

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 26 april 2018
Ons kenmerk 2018/214995
Contactpersoon N.Keersmaekers
Doorkiesnummer 023-5113008
E-mail) bestuursadvieshaarlem@haarlem.nl
Onderwerp beantwoording diverse rondvragen commissie ontwikkeling 19 april

Geachte leden,

In de rondvraag van de commissie ontwikkeling op 19 april heeft u diverse rondvragen gesteld. Hieronder vindt u mijn reactie per onderwerp.

Woontoren de Krim/Overdelft

Vraag: 1) *De plankkaart was incorrect, het gebouw stond buiten het plot getekend*

Antwoord: het geplande woongebouw stond in eerste instantie niet op de juiste plaats ingetekend op de situatietekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning maar dit is tijdens de vergunningprocedure gecorrigeerd. De verleende omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit bouwen is uiteindelijk bepalend voor de bouwlocatie en die in de vergunning vastgelegde locatie valt binnen de grenzen van het gebied waar gebouwd mag worden.

Vraag: 2) *De bijgevoegde milieueffectrapportage zou fouten bevatten en deels niet van toepassing zijn op deze ontwikkeling.*

Antwoord: De milieutechnische aspecten die voor dit plan van toepassing waren zijn allen getoetst en - na een extra beoordeling naar aanleiding van ingediende zienswijzen - uiteindelijk correct in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning weergegeven.

Carpet Right en Quality Bakers

De locaties Carpet Right en Quality Bakers maken onderdeel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg. In deze ontwikkelzones is het de ambitie om een fors aantal woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het stimuleren en versnellen van de woningbouwproductie in de Ontwikkelzones sluit aan bij de doelstellingen van het programma Groei van Haarlem. Voor de zone Spaarndamseweg wordt gewerkt aan het opstellen van een integrale ontwikkelvisie, waarin deze en andere locaties



worden opgenomen. Voor de locatie Paul Krugerkade 8 geldt (evenals voor het recentelijk behandelde Deliterrein), dat de planvorming en onderliggende afspraken met de betrokken marktpartij al in een zeer vergevorderd stadium zijn. Op dit moment wordt voor deze locatie gewerkt aan de afronding van de collegenota's ter vaststelling van het stedenbouwkundig plan en de te sluiten Anterieure- en Verkoopovereenkomst t.b.v. de woningbouwontwikkeling. Het college streeft ernaar de stukken eind juni aan de Commissie aan te bieden. Voor de locatie Carpet Right geldt dat met de betrokken marktpartij is gesproken over het te doorlopen proces. De verwachting is dat de verdere planontwikkeling in lijn zal zijn met het proces tot visievorming voor de gehele zone. De startnotitie voor de zone wordt door het college waarschijnlijk begin mei vastgesteld. Eind dit jaar kan dan de ontwikkelvisie voor de zone Spaarndamseweg aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd

Heer Kerstens (Koepel)

De heer R. Kersten van Akro consult adviseert de gemeente in het project Schalkstad. Binnen de gemeente heeft hij geen inbreng in het project de Koepel, wordt hij daarover niet geïnformeerd en heeft in die zin ook geen toegang tot stukken. Het RVB heeft sinds de verkoop geen rol meer in het project. Ten tijde van de verkoop was de heer Van Joolingen niet betrokken. Eventuele voorkennis die zou zijn opgedaan bij het RVB is niet (meer) van toepassing. Er is daarom geen aanleiding of vermoeden dat de gemeente in haar belangen kan worden geschaad.

De Meester

Op 29 augustus 2017 heeft het college het ontwerp van het stedenbouwkundig plan vrij gegeven voor inspraak. Het plan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn door 25 omwonenden zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden verwerkt in het definitieve stedenbouwkundig plan dat ook diverse keren is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De ontwikkelaar spant zich extra in voor een breed gedragen plan dat recht doet aan de monumentale waarde van het voormalige schoolgebouw. De zienswijzennotitie wordt samen met het definitieve stedenbouwkundig plan aan het college ter vaststelling aangeboden. De planning is dat dit in juni 2018 zal plaatsvinden.

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst AO afgesloten. De verwachting is dat de AO nog voor de zomer wordt voorgelegd aan het bestuur. Er zijn twee aspecten die ik graag bij de commissie onder de aandacht wil brengen:

- Wonen

In de koopovereenkomst van het pand heeft de gemeente Haarlem een kettingbeding opgenomen dat er 25 starterskoopwoningen gerealiseerd moeten worden in het project. Dit is tijdens de bespreking van de startnotitie aan de orde gekomen in de commissie. Er wordt doorstroming vanuit sociale huurwoningen beoogd door samen te werken met de woningbouwvereniging.

Nu wil ontwikkelaar middensegment huur in plaats van starterskoopwoningen in de markt zetten. Dit is gunstiger omdat met een artikel in de AO de middensegment huur voor 15 jaar gegarandeerd kan worden. Bij starterskoop profiteert alleen de eerste koper van het voordeel. Doorstroming vanuit sociale huur kan bij middensegment huur op dezelfde manier worden ingezet.



- **Parkeren**

Het parkeren kan niet geheel ondergronds worden opgelost. De parkeergarage heeft twee verdiepingen onder het nieuwe gedeelte van het gebouw. Onder het monumentale pand zelf kan bouwkundig geen ondergrondse voorziening gerealiseerd worden. Een eerder plan (met 50 extra woningen) is hier al op gesneuveld. De parkeerbehoefte van de huidige bewoners van "De Meester" wordt ook meegenomen in het parkeeronderzoek. Per saldo wordt niet meer beslag gelegd op de openbare ruimte dan nu het geval is. Indien volledig ondergronds parkeren als voorwaarde wordt gesteld kan het plan niet doorgaan. Dit betekent verdergaande verloedering van het pand dat nu al in een heel droevige staat is. Zo zijn nagenoeg alle kozijnen verrot en is er sprake van lekkage.

Koningstein (Zuider Buiten Spaarne 22)

In de brief van 18 december 2017 informeerde ik u over de relatie van de funderingsproblematiek in het Rozenprieel en de factoren die van invloed zijn op de verkoop van Koningstein en de te behalen opbrengst. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen om tot een verkoopstrategie te komen, die u na de zomer wordt voorgelegd.

Edelweiss (Zuider Buiten Spaarne 24, 26, 28, 30)

De aanwijzingsprocedure om de panden als gemeentelijk monument aan te wijzen is in gang gezet. De redengevende omschrijving hiervoor is op 22 mei geagendeerd bij de ARK. Tevens staat Edelweiss op de lijst 2018 van te verkopen panden.

Stadsbouwmeester

Een opinienota inzake de stadsbouwmeester voor de commissie ontwikkeling is in de maak. In de 2^e helft van mei wordt deze afgerond voor het college. De nota zal hetzij door het huidige college of het nieuwe college worden gestuurd aan de commissie.

Tot slot, ten aanzien van de stand van zaken **Tiny houses** kan ik u melden dat de tijdelijke vergunningen voor het plaatsen zijn verleend. Volgens de initiatiefnemer zullen de eerste tiny houses in mei geplaatst worden.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk