

VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 14 OKTOBER 2010 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), R.H.C. Hiltemann (SP), E. de Jongh (D66), B. Jonkers (SP), L.J. Mulder (GroenLinks), E. Veen (VVD), J. Vrugt (Actiepartij) en de dames F. de Leeuw (OPH) en L. van Zetten (D66)

Afwezig: M. Otten (Trots), A. Ramsodit (PvdA) en J. Visser (CDA)

Mede aanwezig:

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

Verslag: M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening en mededelingen voorzitter

De **voorzitter** opent om 20.00 uur de vergadering en heet iedereen welkom. Er is bericht van verhindering van de heer Visser en mevrouw Otten. De heer **Fritz** meldt mevrouw Ramsodit af.

Het gesprek met de Haarlemse woningcorporaties en de gemeenteraad staat voorlopig gepland op woensdag 14 december.

Uitgereikt worden de inspreekteksten van de wijkraad Scheepmakersdijk en de klankbordgroep Scheepmakersdijk.

2. Spreektijd voor belangstellenden

De heer Fransen, eigenaar-bewoner van Westergracht 59, spreekt in. De gemeente heeft een onteigeningsprocedure bij de rechtbank verloren, maar tot op heden is er geen uitzicht op een oplossing. Nog altijd is dezelfde ambtenaar betrokken bij dit proces. De gemeente is voorstander van sloop-nieuwbouw, maar de heer Fransen heeft een vergunning voor funderingsherstel. Het is compleet onduidelijk hoe lang de procedure nog gaat duren. Hij hoopt op een oplossing. De gemeente is een verkoopactie gestart terwijl de woning van de heer Fransen niet onteigend is.

Vragen uit de commissie:

De heer **Veen** vraagt of de heer Fransen van plan is een kort geding aan te spannen.

De heer Fransen geeft aan dat hij dat in het uiterste geval zal doen.

De heer **Van Haga** vraagt of het om de panden gaat die de gemeente per openbare inschrijving te koop heeft aangeboden.

De heer Fransen bevestigt dit. Er zijn twee eigenaren van een compleet pand en één eigenaar die twee appartementen heeft op de eerste verdieping van een pand waarvan de gemeente de begane grond in bezit heeft. De gemeente communiceert op geen enkele wijze met hem over de verkoop.

De heer **De Jongh** vraagt of de funderingsversterking nodig is.

De heer Fransen bevestigt dit. Het pand is verzakt. De gemeente doet niets aan onderhoud van de panden die ze in bezit heeft.

De **voorzitter** bedankt de inspreker voor zijn inspraak.

3. Revue – vaststellen van de agenda

De agenda wordt vastgesteld.

4. Inventarisatie rondvraag en mededelingen voor leden en collegeleden

Er is een rondvraag.

5. Nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan Papentorenvest

De heer Bol is belanghebbende en trekt zich daarom terug bij de behandeling van dit agendapunt.

Mevrouw Slabbers spreekt in. Pand 8b is haar eigendom. Al zes jaar zijn er problemen over de nieuwbouw. Zij is blij met de prachtige hoek die er is gekomen, maar bij haar pand moet het zijraam dichtgemetseld worden en de dakkapel heeft geen uitzicht meer en de ramen kunnen niet meer open. Zij dacht dat de procedure gewonnen was, maar nu begint de problematiek weer opnieuw. Mevrouw Slabbers spreekt de hoop uit dat er een oplossing komt.

De heer Poepjes spreekt in. Hij probeert al geruime tijd betaalbare starterswoningen te creëren. Het ging om drie appartementen, nu om twee. Hij heeft veel aanpassingen aangebracht om aan de bezwaren van de buurt tegemoet te komen. De omwonenden willen echter geen enkele concessie doen over de bouwhoogte. Het ontwerp is aangepast op lucht- en lichtval. Hij begrijpt het bezwaar van de burens niet. Hun woning staat bovendien al zes maanden te koop. De straat knapt erg op van de geplande nieuwbouw. De heer Poepjes kan zich niet voorstellen dat de Haarlemse gemeenteraad zijn ontwerp afkeurt.

Mevrouw Huijser spreekt in over Scheepmakersdijk 15-19. Het is eeuwenlang een tuinderij geweest. Vanaf 1841 heeft het huis vrij uitzicht gehad. Ter illustratie laat zij een foto en een maquette zien. Het bestemmingsplan maakt een goothoogte van 9 meter mogelijk en een aanbouw tot twee meter van de gevel. Het leefklimaat wordt ernstig aangetast. De lichtinval is veel minder en de privacy is weg. Een stuk stadsgezicht wordt volgestopt met stenen en beton. In een wijk waar steeds meer jongere gezinnen komen is een deel waar een speelplaats of binnentuin zou kunnen komen, heel gewenst.

De heer Heeremans spreekt in. Het gedrocht is met de maquette gevisualiseerd. Hij vraagt zich af hoe het ooit zover heeft kunnen komen dat de hele wijk niet op de hoogte was van de ontwikkeling. De wijkraad heeft tot op heden geen antwoord gekregen op haar drie vragen. Er is geen sprake van mogelijk particulier initiatief. Het plan heeft wel degelijk financiële consequenties. Een stuk grond wordt helemaal volgepropt. De heer Heeremans herinnert de raad eraan dat er woningen en geen zorginstelling zou komen. Zowel de wijk als de directe burens worden door deze plannen ernstig bezwaard. Hij hoopt dat de raad open staat voor een mooi, open plan.

De heer Martin, eigenaar van nummer 15, spreekt in. Hij heeft een bouwvergunning en hij dient een minimale bouwafstand van vijf meter aan te houden. De uitbreiding volgens de bouwvergunning ligt straks moeilijk.

De **voorzitter** geeft aan dat de raad geen antwoord kan geven op technische vragen. Dergelijke vragen dient de heer Martin aan de ambtenaren te stellen. De voorzitter geeft de commissie de gelegenheid twee minuten de maquette en de foto te bestuderen.

Vragen uit de commissie:

De heer **Fritz** heeft twee maquettes van het bouwplan bekeken. Hij begrijpt dat het bouwplan van een van de maquettes ook kan worden uitgevoerd onder het oorspronkelijk gegarandeerde bestemmingsplan. De uitspraak van de Raad van State heeft daarvoor geen gevolgen, want die heeft betrekking op een aanbouw. De heer Roest van de maquette bevestigt dat wat aan de Papentorenvestzijde staat, inderdaad ook mogelijk is op grond van het bestemmingsplan zoals de raad dat vorig jaar heeft vastgesteld.

De heer **Van Haga** informeert naar het twistpunt.

De heer Roest legt uit dat de vorige raad een amendement indiende omdat de hele rand bebouwd kon worden. Er is toen een stuk van vijf meter tussenuit geknipt om het gebied meer open te houden. De Raad van State vond dat dit nader onderbouwd moest worden en dat document ligt vanavond voor. Daarover dient de raad vanavond een besluit te nemen. Het gaat om vijf meter aan de Papentorenvestzijde en aan de Scheepmakersdijk 21-23 voor de achterzijde die grenst aan de woning van één van de insprekers.

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

De **PvdA** vindt het een ingewikkeld verhaal. De status van het stuk is niet helemaal duidelijk. De twee amendementen gingen over Scheepmakersdijk 7 en Papentorenvest 10d. De Raad van State heeft om een

nadere onderbouwing gevraagd. De heer **Fritz** vraagt hoeveel beleidsvrijheid de raad nog heeft. De raad moet hier wel een les uit trekken. De amendementen van de raad zijn onvoldoende gemotiveerd, dus de raad heeft zijn werk niet goed gedaan.

GroenLinks vindt het een ingewikkeld proces. De uitspraak van de Raad van State geeft aan tot hoever er op de open stukken gebouwd mag worden: tot twee meter vanuit de gevel en met een beperking in de hoogte. Men is niet van plan de hele ruimte te benutten en daarmee komt het bezwaar van de inspreker van nummer 19 te vervallen. Een soortgelijk probleem speelt bij de heer Poepjes. De raad heeft aangegeven wat daar mag, maar daar komt het woongenot onder druk te staan. Misschien kan de wethouder daarbij een rol spelen.

Het **CDA** begrijpt dat de raad met een betere motivering moet komen. Kennelijk zijn er onvoldoende stedenbouwkundige argumenten om het amendement van de raad te behouden.

OPH vindt het mogelijke ontwerp fors. Mevrouw **De Leeuw** sluit zich aan bij de vragen van de eerdere sprekers.

De **Actiepartij** concludeert dat in de tekst van het amendement kennelijk een betere formulering in privaatrechtelijk opzicht had moeten.

De **SP** sluit zich aan bij de gestelde vragen en vraagt of bij een uitbouw wordt uitgegaan van het originele ontwerp of van de uitbouw.

De **VVD** en **D66** wachten de beantwoording van de vragen af.

Wethouder Cassee wijst op de status van het stuk. Veel vragen gaan over onderwerpen die niet ter discussie staan. De beleidsvrijheid van de raad is de mogelijkheid om de technische reparatie af te wijzen. De raad heeft zich onvoldoende gerealiseerd wat het betekent om die mogelijkheden in het bestemmingsplan te hebben. Hetzelfde bouwvolume zat in het vorige bestemmingsplan, maar daarvan is geen gebruik gemaakt. Er is dus niets nieuws aan de orde. De raad dient een technische reparatie aan te brengen. Dat is wat de Raad van State vraagt.

De les voor een volgende keer is dat de raad beter moet kijken naar mogelijke consequenties. Wethouder Cassee wil zeker een rol spelen bij een minnelijke schikking, maar het is wel een civielrechtelijk probleem. Het gaat in feite om een burencnflict.

Tweede termijn:

GroenLinks constateert dat de huidige situatie tot veel onvrede en wellicht extra procedures leidt. De heer **Mulder** vraagt de wethouder een rol te spelen bij de bemiddeling. In het plan zit wel degelijk ruimte waarin ook de bezwaarmakers zich kunnen vinden.

De **PvdA** constateert dat de raad niet anders kan dan het stuk aannemen. De heer **Fritz** zou graag geschoold worden op de risico's van amendering in bestemmingsplannen.

De **VVD** herkent de problematiek. De raad neemt snel details over van oude bestemmingsplannen. De heer **Veen** vraagt of er in het vervolg hogere eisen aan de ruimtelijke structuur worden gesteld.

Wethouder Cassee bevestigt de opmerking van de VVD. Een verbetering van de procedures komt terug bij het collegewerkprogramma. Uiteindelijk bepaalt de raad de orde. Het is niet de bedoeling dat het politieke beeld door een technisch mankement niet wordt uitgevoerd.

De **voorzitter** concludeert dat de raad positief adviseert met uitzondering van de Actiepartij. Dit punt gaat als hamerstuk met stemverklaring naar de raad.

6. Optimalisatie project Scheepmakerskwartier

De heer Hiltemann trekt zich wegens betrokkenheid bij het project terug uit de bespreking.

Mevrouw Lalleman spreekt in als voorzitter van de wijkraad Scheepmakerskwartier. De wijkraad maakt zich zorgen. Aanvankelijk was de wijkraad blij met het geschetste, hoogwaardige plan. Het zou groen en

open worden. De Principaal heeft zich genoodzaakt gezien om de plannen te optimaliseren of liever gezegd te intensiveren.

De klankbordgroep heeft kennis genomen van de optimalisering en ze heeft aangegeven behoefte te hebben aan meer details. Eerder aangedragen argumenten om bepaalde keuzes niet te maken worden nu aangedragen om de optimalisatie te bewerkstelligen. Graag had de wijkraad gezien dat de oorspronkelijke plannen werden uitgevoerd, zodat er een prachtige wijk zou komen waarbij de verpaupering werd tegengegaan. De wijkraad wil het beste voor de stad.

Mevrouw Van Bon spreekt in als buurtbewoonster namens de klankbordgroep. De raad gaat adviseren over een doorstart, maar het oorspronkelijke masterplan van De Principaal is gewijzigd in een mislukte Vinexwijk. Er is sprake van zeer intensieve bebouwing. Het plan komt minimaal overeen met het eerdere ontwerp en met de wensen van de buurt. De klankbordgroep heeft jarenlang meegedacht en meegewerkt aan het plan. Ondanks alle bezwaren tegen het nieuwe plan presenteert De Principaal dit plan ongewijzigd. Mevrouw Van Bon hoopt dat de raad het lef heeft kwaliteit, historische schoonheid en rust te laten meetellen in het advies.

Vragen uit de commissie:

De heer **Mulder** informeert naar het belangrijkste punt waarover de wijkraad en de klankbordgroep vallen. Mevrouw Van Bon moet constateren dat dit nieuwe plan volkomen afwijkt van het oorspronkelijke plan. De binnentuin wordt volgebouwd en de zijkanten worden hoger en massiever. Een deel van de wijk verpaupert. Het nieuwe plan pakt juist het deel aan dat er het best aan toe is. Het lijkt alsof alles is omgedraaid.

Mevrouw Lalleman wijst erop dat de bewoners vertrouwen hadden in het eerste plan. Bewoners zijn bang dat er nu in alle haast fouten worden gemaakt.

De heer **De Iongh** vraagt naar het grootste bezwaar bij de hoogbouw.

Volgens mevrouw Van Bon is het nieuwe plan heel globaal en komt er een enorm blok.

Mevrouw Lalleman voegt hieraan toe dat de nieuwbouwbewoners wel zicht op het Spaarne hebben, privacy, lichtinval en zon.

De heer **Veen** dringt erop aan dat de wijkraad en de klankbordgroep toch blijven komen met hun bezwaren. Hij vraagt waarop de raad zou moeten sturen als haalbaar project.

Mevrouw Lalleman wil De Principaal niet zomaar geloven. De financiën zijn dwingend.

Mevrouw Van Bon vreest dat de gemeente nu investeert in een onduidelijke uitkomst en dat ze straks niet meer terug kan.

De heer **De Iongh** heeft begrepen dat de wijkraad suggesties heeft gedaan die De Principaal niet heeft overgenomen.

Mevrouw Van Bon weet dat daarover nog gesproken zou worden alvorens het naar de raad gaat.

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

De **PvdA** vindt inspraak bijzonder belangrijk en die heeft wel degelijk invloed. Het gaat om een belangrijk stuk Haarlem dat mooi moet blijven. Dat vormt het uitgangspunt voor de wijze waarop de PvdA de plannen beoordeelt. Er zit ruimte in het plan, maar het moet wel een goed plan blijven. De communicatie van De Principaal naar de raad is goed verlopen. Twee voorstellen liggen voor: geld beschikbaar stellen en het plan voor kennisgeving aannemen. Met het eerste stemt de PvdA in, met het laatste niet. Het plan zoals het er nu ligt, is niet het plan dat op deze locatie zou moeten komen. De PvdA is bezorgd voor de bouw vlak tegen de bestaande huizen aan en ze vraagt welke ruimte daar nog in zit. Voorts hecht de PvdA aan de komst van de haven. Als derde punt vindt de PvdA de risico's nog onduidelijk en als laatste vraagt ze wat er gebeurt als de economie toch weer aantrekt. De PvdA gaat akkoord met verder denken, want er moet iets gebeuren, maar daaraan verbindt ze de vier genoemde voorwaarden.

Het **CDA** is niet akkoord gegaan met het eerste plan. Het CDA vraagt zich af of dit nu de gewenste ontwikkeling op deze A-locatie is en het beraadt zich hier nog op.

