

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. L.J. Rube
Telefoon 5113516
E-mail: j.rube@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. 111343
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 19 juni 2007

## Onderwerp

beantwoording vragen raad inzake PVE Connexxionterrein

### Bestuurlijke context

Bij de behandeling in commissie en raad over het PVE Connexxionterrein waren diverse vragen en ingediende amendementen en moties reden het raadsstuk terug te nemen. Voorliggend stuk is de beantwoording van de vragen die breed gedragen werden en waarover in de raadsvergadering de meeste discussie ontstond, te weten:

- Status Programma van Eisen
- Afmeting woonwagens/woonwagenlokatie
- Artikel 17 WRO en juridisch gevolg na afloop
- Kosten aankoop grond, aanleg en verplaatsing
- De genoemde alternatieve locaties

### Raadscommissieparagraaf

Bespreking in de commissie vindt plaats om te bepalen of het PVE Connexxionterrein opnieuw aan de Raad kan worden voorgelegd ter vaststelling.

---

### B&W-besluit

1. Het college stemt in met beantwoording raadvragen en stelt de raad voor de besluitvorming rond het PVE Connexxion te laten plaatsvinden.
2. Het besluit over verplaatsing woonwagens wordt gedekt uit grondexploitatie Waarderpolder
3. Het besluit wordt uitgereikt aan de pers in het persuurtje
4. Het college stuurt het besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling

## Nota Beantwoording vragen Raad inzake PVE Connexxion

1. **Status PVE.** Aangezien de gemeente geen eigenaar is van de grond hebben wij naast de privaatrechtelijke mogelijkheden van een exploitatieovereenkomst enkel publiekrechtelijke mogelijkheden. Dat wil zeggen dat er alleen in het kader van het bestemmingsplan eisen gesteld kunnen worden. Deze eisen behelzen dan de normale zaken die in een bestemmingsplan kunnen en mogen worden geregeld zoals verhouding bebouwd/onbebouwd, oppervlak groen, bebouwingshoogten, functies in het gebied, ontsluiting, parkeeroplossing, typologie woningen (eengezinswoningen, gestapelde woningen, woonwagens) etc. Overigens is in hoofdstuk 6 wel een aanvulling gepleegd met als strekking dat het betrekken van de wijkraad wordt aanbevolen. Ook de inrichting van het openbaar gebied wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Met betrekking tot dit laatste kunnen er wel met de ontwikkelaar in het kader van een exploitatieovereenkomst, (uitgaande dat de gemeente het openbaar gebied later in eigendom krijgt) eisen gesteld worden aan de afwerking, kwaliteitsniveau en inrichting, bijv. bomen in de straat, materiaalgebruik etc.
2. **Afmeting woonwagens (vergunning).** De gehele situatie zoals nu op het Waarderveld is met medewerking van de gemeente gerealiseerd. Het huidige terrein exclusief toegangswegen etc. is ca 2600m<sup>2</sup>. Het voorstel is dat uitgaande van de standaardmaat van 200m<sup>2</sup> per standplaats het om een nieuw terrein van 1400 m<sup>2</sup> (7 x 200 m<sup>2</sup>) gaat. Daarbinnen moet het opgelost worden, al dan niet met brandschermen. Dat betekent dat een aantal te grote wagens meer ruimte krijgt en een aantal kleinere minder. Immers: 200 m<sup>2</sup> is een maximum en geen minimum. Eén van de te verplaatsen wagens van het Waarderveld kent een vergunde situatie die niet haalbaar is op een kavel van 200 m<sup>2</sup>. Hiervoor zal d.m.v. een op maat gesneden gedoogbeschikking een uitzondering gemaakt moeten worden voor zowel de wagen als de extra benodigde ruimte.
3. **Contract + verplaatsing + artikel 17.** Op 12 mei 2004 is in het kader van de vergunningverlening Waarderveld-west gesteld dat deze wordt aangelegd als een tijdelijke locatie voor een periode van 5 jaar. In de huurcontracten van de plaatsen is dit als een extra bepaling opgenomen
4. **Juridisch gevolg afloop art. 17 periode (aug. 2009).** Art 17 geeft aan dat B&W kan afwijken van het geldende bestemmingsplan voor een periode van max. 5 jaar (geen verlenging mogelijk). Daarna moet de situatie hersteld worden in de vorige toestand of overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan (de VROM-inspectie ziet toe op naleving van de wet). De wet impliceert dat dit door de gebruikers of het bevoegd gezag moet plaatsvinden. Sterker nog, als na de termijn van 5 jaar een omliggend bedrijf om handhaving verzoekt, moet dat verzoek worden uitgevoerd. Enige mogelijkheid om de woonwagens daar te laten staan is dit te legaliseren in een nieuw ontwerp bestemmingsplan (voordat de art 17 termijn afloopt). Dit zal echter lastig haalbaar worden (juridisch, planologisch, milieutechnisch, financieel en maatschappelijk). Vooral functioneel is planologisch-juridische legalisatie van wonen in een gezonde bedrijventerrein een probleem, waarbij bezwaren te verwachten zijn van:

- Het zittende belanghebbende bedrijfsleven
- Het in de afgelopen jaren gevestigde bedrijfsleven op de Waarderveldweg en de Tappersweg
- De belangenverenigingen van het bedrijfsleven Industriekring Haarlem, Kamer van Koophandel, MKB Haarlem, FNV/CNV, VNO/NCW (de convenantpartners van het convenant Waarderpolder).
- De financierende partners van de herstructurering Waarderpolder: Provincie Noord-Holland en ministerie van Economische Zaken.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is continuering van het Waarderveld contrair aan eerdere besluitvorming in College en raad. Hiermee komt bestuurlijke continuïteit van de gemeente Haarlem in het geding. Continuering van het Waarderveld is strijdig aan afspraken met strategische partners (Provincie, ministerie EZ, IKH, KvK, MKB, VNO/NCW, FNV/CNV).

5. **Alternatieve locaties.** Van de genoemde alternatieve locaties is alleen het Wilgenbos nieuw. De overige twee (Alliance terrein en EKP) zijn al eerder de revue gepasseerd. recapitulerend de bevindingen daarvan:

– **Alliance terrein**

Naar de wenselijkheid, voor- en nadelen etcetera is geen nader onderzoek gepleegd om de eenvoudige reden dat het terrein niet ter beschikking is en komt in de daarvoor benodigde periode. Daarnaast zal het gebied van belang blijven voor sportdoeleinden.

– **EKP**

Algemeen

In theorie is er ruimte voor woonwagens op EKP. Maar het getuigt van onzorgvuldige ruimtelijke ordening in deze stad met dit hoge ruimtetekort op plekken met kansen voor verdichting juist een relatief extensieve woonfunctie te ontwikkelen. De gemeente heeft veel ruimte nodig om de stad qua voorzieningenniveau en woonniveau op peil te houden en EKP biedt uitstekende kansen hierin te voorzien.

Bestemmingsplan Pijlslaan

In het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is het voormalig EKP-terrein aan de Westergracht (en een gedeelte van de heringerichte sportvelden aan de Van Oosten de Bruijnstraat) aangewezen als Uit te werken gebied. In het bestemmingsplan zijn (juridisch bindende) uitwerkingsregels opgenomen. Een Uitwerkingsplan moet voldoen aan deze regels. Standplaatsen of woonwagencentrum zijn niet in de uitwerkingsregels als bestemming/functie opgenomen.

Stand van zaken Uitwerkingsplan EKP

Binnen de randvoorwaarden (de uitwerkingsregels) van het bestemmingsplan Pijlslaan e.o. is namens de eigenaar/ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan opgesteld (en door de gemeente geaccordeerd) dat als basis heeft gediend voor het ontwerp-uitwerkingsplan EKP. Dit plan is gereed en is op 22 mei j.l. in het college behandeld. In het gebied komen een nieuw buurtwinkelcentrum en in ieder geval 210 woningen (appartementen). Dit is een essentieel onderdeel van de 5000 woningen die Haarlem moet realiseren voor 2010. Iedere wijziging van het uitwerkingsplan doordat er nieuwe elementen te voor schijn komen (zoals in dit geval woonwagens) brengt vertraging met zich mee en ondermijnt de deadline van 2010 voor die woningen.

