

**CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 6 OKTOBER 2016  
VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING**

**Aanwezig de leden:**

De heren Abspoel (ChristenUnie), Amand (Trots), Berkhout (GroenLinks), Van Driel (CDA), Drost (GroenLinks), Garretsen (SP), De Groot (D66), Hulster (Actiepartij), Mohr (D66) en de dames Kok (OPH), Leitner (D66), De Raadt (CDA), Schopman (PvdA), Van der Smagt (VVD) en Van Zetten (HartvoorHaarlem)

**Afwezig:** De heer Bloem (SP)

**Mede aanwezig:**

De heer Botter (wethouder), mevrouw Huysse (voorzitter), mevrouw Langenacker (wethouder), de heer Van Spijk (wethouder) en de heer Van Vliet (commissiegriffier)

**Verslag:** Mevrouw Van de Belt

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

- Zoals bekend wordt er met camera's in de raad gewerkt. Om de individuele (schaduw)raadsleden te ondersteunen in hun presentatie wordt op verzoek van de raad een media/cameratraining georganiseerd op woensdag 12 oktober van 19.00 – 22.00 uur in de raadszaal en in de Fabriciuskamer. Raadsleden worden geacht hieraan deel te nemen en als intake vooraf de online vragenlijst in te vullen. Deze intake dient om tijdens de trainingsavond de juiste onderwerpen aan bod te laten komen en op basis daarvan een goede groepsindeling te maken. Raadsleden kunnen zich aanmelden via het aanmeldingsformulier dat rondgaat.
- Ymere organiseert graag in november een rondleiding door een modelwoning van Delftlaan-Zuid, bestemd voor de wethouder en de commissie Ontwikkeling. Indien mogelijk wordt ook een oude woning bezocht. Het project Delftlaan-Zuid kent een problematische voorgeschiedenis, maar kan nu prima als voorbeeld dienen voor de nieuwe ondernemingsstrategie van Ymere. Nadere informatie volgt nog. De commissie heeft hiervoor belangstelling.
- Voorgesteld wordt een technische sessie te houden met betrekking tot de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. De commissie heeft hiervoor wel belangstelling.

**2. Inspreken voor belangstellenden**

Er hebben zich geen insprekers gemeld.

**3. Vaststellen agenda**

Punt 8, vaststellen startnotitie Watermeterfabriek, wordt na punt 5 behandeld.

De agenda wordt vastgesteld.

**4. Vaststellen conceptverslag commissie Ontwikkeling d.d. 29 september 2016 en de raadsmarkt Woonvisie**

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

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

Er is een rondvraag.

- Wethouder **Botter** roept de raad op zich aan te melden voor het geschiedenisfestival morgen.
- Wethouder **Botter** licht toe dat de gemeente wel in gesprek is met Het Dolhuys over een daadwerkelijke koop. Daarover heeft de commissie inmiddels ook een brief ontvangen.
- Wethouder **Botter** hoort graag hoe ver hij moet gaan in de voorbereidingen naar de Popschool. De oefenruimtes zijn beschikbaar gekomen; aan de grondprijs wordt iets gedaan. Hij stelt voor met een voorstel te komen voor de exploitatie en de haalbaarheid van de betrokken partners daarin mee te nemen.

De **commissie** geeft aan het overzicht van de wethouder graag tegemoet te zien, maar de partij dient wel financiële draagkracht te hebben.

**Wethouder Botter** zou het proces van aanbesteding niet willen frustreren, maar de exploitatie heeft nooit op tafel gelegen bij de raad. Als de popschool daar zit, moet ook worden bekeken hoe dat verder vorm kan krijgen. In het overzicht neemt hij mee waaraan het ligt als partijen nu niet financieel afhankelijk kunnen opereren.

- Wethouder **Botter** meldt dat De Egelantier inmiddels antikraak is bezet. Het is de bedoeling om binnen twee maanden een voorstel te hebben voor De Egelantier. De technische vragen hierover worden schriftelijk afgedaan. Hij komt terug op de vraag over sociale woningbouw die in een brief - nog voor de kadernota - was aangekondigd.

## 6. Nota Grondprijzen 2016-2017

Mevrouw **Van der Smagt** heeft twee bezwaren. De spijtoptantenregeling moet eruit, want die is ook geschrapt in de oorspronkelijke nota Oneigenlijk gebruik gemeentegronden. Daarin zaten allemaal oneffenheden en de wethouder heeft toegezegd dat er in december een nieuwe komt. De VVD heeft bezwaar tegen de waardering van de grondprijzen bij woningen. Daar is een validatie middels taxatie geschrapt en die wil ze terug. Daarvoor heeft de VVD vier argumenten. De vastgoedmarkt is enorm in beweging. De grondprijsmethodiek zou op dit moment marktconforme prijzen geven, maar dat is geen garantie voor de dag van morgen. Voorts is het zinvol bij een stijgende markt om te controleren of de berekeningen actueel zijn en of de prijs voldoet aan de prijs van de dag. Bovendien gebruikt de gemeente bij niet-woningen de validatie middels taxatie, dus waarom niet bij woningen. Het vierde argument is dat de nota een richtlijn is en geen verordening. Men kan ervan afwijken.

Mevrouw **Schopman** wijst erop dat er bij de vorige nota Grondprijzen werd uitgegaan van een soort maximum en nu van een minimum dat kan worden opgeplust. Daarin zit de beweging. Bovendien is er ook nog een differentiatie naar wijken. Dat lijkt voldoende speelruimte te bieden. Als de gemeente alles moet taxeren, heeft ze de nota Grondprijzen niet meer nodig. Het gaat om beleid voor de hele stad en niet voor individuele panden.

Mevrouw **Van der Smagt** brengt hier tegenin dat de nota geen beleid vormt, maar een richtlijn biedt. Het is wel het visitekaartje aan de voorkant. Dit zijn de prijzen die in Haarlem waarschijnlijk worden gehanteerd. Maar op het moment dat het tot een deal komt, komt er wel die validatie middels taxatie en dan met name bij commerciële partijen. De validatie middels taxatie geeft zekerheid door deskundigen en niet door de afdeling Vastgoed. Dat gebeurt ook bij kantoren, retail en horeca. Bij sociale woningen, zowel koop als huur, wil de VVD in ieder geval weten met welk bedrag de gemeente dat gaat stimuleren.

De heer **Garretsen** vindt dat zakelijkheid voorop moet staan. De gemeente moet zo veel mogelijk uit die grond halen met twee uitzonderingen: maatschappelijk belang en sociale huur. De prijs voor sociale huur van 18.000 euro mag van de SP nog wel verder omlaag. Dit is werk voor deskundigen en de zin over de bonusregeling moet worden geschrapt.

Mevrouw **De Raadt** ziet in deze technische uitwerking dat er verschillende malen wordt gezegd dat het crisis is. Volgens het CDA is de crisis voorbij en ze vraagt of actualisering van de nota Grondbeleid aan de orde is. Voorts hoort ze graag hoe vaak van deze prijzen wordt afgeweken en om welke reden. De prijs voor de kavels voor sociale huurwoningen ziet ze graag onderbouwd, graag gedifferentieerd naar type woningen. Na vaststelling van dit stuk zal ervan worden afgezien om bij elke grondprijzactie van boven de 100.000 euro een taxatie te laten uitvoeren. Dat vergt een toelichting. Naar aanleiding van de beantwoording van de artikel 38-vragen van de SP krijgt ze graag een definitie van het begrip sociale koop.

De heer **Hulster** is blij dat er een prikkel komt om betaalbare koopwoningen te bouwen. Veel mensen uit Haarlem moeten vertrekken gezien de hoge woningprijzen. In een dergelijke methodiek dient dan ook iets over een kettingbeding te worden opgenomen. De Actiepartij vindt het heel belangrijk hoe zo'n kettingbeding dan wordt ingericht. Verder is de Actiepartij blij met dit stuk.

Mevrouw **Van Zetten** vindt dat de gemeente geen verkapte subsidies moet geven bij gronduitgifte. Ze is voorstander van taxatie bij gronduitgifte. Een kettingbeding is verstandig – zeker nu ze heeft gehoord dat er bij Land-in-zicht een gebouw wordt verkocht voor 15 miljoen euro. Dat geld had de gemeente goed kunnen gebruiken voor de Schoterbrug. Wellicht komt ze met een aantal schriftelijke vragen.

De heer **Berkhout** spreekt zijn zorg uit over sterk stijgende grondprijzen en hoe de gemeente actueel daarbij blijft. Een visitekaartje is belangrijk, maar het mag niet ontaarden in een uitverkoop. Hij onderschrijft de noodzaak van een kettingbeding.

Mevrouw **Schopman** is er voorstander van middels de nota Grondprijzen transparant te maken tegen welke prijzen in Haarlem grond te verwerven is. Om sociale woningen te stimuleren in andere delen van de stad biedt deze nota Grondprijzen veel houvast. Dat betekent immers dat de grond overal in Haarlem even duur is, nl. 18.000 euro per woning. Ook corporaties willen heel graag aan de westkant van de stad bouwen. Grote beleggers staan te trappelen om sociale huur tussen 650 en 850 euro te bouwen. Ze hebben 5,5 miljard euro te spenderen voor micro-appartementen. Laat ze maar naar Haarlem komen.

De heer **Van Haga** meent dat de grond helemaal niet overal dezelfde commerciële waarde heeft. Op de ene plek kun je een woning bouwen en op de andere plek voor dezelfde prijs drie stuks. Zo worden de wachtlijsten alleen maar langer. Zo subsidieert de gemeente wel degelijk sociale woningbouw.

De heer **Garretsen** meent dat met de middeldure en dure koop de sociale woningbouw kan worden gerealiseerd en misschien kan de prijs nog wel verder naar beneden worden gebracht.

Mevrouw **Leitner** wijst erop dat het hier gaat om een prijsafsprake en dat is iets anders dan de echte waarde. Het is een vrij technisch stuk. Residueel wordt de waarde van woningen bepaald en ze hoort graag waarom dat bij kantoren anders gaat dan bij woningen. Een taxatie lijkt haar wat omslachtig en duur als het gaat om een stukje aan een tuin of iets dergelijks.

De heer **Amand** vraagt wat de PvdA de afgelopen jaren heeft gepresteerd als het gaat om sociale woningbouw. De wachtlijsten zijn alleen maar toegenomen. De financiële paragraaf is mooi, maar de grondtransacties moeten worden voorzien van een taxatie.

Mevrouw **Schopman** komt met een opsomming: de motie Ongedeelde stad, het wordt meegenomen in de Woonvisie, in de prestatieafspraken en bij het Delftplein is gewerkt aan deels statushouders deels sociale woningen, het minimum van 18.000 sociale woningen is opgehoogd tot 21.000 stuks.

Ze roept de heer Amand op de stukken beter te lezen en zich beter voor te bereiden op de vergaderingen.

De heer **Mohr** bewondert de koersvastheid van mevrouw Schopman. Er is echter veel nodig om alle wensen van de PvdA te financieren. Hij is benieuwd naar die vaste kavelprijs en hij onderschrijft de vragen van de VVD. Het gaat nu om een nota Grondprijzen 2016-2017 en het jaar is al aardig gevorderd. Dat vergt een toelichting.

Wethouder **Van Spijk** wijst erop dat de nota Grondprijzen een uitwerking is van de nota Grondbeleid. Als het gaat om paragraaf 4.2, dan is de situatie al weer veranderd sinds de nota in mei is vastgesteld, dus dat wordt aangepast in de definitieve nota. Hij hoort een pleidooi voor taxatie bij residuele rijtjeswoningen. Er is echter geen sprake van gefixeerde prijzen. Als een stuk grond op de markt wordt gebracht, wordt per project continu bepaald wat die grondwaarde is. Dat is dus een dynamisch systeem. Bij rijtjeswoningen wordt de standaard gebruikt en bij specifieke panden voor horeca of kantoorbestemming wordt individueel gekeken.

Mevrouw **Van der Smagt** wil graag dat de juistheid van de berekening wordt gecontroleerd door externe deskundigen. Externe taxaties zijn meermaals uiterst waardevol gebleken de afgelopen jaren. Het gaat erom te verifiëren of de raad, het ambtenarenapparaat de gebruikte ruimte juist hebben gebruikt. Om dat te doen is taxatie wenselijk.

De heer **Garretsen** hoort dat op een gegeven moment de marktwaarde wordt vastgesteld en dan is een toetsing van de berekening aan de actualiteit op z'n plaats. Dat is werk van een deskundig taxateur.

Wethouder **Van Spijk** geeft aan dat de ontwikkelaar de v.o.n.-prijs mede bepaalt. Het is uiteindelijk een residuele waarde bepalen. Als er iedere keer een taxatie moet plaatsvinden, wordt het een stroperig proces. Dan is er ook geen nota Grondprijzen nodig. De gemeente moet ook vlot kunnen handelen.

Mevrouw **Van der Smagt** benadrukt dat de ambtenaren geen taxateur zijn. Haar vraag heeft te maken met de power van de projectontwikkelaar en de enorm bewegende markt. De VVD vindt dat daartegenover een deskundig oordeel van een buitenstaander moet staan.

Mevrouw **Leitner** is ervan overtuigd dat residueel een goede garantie geeft voor een marktconforme prijs. Als het gaat om specifieke panden volgt er wel een taxatie. Ze neemt aan dat de wethouder met alle rijtjeswoningen alle koopwoningen bedoelt.

Wethouder **Van Spijk** legt uit dat allerlei soorten woningen in de standaard zijn verwerkt: rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap, hoogbouw, grondgebonden woningen, vrijstaande woningen, appartementen. Als de markt aantrekt, werkt dat door in de grondprijs. In de Waarderpolder wil de gemeente kavels uitgeven en daar wordt gewerkt met richtbedragen in de nota. Die worden jaarlijks geactualiseerd. Het moet wel mogelijk zijn een deal met een ontwikkelaar te sluiten. In de woningbouw is de crisis wel voorbij, maar bij bedrijfsruimtes is nog steeds sprake van een moeilijke situatie. De wethouder zou de nota Grondbeleid binnen nu en twee jaar willen bekijken. Om het jaar worden de prijzen geactualiseerd. De 215.000 euro-grens is regionaal bepaald. Als het bedrag van 18.000 euro moet veranderen, dan zullen ook de prestatieafspraken moeten wijzigen. Deze nota stelt voor dat niet te doen.

