



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 29 juni 2010
Ons kenmerk 2010/169818
Contactpersoon J. van Heusden
Doorkiesnummer 023-5113545
Bijlage notitie Jeugd Onderwijs Sport inzake Bos en Vaartschool
E-mail j.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp voortgangsrapportage bestemmingsplan Koninginnebuurt

Geachte leden,

Tijdens de commissievergadering van 20 mei 2010 heb ik u toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is om de aandachtspunten uit het bestemmingsplan Koninginnebuurt op te nemen in zogenaamde 'postzegelbestemmingsplannen' en zo ja, onder welke voorwaarden. Dit betrof: de ontwikkeling van het terrein tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat, de bouwplannen voor de Bos en Vaartschool en hotelontwikkeling Wagenweg en Fonteinlaan. In uw commissievergadering van 3 juni jl. heb ik u vervolgens toegezegd u van de voortgang van mijn bevindingen op de hoogte te houden en een denkrichting te beschrijven voor het vervolgtraject naar behandeling in uw commissie op 26 augustus 2010. Met deze voortgangsrapportage doe ik deze belofte gestand. Daarnaast heb ik u een reactie toegezegd op de vragen die gesteld zijn over de gothoogten in het bestemmingsplan en over de uitbreidingsmogelijkheden van "Dreefzicht" evenals een aantal nog door te voeren wijzigingen op de plankaart. Ook hierop vindt u per onderwerp een reactie in deze notitie.

Raamsingel – Tempeliersstraat

In de vorige collegeperiode is door de wethouders Divendal en Nieuwenburg gewerkt aan het voornemen topsport in Haarlem mogelijk te maken en te behouden. Onderdeel van dit voornemen vormt het op verzoek van het college, inpassen van het topjudo van "Kenamju" in combinatie met de bijbehorende sportschool in het bestaande bouwinitiatief voor het terrein tussen de Raamsingel en Tempeliersstraat. Het nu voorliggende bouwplan is inmiddels de derde serieuze poging in 12 jaar om aan dit deel van de stad een passende invulling te geven. Ondanks het intensieve programma, is dit bouwplan aanmerkelijk minder massaal dan de voorgaande plannen.

Het voorliggende plan is tot stand gekomen na afweging van een veelheid aan belangen die bij het bouwen op een beperkte locatie nu eenmaal in het geding zijn.



Haarlem

2

Dit heeft tot gevolg dat elke verandering in het bouwplan consequenties heeft voor de realisatie ervan. De Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit heeft over dit plan aangegeven, dat het zich qua architectuur, afmetingen, materialisering en expressie goed voegt in de omgeving. Met het oog op bestuurlijke continuïteit en de voortgang van het totale proces heb ik besloten u voor te stellen niet aan de bouwcontouren te tornen.

Anderzijds heeft uw commissie over het voorliggende plan nog een aantal bedenkingen. Deze bedenkingen betreffen de te verwachten auto- en fietsparkeeroverlast en het op een deel van het terrein rustende servituut ten gunste van het perceel Raamsingel 16, de huidige dansschool van de familie Schröder. Hieronder deel ik met u het resultaat van onderzoek dat voorstellen doet voor mogelijke oplossingen.

- Voor zowel het fietsparkeren ten behoeve van de nieuwe functies als het fietsparkeren tijdens dansavonden, lijkt een oplossing voorhanden. Ontwikkelaar HBB realiseert in het plan namelijk meer parkeerplaatsen dan normatief nodig is. Hierdoor ontstaat ruimte om op het maaiveld fietsparkeervoorzieningen te plaatsen. Deze "fietsbeugels" zijn van het model dat binnen het beschermd stadsgezicht gebruikelijk is. De aan de Tempeliersstraat nu reeds aanwezige "fietsbeugels" zullen t.z.t. ook worden vervangen door dergelijke exemplaren. Nader overleg met HBB Groep moet de komende weken leiden tot een uitwerking van deze mogelijke oplossing.
- Voor alle functies binnen het plan van HBB Groep wordt grotendeels ondergronds binnen het plangebied voorzien in de parkeerbehoefte. De te realiseren parkeerplaatsen langs de Raamsingel en de Tempeliersstraat in het nieuwe plan zijn meegenomen in de toetsing aan de parkeernorm. Het huidige parkeerterrein dat zal worden bebouwd, omvat circa 55 parkeerplaatsen. Deze behoren, als betaald parkeerterrein, tot het parkeeraanbod voor de binnenstad. Met het bebouwen van dit terrein verdwijnen deze plaatsen uit het binnenstadaanbod. Doordat de Aldi en het Snookercentrum als functies verdwijnen, verdwijnt daar ook een deel van de parkeerbehoefte. Gebaseerd op tellingen en de parkeernormen resteren 25 parkeerplekken die niet zijn toe te rekenen aan verdwijnende functies. Doordat deze plaatsen verdwijnen, dienen zo'n 25 automobilisten uit te wijken naar een andere parkeergelegenheid. Hiervoor kan onder meer gebruik worden gemaakt van de garage Houtplein.
- Op het terrein tussen de Raamsingel en de Tempeliersstraat is een erfdienstbaarheid (servituut) gevestigd ten gunste van het perceel Raamsingel 16, welk perceel sinds 1941 in bezit is van de familie Schröder. Deze erfdienstbaarheid bepaalt dat op elk van de percelen die er onderdeel van vormen slechts één woning is toegestaan die ook door één gezin mag worden bewoond. Bovendien dient aan de Raamsingel een afstand van twee meter tot aan de rooilijn vrij te blijven van bebouwing zodat het uitzicht vanuit het pand aan de Raamsingel vrij blijft. Dit laatste onderdeel van de



erfdienstbaarheid wordt overigens in de voorliggende bouwplannen gerespecteerd.

Ten aanzien van het servituut en de belemmering die deze zou kunnen betekenen in relatie tot de vaststelling van het bestemmingsplan wil ik u twee mogelijkheden voorleggen die wij de komende maanden zullen uitwerken.

1. Als eerste zal de gemeente de gesprekken met de familie Schröder nieuw leven inblazen teneinde tot een minnelijke oplossing te komen waarbinnen het bouwplan kan worden gerealiseerd en de belangen van de familie Schröder voor nu en in de toekomst worden gewaarborgd.
2. Daarnaast worden de mogelijkheden van een juridisch traject onderzocht. De juridische vraag naar de houdbaarheid van deze erfdienstbaarheid vormt het uitgangspunt dat een privaatrechtelijke belemmering slechts dan in de weg staat aan het tot stand komen van een bestemmingsplan wanneer deze een evident karakter heeft. Het is duidelijk dat men, op basis van het privaatrecht, niet zonder toestemming van de rechthebbende mag bouwen op de gronden ten gunste waarvan het recht van erfdienstbaarheid is gevestigd. Dit zal dan ook privaatrechtelijk moeten worden uitgewerkt.

Ten aanzien van bovenstaande onderwerpen vraag ik uw reactie zodat deze de komende maanden bij de uitwerking betrokken kan worden.

Bos en Vaartschool

De aanleiding tot uitbreiding van de Bos en Vaartschool wordt beschreven in de bijlage bij deze voortgangsrapportage van Jeugd Onderwijs Sport inzake Bos en Vaartschool ("Realisatie unilocatie Bos en Vaart"). Dit betreft een notitie aan wethouder Nieuwenburg waar wordt ingegaan op de bestuurlijke, onderwijskundige en financiële aspecten betreft de te realiseren unilocatie. Ik beperk me daarom tot zaken die het bestemmingsplan aangaan.

Ten aanzien van de uitbreiding van de Bos en Vaartschool leven een drietal bezwaren. Deze bezwaren spitsen zich toe op de volgende punten: het volume van de voorgenomen uitbreiding, de verkeersveiligheid en de geluidsoverlast. Hieronder leg ik u ten aanzien van deze drie onderwerpen mijn bevindingen voor.

- Ten aanzien van het volume van de uitbreiding leg ik u de volgende gegevens voor. Deze betreffen de feitelijke extra vierkante te bouwen meters.
De bestaande situatie t.o.v. de nieuwe situatie is als volgt:

	Bebouwd oppervlak	Bruto oppervlak
Bestaande situatie*	1.109 m ²	2.062 m ²
Nieuwe situatie	1.417 m ²	3.402 m ²

* inclusief 222m² noodlokalen

Het uiteindelijke extra te bebouwen oppervlak bedraagt derhalve ca. 25%.



