

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en  
Verkeers – en Vervoersbeleid

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

per e-mail begerond  
+ uitgerikt verg 25%

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 28 juni 2007  
Onderwerp ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Geachte Commissieleden,

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo in de Commissie Ontwikkeling van maandag 25 juni 2007 wil ik u graag aangeven wat ik met uw advies wil gaan doen. Ik ga in op het BVO, de school, de parkeergarage, de rooilijn, groen en spelen en de vervolprocedure.

#### BVO

Vooropgesteld, we houden de ontwikkelaar aan de afspraak van 34.000 m<sup>2</sup>. Ik stel u ook voor vast te houden aan onze "eigen" 1.300 m<sup>2</sup> extra om zo de parkeergarage en de 3<sup>e</sup> laag aan de M. van Heemskerckstraat te kunnen faciliteren.

Als uw commissie per se af wil van die 3<sup>e</sup> laag aan de M. van Heemskerckstraat, dan schrappen we die. Alhoewel dit leidt tot een verminderen van de overschrijding van de limiet, is dit stedenbouwkundig onnodig gezien de breedte van de straat. Ook is dit stedenbouwkundig onnodig gezien de zeer acceptabele mogelijkheden voor (deels reeds geplaatste) opbouwen in het bestaande rijtje woningen in de M. van Heemskerckstraat en de bouwhoogte van drie bouwlagen van de bestaande woningen in het noordelijk deel van de M. van Heemskerckstraat (buiten het plangebied). Een definitief besluit hierover wil ik dan ook graag in samenhang zien met uw advies over de rooilijn (zie verderop in deze brief).

Ik wil de commissie voorstellen het bestemmingsplan bij vaststelling zo nauwkeurig mogelijk te tekenen, waar dus de 34.000 + 1.300m<sup>2</sup> in past. Daarbij geldt nog het volgende. We kunnen in algemeen zin niet uit onder een afronding van maten omdat een bouwplan nooit precies in de maat van een bestemmingsplan kan (als een woning 9,30m diep wordt, is het zeer gebruikelijk 10 meter in te tekenen). Een bestemmingsplan blijft te allen tijden grover dan een bouwplan, alleen al door de schaal van de kaart en de dikte van lijnen. Ik kan u wel beloven de tekening van het bestemmingsplan zo dicht mogelijk te laten benaderen op het bouwplan. Feitelijke berekeningsverschillen van het BVO zullen er dus blijven,

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Stadhuis Grote Markt 2 Haarlem – Telefoon 023 5113000 – Fax 023 5113440

evenwel houden we de ontwikkelaar aan de 34.000 m<sup>2</sup>, dus overschrijding wordt niet toegestaan. Dat is een zekerheid die is afgesproken.

En dan heb ik het in bovenstaande over alle hoofdbebouwing, niet de erfbebouwing. Het gaat voor mij erg ver om ook de mogelijkheden voor erfbebouwing aan die 34.000 m<sup>2</sup> te koppelen. Iedere bewoner in Haarlem met een tuin heeft er recht op aanbouwen en erfbebouwing te realiseren binnen de spelregels van het bestemmingsplan, ook de omwonenden die nu bezwaren maken op de Deo. Als omwonenden een schuurtje of aanbouw bouwen hebben de toekomstige nieuwe bewoners Deo daar ook niets over te zeggen. In elk bestemmingsplannen maken we dat dus mogelijk. Dat is niet iets wat een ontwikkelaar bouwt, dat is wat ik maar even noem een 'woonrecht'. Overigens een gevolg waar de buurt geen last van heeft, want het gebeurt op de priveterreinen van die toekomstige bewoners.

Tot slot staat in de voorschriften van bestemmingsplannen een artikel genoemd Bijzondere vrijstellingen (art 13 in het bestemmingsplan Deo). Daarin staat: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten met ten hoogste 10 %;*

We kunnen er voor kiezen om dit artikel te schrappen. Dat is echter zeer ongebruikelijk, omdat alle flexibiliteit er uit wordt gehaald en de gemeente art 19 procedures moet voeren om zelfs minimale veranderingen mogelijk te maken, die dan niet meer 'binnenplannen' kunnen. Ik kan me niet voorstellen dat uw commissie dat ooit eerder geschrapt heeft.

