

AANGETEKEND

Gemeente Haarlem
College van burgemeester en wethouders
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Utrecht : 8 januari 2018
Betreft : Project Harmenjansweg 36 (voormalig Dantuma-terrein)

Geacht college,

Ik wil graag het volgende onder uw aandacht brengen met betrekking tot ons bouwproject op ons perceel aan de Harmenjansweg 36. Binnen uw gemeente ook bekend als het voormalige Dantuma-terrein.

Zoals uw college bekend zal zijn, hebben wij het plan het voormalige Dantuma-terrein te herontwikkelen. In nauw overleg met de gemeente hebben we een plan ontwikkeld voor een appartementencomplex van circa 100 appartementen in het middenhuursegment ("**het bouwplan**"). Het gaat om een programma van appartementen met een netto vloeroppervlakte van in totaal 9.432 m². Wij zien ons nu echter geconfronteerd worden met een plotselinge eis van uw college om niet alleen middeldure huurwoningen te realiseren op het Dantumaterrein, maar ook woningen in het sociale huursegment. Wij menen dat deze eis in dit stadium niet zomaar gesteld kan worden.

Het bouwplan is op veel aspecten veelvuldig met ambtenaren van uw gemeente afgestemd. Uw gemeente stond/staat positief tegenover het bouwplan, zodat wij het bouwplan inmiddels vergaand hebben laten uitwerken. Daarvoor hebben we vele kosten moeten maken (architect, gemeentelijke kosten, geluidshinderonderzoek door Peutz in overleg met gemeente). Het gaat om een totale kostenpost voor het bouwplan van op dit moment circa EUR 100.000,-.

Als het bouwplan moet worden gewijzigd naar sociale woningbouw, betekent dit dat het gehele bouwplan ingrijpend moet worden aangepast, waardoor een groot deel van de reeds door ons in het bouwplan gedane investering tevergeefs zal zijn geweest. En het is de vraag of sociale woningbouw op deze locatie überhaupt wel haalbaar is gelet op de dure voorzieningen die moeten worden getroffen vanwege de nabijheid van spoor en wegen.

Door uw gemeente is bij ons het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat het bouwplan, zoals dat er nu ligt, in principe kan worden gerealiseerd. Dat wil zeggen: zonder de bouw van

De Waal Beheer o.g. Utrecht b.v.

Pythagoraslaan 101, 3584 BB Utrecht

Telefoon: 030 - 266 14 24

E-mail: info@dewaalbeheer.nl www.dewaalbeheer.nl

IBAN: NL06 SNSB 0957 8243 19 BIC: SNSBNL2A

Kamer van Koophandel Utrecht nr. 30114749 BTW nr. 800121363B01

sociale huurwoningen. De verplichting om woningen in het sociale huursegment op deze locatie te bouwen is immers in het gehele vooroverleg nimmer ter sprake gekomen. Sterker nog, de gemeente heeft in de aanloop naar het bouwplan juist meerdere malen aangegeven een programma van ruimere woningen te willen op het Dantuma-terrein in aanvulling op het programma van kleinere (sociale) woningen bij de (her)ontwikkeling van de Koepel. Dat zou op die wijze passen binnen het woonbeleid en met de middeldure woningen op het Dantuma-terrein wilde uw gemeente de tekorten in dit segment tegemoet treden en daarmee doorstroming vanuit sociale woningbouw mede mogelijk maken.

Wij vragen ons af op basis waarvan uw college nu toch de eis stelt dat op de Dantuma locatie sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. Immers, het postzegelbestemmingsplan dat op korte termijn in concept ter inzage wordt gelegd en waarmee het bouwplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, bevat geen enkele planregel waaruit volgt dat er in het plangebied conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een bepaald percentage aan sociale huurwoningen moeten worden voorzien. Hoewel deze niet juridisch bindend is, volgt dit evenmin uit de plantoelichting.

In dit verband wordt ook gewezen op het vigerende bestemmingsplan "Papentorenvest", op basis waarvan het Dantuma-terrein is gelegen in een uitwerkingsgebied (U1). Binnen dit gebied heeft de raad een totaal woningbouwprogramma gewild aan 30.000 m² netto vloeroppervlakte. Ook hierin is niet voorzien in sociale woningbouw.

Voor het uitwerkingsgebied zijn reeds de uitwerkingsplannen "Scheepsmakerskwartier fase 2A en 2B" vastgesteld. Met deze plannen is voorzien in 19.250 m² netto vloeroppervlakte aan woningen, zodat 10.750 m² aan netto vloeroppervlakte voor woningen resteert. Gelet op het "Functioneel Programma, afbakening en onderbouwing t.b.v. de (consoliderende) postzegelbestemmingsplannen voor Drijfriemenfabriek en voormalige Dantumalocatie (resp. Harmenjansweg 95 en 36)", opgesteld door de heer Gijs Wanders (afdeling Ruimtelijk Beleid) d.d. augustus 2017, is door uw gemeente daarvan een totaal aan woningen met 9.500 m² netto vloeroppervlakte voorzien op het Dantuma-terrein. Het bouwplan met een totaal van 9.432 m² past dan ook precies binnen de voorziene en resterende metrages.

Kortom, ook uit de vigerende, dan wel, toekomstige planologische kaders volgt niet dat wij rekening moeten of moesten houden met de bouw van sociale huurwoningen in de uitvoering van het bouwplan. Wij mochten er dus ook daarom op vertrouwen dat het in overleg met uw gemeente uitgewerkte bouwplan voor middeldure huurwoningen de steun van de gemeente genoot en hoefden geen rekening te houden met een realisatieverplichting van sociale huurwoningen. Ruimtelijk-planologisch gezien kan uw college dat mede gelet op de voornoemde planologische kaders ook niet eisen.

Door het huidige optreden van het college worden wij met grote vertraging opgescheept, terwijl de markt vraagt om woningen in het middeldure huursegment. Wij zouden snel willen starten, maar door deze plotselinge nieuwe eisen zouden we "terug moeten naar af" met alle consequenties van dien.

Gelet op het voorgaande verzoeken wij uw gemeente om verdere medewerking te verlenen aan het bouwplan, derhalve zonder sociale huurwoningen. Daarbij zijn wij bereid om met de corporaties te overleggen om een doorstroom vanuit sociale woningbouw naar de door ons te realiseren woningen te bevorderen. Hiermee kan dan weer ruimte ontstaan in het sociale huursegment.

De Waal is uiteraard graag bereid om met uw college in overleg te treden om dit verzoek nader (mondeling) toe te lichten, teneinde deze kwestie zo spoedig mogelijk op te lossen.

Met vriendelijke groet,
De Waal Beheer og Utrecht B.V.



Jaap Smalbroek