De heer **Garretsen** kan geen vergelijking maken met de prijzen van de vorige nota en de voorliggende omdat er nu een ander systeem is. Hij is benieuwd in hoeverre de grondprijzen zijn gestegen.

Wethouder **Van Spijk** legt uit dat er een tabel is met een vergelijking van de grondprijzen in het oude beleid en in het nieuwe beleid. De indexatie wisselt per categorie. Er staan nu minimale grondprijzen. De markten voor de verschillende locaties lopen ver uiteen. Dan de risico's als er geen taxatie wordt uitgevoerd boven de 100.000 euro. De wethouder past de tekst aan zodat dit niet meer tot verwarring leidt. Alle woningen beneden 215.000 euro worden benoemd als sociale koop. Dat heeft een gunstiger koopprijs en daarmee wordt die markt gestimuleerd. De gemeente hanteert een grondquote van 20% op sociale koop en die is lager dan die bij residuele woningen. Daarmee wordt het voor mensen met een kleinere beurs toch mogelijk om te kopen. Daarbij gaat het om minimale grondquotes, gekoppeld aan de vrij-op-naamprijs. De bovengrens van de sociale koop ligt op 215.000 euro. Als een ontwikkelaar een woning van 215.000 euro bouwt, betaalt hij een grondwaarde van 25.000 euro en in de nieuwe situatie betaalt hij de marktconforme waarde. Dat kan dan zo maar 35.000 euro zijn. Met het beleid wil de gemeente ontwikkelaars stimuleren goedkope woningen te bouwen en daar wordt die grondwaarde 25.000 euro.

Volgens de Actiepartij is er sprake van een aantrekkelijke woningmarkt, maar in de sociale koop gaan geen grote zaken mis. Een antispeculatiebeding heeft ook wel nadelen. Op dit moment is niet zichtbaar dat dat een issue is. Het is wel zo dat de gemeente de uitpondingsclausule gebruikt. Onder 2.3 staan de maatregelen benoemd. Dat is dus onderdeel van het beleid dat er al is.

Net als de PvdA heeft de wethouder gehoord dat er veel geld ligt bij institutionele beleggers. Die zullen dat in het buitenland investeren.

D66 heeft gelijk. Als het gaat om hele kleine stukjes grond, vergt het een afweging of een taxatierapport wel opweegt tegen de kosten. De wethouder benoemt dit punt nog in het definitieve voorstel, dus niet taxeren maar met een interne berekening werken om onnodige taxatiekosten te vermijden.

Voor OFM geldt dat deze nota meteen ingaat zodra de raad die vaststelt.

GroenLinks heeft goed begrepen dat het nadeel van taxeren de stroperigheid van het proces is. Actualisatie vindt plaats op basis van elk project. Dan worden de prijzen opnieuw berekend. De grondwaarde wordt dus per project bepaald.

Tegen de VVD zegt de wethouder dat taxaties voor alle woningen wel degelijk het proces stroperig maken. Als het om grote woningbouwprojecten gaat, vergen taxaties echt wel tijd. De juiste marktwaarde bepalen is iets wat met deze systematiek ondervangen is.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt als hamerstuk met stemverklaring naar de raad gaat.

## **7. Verklaring van geen bezwaar in verband met omgevingsvergunning eerste fase voor het realiseren van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan Pim Mulierlaan**

De heer **Van Driel** brengt de verschillende eerdere plannen in herinnering. Eerder heeft hij zijn zorg uitgesproken over het toevoegen van woningen in deze omgeving met wellicht geluids- en lichtoverlast. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat niet kan worden voldaan aan de Wet geluidshinder noch aan het beleid om af te wijken van de geluidseisen. Dat komt niet terug in de ontwerpomgevingsvergunning of in de andere stukken. Hij begrijpt niet dat hier toch sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening en het toevoegen van woningen überhaupt. Het zou wel vergunbaar zijn, maar de gemeente kan eventueel maatwerk opleggen aan de sportvereniging. Dan ontstaat toch

een vorm van verdringing. Hij krijgt graag de toezegging dat de sportverenigingen hier niet allerlei maatwerk opgelegd krijgen. Uiteraard wilde het CDA hier ondergronds parkeren.

De heer **Van Drost** onderschrijft de vraag over de geluidshinder. De geluidsluwe zijde zou aan de westkant moeten zijn en de sportverenigingen overschrijden dat aan zowel de west- als noordkant, maar dat zou acceptabel zijn vanwege de verkeersgeluidshinder aan de oostkant. Onbegrijpelijk. GroenLinks kan op basis van de stukken nu geen oordeel vellen.

De heer **De Groot** onderschrijft de vraag van het CDA. Hij is benieuwd naar de argumentatie om hier niet te kiezen voor ondergronds parkeren.

De heer **Van Haga** heeft zich destijds ingezet voor commerciële verkoop, maar de wethouder heeft dit nu toch verkwanseld. Het betoog van de heer Van Driel roept nu ook weer vraagtekens op.

Mevrouw **Schopman** is blij dat er in deze compacte stad met grote druk op de woningmarkt toch nog een stukje is gevonden voor woningbouw. Er is een groot tekort aan middeldure huurwoningen en hier kan dat. Ze is wel benieuwd naar de antwoorden op de vragen van het CDA.

Mevrouw **Van Zetten** is benieuwd of de gemeente beperkende voorwaarden gaat stellen aan de sportverenigingen. Ze ziet graag dat de afspraken blijven zoals ze zijn gemaakt. En dat geldt ook voor de afspraken met de provincie.

Wethouder **Van Spijk** is blij dat er veel draagvlak is in de buurt. Ook ouderen in deze buurt zien hier graag kleinere woningen. Het geluidsonderzoek heeft een omvangrijk rapport opgeleverd. Het staat inderdaad niet in het raadsbesluit. Eerst is met een globale toets gekeken of woningen daar überhaupt mogelijk waren. Daarop zijn verbeteringen aangebracht bij de plaatsing van het gebouw, maar er is nog altijd sprake van een overschrijding qua geluid. Het geluidsbelastingsbesluit komt later in het traject heel concreet terug. De toekomst van de sportvelden is een terecht punt. Er zouden nog wat extra maatregelen in de omgevingsvergunning kunnen worden opgenomen om te voorkomen dat toekomstige bewoners bezwaar kunnen maken tegen uitbreiding van de sportverenigingen. **Die suggestie neemt de wethouder mee.** Op de kavel is lang gestudeerd. Toch heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen de grond af te nemen en daar te ontwikkelen. Er zijn verschillende studies gedaan naar ondergronds parkeren, maar dat levert wel heel andere prijzen op. Met de VVD verschilt het college op een aantal punten van mening, maar toch zou de wethouder nu graag de zienswijzeperiode ingaan. De heer **Van Driel** ziet in het rapport dat vier van de zes appartementstypen niet voldoen aan de geluidscriteria en dat er ook nog een slaapkamer moet worden gerealiseerd aan de geluidsluwe zijde. De ontwikkelaar wil dat niet doen uit kostenoverwegingen. Hij begrijpt dat het college afwijkt van het Haarlemse beleid om dit project toch te realiseren.

Wethouder **Van Spijk** verduidelijkt dat die geluidshinder expliciet een probleem is geweest sinds 2014. Het ontwerp is wel aangepast, maar in een aantal gevallen lukt het toch niet om bijvoorbeeld de slaapkamer om de hoek te bouwen. Die overschrijding is meegenomen in de totale afweging.

De wethouder benadrukt dat de afspraken die eerder zijn gemaakt, overeind blijven.

De heer **Van Driel** merkt op dat het college expliciet had moeten aangeven dat het afwijkt van het Haarlemse beleid en dat het besluit Hogere waarde gewoon bij de stukken moet zitten. Voorts wijst hij erop dat het afgeven van een VVGB een raadsbevoegdheid is.

Wethouder **Van Spijk** zegt toe erop te letten dat het afwijken van de normen op de flap had moeten staan. Hij komt nog met een tekstvoorstel hoe het juridische bezwaar richting sport kan worden ondervangen in de uiteindelijke vergunning. Het besluit komt nog terug. Het is uiteindelijk een collegebevoegdheid, maar hij wacht nu wel eerst de zienswijzen af. De stukken liggen maandag bij de raad en anders schuift dit punt op naar de volgende raad.

De **voorzitter** concludeert dat dit punt als hamerstuk met stemverklaring naar de raad gaat.

## **8. Startnotitie Watermeterfabriek**

Mevrouw **Van Zetten** dringt er bij de commissie op aan een gemeentelijk monument te maken van de Watermeterfabriek. Er ligt nu een voorstel voor een orde-II-status en dat kan ze niet begrijpen.

De heer **Van Haga** is blij dat dit pand nu eindelijk wordt verkocht. Hij is ook blij met de uitvoerige beantwoording van de vragen door mevrouw Polman. Wel hoort hij graag of dit speciale pand toch geen monument kan worden. De brief van wethouder Botter was niet helemaal duidelijk als het gaat

om artikel 7, 303 BB huurprijsaanpassing gemaakt. Er ligt nu een overzicht van de jaarlijkse huurverhoging de afgelopen vijf jaar. Die huur is overigens vrije huur.

De heer **Berkhout** wijst op de uitspraak van de raad in april rondom de Watermeterfabriek waarbij de argumenten voor en tegen om van de fabriek een gemeentelijk monument te maken op een rijtje zouden worden gezet. GroenLinks vindt het belangrijk het gebouw op deze plek te behouden. Het is een van de oudste gebouwen in Schalkwijk – een uitstekende plek voor horeca. De vorm van de startbrief heeft hem verrast: de groenparagraaf wordt kennelijk uitbesteed aan de Bomenwachters. Hij verzoekt de wethouder het in het vervolg altijd zo te doen. Volgens het college waarborgt een orde-II-status de hoofdvorm. Maar bij dit gebouw is de cultuurhistorische waarde juist van belang. De geschiedenis van dit pand is zo bijzonder en om die reden pleit hij voor het toekennen van een monumentale status. Iets ontwikkelen in een oud fabriekspand is helemaal hip. Alleen sanering zou negatief kunnen uitwerken op de prijs.

De heer **De Groot** beaamt dat de Watermeterfabriek een sterk beeldbepalend gebouw is. Orde-II is wat D66 betreft prima gezien alle beperkingen en de status van het pand. Hij hoort graag meer over die bouwtechnische status. Op dit moment wordt gekeken naar aanpassing van het bestemmingsplan. Hij hoort ook graag in hoeverre een monumentale status een gezonde businesscase in de weg zou staan. Volgens de heer **Van Haga** is dit een omgekeerde redenering. Een monumentaal pand kan ook juist bijdragen aan een sterke businesscase.

Mevrouw **De Raadt** wacht het antwoord van de wethouder af als het gaat om het verschil tussen een monumentale status en een orde-II-status. De horecabestemming wordt ingeperkt en ze hoort graag of dit is om eventuele overlast aan de overkant van het Spaarne te voorkomen en of deze inperking niet apart op de besluitenlijst opgenomen had moeten worden. Ze is benieuwd of die inperking van invloed is op de verkoopwaarde. De koper zou de aanwezige bomen zo veel mogelijk moeten respecteren. Dat zou ze graag strikter geformuleerd zien, zo nodig aangevuld met een herplantplicht.

Mevrouw **Kok** is blij dat hier iets gebeurt. In 2012 is het besluit genomen en nu vier jaar later ligt dit voorstel op tafel. Dat lange traject vraagt om een uitleg. Als in de matrix voor het toekennen van een monumentenstatus van de stedenbouwkundige context in plaats van een 3 een 5 komt, is het een stedelijk monument. OPH meent dat het heel goed te rechtvaardigen is dat hier te doen.

Mevrouw **Schopman** ziet dat de bescherming er nog niet is en het is goed dat die status er nu op komt. Ze vindt de toelichting op de orde-II-status wel erg beperkt en ze wil graag horen wat daarvan de voordelen zijn. De horecabestemming is ingeperkt en dat is prima. Goed dat er akoestisch onderzoek wordt gedaan.

De heer **Amand** hoort graag hoe het college staat tegenover de monumentenstatus en de horecabestemming.

De heer **Garretsen** begrijpt niet dat het college de motie van de raad die vraagt om een monumentenstatus niet uitvoert.

De heer **De Groot** wijst erop dat de motie niet is aangenomen, maar dat de motie is aangehouden.

De heer **Garretsen** meent dat de beoordeling niet door experts maar door ambtenaren is gedaan. Het nadeel van orde-II is dat een pand mag worden afgebroken, maar dat een gebouw met een soortgelijk beeld wordt teruggebouwd. De Watermeterfabriek moet echt een monument worden.

De heer **Hulster** kan zich niet voorstellen dat het interieur een beletsel vormt om een monumentenstatus aan het pand te verlenen en er een horecabestemming aan te geven.

Wethouder **Botter** legt uit dat het lang heeft geduurd: de huurder moest worden uitgeplaatst en de markt was moeilijk. Nu wordt er één gebied van gemaakt en daardoor kan het beter verkocht worden. Voorwaarde is dan wel dat het bestemmingsplan wordt aangepast, anders wordt het bouwoppervlak veel te groot. Het uitstel heeft dus positief gewerkt. Met de huurder was een overeenkomst over de prijs. De gemeente heeft het op haar wijze geregeld. Het is niet een heel ingewikkeld gebouw en om die reden is er geen expert bij gehaald. De gemeente heeft zelf de inventarisatie gedaan volgens de standaardlijst. Er is wel degelijk onafhankelijk naar gekeken.

Mevrouw **Van Zetten** benadrukt dat het om een industrieel gebouw gaat. Het is wel degelijk een clean, maar zeer specifiek en uniek gebouw.

De heer **Van Haga** wijst erop dat er inderdaad geen bijzonder interieur is. Er zit geen relevant interieur in, dus dat vormt voor de koper ook helemaal geen beletsel.

Wethouder **Van Spijk** licht toe dat een aantal cultuurhistorici het pand hebben beoordeeld. Aan een monument kleven wel degelijk bezwaren in ieder geval op de langere termijn. Met de orde-II status en een aanpassing in het bestemmingsplan wordt het bouwwerk absoluut goed beschermd.

Volgens mevrouw **Van der Smagt** kan er wel degelijk van de vorm van het gebouw worden afgeweken, zelfs van het bestemmingsplan, zelfs van de goothoogte. Het is absoluut niet zo dat een orde-II-status dezelfde bescherming biedt als een gemeentelijk monument.

Wethouder **Van Spijk** legt uit dat in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de nokhoogte, de goothoogte en de gevelindeling behouden moeten blijven. Dat is in andere bestemmingsplannen weer anders geregeld. De contouren van het gebouw zijn dus wel degelijk vastgelegd. De raad kan er natuurlijk voor kiezen er toch een monument van te maken; de procedure duurt dan een halfjaar langer. Nadelen van de monumentenstatus zijn er ook: er zit meer vergunningplicht aan vast voor aanpassing van het monument, voor aanpassing van het interieur; het levert extra werk op voor zowel de ontwikkelaar als de ambtenaren. Het betekent uiteindelijk ook wat voor de prijs.

De wethouder begrijpt dat de raad een monumentale status voor het pand wil. Het gaat nu om de startnotitie; een bodemonderzoek en een bouwkundige opname moeten nog volgen bij het bestemmingsplan. Het gebouw verkeert in slechte staat. Het college stelt voor de horeca in te perken qua oppervlak en kiest voor een groen karakter. De Bomenwacht heeft een inventarisatie gedaan van de kwaliteit van de bomen – die overigens niet monumentaal zijn. In de RaadSaam heeft die inventarisatie gestaan. In het bestemmingsplan worden de bomen opgenomen als ‘te behouden bomen’. Het verschil met een tuinbestemming is dat dat niet bebouwd kan worden. Het is de bedoeling samen met de ontwikkelaar een landschapsplan te maken – aantrekkelijk voor iedereen die daar langs fietst – dus zonder het perceel helemaal af te schermen met coniferen. De locatie leent zich uitstekend voor een terras, dus daghoreca en ook een restaurant, maar het is aan de koper om dat in te vullen.

De **voorzitter** stelt vast dat de boodschap aan de wethouder helder was en dat dit punt voldoende is besproken.

## 9. Vaststellen actieprogramma leegstand

De heer **Garretsen** leest dat het een uitvloeisel wordt van de uitvoeringsstrategie voor kantoorlocaties in de MRA. De SP vindt dat die strategie in de raad moet worden besproken. De winkelgebieden dienen toekomstbestendig te zijn. De heer Garretsen is bij het werkatelier geweest. Daar werd een aantal ideeën geopperd waaronder functiemenging (blurring) en daarin kan de SP zich vinden mits dat niet commercieel wordt uitgebaat. De vraag is of de raad drie gebieden wil faciliteren: Schalkstad, Cronjéstraat en Centrum. De SP zou niet willen dat bestaande winkels buiten die drie centra worden wegbestemd. Medewerking van eigenaren van winkelpanden is essentieel. Ze hebben zich bereid verklaard ook kortdurend te verhuren. Wellicht kan de gemeente soepel omgaan met de bestemming. Hij heeft begrepen dat de VVD de leegstandsverordening zal aankaarten en daar staat de SP helemaal achter.

De heer **Hulster** leest allemaal percentages over leegstand. Ooit is om een leegstandsregister gevraagd; dat wilde de wethouder wel opstellen. Gekomen is het nooit, maar hij zou dat toch graag zien.

Mevrouw **Van der Smagt** stelt vast dat de leegstand structureel aan het worden is. Ze oppert dat de wethouder kijkt naar de leegstandsverordening; Haarlem heeft die niet, maar het is een goed middel ter bestrijding van leegstand. Het betekent een meldingsplicht voor eigenaren – en zo krijg je vanzelf een register – en binnen drie maanden een verplicht leegstandsoverleg; een bevoegdheid van de gemeente om gebruikers voor te dragen en tot het opleggen van dwangsommen en boetes bij het niet voldoen aan deze plichten. De VVD ziet graag dat de wethouder onderzoekt of dat ook iets is voor Haarlem.

De heer **Drost** leest in het verslag van het werkatelier dat Haarlem op zoek moet naar oplossingen, niet bang moet zijn voor experimenten en flexibel moet zijn. Dat experimenteren en dat flexibel opstellen mist GroenLinks in de brief van de wethouder.

De heer **Amand** memoreert het wonen boven winkels-project. Hij zou graag zien dat de wethouder dat weer oppakt.

Mevrouw **Leitner** begrijpt dat er een actieplan richting commissie komt, dus ze begrijpt niet waarom dit punt nu wordt besproken. De concrete suggestie van de VVD is helder. Ze wacht het plan af.

Wethouder **Langenacker** geeft aan dat er inderdaad een nieuw actieplan komt. Blurring gaat beide kanten op. Voor een deel passen de nieuwe concepten in de nieuwe Detailhandelsvisie die op korte termijn naar de raad komt. De leegstandsverordening klinkt sympathiek. Natuurlijk wil de gemeente instrumenten hebben om eigenaren aan te pakken, maar handhaving vergt wel capaciteit. Als het op andere manieren kan, doet ze dat liever. De wethouder zegt toe met argumenten te komen waarom ze dat wel of niet zou willen doen. Er zijn absoluut ook gebieden waar het niet werkt – bijvoorbeeld Schalkstad. Er is geen student op het leegstandsregister gezet, maar daarover is wel gesproken. De Centrum Management Groep houdt wel een lijst bij. Ze laat de raad weten of en hoe de gemeente dat instrument beter kan inzetten.

De wethouder legt over de uitvoeringsstrategie uit dat nog dit jaar op dit onderwerp twee sessies plaatsvinden. Het MRA-overleg komt met de uitkomst van een onderzoek, maar het is de Haarlemse gemeenteraad die welk effect dan ook van die visie vaststelt. Het is niet zo dat hier een extra opgave komt zonder dat de raad daarvan op de hoogte is.

De heer **Van Driel** constateert dat de raad al jaren geleden per motie het besluit heeft genomen een leegstandsregister in te voeren. Wellicht kan de wethouder nu helder zeggen dat ze de motie niet uitvoert. Na vijf jaar moet de wethouder echt met een antwoord komen.

Wethouder **Langenacker** heeft niet scherp wat er precies speelt en wat er precies aan is gedaan. Ze zegt toe op de kortst mogelijke termijn aan te geven of het register er komt of niet.

Op de vraag van Trots legt de wethouder uit dat het project wonen-boven-winkels destijds is stopgezet omdat er geen geld meer voor was. Wil de raad alsnog eigenaren in die ontwikkeling steunen, dan moet er geld voor worden vrijgemaakt. Wel is er een ambtenaar beschikbaar om dat wonen-boven-winkels te faciliteren. Het college zet absoluut in op het flexibeler maken, tijdelijke huur of de mogelijkheid van functiewisseling. Het kijkt echt naar de randen van het centrum waar een functieomzetting naar wonen zou kunnen plaatsvinden. Er is ook een website voor pop-up stores. Het college kijkt naar allerlei verschillende manieren om de leegstand te verminderen.

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

#### **10. Jaarplanning en actielijst ten behoeve van de commissievergadering op 6 oktober**

Mevrouw **Schopman** ziet veel dubbelingen en mist bijvoorbeeld de industriehavenbrug, drijfriemenfabriek.

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

#### **11. Rondvraag**

Mevrouw **Schopman** informeert naar de stand van zaken rond het buurtinitiatief Samen met de buurt. Wethouder **Botter** is uitvoerig met de mensen in gesprek. Het is absoluut belangrijk dat in die buurt Samen met de buurt beschikbaar blijft. Met DOK is contact geweest om te kijken of eventueel in de kas kan worden vergaderd. Gekeken wordt of op de plek van Vinci-food iets anders kan worden gerealiseerd.

De heer **Hulster** heeft schriftelijk twee rondvragen gesteld.

Wethouder **Botter** legt uit dat er helemaal geen 150.000 euro over is bij De Egelantier. Er moest 300.000 euro worden bezuinigd en er zou eenmalig een bedrag beschikbaar worden gesteld voor het extra jaar dat De Egelantier moest worden uitgehuisd. Die kosten zouden worden verrekend met de verkoopprijs. Dat bedrag is structureel ingeboekt per 1 januari 2016.

De huidige partners die nu in de Drijfriemenfabriek zitten wordt geen huurcontract aangeboden en dat gaat ook niet op korte termijn gebeuren.

Mevrouw **Schopman** weet dat naar aanleiding van het Scheepmakerskwartier fase II bewoners een Wob-verzoek hebben gedaan. Ze ziet graag dat de wethouder die stukken snel beschikbaar stelt.

Wethouder **Van Spijk** weet dat er veel bezwaren in de buurt waren over de hoogbouw. De ontwikkelaar praat met de buurt over de bezwaren. Dat traject loopt. De heer Boender was daarvan niet op de hoogte, maar inmiddels is dat wel het geval. Het stuk komt naar de heer Boender.

De heer **Amand** hoort dat er aan de Staalstraat sprake is van betonrot bij de balkons.  
Wethouder **Langenacker** neemt dat op met Pré Wonen en informeert de commissie schriftelijk.

#### **12. Agenda komende commissievergadering**

- Detailhandelsvisie
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden en grondexploitatie Poort Boerhaavewijk
- Bijdrage aan restauratie kathedrale basiliek Sint Bavo
- Bestuursrapportage 2016
- Informatienota Slachthuis, stand van zaken

#### **13. Sluiting**

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 23.15 uur.