GroenLinks constateert dat er een fraai, breed gedragen plan lag. De ontwikkelaar kan de intentieovereenkomst niet omzetten in een realisatieovereenkomst. Het project dreigt te mislukken. Nu ligt er een laatste kans en GroenLinks wil die kans pakken. Ze is erg ontevreden over de invulling van de binnentuin. Er wordt te veel aan kwaliteit ingeboet. Voor het binnenterrein moet een andere invulling komen. GroenLinks gaat akkoord met een doorstart maar niet met dit nieuwe plan. Het college dient de totstandkoming van de haven te waarborgen. De communicatie is tot voor kort goed verlopen. De heer **Mulder** dringt erop aan te blijven overleggen en zo voor draagvlak in de buurt te zorgen.

OPH is van mening dat er een doorstart moet komen, maar het nieuwe plan voor de binnentuin is onaanvaardbaar. De haven moet gegarandeerd worden. De hoogbouw kan wellicht minder massief. OPH vindt dat de speeltjes langs de kade weinig prioriteit hebben, omdat er vlakbij al een speeltuin is.

De **Actiepartij** vindt optimalisatie, net als de bewoners, een misleidende term. Bewoners zullen zich tot het uiterste verzetten. De fasering kan een fors probleem vormen. De heer **Vrugt** sluit zich aan bij de eerdere opmerkingen over de binnentuin, de haven en het aantrekken van de markt. De Actiepartij heeft grote moeite om met het voorstel akkoord te gaan.

De **SP** vraagt wat nu precies de optimalisatie is. Aan een bouwtekening kunnen juridische consequenties worden ontleend. De heer **Jonker** hoort hier graag een toelichting op.

De **VVD** moet constateren dat er nu een minder goed plan ligt. Ook in een crisis ligt het ondernemersrisico bij de ontwikkelaar. De VVD ziet dan ook geen reden voor de gemeente om daarvoor op te draaien. Een doorstart is prima, maar wel met de gemeente aan zet. De haven moet er komen, het negatieve saldo moet goed beoordeeld worden. De VVD gaat wel akkoord.

D66 ziet nergens in het centrum van Haarlem een plek waar zoiets groots en moois gebouwd kan worden. De gemeente moet zich niet laten leiden door de crisis, noch door de projectontwikkelaar. Als de plannen klaar zijn, is de crisis wellicht voorbij. De raad moet vasthouden aan een mooi project voor Haarlem. Verdichting heeft veel consequenties. D66 wil wel dat de gemeente het krediet krijgt om een passende oplossing te vinden met behoud van de haven.

Wethouder Cassee hoort de raad concluderen dat het college moet doorgaan. Dit project loopt al tien jaar. Het college zet zich in om de raad een goede keuze voor te leggen. Het gaat om de hoofdlijn. Verschillende medewerkers van de gemeente hebben geprobeerd draagvlak te creëren en mevrouw Van Bon doet hen onrecht met haar uitspraak over gebrek aan communicatie.

Het college krijgt het krediet van de raad. Vervolgens gaat het college met De Principaal aan de slag. De vertraging is heel vervelend. Wethouder Cassee begrijpt dat de raad garanties voor de haven en voor een goede kwalitatieve invulling wil. De klankbordgroep wordt betrokken bij het opstellen van het masterplan. De gemeente kan slechts één keer zo'n A-locatie invullen. Het ondernemersrisico ligt bij de ontwikkelaar, maar de gemeente kan haar ogen niet sluiten voor de realiteit. Als de gemeente niets doet, wordt er niets gebouwd. Als de gemeente concessies moet doen, zal ze daar heel kritisch op zijn. Wat het college voorlegt, is een tussenstap en het komt over enkele maanden terug bij de raad. Overigens is wethouder Cassee van mening dat dit project niet tot elke prijs moet worden uitgevoerd. Als de markt weer aantrekt, wil de gemeente ook meedelen in de opwaartse beweging.

