

De gemeenteraad van Haarlem

Postbus 511

2003 PB HAARLEM

Haarlem, 4 maart 2011

Onderwerp : ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011

Geachte raad,

Op donderdag 17 februari 2011 heeft de commissie Ontwikkeling een advies uitgebracht over de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Houthof. Het advies kwam er op hoofdlijnen op neer, dat kon worden ingestemd met de concept randvoorwaarden zoals die aan de commissie zijn voorgelegd.

Procedure

Zoals u weet zijn de randvoorwaarden opgesteld als toetsingskader voor het opstellen van een bestemmingsplan. Uit informatie, afkomstig van een ambtenaar van de gemeente Haarlem, die op 3 februari 2011 is verkregen, is gebleken dat het de bedoeling is om ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een zogenaamde ontheffingsprocedure te volgen. Dit betekent dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, nadat de vereiste omgevingsvergunning reeds is afgegeven en wellicht de bouwactiviteiten zijn voltooid. Deze procedure is, indien hiertoe daadwerkelijk wordt overgegaan, in het algemeen niet logisch en in het bijzonder jegens de bewoners van Kinheim onzorgvuldig. Wij worden gesterkt in de opvatting dat blijkbaar gekozen is voor het volgen van de ontheffingsprocedure door het feit dat Huib Bakker Bouw B.V. reeds een aanvraag voor de verkrijging van een omgevingsvergunning heeft ingediend.

Het verdient uit een oogpunt van zorgvuldigheid volstrekt de voorkeur om eerst de bestemmingsplanprocedure geheel af te ronden en het bestemmingsplan vast te stellen, en daarna de aanvraag voor de verkrijging van een omgevingsvergunning te behandelen. Dit is immers de 'Koninklijke weg'.

Voorts wijzen wij u erop dat het volgen van een ontheffingsprocedure uiteindelijk (veel) langer kan gaan duren om te komen tot een onherroepelijke omgevingsvergunning, dan dat eerst een nette bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. In dit verband verwijzen wij u naar bijgevoegd schema.

Inhoudelijk

Indien de 'Koninklijke weg' wordt bewandeld, kunnen alle terzake betrokken belangen op zorgvuldige wijze de aandacht krijgen die het verdient. Met name de belangen van de bewoners van Kinheim zijn hierbij van bijzonder grote importantie. Zoals ook in onze brief van 16 februari 2011 is vermeld, is thans door Huib Bakker Bouw B.V. een bouwplan ontwikkeld dat uitsluitend of in hoofdzaak is afgestemd op de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling. Het ingediende plan biedt blijkbaar uit een oogpunt van exploitatie een interessante financiële uitkomst. Dat betekent echter tegelijkertijd dat de bewoners van Kinheim straks worden geconfronteerd met een onomkeerbare situatie waarvan zij dagelijks de evidente nadelen zullen ondervinden. De beoogde nieuwbouw betekent, volgens het ambtelijk advies dat in de b&w vergadering van 11 januari jl. is behandeld, bijvoorbeeld dat sprake zal zijn van een toename van circa 3.000 m² vloeroppervlak. Mede hierdoor ontstaat uiteindelijk een 'kolossale stenen massa' die op heel korte afstand van de serviceflat Kinheim is geprojecteerd. Wat betreft de toelaatbare hoogte wordt gesproken over circa 47 meter, waarmee dit een van de hogere bouwcomplexen van de stad Haarlem wordt. Volgens het gememoreerde ambtelijk advies is echter een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen nog niet aanwezig. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien, aldus het ambtelijk advies.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn, gelet op het vorenstaande, niet getoetst in een breder planologisch kader. Het nu instemmen met ruimtelijke randvoorwaarden die het realiseren van kolossale bebouwing nabij Kinheim mogelijk moet maken, doet in ernstige mate tekort aan het voeren van een verantwoord planologisch beleid.

De bewoners hebben zelf reeds bij brief van 2 maart 2011 hun ernstige verontrusting uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Naar de inhoud van die brief, en de daarin genoemde bezwaren, verwijzen wij u kortheidshalve. De naar voren gebrachte bezwaren onderschrijven wij.

Wij van onze kant willen benadrukken dat de herontwikkeling van de beoogde locatie op heel zorgvuldige wijze tot stand moet komen. Juist omdat de bewoners daar dagelijks mee geconfronteerd zullen worden, is het beslist nodig dat met de belangen van de bewoners bijzonder rekening te houden. Wij zijn niet per se tegen een herontwikkeling van de locatie, maar pleiten voor een benadering waarmee de bewoners van Kinheim eveneens tevreden kunnen zijn. Daarvan is nu volstrekt geen sprake.

Wij doen een klemmend beroep op u om in dit stadium de aan u voorgelegde ruimtelijke randvoorwaarden niet vast te stellen, en eerst de bestemmingplanprocedure te volgen en een bestemmingsplan voor die locatie vast te stellen. Daarna kan de aanvraag voor de verkrijging van een omgevingsvergunning worden behandeld.

Indien u hieraan om u moverende redenen voorbij wenst te gaan, moeten wij straks helaas alle mogelijkheden benutten voor het indienen van zienswijzen, bezwaren en het instellen van beroep. Zoals uit het hierbij gevoegde schema blijkt, zal hierdoor ernstige vertraging (kunnen) optreden om te komen tot een onherroepelijk omgevingsvergunning.

K VERENIGING SERVICEFLAT KINHEIM

Het belangrijkste is en blijft echter dat de belangen van de bewoners van Kinheim op zorgvuldige wijze worden afgewogen in relatie tot de herontwikkeling van de locatie Houthof. Wij kunnen ons niet of nauwelijks voorstellen dat u hieraan voorbij wenst te gaan.

Wij zien uw besluit met belangstelling tegemoet.

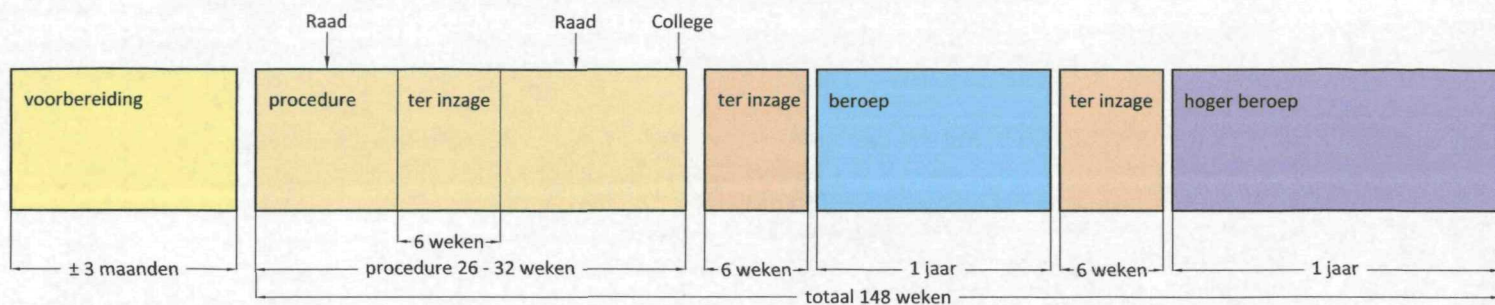
Deze brief hebben wij per email ook gestuurd naar de leden van de gemeenteraad.

Hoogachtend,

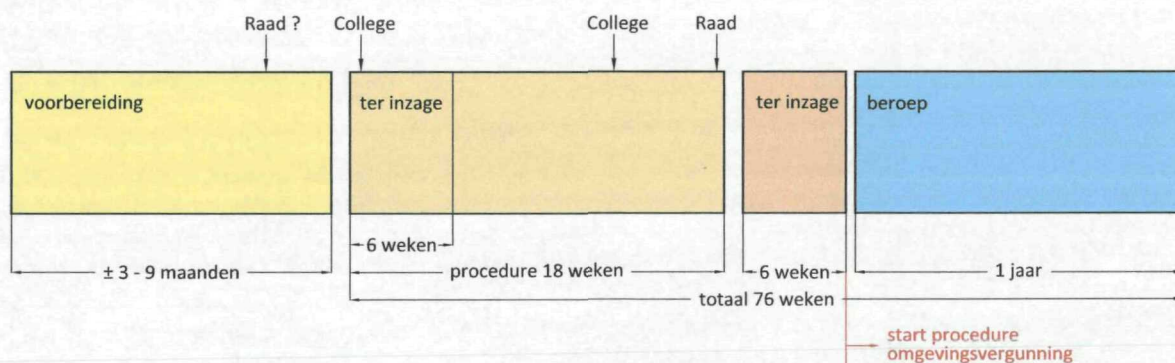


W. ter Hart
Voorzitter Bestuur Vereniging Serviceflat Kinheim
Zandvoorter Allee 40
2012 WB Haarlem

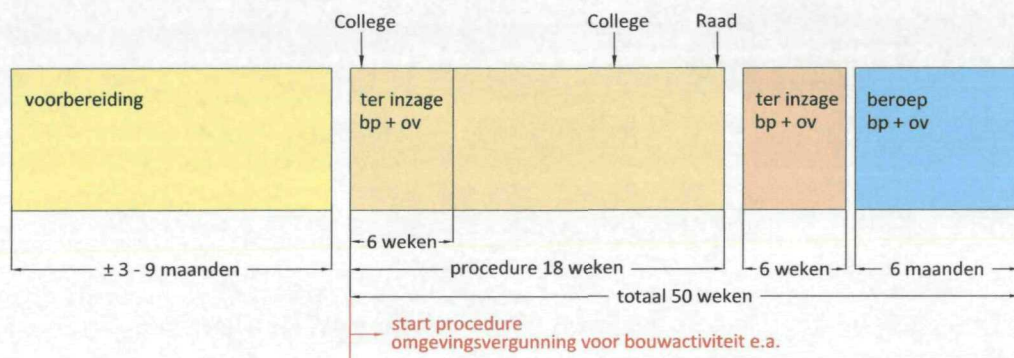
Bijlage: Procedure schema



omgevingsvergunning/ afwijking bestemmingsplan



bestemmingsplan



coördinatie regeling bp + ov