Het toevoegen van nieuwe functies aan het “Uit te werken gebied” kan alleen door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Geschat wordt dat dit een proceduretijd van in het uiterste geval 6 jaar vergt. Dit betekent dat het terrein niet tijdig beschikbaar is. Bovendien zal gelet op de rechten die de eigenaar/-ontwikkelaar van het EKP gebied kan ontlenen aan het vigerende BP Pijlslaan e.o. Westergracht Vastgoed BV een beroep doen op planschade waarbij de inschatting is dat die erg hoog zal zijn.

#### Conclusie

Op grond van bovenstaande redenen is EKP geen geschikte plek voor een woonwagenlocatie.

#### – **Wilgenbos**

Hieronder wordt verstaan het bosje bij Haarlem Hoog in de bocht met de Westelijke Randweg tussen de W.Randweg en de 's Gravezandweg, en wel boven het deel dat aangewezen is als knooppuntlocatie in het Structuurplan 2020 (zie bijgevoegde kaart). Hierover kan het volgende gezegd worden:

#### Geluid:

Voor een woonwagenlocatie wordt de grens van het terrein voor de geluidsbelasting aangenomen. Aangezien de Westelijke Randweg (te)veel geluid produceert moeten er aanvullende maatregelen genomen worden. Dit betekent dat er om (een deel van) het kamp een geluidscherm moet worden opgericht minimaal zo hoog als de hoogste woonwagen. Specifiek onderzoek moet uitwijzen hoe hoog en hoe lang deze geluidswand moet zijn. Ook voor de kosten van deze voorziening moet nader onderzoek verricht worden.

#### Luchtkwaliteit:

Waarschijnlijk zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit geen belemmeringen. Ook hier moet specifiek onderzoek een en ander nader uitwijzen.

#### Stedenbouwkundig/Ruimtelijk:

Het zuidelijk deel van het wilgenbosje en directe omgeving staat in het Structuurplan als knooppunt benoemd en het is de bedoeling dat hier een hoogstedelijke ontwikkeling plaats gaat vinden. De reden voor die ontwikkeling is de goede bereikbaarheid (W. Randweg) en de zeer nabije ligging van een station (Heemstede). Haarlem heeft gekozen voor een aantal opgaven voor verdichting en stationslocaties hebben daarin een essentiële rol. Dit is ook de reden om de naastgelegen volkstuinten ‘Nooit Rust’ te verplaatsen. De inspanningen om Nooit Rust te verplaatsen teneinde ruimte voor verdichtingsopgaven te creëren, zou in schril contrast staan met het toevoegen van extensieve bebouwing (i.c. woonwagens) in hetzelfde verdichtingsgebied. Een woonwagenkamp is geen hoogstedelijke ontwikkeling, het ligt dan ook in de rede om de woonwagens niet op de knooppuntlocatie te bestemmen maar erboven. Daar kleven evenwel groen-ecologische bezwaren aan (zie hieronder).

#### Groen en Ecologie

Uitgaande van een norm van 200 m<sup>2</sup> per woonwagen (1400 m<sup>2</sup> *exclusief* toegangswegen), betekent dat een dergelijk oppervlak in het noordelijk deel van het Wilgenbos wordt versteend. Die bebouwing heeft een aanzienlijke omvang, in een aantal gevallen in twee bouwlagen. Op het moment dat het woonwagenkamp op deze plek wordt aangelegd is de ingreep zo groot dat het in het structuurplan van

