bevestigd dat de stichting betrokken wordt bij het nieuwe bestemmingsplan.

Wethouder Cassee meldt dat het voorstel misschien het oude plan behelst. Er zijn geen afspraken gemaakt met de erven Ludens, want de gemeente is daar geen partij.

De heer **Jonkers** weet dat het Ramplaankwartier bezig is met de oprichting van een wijkgericht energiebedrijf. Hij hoort graag of die wijkraad ook betrokken wordt in het proces.

Wethouder Cassee zegt dit toe.

9. Grondbeleid

Dit punt schuift door naar de vergadering van 12 april 2012.

10. Agenda komende commissievergadering(en)

- Actielijst en jaarplanning commissie Ontwikkeling eerste kwartaal 2012
- Toekomst kermis op de Grote Markt
- Vaststellen hotelbeleid gemeente Haarlem
- Economische agenda Haarlem vitaal en ondernemend
- Resultaat haalbaarheidsonderzoek woonhotel (5 of 12 april vergadering)
- Beantwoording artikel 38-vragen van de PvdA inzake verkoop huurwoning corporaties
- Brief wethouder Van Doorn inzake de Havendienst en kotters bij molen De Adriaan (maart/april)
- Brief wethouder Cassee inzake Kenamju en andere ruimte voor de broedplaats en gebouw Kegelbond (april)

11. Rondvraag

De heer **Fritz** heeft een rondvraag over Droste aan wethouder Nieuwenburg volgende week.

12. Sluiting

Vorige week vrijdag heeft wethouder Cassee de eerste paal geslagen bij het Hofje van Haarlem. Na afloop van de vergadering kan daarop geklonken worden in de Rafter met een glaasje Jopenbier.

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 22.20 uur.