Tweede termijn:

GroenLinks is blij met de reactie van de wethouder. De gemeente treedt enigszins in het handelingsvak van ondernemen. Dat kan ook gevaarlijk zijn.

De **PvdA** kan zich voorstellen dat er toch nog een variant te bedenken is die kwaliteit toevoegt aan het gebied.

De **SP** wijst op de randvoorwaarden die leidend zouden zijn en waarin een derde rij huizen staat opgenomen. Daarvan is de SP geen voorstander.

Wethouder Cassee licht toe dat de raad kennis heeft genomen van het voorstel en de randvoorwaarden en dat vormt het uitgangspunt van de onderhandelingen met De Principaal. Hij deelt in overwegende mate de bezwaren die de raad heeft geuit. De gemeente gaat een bijzonder lastig traject in.

De **Actiepartij** komt met een aanvullend aantal technische vragen alvorens een uitspraak te doen.

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

Agenda komende commissievergadering(en) op 4 november

Ter advisering is ontvangen:

- Verkoop ondergrond Zuidhof blok F-1 Ripperda fase 3
- Verkoop ondergrond Zuidhof G Ripperda fase 3
- Haarlem Sociaal op de Kaart – onder voorbehoud van tijdige aanlevering uit BenW
- Bestemmingsplan Liewegje – onder voorbehoud van tijdige aanlevering uit BenW
- Verkoop gedeelte Reinaldapark t.b.v. Tenniscomplex en Horecavoorziening – onder voorbehoud van tijdige aanlevering uit BenW.

De **PvdA** wijst op de beantwoording van vragen over de hotelboot. De actie staat genoteerd als afgedaan, maar dat is niet het geval. Agendering is echter niet nodig.

13. Rondvraag

De heer **Bol** deelt de mening van de PvdA over de hotelboot. Hij stelt het op prijs als daar serieus op ingegaan wordt.

Wethouder Cassee legt de vraag voor aan wethouder Nieuwenburg.

De heer **Vrugt** is aangesproken door een verontruste wijkraad van de Nieuwe Amsterdamse buurt over het DSK-project. Hij verzoekt de wethouder de wijkraad bij te praten.

Over het fort Benoorden zegt het Recreatieschap nu dat de verkeersafwikkeling via Haarlem-Noord zou moeten. Maar de Gedeputeerde heeft recent beweerd dat die afwikkeling langs Velsbroek moest komen.

De heer Vrugt hoort graag precies hoe het zit.

Aan de Westergracht zouden volgens wethouder Nieuwenburg de panden wel degelijk verzekerd zijn en er zou een vereniging van eigenaren zijn waar de situatie gesplitst is. De heer Vrugt ziet daarvan graag enig bewijs.

Wethouder Cassee heeft uitvoerige stukken gezien over DSK en dat komt binnenkort aan de orde.

Het Recreatieschap is wellicht de weg kwijt. De wethouder controleert dat bij collega Van Doorn.

De funderingsdiscussie bij de Westergracht loopt al vier jaar en wethouder Nieuwenburg houdt zich bezig met de afwikkeling. Wethouder Cassee speelt de vragen door.

De heer **Mulder** wijst op de kantorenmarkt in Haarlem. Het Houthof wordt nu verbouwd tot woningen in samenwerking met de gemeente. Hij hoort graag hoe het met de leegstand van kantoren in Haarlem zit, in hoeverre de gemeente zulke plannen heeft en hoeveel kansen dergelijke projecten voor Haarlem bieden.

Wethouder Cassee wijst erop dat het Houthof wordt herontwikkeld door HBB. Het gaat om sloop en herbouw. Er is inderdaad sprake van dramatische leegstand in de kantorenmarkt en het is een goed plan die markt een keer uitgebreid te bespreken. In Haarlem zou de markt nog wel goed zijn. Er zijn verschillende voorbeelden van ombouw. De gemeente Hoofddorp is daar ook mee bezig, maar daar zou het niet heel succesvol zijn.

14. Sluiting

De **voorzitter** bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22.30 uur.