

Onderwerp: Planontwikkeling voormalig Vitae Vesper/Westerhoutweg
BBV nr: 2015/73840

1. Inleiding

Op 29 januari 2015 heeft mevrouw Schopman van de PvdA verzocht om een feitenrelaas rond Vitae Vesper in relatie tot de planvorming van Pré Wonen om op de locatie Westerhoutweg herenhuizen te bouwen. In de bijlage zijn de feiten vanaf 2004 op een rij gezet. Het college wenst op dit moment een discussie met de Raad te voeren over projecten met een relatief kleine hoeveelheid woningen, zoals Vitae Vesper. Dit in relatie tot het bestemmingsplan dat binnenkort ter besluitvorming wordt voorgelegd. De plannen van Pré Wonen zijn in een vergevorderd stadium. Hieruit blijkt dat binnen de huidige uitwerking 11 herenhuizen mogelijk zijn. Het terrein van het voormalig Vitae Vesper maakt onderdeel uit van het bestemmingplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014. Er zijn verschillende mogelijkheden om de bouw- en functiemogelijkheden op deze locatie in dit gebied planologisch te regelen. De opties waaruit het college kan kiezen zijn de volgende:

- 1) In het bestemmingsplan worden bouw- en functiemogelijkheden opgenomen, waarmee het bouwplan van Pré Wonen kan worden gerealiseerd. Dit houdt onder meer in dat de rooilijn aan het Westerhoutpark wordt teruggelegd, waarbij aangesloten wordt bij belendende panden.
- 2) In het bestemmingplan worden de bouwmogelijkheden en functies uit het oude bestemmingsplan consoliderend overgenomen.
- 3) De locatie Vitae Vesper wordt uit het bestemmingsplan geknipt en voor de ontwikkeling van dat gebied wordt een apart postzegelbestemmingsplan opgesteld. Nadat dat bestemmingsplan is vastgesteld kan vergunning worden verleend voor de gewenste ontwikkeling.

2. Besluitpunten college

1. In het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening 2014 bouwmogelijkheden op te nemen waarmee het bouwplan van Pre-wonen voor onder meer herenhuizen gerealiseerd kan worden (optie 1).
2. Een overeenkomst met Pre-Wonen te sluiten - waarmee planschade wordt uitgesloten en waarin terugbetaling van de bijdrage van € 213.697 door Pre- Wonen aan de gemeente wordt vastgelegd- voorafgaande aan het ter besluitvorming voorleggen van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad.
3. Voor deze locatie af te zien van de in het Lokaal Akkoord opgenomen norm voor sociale bouw van 30%.
4. Het college stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.
5. Communicatie: De betrokkenen worden op de hoogte gesteld.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het op korte termijn mogelijk maken van de invulling van de bebouwing van het terrein aan de Wagenweg.

4. Argumenten

Voordelen en/of nadelen van de genoemde opties

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit verdient **optie 1** de voorkeur. De stedenbouwkundige structuur van dit deel van de Wagenweg en het Westerhoutpark wordt met het bouwplan van Pré Wonen hersteld. De rooilijn wordt aangepast en sluit weer aan op de belendende percelen. Ook de bouwhoogtes/bouwvolume worden aangepast aan de omliggende bebouwing. Tevens kan op korte termijn een omgevingsvergunning worden verleend en de gevraagde sloopvergunning worden afgegeven.

Door te kiezen voor optie 1 beperken wij de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie. Om te voorkomen dat er een planschadeclaim wordt ingediend moet vooraf een overeenkomst te worden gesloten met Pré Wonen.

Optie 2 biedt meer bouwvolume dan gewenst. Een ontwikkelaar kan deze ruimte geheel benutten. Van herstel van onder meer de stedenbouwkundige structuur op die locatie is dan geen sprake.

Het volgen van een aparte bestemmingsplanprocedure, dat voortvloeit uit **optie 3** is ongewenst. Dit kost extra tijd en geld. Bovendien kan de gevraagde sloopvergunning dan voorlopig niet worden afgegeven.

De kaders voor nieuwbouw op de locatie voormalig Vitae Vesper

- De rechten uit het oude bestemmingsplan.
- Herstel van de stedenbouwkundige structuur op deze locatie.
- In het verleden gemaakte afspraken;
- Woonvisie Haarlem 2012-2016: duurzaam, ongedeelde woonstad;
- Lokaal Akkoord Haarlem;
- Coalitieprogramma Samen doen!

In het coalitieprogramma ‘Samen doen!’ is vastgelegd dat van het totaal aantal huurwoningen in Haarlem 30% sociale huurwoningen gegarandeerd blijft. Dit percentage geldt op stedelijk niveau en gaat over de bestaande woningvoorraad. Voor nieuwbouwplannen geldt het bestaande beleid uit de Woonvisie. Haarlem streeft hierbij naar 30% sociaal (huur en koop) over de stad verspreid. Het beleid geeft ruimte om op

projectniveau maatwerk te leveren. Het Lokaal Akkoord 2013 t/m 2016 tussen de Haarlemse corporaties en de gemeente, stelt voorwaarden aan elk afzonderlijk project. Eventuele afwijkingen van dit uitgangspunt moeten worden vastgelegd in een beargumenteerd besluit.

In de praktijk blijkt het realiseren van 30% sociale woningbouw voor kleine projecten moeilijk. Het college wil zich daarom richten op de balans in heel Haarlem wat een individuele afweging mogelijk moet maken.

Toelichting op het derde besluitpunt

Voor deze locatie ziet het college af van de in het Lokaal Akkoord opgenomen vereiste van sociale bouw. Dit besluit is genomen omdat in de planontwikkeling tot nu sprake was van bouwen in het midden segment. Verder betreft het een klein project en is de vereiste van 30% niet in het bestemmingplan vastgelegd.

Op 13 januari 2015 heeft wethouder Langenacker aangegeven dat Pré Wonen haar ambities op het gebied van de ontwikkeling van sociale nieuwbouw onder invloed van gewijzigde regelgeving heeft moeten bijstellen. In dat kader heeft Pré Wonen besloten de ontwikkeling van kavels aan de Wagenweg wel voor te bereiden maar daarna over te dragen aan een ontwikkelaar. Met de opbrengst zal Pré Wonen elders in de stad sociale woningbouw realiseren of renoveren.

5. Risico's en kanttekeningen

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Koninginnebuurt, partiële herziening” was de locatie van Vitae Vesper in eerste instantie conform het bestaande gebruik opgenomen, te weten Maatschappelijk. Pré Wonen heeft in een zienswijze verzocht de maatvoeringen en de functies (maatschappelijk en wonen) overeenkomstig het bestemmingsplan uit 1984 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zienswijze is overgenomen op de verbeelding en in de regels van het nieuwe bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening.

6. Uitvoering

Het bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening wordt op korte termijn ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

7. Bijlagen

Informatiebrief: feiten op een rij

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester