

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769
E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
2008/128136
Te kopiëren: geen
B & W-vergadering van 29 juli 2008

## Onderwerp

Vrijstelling en bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase VMBO-school  
Badmintonpad

## Bestuurlijke context

Er is (vóór 1 juli 2008) een verzoek om vrijstelling van de bestemmingsplanbepalingen ingediend voor de bouw van een VMBO-school c.a. aan het Badmintonpad. Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud).

De toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is naar ons oordeel aanwezig.

In het kader van de vrijstellingsprocedure is het verzoek om vrijstelling zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging is een aantal zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen geven ons geen aanleiding de gevraagde vrijstelling te weigeren.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid vrijstelling en de bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen.

---

## B&W-besluit:

1. Burgemeester en wethouders achten de ingediende zienswijzen ongegrond;
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO van de relevante voorschriften van de geldende bestemmingsplannen voor de bouw van de VMBO-school aan het Badmintonpad en voor de ten behoeve van het bouwplan aan te leggen voet- en (brom-)fietspaden, ontsluitingsweg en parkeerplaatsen;
3. Burgemeester en wethouders verlenen bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor de bouw van de VMBO-school aan het Badmintonpad;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Communicatie: Betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

## BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/2264/23

Haarlem,

Op 12 november 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam: Stichting Dunamare Onderwijsgroep  
adres: Postbus 4470  
postcode en woonplaats: 2003 EL Haarlem

De aanvraag betreft het bouwen van een VMBO-school voor ca. 950 leerlingen aan het Badmintonpad.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de vergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen en welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn.

### WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV).

### OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

#### 1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan omgeving Kleverlaan", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 november 1958 onder nummer 31 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland op 9 december 1959 onder nummer 349.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming "Sportterrein". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan betreft een VMBO-school en is in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid.

Ter plaatse van de ten behoeve van het bouwplan aan te leggen voet- en fietspaden, ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen gelden de vigerende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan omgeving Kleverlaan", "Oranjepark" en "Kleverpark"; het gebruik van de betreffende gronden ten behoeve van verkeersdoeleinden is hiermee in strijd.

Het bouwplan c.a. is alleen mogelijk met een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing is als apart document, met bijlagen, bij de aanvraag bouwvergunning gevoegd en maakt hiervan onlosmakelijk onderdeel uit.

#### 2. Adviezen

Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor de Kleverparkbuurt gelet op inpassing in het stedelijk landschap, samenhang in massaopbouw, vormgeving, originaliteit, uiterlijke verschijningsvorm in relatie tot functionaliteit en gebruik, materiaalkeuze en bijbehorende passende en zorgvuldig, expliciet ontworpen detaillering en het architectonische concept ondersteunende textuur en kleurenschema. Daarnaast is het plan identiek aan het goedgekeurde schetsplan.

Het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is daarom positief.

Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

Nr. 2007/2264/23

Afdeling Stedenbouw en Ontwerp

Het bouwplan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Het advies luidt als volgt:

#### Bestemmingsplan

Op de locatie geldt het “Uitbreidingsplan omgeving Kleverlaan”. Het bouwplan is in zijn geheel strijdig met de bestemmingen en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

#### Structuurplan

De locatie wordt in het Structuurplan Haarlem 2020 (uit 2005) aangeduid als een woongebied met de aanduiding onderwijsinstelling (korte termijn), sportboulevard zone, groengebied, langs het spoor als ecologische verbinding en als zoekgebied evenemententerrein.

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het structuurplan omdat het een onderwijsinstelling betreft en een groene parkachtige impuls geeft aan het gebied.

#### Nieuw bestemmingsplan

Omdat voor het gebied een gedateerd bestemmingsplan geldt, zal in de nabije toekomst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waarin het voorgestelde bouwplan zal worden opgenomen.

#### Massa & Uitstraling

De massa is zodanig gepositioneerd dat het totaal bestaat uit schuin liggende schijven die verspringen in rooilijn en bouwhoogte, maar een duidelijke samenhang vertonen zowel in materialisatie als massa. Het schuin liggen zorgt ervoor dat de bufferzone naar de bestaande bebouwing aan de oostzijde zo groot mogelijk wordt. Het verspringen in rooilijn en hoogte heeft een gevarieerder en speelser effect. De bouwhoogte is laag gehouden om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Groene aflopende dakvlakken richting een parkzone aan de Delft zorgen ervoor dat het beeld en het karakter van het gebied ondanks de bebouwing groen blijven en het geheel een schaalverkleining krijgt.

Door de levendige functies in het gebouw aan de parkzijde te leggen met glaspuien, vindt er uitwisseling plaats tussen de leerlingen binnen het gebouw, buiten het gebouw en de parkbezoekers.

Op die manier kan de school zich ook beter "wortelen" in de omgeving.

#### Parkzone

Het gebouw heeft aan de westzijde een actiekant en aan de oostzijde een rustkant. De openbare ruimte van de actiekant heeft een stenige uitstraling en aan de rustkant een functionele gevarieerde groene parkinrichting. Ook de architectuur van het gebouw sluit hierop aan. De parkzone kan overdag ook worden gebruikt door bezoekers en kent diverse wijkfuncties zoals een heemtuin.

#### Vijfde gevel

De daken van het schoolgebouw worden ingericht als fietsenstalling, schoolplein, daktuin, sportveld en parkzone. Op die manier vindt er dubbel grondgebruik plaats en wordt de vijfde gevel beter benut en ingericht.

#### Naastgelegen ontwikkeling

Ten noorden van het bouwplan vindt nog een tweede ontwikkeling plaats die bestaat uit een woongebouw, een badmintonhal, een sporthal en een fitnesscenter. Onder deze voorzieningen,

Nr. 2007/2264/23

die in één gebouw zullen worden ondergebracht, wordt een parkeervoorziening aangelegd die zal voorzien in de parkeerbehoefte van al deze functies en de school.

Beide ontwikkelingen, de school en de naastgelegen ontwikkeling, kunnen niet los van elkaar worden gezien ondanks dat ze in verschillende bouwplanprocedures zullen worden behandeld. Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch vormen ze één geheel en sluiten ze perfect op elkaar aan. Desalniettemin gaat dit bouwplanadvies enkel in op de schoolontwikkeling.

#### Parkeren

Het parkeren zal tijdelijk op het maaiveld ten noorden van de school plaatsvinden. In de uiteindelijke situatie zal er een parkeervoorziening worden gerealiseerd tegelijkertijd met de naastgelegen ontwikkeling. Deze kan dan ook door de school gebruikt worden.

#### Entree

De entree van de school ligt aan de parkzijde. De leerlingen, die voor het grootste gedeelte op de fiets komen, zullen echter vanaf de andere zijde aankomen en hun fiets op het dak stallen, waarna ze via de daar aanwezige leerlingentree het gebouw binnen zullen gaan. Autoverkeer is via de noordzijde ontsloten, hier ligt ook de huidige entree van het gebied. De parkzone is niet voor auto's toegankelijk om de rustige sfeer te kunnen garanderen.

#### Bezinning

Omdat het gebouw zoveel mogelijk in het westen is gesitueerd, aan de oostzijde van de locatie de Delft en het park als buffer fungeren en het een relatief lage bebouwing betreft met schuin aflopende dakvlakken ontstaat er geen onevenredige vermindering van de bezinning op de belendende percelen.

#### Advies

Het bouwplan past in de visie die het structuurplan uitdraagt. Het bouwplan is strijdig met het reeds zeer verouderde bestemmingsplan. Het bouwplan stelt een wenselijke ontwikkeling en opwaardering van de gehele locatie voor. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp positief.

#### Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer

Voor voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO) geldt een parkeernorm van 0,5 tot 1,0 parkeerplaatsen per leslokaal, waarbij wordt uitgegaan van 30 zitplaatsen per leslokaal. Omdat de inrichting van de leslokalen afwijkt van dit uitgangspunt wordt uitgegaan van 0,5 tot 1,0 parkeerplaatsen per 30 leerlingen. Voor 950 leerlingen komt dit neer op een parkeerbehoefte van 16 tot 32 parkeerplaatsen. In artikel 2.5.30 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een gebouw ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.

De bouwaanvraag voorziet in 36 tijdelijke parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de uiteindelijke situatie zal er een parkeervoorziening worden gerealiseerd tegelijkertijd met de naastgelegen ontwikkeling. Deze zullen door de gemeente worden aangelegd, mede bedoeld voor andere functies in de directe omgeving. Aangezien de uiteindelijke parkeersituatie buiten het bouwplan wordt opgelost middels een collectieve voorziening, is het een gemeentelijke taak om toe te zien op het juiste aantal parkeerplaatsen.

Voor fietsen stelt het Bouwbesluit dat 5% van het gebruiksoppervlak aan fietsenstalling aanwezig moet zijn. Voor dit plan betekent dat 547,2 m<sup>2</sup> aan stallingruimte. Hierin wordt ruim

Nr. 2007/2264/23

voorzien op de eerste verdieping van het gebouw. Daarnaast is er stallingruimte speciaal voor brommers.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

### 3. Vaststelling hogere grenswaarde geluid

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Westelijke Randweg en het spoorweglawaai overschrijden wettelijke voorkeurswaarden. De overschrijdingen vinden plaats op de zuid-, noord- en westgevels. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden.

Bron- en of overdrachtsmaatregelen zouden de geluidsbelasting kunnen reduceren maar deze stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Voor de gevels van de lokalen die hier zijn gesitueerd en te maken hebben met een overschrijding van de voorkeurswaarde, hebben wij bij besluit van 29 juli 2008 hogere grenswaarden vastgesteld.

### 4. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan c.a. is in strijd met vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen bieden geen vrijstellingsmogelijkheid. De bouwvergunning kan alleen verleend worden met gebruikmaking van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Het bouwplan c.a. betreft geen speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland (onderwijsinstelling met minder dan 1000 leerlingen). Derhalve is in dit onderhavige geval een verklaring van geen bezwaar niet vereist. Wel is het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van toepassing. De goede ruimtelijke onderbouwing is apart, met bijlagen, aan de aanvraag bouwvergunning toegevoegd en maakt hiervan onlosmakelijk onderdeel uit.

De afdeling Stedenbouw en Ontwerp en de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer hebben positief op het bouwplan geadviseerd. Tevens voldoet het bouwplan, gezien het positieve advies van de Commissie Welstand en Monumenten, aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben hogere grenswaarden inzake het geluid op de gevels van het toekomstige schoolgebouw vastgesteld.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid om voornoemde vrijstelling en aansluitend de bouwvergunning eerste fase te verlenen.

### 5. Ter visie

Het bouwplan heeft ingevolge artikel 19a WRO van 23 mei 2008 t/m 3 juli 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

### 6. Zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door de volgende personen, organisaties:

- A.P.M. Schippers-Hubbers, Verspronckweg 171, 2023 BG Haarlem;
- J. Kooyman van Gulderner, Verspronckweg 289, 2023 BJ Haarlem;
- C.J.A. Reijnders, Verspronckweg 241, 2023 BH Haarlem;
- H. Verbruggen, Verspronckweg 257, 2023 BJ Haarlem;
- Fam. E. Laging, Verspronckweg 143, 2023 BE Haarlem;
- R.F. Dekker, geen adresgegevens bekend;
- J. Lievisse Adriaanse en I. Rienstra, Verspronckweg 279, 2023 BJ Haarlem;
- Dhr. M.T.A. van Koert, Verspronckweg 295, 2023 BK Haarlem;
- S.M. Boot, Verspronckweg 295, 2023 BK Haarlem;
- M.M.M. Wind, Verspronckweg 259, 2023 BJ Haarlem;
- H.S. Lodewijk en A.A.T. van Groen, Verspronckweg 321, 2023 BK Haarlem;
- J.E. Krumrei, Verspronckweg 229, 2023 BH Haarlem;
- A.H. Wedemeijer, Verspronckweg 323, 2023 BK Haarlem;
- T. van de Gevel, Verspronckweg 227, 2023 BH Haarlem;

Nr. 2007/2264/23

- D.P. Valk en M. Pieters, Verspronckweg 233, 2023 BH Haarlem;
- M.Y.Y. Jorna Takes, Verspronckweg 239, 2023 BH Haarlem;
- J.W. Jorna, Verspronckweg 213, 2023 BH Haarlem;
- Fam. R. Poelenjee, Verspronckweg 255, 2023 BJ Haarlem;
- M.M.B. Heus-Koopman, Verspronckweg 245, 2023 BH Haarlem;
- D. Buschman en B. Koopen, Verspronckweg 307, 2023 BK Haarlem;
- R.R. Lodder, Verspronckweg 271, 2023 BJ Haarlem;
- A.F.J. Twisk, Verspronckweg 221, 2023 BH Haarlem;
- M.C. Doornebosch en L. v.d. Peet, Verspronckweg 261, 2023 BJ Haarlem;
- C. Nibbering, Verspronckweg 247, 2023 BH Haarlem;
- S. van der Veen en H. van Geloven, Verspronckweg 283, 2023 BJ Haarlem;
- W. Smit, Verspronckweg 189, 2023 BG Haarlem;
- Actie comite Badmintonpad, p/a Verspronckweg 257, 2023 BJ Haarlem;
- T.B. Breuker, Verspronckweg 219, 2023 BH Haarlem;
- H.W. Hoes, Verspronckweg 237, 2023 BH Haarlem;
- H. Selier, Verspronckweg 239, 2023 BH Haarlem;
- Fam. Zweemer-Verbruggen, Verspronckweg 181, 2023 BG Haarlem;
- P. Mulder, Verspronckweg 293, 2023 BJ Haarlem;
- Mw. W. Padt, Verspronckweg 223, 2023 BH Haarlem;
- C.A.M. Limmen, Verspronckweg 223, 2023 BH Haarlem;
- D. Abma, Verspronckweg 305, 2023 BK Haarlem;
- A.N. van der Veldt, Verspronckweg 253, 2023 BJ Haarlem;
- J.T.M. van der Heide, Verspronckweg 217, 2023 BH Haarlem;
- Dhr. J.M. Moolenaar en mw. J. Moolenaar-de Haas, Verspronckweg 263, 2023 BJ Haarlem;
- Mw. H. de Rooij, Verspronckweg 317, 2023 BK Haarlem;
- G. Velu en A. Velu, Verspronckweg 203, 2023 BG Haarlem;
- AIMS Vastgoed B.V./ AIMS Business Consultants B.V., R.E.H. Spitman, Verspronckweg 243, 2023 BH Haarlem;
- Mw. I. Boland en Dhr. P. Migchelsen, Verspronckweg 277, 2023 BJ Haarlem;
- G. van de Merwe, Verspronckweg 303, 2023 BK Haarlem.

De zienswijzen komen, samengevat, op het volgende neer:

1. Het terrein is ongeschikt voor de beoogde ontwikkeling met massieve bebouwing; wij maken ons zorgen over de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving als gevolg van deze ontwikkeling.
2. In de ruimtelijke onderbouwing en besluit gaat u niet in op de conclusies van de diverse uitgevoerde milieuonderzoeken en daarmee zijn deze resultaten niet adequaat afgewogen.
3. De effecten en de te nemen maatregelen als gevolg van de ontwikkeling t.a.v. de waterhuishouding zijn onvoldoende uitgewerkt en baart ons daarom zorgen.
4. De financiële haalbaarheid van het project wordt in uw ruimtelijke onderbouwing niet aangetoond.
5. Ten noorden van het bouwplan vindt nog een tweede ruimtelijke ontwikkeling plaats, dat niet los gezien kan worden van deze ontwikkeling. Desondanks heeft u besloten de hele ontwikkeling in verschillende procedures te behandelen. Een argumentatie hiervoor ontbreekt.

Nr. 2007/2264/23

- Ons inziens dient het plan voor bebouwing van het Badmintonpad in zijn geheel te worden beschouwd en niet alleen de VMBO-school.
6. Wij vragen ons af of deze ontwikkeling mogelijk is middels het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO. Ook vragen wij ons af of een bestemmingsplan hier niet een betere ruimtelijke basis zou zijn.
  7. Wij vragen ons af hoe de gemeente de waardevermindering van onze woning gaat compenseren.
  8. De infrastructuur en veiligheid is onvoldoende; de passage van enige honderden jeugdigen via de reeds overbelaste rotonde (hoek Kleverlaan, Verspronckweg) is onverantwoord.
  9. Een extra aan te leggen verkeersontsluiting en brug over de Delft naar de Verspronckweg zal tot een onaanvaardbaar risico leiden voor zowel de fietsers/voetgangers als de automobilisten.
  10. Behalve van aantasting van mijn uitzicht en privacy, verwacht ik ook een toename van geluids- en lichtoverlast, en (toenemende) vervuiling van de Delft door zwerfvuil.
  11. De voorgenomen bouw van een 'woontoren' is niet in overeenstemming met de inrichting van het gebied; hoogbouw is nergens in de omgeving te bekennen en zou bijzonder storend werken op de gebiedsinrichting.
  12. De aanleg van een openbaar wandelpad langs de Delft zal de privacy van de bewoners aan de Verspronckweg ernstig schaden.
  13. Het geluidsniveau en de concentratie fijnstof in de directe nabijheid van de Randweg is waarschijnlijk te hoog en valt buiten de huidige normen om een massabebouwing volgens voorgenomen plan toe te staan.
  14. Onze huidige avondzon wordt weggenomen door de voorgenomen realisatie van een woontoren van 30m hoog in de baan van onze avondzon.
  15. Voor onze deur (ter hoogte van Verspronckweg 135) worden parkeerplaatsen opgeofferd voor een tweebaans fietspad. Een niet toereikend alternatief wordt aangeboden op het terrein van de oude Ter Cleeff school. Hoe denkt u dat parkeerverlies te compenseren?

Onze reactie op de ingediende zienswijzen:

Ad 1. Aangezien het terrein op dit moment vrij bebouwingsarm is, is bij het ontwerp van de inrichting en bebouwing op het terrein uitgegaan van een parkachtige groene setting en lage bebouwing. De massa is zodanig gepositioneerd dat het totaal bestaat uit schuin liggende schijven die verspringen in rooilijn en bouwhoogte. Dit schuinliggen zorgt ervoor dat er een brede bufferzone ontstaat, welke zal worden ingericht als een park, naar de bestaande bebouwing aan de oostzijde. Dit brengt juist een verrijking van de leefomgeving met zich mee. De bouwhoogte aan de parkzijde, dat is tevens de zijde van de bestaande bebouwing, is heel laag gehouden om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Groene aflopende dakvlakken richting een parkzone aan de Delft zorgen ervoor dat het beeld en het karakter van het gebied ondanks de bebouwing groen blijven en het geheel een schaalverkleining krijgt. De bebouwing zal in hoogte oplopen naar de spoorzijde van de locatie maar op één accent na niet boven de vier bouwlagen uitkomen. Hetgeen niet contrasteert met de bebouwing in de omgeving. Het enige accent in hoogte zal plaatsvinden op het hoekpunt van de Randweg en het spoor. Hier komt alle bebouwing samen en dit is het punt dat het verst van de bebouwde omgeving afligt. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 2. Uit de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag en het besluit, blijkt dat alle relevante milieuaspecten aan de orde zijn gekomen en dat het bouwplan voldoet aan alle

Nr. 2007/2264/23

wettelijke eisen op milieugebied. In het onderhavige besluit zijn alle relevante aspecten, waar nodig, aangevuld met informatie van de gemeentelijke deskundigen.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 3. Grondwaterpeil varieert per plaats. Naast de oever van een oppervlaktewater ligt het grondwaterpeil altijd gelijk aan het peil van het water, om naarmate je verder van het water komt iets te stijgen. Hoe veel deze stijging is hangt af van de gesteldheid van de grond, en hoe snel water door de grond wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Tauw concludeert dat met het weghalen van de drainage onder de sportvelden de afvoer in de grond verslechtert, en dat het grondwaterpeil onder de school en directe omgeving dus iets zal stijgen.

Binnen het plangebied (de school en directe omgeving) worden maatregelen genomen om het grondwaterpeil te beheersen, door ondermeer onder wegen en fietspaden drainage aan te brengen. Hiermee wordt –zoals in veel delen van Haarlem- het grondwater kunstmatig verlaagd. Er wordt nog bezien of het nodig is om ook onder de verharding van bijvoorbeeld het schoolterrein drainage aan te brengen. De bestaande duiker aan de noordzijde van het plangebied met een diameter van 45 cm wordt vervangen door een duiker met een diameter van 60 cm, wat een verder positief effect zal hebben op de afwatering en daarmee de beheersing van de grondwaterstand.

Langs de Delft zal het grondwaterpeil altijd gelijk zijn aan dat van de Delft, de Delft vormt voor wat de grondwaterstand betreft dus een natuurlijke buffer tussen het plangebied en de woningen aan de oostzijde. De grondwaterstand onder de tuinen en woningen aan de Verspronckweg, aan de andere zijde van de Delft, zal daarom ook niet veranderen.

Vuilwaterriolering: om het afvalwater uit het gebied af te voeren wordt een nieuwe pomp geplaatst, die op termijn ook de functie van de bestaande pomp over kan nemen. Het achterliggende stelsel is van voldoende omvang en kwaliteit om de toegenomen hoeveelheid droogweerafvoer te kunnen verwerken, en hoeft niet te worden aangepast.

Regenwater: in het plangebied zullen de dakvlakken en verhardingen zo veel mogelijk worden afgekoppeld, door het regenwater al dan niet via regenwaterriolen naar open water te leiden.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 4. De gemeenteraad heeft op 24 mei 2007 en aanvullend op 26 juni 2008, krediet beschikbaar gesteld voor de bouw van twee VMBO-scholen, waaronder het nieuwe Sterrencollege aan het Badmintonpad.

Voor het gebied is op 24 mei 2007 door de gemeenteraad bij besluit RB 92/2007 de grondexploitatie Badmintonpad geopend, waarvan het tekort is voorzien in eerder genoemde raadsbesluiten.

Ergo: de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 5. Ten noorden van het bouwplan vindt nog een tweede ontwikkeling plaats die bestaat uit een woongebouw, een badmintonhal, een sporthal en een fitnesscenter. Onder deze voorzieningen, die in één gebouw zullen worden ondergebracht, wordt tevens een parkeervoorziening aangelegd. Beide ontwikkelingen, de school en de naastgelegen ontwikkeling, zijn nooit los van elkaar behandeld ondanks dat ze verschillende bouwplanprocedures doorlopen. Bij het ontwerp van de schoolbebouwing en inrichting van de openbare ruimte is altijd uitgegaan van het gehele project, inclusief de ontwikkeling naast de school.

Ondanks dat de beide ontwikkelingen stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch één geheel vormen en ze perfect op elkaar aansluiten, is de enige echte relatie tussen beide



Nr. 2007/2264/23

ontwikkelingen de sportvoorzieningen en parkeerplaatsen die mede ten behoeve van de school in het noordelijke deel worden gerealiseerd.

Dat beide ontwikkelingen niet gelijktijdig tot standkomen, wordt veroorzaakt door het feit dat er meerdere opdrachtgevers bij betrokken zijn en omdat de bouw van de school prioriteit heeft, in tijd gemeten. De indieners van zienswijzen worden hierdoor echter niet geschaad.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 6. Tijdens de informatiebijeenkomsten, gehouden in een vroeg stadium van de planontwikkeling, was het aantal leerlingen van de nieuw te bouwen school niet exact bekend en werd veiligheidshalve uitgegaan van de meest ‘zware’ vrijstelling, te weten ex artikel 19, lid 1 WRO. Echter, nu de aanvraag bouwvergunning de bouw van een school voor minder dan 1000 leerlingen betreft, geldt – conform het provinciale beleid ten aanzien van vrijstellingen ex artikel 19, lid 1 en 2 WRO – dat toepassing gegeven kan worden aan een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO.

De aanvraag bouwvergunning is ingediend door Stichting Dunamare Onderwijsgroep op 11 december 2007 en behelst tevens een verzoek om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. Het beslissen op aanvragen bouwvergunning en daaraan gekoppelde vrijstellingsverzoeken is gebonden aan wettelijke en redelijke termijnen; gemiddeld moet er uiterlijk zeven maanden na indiening een besluit zijn genomen. Het voeren van een bestemmingsplanprocedure neemt minstens anderhalf jaar in beslag; dat is voor de aanvrager een onredelijk lange en onaanvaardbare termijn.

Aangezien de rechten van belanghebbenden voldoende zijn gewaarborgd in de vrijstellingsprocedure ex artikel 19a WRO, zien wij geen redenen waarom wij de gevolgde procedure niet zouden mogen toepassen.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 7. Wij zijn van mening dat er door de bouw van de school zelf geen sprake is van waardevermindering van het onroerende goed van de indieners van zienswijzen. Deze mening is gebaseerd op een planschadeanalyserapport van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) d.d. december 2007, dat in opdracht van de aanvrager van de bouwvergunning is opgesteld. De conclusie in dat rapport luidt dat er naar verwachting geen schade zal optreden die voor vergoeding op basis van artikel 49WRO (planschadeartikel) in aanmerking dient te komen.

Uiteraard staat het betrokkenen vrij om op basis van artikel 49WRO te zijner tijd (wanneer het onderhavige besluit onherroepelijk is geworden) een planschadeverzoek bij de gemeente in te dienen.

Door de aanleg van een (brom-)fietspad, met een aansluiting naar de Verspronckweg ten zuiden van de basisschool “De Ark”, treedt er voor de woningen gelegen aan Verspronckweg 161 t/m 175 een planologische verslechtering op. Deze mening is gebaseerd op een planschadeanalyserapport van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) d.d. januari 2008, dat in opdracht van de gemeente is opgesteld. De conclusie in dat rapport luidt dat er naar verwachting een beperkte planschade zal optreden, die voor vergoeding op basis van artikel 49WRO in aanmerking dient te komen. De gemeente is bereid deze planschade te zijner tijd (wanneer het onderhavige besluit onherroepelijk is geworden) en na verzoek hieromtrent door de betrokken eigenaren, te vergoeden.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 8.

Nr. 2007/2264/23

Tot buiten het plangebied van de school worden maatregelen genomen om de (brom-)fietser te begeleiden in een veilige en geregelde route naar school. In de plannen wordt de route van Kleverlaan naar de rotonde voorzien van vrijliggende (brom-)fietspaden. Dit om te voorkomen dat (brom-)fietsers vanuit oostelijke richting de kortste (onveilige) route naar het Badmintonpad kiezen. Daarna regelt een verkeerslicht de oversteek over de weg. Dit voldoet aan de eisen van duurzaam veilig. De afdeling Verkeersadvisering van de politie Zuid-Kennemerland heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 9.

De oversteek en de aansluiting van het pad op de rotonde Korte Verspronckweg zijn zo ingericht dat de (brom-)fietser maximaal profiteert van de vertragende werking en voorrangsregeling van de rotonde. Vanaf de rotonde wordt aan de zuidzijde van de Verspronckweg een tweebaans (brom-)fietspad aangelegd zodat oversteken van de Verspronckweg tot het minimale wordt beperkt. Daarmee wordt een verantwoorde verkeerssituatie gecreëerd. De afdeling Verkeersadvisering van de politie Zuid-Kennemerland heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 10. Ten aanzien van de zienswijze inzake beperking van het uitzicht. Gezien de grote afstand (= ten minste 47 meter) van het meest oostelijk gelegen deel van de school tot de dichtstbijgelegen achtergevels van de woningen aan de Verspronckweg en de geringe hoogte van de school (variërend van een gevel van 4.20 meter op een afstand van 47 meter, een gevelhoogte van 8.90 meter op een afstand van 62 meter tot een gevelhoogte van 14.80 meter op een afstand circa 90 meter van de achtergevels van de woningen aan de Verspronckweg), achten wij het verlies aan uitzicht zeer beperkt en aanvaardbaar. Mede gezien de oorspronkelijke planologische situatie waarin ter plaatse van de nieuwe school sportgebouwen mogelijk zijn tot een oppervlak van 250meter<sup>2</sup> met een bouwhoogte van circa 6.00 meter. Voorts kunnen daar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst tot een hoogte van 15 meter. Gedacht kan worden aan tribunes en lichtmasten maar ook aan ballenvangers al dan niet met doorzichtige afwerking.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ten aanzien van de zienswijze inzake inbreuk op de privacy. Niet kan worden gesteld dat gebruik van de VMBO-school meer inbreuk op privacy zou kunnen opleveren dan gebruik van een sportterrein. Zowel bij een school als bij een sportterrein kunnen grotere groepen mensen aanwezig zijn. Aanwezigheid van mensen is bij een sportterrein niet alleen mogelijk op schooltijden maar ook 's avonds en in het weekend, juist wanneer omwonenden aanwezig zijn. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ten aanzien van de zienswijze inzake geluids- en lichtoverlast. Gelet op de aard van de nieuwe school en de maat en schaal van de school kan niet worden gesteld dat meer geluids- en lichtoverlast voor de omgeving zou kunnen ontstaan bij het gebruik van de school vergeleken met het gebruik als sportterrein. Integendeel. Bij een sportterrein wordt meer gebruik gemaakt van geluidsinstallaties en zijn er ook lichtmasten. Gebruik van het sportterrein is tevens niet alleen mogelijk op schooltijden maar ook 's avonds en in het weekend, juist wanneer omwonenden aanwezig zijn.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Nr. 2007/2264/23

Ten aanzien van de zienswijze over het zwerfvuil. Deze zienswijze heeft betrekking op iets dat speculatief is en niet gebaseerd op feiten. Wij gaan ervanuit dat bij een normaal gebruik van het schoolterrein en de directe omgeving er geen overlast vanwege zwerfafval ontstaat voor de omwonenden. Daarnaast is het de normale taak van de schoolleiding erop toe te zien dat vervuiling van het schoolterrein en naastgelegen omgeving wordt voorkomen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 11. De situering van het hoogteaccent in het totaalplan is ten opzichte van eerdere tekeningen gewijzigd. Het hoogteaccent zal aan de spoorzijde komen te liggen op het hoekpunt met de Randweg. Deze plek is niet alleen het meest afgelegen van de bestaande bebouwing, maar juist ook op functioneel en ruimtelijke gebied de meest wenselijke. Omdat voor het gehele project de bouwhoogte laag gehouden is en de massa zo ver mogelijk aflight van de bestaande bebouwing, is de inhoud van het gebouw niet afdoende om het gewenste programma te waarborgen. Om toch zoveel mogelijk openbare park- en pleinruimte te behouden is ervoor gekozen om op één punt de hoogte in te gaan. Op die manier kan aan de programmawens worden voldaan zonder dat de bebouwingsvoetprint vergroot. Stedenbouwkundig en architectonisch is het hoogteaccent op deze plek zeer wenselijk omdat het ontwerpconcept daarmee wordt versterkt. Vanaf de Delftzijde loopt de bebouwing in hoogte op naar de spoorzijde. Om de massa in evenwicht te houden is juist gekozen voor die oplopende bouwhoogte. Het hoogteaccent ligt op het kruispunt van de verschillende verkeersroutes en op de plek waar de actieve zijde en passieve zijde van de inrichting van de openbare ruimte samenkomt. Een verbijzondering op deze plek is dan ook wenselijk. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 12. De tekening die ter inzage heeft gelegen gaf de toekomstige situatie niet geheel juist weer. Conform ons besluit d.d. 4 maart 2008 wordt het geplande voetpad aan de overzijde van de Delft aan de zuidzijde doodlopend en aan de noordzijde afgesloten met een hek, dat alleen tijdens schooluren is geopend. Er is dus sprake van een semi-openbaar voetpad. Het voetpad zal dan ook zeker geen grotere invloed hebben op de privacy van de bewoners dan het huidige gebruik van het terrein als sportterrein. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 13. Uit de overgelegde onderzoeksresultaten, waarnaar in de ruimtelijke onderbouwing en het conceptbesluit is verwezen, blijkt dat wettelijke norm ten aanzien van fijnstof niet wordt overschreden. Ten aanzien van geluid is vastgesteld dat daarvoor een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Deze hogere grenswaarden zijn door ons in een afzonderlijk besluit d.d. 29 juli 2008 vastgesteld. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 14. Ten eerste wordt opgemerkt dat het onderhavige besluit geen betrekking heeft op het noordelijke deel van het gebied en de zienswijze ten aanzien van de woontoren daarmee niet relevant is. Overigens is de geplande situering van het woongebouw inmiddels gewijzigd (zie onder punt 11), waardoor een eventuele schaduwwerking voor de bewoners van de Verspronckweg reeds beperkt wordt. Wanneer de aanvraag bouwvergunning en vrijstelling voor de woontoren in procedure wordt gebracht, kunnen omwonenden hun zienswijze daartegen inbrengen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 15.

Nr. 2007/2264/23

Door de verkeerskundige maatregelen, waaronder de aanleg van het tweebaans (brom-)fietspad, verdwijnen parkeerplaatsen. Deze worden echter volledig gecompenseerd door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen langs de Verspronckweg en direct aan de andere kant van de te realiseren brug over de Delft.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

#### BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te achten;
2. Vrijstelling te verlenen, als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van de relevante voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen “Uitbreidingsplan omgeving Kleverlaan”, “Oranjepark” en “Kleverpark”;
3. de vergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte bescheiden die bij dit besluit horen, te weten:
  - Aanvraagformulier;
  - 8 fotobladen A4 formaat;
  - Kleur- en materiaalstaat, A416 d.d. 24-10-07
  - Situatietekening, BA\_900 d.d. 12-02-08
  - Situatie, BA1-900 d.d. 17-12-07
  - Plattegrond begane grond, BA1-100 d.d. 07-11-07
  - Plattegrond begane grond, BA1-100\_A d.d. 07-11-07
  - Plattegrond eerste verdieping, BA1-101\_A d.d. 07-11-07
  - Plattegrond tweede verdieping, BA1-102\_A d.d. 07-11-07
  - Plattegrond derde verdieping, BA1-103\_A d.d. 07-11-07
  - Gevels strip 03, BA1-403 d.d. 07-11-07
  - Gevels strip 04, BA1-404 d.d. 07-11-07
  - Gevels strip 05, BA1-405 d.d. 07-11-07
  - Gevels + doorsnede A-A, strip 06, BA1-406 d.d. 07-11-07
  - Gevels totaal, BA1-407 d.d. 07-11-07
  - Doorsnede A-A, B-B, strip 03, BA1-503 d.d. 07-11-07
  - Doorsnede A-A, strip 04, BA1-504 d.d. 07-11-07
  - Doorsnede A-A, B-B, strip 05, BA1-505 d.d. 07-11-07
  - Principe details, 10-12-07, BA1-600 d.d. 10-12-07
  - Ruimtelijke onderbouwing

Nr. 2007/2264/23

#### TOELICHTINGEN

- Bij de toekomstige bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.
- Het besluit bouwvergunning eerste fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).
- **Wij wijzen u erop dat met de bouw pas mag worden begonnen, wanneer burgemeester en wethouders van Haarlem ook positief hebben besloten op de aanvraag om bouwvergunning tweede fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.**

De legeskosten zijn € 233.240,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,  
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

#### **Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening**

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden ingesteld bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief ingediend zijn.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

naam en adres

de verzenddatum van uw brief

het besluit waartegen u bezwaar maakt

de redenen voor uw bezwaar

datum en uw handtekening

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen.

Wel kunt u, als u een bezwaarschrift heeft ingediend, in geval van spoed om een voorlopige voorziening verzoeken. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. Het verzoek kunt u indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

#### **Bezwaarmogelijkheid leges**

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

Nr. 2007/2264/23

uw naam en adres

de verzenddatum van uw brief

het besluit waartegen u bezwaar maakt

de reden voor uw bezwaar

uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.