bebouwing gevrijwaarde deel van het Wilgenbos opnieuw zal moeten worden ontworpen. De vrijwaring in het structuurplan is geënt op het feit dat het Wilgenbos tussen de 's Gravensandeweg en de Westelijk Randweg een onmisbare schakel is in de zuidelijke groene dwarsband. Die loopt van de duinen via Aerdenhout – Wilgenveldje en Van Leeuwenhoekpark –Eindhoven – Haarlemmerhout – Spaarn en Hout – groen en sportvelden langs Noordschalkwijkerweg naar Schalkwijk. Deze serie groengebieden is zowel leefgebied als verplaatsingsroute voor vogels, zoogdieren, vlinders, lieveheersbeestjes en honderden andere soorten kleine diertjes en insectengroepen, die in een stedelijk milieu kunnen leven mits er begroeiing is. Het Wilgenbos neemt als natuurlijk element een plek in tussen de twee barrières Westelijke Randweg en bedrijventerrein/Leidsevaart. Het is de “stapsteen” tussen de grote groenrijke gebieden villawijk Aerdenhout en Eindhoven. Het wilgenveldje is de rijke, natuurlijke begroeiing naast het gecultiveerde en kleine van Leeuwenhoekpark en de spoorbermen. Samen hebben zij de maat en minimale kwaliteit om zangvogels en kleine dieren te lokken en tijdelijk verblijf te bieden, voor zij zich verder verspreiden de woonwijk in of verder naar Eindhoven.

Bijkomende (unieke) kwaliteiten van het Wilgenbos:

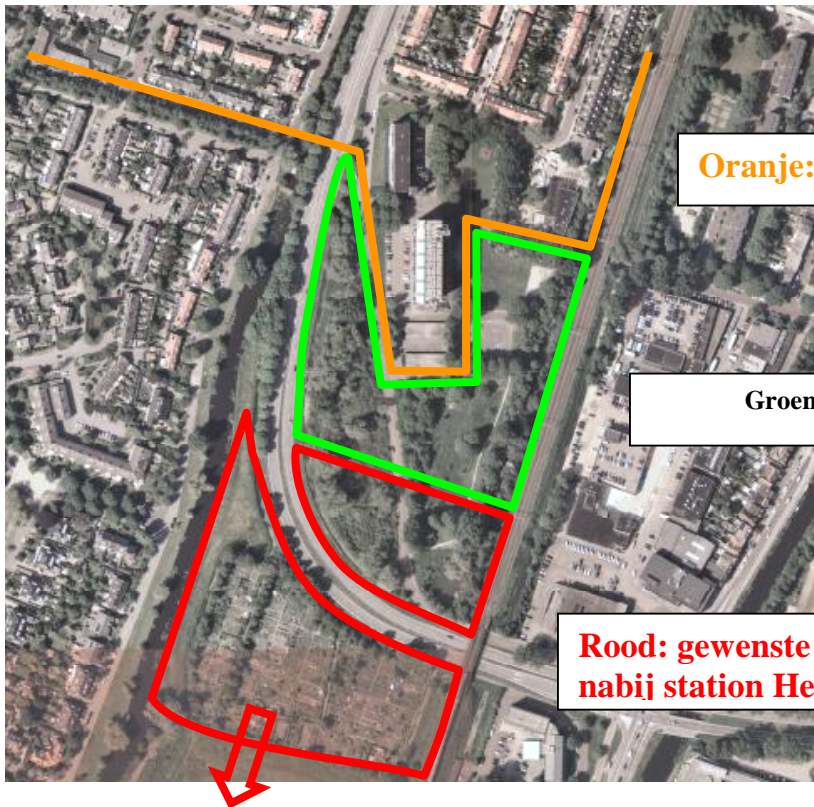
1. de bodem is gedeeltelijk het niet opgehoogde maaiveld van de Strandvlakte
2. er zijn sporen van kwelwater
3. er staan heel oude wilgen, uitgegroeide knotwilgen van (veel?) meer dan 30 jaar geleden.
4. het terrein is een locatie voor voortplantingspoel van amfibieën en libellen
5. het Wilgenveld is de beste plek voor dieren om Westelijke Randweg over te vliegen of over te steken omdat aan de overkant van de weg ook inheemse boomgroei staat.
6. het terrein is potentieel speel-wildernis.

### Conclusie

Op grond van bovenstaande redenen is het Wilgenbos geen geschikte plek voor een woonwagenlocatie.

## Uitsnede uit Structuurplan Haarlem 2020:

Bocht Westelijke Randweg (bij Haarlem Hoog en Wilgenbos)



**Oranje:** bestaande woonbebouwing

**Groen:** parken en dagrecreatie

**Rood:** gewenste knooppunt-bebouwing nabij station Heemstede (pijl)