#### School

Met het bestuur van basisschool De Ark wordt volgende week gesproken om het schoolplein in de maat te zetten en aan te geven hoe we dat precies oplossen. Vast staat al dat het twee pleinen worden, voor en achter de school (onderbouw en bovenbouw gescheiden, wat ook wenselijk is vanuit de school) en dat er deel van de dag dubbelgebruik is met de openbare speelgelegenheid op het bomenplein. Dat is ook zeer verdedigbaar omdat elders speelgelegenheden op schoolpleinen na sluiting ook beschikbaar zijn voor de buurt. (In Deo draaien we dat om, een speelvoorziening voor de buurt mag ook door de school gebruikt worden.) Ik zal ook met het bestuur van basisschool De Ark de verkeerssituatie verder uitwerken. Nog wellicht ten overvloede: de gymzaal blijft dus staan op de oude plek en belast het BVO niet.

#### Parkeergarage

Parkeergarage Orangerie: gekozen is voor het gebruik van één toerit aan de M. van Heemskerckstraat voor zowel in- als uitgaande auto's. Een extra in- of uitgang aan de Jan de Braystraat kost extra (openbare) ruimte wat niet opweegt in relatie tot het beperkte belang dat deze vrij kleine garage (i.c. zeer beperkt aantal verkeersbewegingen; er komen ongeveer 48 plekken, en de helft minder als in de Deo-hoofdgebouw geen woningen komen). Zeer verdedigbaar om het aan één zijde op te lossen.

Rooilijn

Mijn voorstel is de ontwikkelaar te vragen naast handhaven van het huidige model ook een schets te ontwikkelen waarin de rooilijn (beperkt) opschuift. Tenminste twee varianten dus, die beide voor hen (financieel) acceptabel zijn.

Aan de M. van Heemskerckstraat zijn drie bouwblokken. Daarbij wil ik er op koersen dat in ieder geval het meest zuidelijke blok aan de M. van Heemskerckstraat wat opschuift. Het middelste en noordelijke bouwblok wil ik vooralsnog handhaven. De middelste is voor het merendeel immers bestaand en de vorm van het bouwblok wordt stedenbouwkundig en voor toekomstige bewoners gekunsteld om hierin een aanzienlijke verspringing op te nemen. Het noordelijke bouwblok handhaven vindt ik zeer verdedigbaar omdat er gebouwd wordt op een plek waar tot eind jaren '70 huizen stonden (zie de luchtfoto's in de Nota van Antwoord). Het argument om dat noordelijk deel verder naar achter op te schuiven snijdt m.i. nauwelijks hout: iedereen wil wel een bredere straat en echt smal is de M. van Heemskerckstraat niet te noemen. En even verderop, de bestaande woningen in het noordelijk deel van de M. van Heemskerckstraat dat buiten het plangebied valt, blijft de straat in zijn huidige profiel omdat het bestaande bouw is en blijft! Stedenbouwkundig wordt het dan een rare kartellijn.

Ik wil in gesprek gaan met de ontwikkelaar om de energie dus te zetten op het verschuiven van het zuidelijke blok. Met die variant verandert er dus waarschijnlijk iets aan de openbare ruimte in het binnengebied of aan de hoogte van dat of een ander bouwblok en het resultaat daarvan leggen we voor aan uw commissie. Ik geef u dan de keus.

Groen en spelen

Ik ga de ontwikkelaar verzoeken zijn visie op spelen uit te breiden. Voor de kinderen tot 8 jaar is het geregeld. Wat kan het openbare gebied op het Deoterrein betekenen voor oudere kinderen, bijvoorbeeld op het tweede plein (op de parkeergarage).

Ook wil ik dat de ontwikkelaar met een bomenplan komt. Hoeveel staan er nu en wat komt er terug in de openbare ruimte en de nieuwe privetuinen. Beide aspecten regelen we niet in het bestemmingsplan, maar wil ik wel helder hebben op het moment dat u een besluit neemt over het bestemmingsplan, om zo een evenwichtig beeld te hebben over de toekomst van de ontwikkeling van dit belangrijke gebied in Haarlem.

Vervolgprocedure

Tot slot de vervolgprocedure. Met inachtneming van mijn bovenstaande toelichting op uw adviezen die u heeft gegeven, wil ik graag het ontwerp bestemmingsplan ter visie gaan leggen. De procedure is als volgt:

- In juli versturen ontwerp bestemmingsplan naar PPC
- 3 aug t/m 14 sept (6 weken) ontwerp bestemmingsplan ter visie. Een ieder kan zienswijzen indienen.
- Circa 1 november zienswijzen in B&W met voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan (eventueel gewijzigd n.a.v. zienswijzen)
- Circa 15 november Commissie Ontwikkeling

4

- December vaststelling bestemmingsplan door de Raad
- Daarna procedure goedkeuring provincie en evt. Raad van State.

Presentatie

Tot slot attendeer ik u er graag op dat de architect en de ontwikkelaar een presentatie voor de commissie gaan houden in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. Wij informeren u zo spoedig mogelijk over datum, plek en tijdstip.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg