

## CONCEPT-VERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING D.D. 25 JUNI 2007 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING

### **Aanwezig de leden:**

De heren M. Aynan (PvdA), W.A. Catsman (CDA), J. Fritz (PvdA), S. Hikspoors (VVD), F.H. Reeskamp (D66), F. Visser (CU-SGP), J.J. Visser (CDA), C.A.S. de Vries (Partij Spaarnestad), J. Vrugt (Axielijst), P.A. Wever (SP) en de dames T.E.M. Hoffmans (GroenLinks) en F. De Leeuw (SP)

**Afwezig de leden:** U. Buys (VVD), J.T.H. Draaisma (GroenLinks), D. Leitner (D66), O. Özcan (PvdA)

### **Mede aanwezig:**

De heren J. Nieuwenburg (wethouder) en de dames D. Eikelenboom (voorzitter) en M. Blaauboer (secretaris).

**Verslag:** Mieke van de Belt (Notuleerservice Nederland)

### **1. Opening en mededelingen voorzitter**

De **voorzitter** opent om 19.30 uur de vergadering en heet iedereen welkom. Er is bericht van verhindering ontvangen van de heren Buys en Draaisma.

De voorzitter deelt mee dat er eerder positief werd gereageerd op het voorstel van wethouder Nieuwenburg om na de zomer een Schalkwijktour te organiseren voor de commissies Ontwikkeling en Beheer. Wethouder Nieuwenburg stelt voor deze tour te organiseren op donderdagmiddag 30 augustus van ca. 13.30 tot 16.30 uur. Binnenkort neemt de commissie een besluit over het bestemmingsplan voor heel Schalkwijk. Deze tour gaat in op de actieve ontwikkelingen aldaar.

Mevrouw **De Leeuw** kan daarbij niet aanwezig zijn; de heer **Hikspoors** probeert te organiseren dat ook hij hierbij kan zijn.

### **2. Spreektijd voor belangstellenden**

Er hebben zich geen sprekers gemeld.

### **3. Vaststellen agenda**

De agenda wordt vastgesteld.

### **4. Concept-verslag van de commissie Ontwikkeling van 7 juni jl.**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **5. Mededelingen college en commissie; inventarisatie rondvraag**

Er zijn geen mededelingen. Er is wel een rondvraag voor de wethouder Nieuwenburg.

### **6. Ontwerpbestemmingsplan St. Joannes de Deo**

Het ontwerpbestemmingsplan St. Joannes de Deo is ter bespreking. Er wordt nog niets vastgesteld.

De **PvdA** stelt vast dat dit eigenlijk de enige keer is dat de commissie dit ontwerpbestemmingsplan bespreekt, omdat de grond niet in eigendom is van de gemeente. Het masterplan is door het college besproken. De heer Fritz vraagt zich af hoeveel vrijheid de commissie nog heeft en waar de speelruimte zit. De PvdA is blij met een aantal onderdelen. Er komen woningen in Haarlem bij, hoewel de dichtheid groot is en er komt (hopelijk) een school. De PvdA is wel kritisch over de rooilijn en ziet die het liefst meer dan de huidige 1,3 m naar achteren verplaatst. De heer Fritz wil weten waarom de raad daar niet voor kiest en wat de gevolgen daarvan zijn. Het voordeel is duidelijk: de straat wordt breder en er hoeven minder bomen te worden gekapt. Er komt een kleine speelruimte voor kinderen van nul tot acht. Maar oudere kinderen hebben ook speelruimte nodig. De ontsluiting van de parkeergarage zorgt voor tweerichtingsverkeer. Dat is zorgelijk. De buurtbewoners hebben een uitrit in de Tetterodestraat voorgesteld. De PvdA hoort graag een afweging van de voor- en nadelen daarvan.

De **SP** stelt vast dat de wijkraad en de bewoners niet worden gehoord, terwijl het toch echt hun leefomgeving betreft. Van de 236 zienswijzen is niets overgenomen. Mevrouw De Leeuw vraagt waar de

speelruimte voor de school komt. Wordt er een blok minder gebouwd en komt er speelruimte voor de oudere jeugd? Verder mist de SP het aantal overeengekomen sociale huurwoningen. Als het afgesproken percentage hier niet komt, waar komt het dan wel? Verder dient de rooilijn verder naar achteren te verschuiven.

De **VVD** vraagt zich af wat de waarde van het masterplan is en of dit huidige plan wel past binnen de omliggende wijken. De heer Hikspoors heeft grote problemen met het bouwoppervlak. Er is toch uitvoerig gesproken over 34.000 m<sup>2</sup>, maar dit plan gaat daar ver overheen. Ook de participatie is niet goed verlopen. Alle zienswijzen zijn afgewezen. Dat is niet geloofwaardig. Hij vraagt zich ook af waarom er gekozen wordt voor meer verstening. De VVD wil mooie woningen, groen, speelvoorzieningen. De heer Fritz vraagt of de VVD er ook problemen mee heeft dat het bouwoppervlak groter is doordat de parkeernorm omhoog moest en er een extra parkeerlaag bijgebouwd wordt. De VVD ziet parkeren liever onder de grond, maar wil wel nadenken over een groter bouwvolume door een extra parkeerdek. Maar de andere oorzaken, een mogelijke opbouw op de huizen aan de Maerten van Heemskerckstraat en het extra bouwoppervlak zijn niet acceptabel. De VVD heeft een aantal oplossingen bedacht. Als er minder bvo's komen, betekent dat mogelijkheden voor andere zaken. De opbouw op de huizen aan de Maerten van Heemskerckstraat kun je verbieden. De orangerie wordt relatief hoog en veroorzaakt veel schaduw en een mindere kwaliteit groen. Die zou je dus kunnen verlagen. Men moet zich houden aan twee, respectievelijk drie verdiepingen. Eén huizenblok kan verdwijnen als er een school komt. De heer Hikspoors hoort graag de antwoorden op zijn kritiek van wethouder Nieuwenburg.

De heer **Reeskamp** vraagt of de VVD er bij de wethouder op zal aandringen het plan aan te passen alvorens het in de inspraak komt, als blijkt dat er bij een groot deel van de commissie geen draagvlak is voor dit ontwerpplan.

Volgens de heer **Hikspoors** hangt dat af van de beantwoording door wethouder Nieuwenburg. Aan het naar achteren verschuiven van de rooilijn kleven ook nadelen voor de huizen aan de overzijde. Hij zou willen weten of de bezwaren tegen verdere verschuiving technisch of financieel zijn. Bij de Ark komt alles op een terrein en het speelterrein is echt heel klein en bovendien multifunctioneel met vuilcontainers. Als er wijzigingen komen voor het parkeren, zullen andere bewoners weer bezwaar aantekenen. Dat zal zeker gebeuren als de verkeersstromen worden gewijzigd.

De heer **Visser** (Christenunie-SGP) wijst op het gevaar van wijzigingen aanbrengen in een nog latere fase. Dat zal dan nog meer weerstand oproepen.

De **VVD** is het daar niet mee eens. In de Maerten van Heemskerckstraat zijn uiteindelijk toch de meeste mogelijkheden, zeker als het eerste blok verder naar achteren wordt geplaatst.

De heer **Fritz** brengt naar voren dat bij verlaging van het aantal bvo's de opbrengst voor de ontwikkelaar lager. De SP vraagt juist meer sociale woningbouw. Die twee uitgangspunten zijn in dit project dus niet te rijmen.

De **VVD** benadrukt dat je van een projectontwikkelaar toch moet verwachten dat hij zich houdt aan het maximum bvo's. Afspraak is afspraak.

**GroenLinks** sluit zich voor een groot deel aan bij de VVD. Mevrouw Hoffmans herinnert zich de eerste insprekerster vorig jaar, mevrouw Schot, met twee tekeningen van het masterplan en een uitwerking daarvan in de vorm van een blokkendoos. Die beide plaatjes hadden niets met elkaar te maken. Wat is nu eigenlijk zo'n masterplan waard als de uitwerking nergens op lijkt? De hele inspraak lijkt een farce te zijn geweest. De gemeente zou stelling moeten nemen: of je neemt de burgers serieus en je laat iets terug zien van hun zienswijzen of je gaat je eigen gang en betreft er niemand bij. Hier hoort mevrouw Hoffmans graag een reactie op. Verder herhaalt zij de eerder genoemde punten: rooilijn naar achteren, behoud van de speeltuin, de afweging of nieuwbouw voor de school niet beter is en de bijdrage van de gemeente aan de daadwerkelijke realisatie van de school.

Het **CDA** memoreert het masterplan in de vorige collegeperiode. Alles moest echt anders en dat was een standpunt dat commissiebreed werd gedragen. De heer Catsman begrijpt niet waarom het college nu op ramkoers ligt. Het burgerinitiatief is ontstaan uit frustratie rond de Deo. Hij ziet geen mogelijkheid voor een school zonder gymzaal en speelplein en de speelvoorziening voor alleen kleine kinderen is in die wijk echt onvoldoende.

**D66** stelt vast dat er een groot verschil bestaat tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Nu komt het college weer met eerst een bestemmingsplan. De heer Reeskamp wil nu echt eerst een beeldkwaliteitplan. Bestemmingsplannen vaststellen behoort tot de bevoegdheid van de raad. Deze commissie heeft eerder een mandateringsdelegatiebesluit genomen: tot aan het vaststellen van het bestemmingsplan is het de bevoegdheid van het college. Als het college daar niet mee kan omgaan, dan komt D66 binnenkort met een motie om die mandatering terug ongedaan te maken. D66 trekt de conclusie dat het college niet in staat is met het participatieproces om te gaan. Verkiezingsbeloftes zijn gedaan. Enkele leden van het college hebben zich geëngageerd aan de rooilijn, het behoud van het groen en de speelmogelijkheden. Het compenseren van de parkeerplaatsen wel of niet bij de bvo's rekenen is een ondergeschikte kwestie. Niet de gehele hoeveelheid bebouwd oppervlak is meegeteld: de 50% die mensen op hun eigen erf kunnen volbouwen, ontbreekt en die moet je ook meetellen.

**Axielijst** herinnert zich met verbazing de beloftes aan deze wijkraden en bewonersgroepen van wethouder Nieuwenburg. De heer Vrugt citeert uitspraken van wethouder Nieuwenburg over de rooilijn, de kap van bomen en een speelvoorziening met een redelijke omvang. Axielijst vindt het goed dat er woningbouw komt, maar vindt het treurig dat het aantal sociale huurwoningen volledig ontbreekt en ook het kappen van het groen is tragisch. Axielijst pleit ervoor op de bescheiden wensen van de bewoners van de Maerten van Heemskerckstraat in te gaan.

**Partij Spaarnestad** beschouwt dit college als te ambitieus. Op een beperkte ruimte wil het college teveel. Hij roept het college op de bewonerparticipatie serieus te nemen.

De **Christenunie-SGP** wijst op het verkeer. De ingreep in deze buurt is zodanig, dat die gevolgen heeft voor het verkeer. Daar kun je beter gelijk rekening mee houden, want straks kun je weinig meer. Andere zaken zijn al genoemd: de rooilijn, de plek van het schoolplein (op de open ruimte tussen de Maerten van Heemskerckstraat en het hoofdgebouw?), het groene pleintje waar ook nog vuilcontainers komen, de verkeersstromen. Het lijkt verstandig de verschillende verkeersstromen te scheiden: schoolgaande kinderen, doorgaande fietsverbinding en verkeer uit de parkeergarage. De heer Visser zou graag zien wat de effecten zijn van een uitgang via de Tetterodestraat.

De heer **Vrugt** wijst op het toevoegen van wijzigingsbevoegdheid 2, waarbij op de groene ruimte achter het hoofdgebouw een mogelijke uitbreiding van het gebouw kan komen en dan is er nog minder groen over.

Het is de heer **Visser** onduidelijk waar de grens lag en daarom heeft hij daarover zijn vraag gesteld.

*Reactie van de wethouder:*

**Wethouder Nieuwenburg** volgt dit proces kritisch en beaamt dat afspraak ook echt afspraak is. Hij concentreert zich op het bestemmingsplan, dat een voortvloeiende is uit een eerder vastgesteld uitgangspunt, waarover in deze commissie is gesproken. De gemeente is geen eigenaar van de grond, maar stelt wel het kader vast. De woningen zijn hier binnen een redelijk tempo te realiseren. De stedenbouwkundige invulling met deze massa is acceptabel. Het aantal bvo's wordt door de ontwikkelaar aangehouden. Om omwonenden tegemoet te komen, wordt het parkeren hier van de openbare ruimte afgewend. De mogelijkheid tot extra bouwlagen aan de Maerten van Heemskerckstraat is niet iets wat de projectontwikkelaar realiseert. Het bestemmingsplan legt in principe de contouren vast.

De heer **Hikspoors** herhaalt dat het aantal bvo's toch echt met 800 bvo's wordt overschreden en ook de mogelijke opbouw moet je meerekenen.

Volgens **wethouder Nieuwenburg** gaat het om de volgorde. De ontwikkelaar houdt zich aan het bouwvolume, maar het inpandig parkeren leidt tot een extra aantal bvo's. De gemeente vindt het aanvaardbaar dat die mogelijkheid voor een opbouw komt.

Volgens de heer **Reeskamp** heeft de ontwikkelaar het recht op hetzelfde bouwvolume als het ziekenhuis, maar de kwaliteit moet overeind blijven. De raad heeft inderdaad het masterplan goedgekeurd, maar de commissie behoudt zich het recht voor het plan aan kwaliteitscriteria te toetsen.

**Wethouder Nieuwenburg** bevestigt dit. Ook de gemeente houdt vast aan kwaliteitseisen. Er is nooit door de commissie gezegd een heel bouwblok weg te halen. Als er een heel andere rooilijn had moeten komen, was een ander masterplan nodig geweest. De suggestie dat de rooilijn gelijk zou worden met die van het hoofdgebouw, is nooit gewekt. Er is ook nooit de suggestie gewekt dat er een plein zou komen. Er is nu

tegemoet gekomen aan de wensen van de buurt, ook al vinden bewoners dat niet voldoende. Bij het masterplan heeft de commissie besloten dat dit aanvaardbaar was, maar het college moest nog eens kijken of die rooilijn verder naar achter kon. Dat is gebeurd.

Mevrouw **Hoffmans** vindt het raar dat het college niet luistert naar alle partijen die vragen om verdere verschuiving van de rooilijn.

Volgens **wethouder Nieuwenburg** is er nu gekozen voor 1,3 m. Als het bouwblok nog verder naar achteren gaat, gaat dat ten koste van de openbare ruimte van het middengebied. Bovendien is het echt niet nodig. Er ontstaat nu al een brede straat.

De heer **Catsman** trekt de conclusie dat de raad in het verleden kennelijk onvoldoende duidelijk is geweest. De raad had inderdaad een motie of amendement moeten indienen, want dat was dwingender geweest.

**Wethouder Nieuwenburg** benadrukt de status van dit agendapunt. Er komt ook nog een fase hierna, de ter visielegging. Hij neemt kennis van de uitspraken van de commissie.

De heer **Visser** (CU-SGP) vraagt waar de grens ligt voor de wethouder als het gaat om verschuiven van de rooilijn.

De heer **De Vries** hamert erop dat dit plan echt te ambitieus is.

**Wethouder Nieuwenburg** merkt op dat ontsluiting niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. De herhuisvesting van de school De Ark is nog niet rond. Het financiële deel is nog niet rond. De gymzaal blijft staan. De verkeersontsluiting zelf komt nader aan bod en die is medeafhankelijk van de school. Het speeloppervlak wordt zeker niet minder dan wat de school nu heeft aan de Velsersstraat. Het schoolbestuur vindt de ruimte die nu beschikbaar komt voor de school wel goed. Het middengebied is voor de school en de buurt. Dat is een aanvaardbare oplossing die door de partijen wordt gedragen.

De heer **Visser** (CU-SGP) hoort de wethouder zeggen dat het schoolplein ongeveer even groot wordt als het huidige schoolplein aan de Velsersstraat. Maar het betekent dat er een heel schoolplein afgaat van het andere filiaal. Als dat niet zo is, moet de wethouder dat nu weerleggen. Het gebundelde grondgebruik is niet goed, want om een schoolplein hoort een hek. Zo'n plein kun je niet zomaar combineren.

De heer **Hikspoors** stelt vast dat het geheel een speelplein wordt en dat heb je minimaal nodig. Maar dan verdwijnen de laatste openbare voorzieningen voor het nieuwe gedeelte. Maar waar komt dan het spelen voor de jongere kinderen?

Volgens **wethouder Nieuwenburg** is er aan de voor- en achterzijde ruimte voor spelende kinderen. Aan de achterzijde krijgt die ruimte zowel de bestemming speelplaats en openbare ruimte voor de buurt. Het gaat om een autoluwe wijk zonder parkeren op straat. Zo biedt dit gebied voldoende ruimte om ook op straat te spelen.

De heer **Visser** (CDA) bevestigt dat er genoeg scholen zijn waarbij in de openbare ruimte wordt gespeeld. Het is niet onmogelijk waar men aan denkt.

**Wethouder Nieuwenburg** wil het verblijfsklimaat in de openbare ruimte, dus ook voor kinderen, goed houden. Het ziekenhuisterrein had vroeger geen openbaar karakter en nu gaat het om openbaar toegankelijk terrein. Het college is van mening dat het plan acceptabel is voor het binnenstedelijk gebied. Voor de sociale woningbouw is eerder gesproken over een andere verdeling, 20%. Daar is in een eerder stadium een keuze in gemaakt. Met 20% voldoet het plan aan de uitgangspunten zoals die eerder geformuleerd zijn.

Volgens de heer **Vrugt** gaat het echter alleen om sociale koopwoningen.

**Wethouder Nieuwenburg** vindt dat het proces zorgvuldig is verlopen. Er is een groot aantal insprekers geweest. De buurt is in de vorm van een klankbordgroep uitgebreid betrokken bij de plannen. In de communicatie is veel ruis veroorzaakt door mensen die zich met een particulier, persoonlijk belang hebben gemanifesteerd. Je kunt het in deze situatie niet iedereen naar de zin maken.

Mevrouw **Hoffmans** ziet niet enkele particulieren, maar een volle tribune en twee wijkraden. Die gaan over het algemeen belang en niet over enkel individuele belangen.

**Wethouder Nieuwenburg** is echter van mening dat de gemeente tegemoet komt aan het algemeen belang en ook aan concrete wensen uit de buurt. Daarvan zit een behoorlijke vertaling in dit bestemmingsplan.

De heer **Hikspoors** stelt dat er een verrassende uitkomst zou komen, als je het oorspronkelijke plan en het huidige plan naast elkaar legt en aan de omwonenden vraagt waar de meeste kwaliteit zit.

**Wethouder Nieuwenburg** schetst het proces. Als dit plan besproken is, gaat het naar de ppc voor de planologische commissie; dan volgt van 3 augustus tot 14 september ter visielegging, men kan zienswijzen indienen, B en W komen met een voorstel, op 15 november komt het weer in de commissie

Ontwikkeling en dan volgt uiteindelijke vaststelling in de raad. Dit is dus nog echt een ontwerp-bestemmingsplan. Op 11 juli maakt de wethouder de commissie deelgenoot van hoe het plan eruit ziet in de architectonische uitwerking. Daarvoor nodigt hij iedereen van harte uit. Men kan dan gewoon zien wat de consequenties zijn als je bouwblokken verplaatst. Wethouder Nieuwenburg vraagt de commissie zich ruimte te gunnen.

De heer **Hikspoors** vindt het niet verstandig verder te gaan met dit plan en al deze kritiekpunten. **Wethouder Nieuwenburg** spoort de commissie aan heel heldere kaders aan te geven. Het meest concreet is de rooilijn. Hij wil de commissie gedurende het proces overtuigen van de architectonische invulling. Als er een heel blok weg moet, dan hangt daar wel een prijs aan. Desgevraagd kan hij daar later de commissie in beslotenheid over informeren.

#### *Tweede termijn:*

De **VVD** vindt de kwaliteit onvoldoende, zeker versus de afspraken in het masterplan.

Het **CDA** vindt het wellicht nodig dat de commissie een notie vreemd indient bij de volgende raadsvergadering.

De **PvdA** gaat akkoord met het aantal bvo's, maar heeft wel problemen met de rooilijn. Natuurlijk kan de rooilijn nooit tot het hoofdgebouw, maar er zit nog wel ruimte tussen 1,3 en 8 m. De heer Fritz vraagt naar wat er concreet wel mogelijk is. Ook hoort hij graag een reactie op de ontsluiting van de parkeergarage, met name in samenhang met de komst van de school. Tweerichtingsverkeer in die straat en de aanwezigheid van een school vindt de PvdA echt onmogelijk. De wethouder komt daarop terug. Als het echt nodig is, is het plan eenvoudig aan te passen.

**Partij Spaarnestad** vindt het onverstandig dat wethouder Nieuwenburg de commissie de indruk geeft dat hij gewoon doorgaat.

De **CU-SGP** is blij met de toezegging van de wethouder over de parkeergarage, maar hij betreurt het dat de wethouder zo weinig tegemoet komt aan de voorstellen. De heer Visser sluit zich aan bij de PvdA. Hij maakt zich echt zorgen over de verkeerssituatie. Het groen is karig.

**D66** sluit zich bij de CU-SGP aan. De wethouder heeft het recht dit in de inspraak te brengen, maar de commissie heeft het recht het initiatief weer naar zich toe te trekken. D66 sluit zich aan bij de motie vreemd van het CDA.

Het **CDA** heeft de wethouder nog niet horen reageren op het groeninitiatief dat voortkwam uit de Deo. Stedenbouw is een vak, je kunt dus niet zomaar schuiven met rooilijnen.

De **VVD** vindt veranderingen bij de parkeergarage niet gewenst. De Maerten van Heemskerckstraat is juist een brede straat. De VVD heeft een viertal oplossingen aangedragen voor de overschrijding van het aantal bvo's. De heer Hikspoors adviseert de plannen aan te passen en dan in de commissie te laten terugkomen.

**Wethouder Nieuwenburg** vraagt of dit plan de inspraak in kan.

De **voorzitter** wijst erop, dat de commissie toch niet achter dit plan staat en nog veel vragen heeft.

## **7. Sluiting**

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 20.05 uur.