- Zoals reeds aangegeven in het stuk van JOS is aanvullend verkeersonderzoek gedaan waaruit blijkt dat de verkeerssituatie vooral subjectief als onveilig wordt ervaren, terwijl er objectief niet van een onveiligere situatie sprake is. Tijdens piekmomenten is het weliswaar druk rond de school, maar worden geen extreme situaties waargenomen. Wel worden er een aantal voorstellen gedaan die de verkeerssituatie kunnen verbeteren.
- Ten aanzien van geluidsoverlast van de kinderen, kan ik aangeven dat dit sterk samenhangt met de vormgeving van het definitieve bouwplan en er maatregelen zullen worden genomen om deze overlast tot een minimum te beperken. Overigens dient hierbij te worden opgemerkt dat er sprake is van een uitbreiding en niet van een nieuwe situatie.

In de afweging waarvoor wij nu staan is het van belang ons te realiseren dat de uitbreiding van de Bosch en Vaartschool nauw samenhangt met het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs. Hierin staan de onderlinge relaties ten aanzien van de verschillende schoollocaties beschreven. Mocht worden besloten de uitbreiding niet toe te staan, dan ontstaat er in de uitvoering van het, overigens door uw Raad vastgestelde SHO, een groot probleem.

Wagenweg 40

Bijna vier jaar geleden heeft de eigenaar van dit perceel zich bij de gemeente gemeld met het initiatief een bed & breakfast van zes kamers te realiseren n.a.v. een origineel ontwerp uit het begin van de vorige eeuw. Aangezien voor een bed & breakfast de eis geldt dat de eigenaar in het pand woont en dit niet het geval is, is er sprake van een (kleinschalig) hotel. Op dit particuliere initiatief werd door de gemeente positief gereageerd omdat het past in de, uit het grote stedenbeleid afgeleide, beleidslijn ter versterking van het toerisme. Bovendien gaf de initiatiefnemer aan dat er geen sprake is van realisatie van een restaurant en er dus weinig kans op overlast is.

Uit een in 2007 uitgevoerd onderzoek in het kader van de regionale economische samenwerking bleek dat Haarlem in tijden van hoogconjunctuur zeker behoefte had aan 900 bedden. Hoewel tot op heden nog geen specifiek beleid voor dit onderwerp is vastgelegd, geeft de afdeling Economie & Cultuur vooruitlopend op een na de zomer te presenteren beleidsnota reeds aan, dat er met name een duidelijke beperking ligt daar waar het gaat om het juridisch en ruimtelijk mogelijk maken van hotels en bed & breakfast. Door het mogelijk maken van deze functies in structuurvisies en bestemmingsplannen, wordt de basis gelegd voor een degelijk hotelbeleid. Gekoppeld aan een verwachte groei naar overnachtingsmogelijkheden biedt dit Haarlem perspectief betreft het versterken van het toerisme.

Naast het bovenstaande zijn er nog de volgende redenen om deze ontwikkeling met een positieve grondhouding te bezien.



Haarlem

5

De ontwikkeling is, met zes kamers, kleinschalig, zodat de invloed op de omgeving beperkt blijft. De omvang van het pand zelf en het feit dat het is gelegen in het beschermd stadsgezicht maken grootschaliger exploitatie niet mogelijk. Bovendien is bij de start van het initiatief door de afdeling economie nadrukkelijk de voorwaarde gesteld dat er geen restaurant zou worden toegevoegd.

- Aan de in de zienswijzen gemelde zorgen betreffende overlast zowel nu als door eventuele nieuwe eigenaren, zal worden tegemoet gekomen door in de voorschriften expliciet op te nemen dat er geen restaurant is toegestaan en het maximum aantal kamers 6 bedraagt.
- Het pand heeft een gemengde bestemming met daarop de aanduiding hotel. Dit houdt in dat binnen deze bestemming alleen de hotelfunctie mogelijk is. Dit in tegenstelling tot de bestemming horeca, waarbinnen geen ander gebruik is toegestaan.

Het vorige college tenslotte heeft sterk ingezet op het opnemen van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan en in het kader van de bestuurlijke continuïteit wil ik niet van deze lijn afwijken. Mede omdat er sprake is van een kleinschalig, concreet en uitgewerkt initiatief, waar de betrokken belangen voldoende duidelijk zijn om nu af te wegen, vormt het uitstellen van opname in het bestemmingsplan niet alleen vertraging maar is het een gemiste kans.

Fonteinlaan 5

De bestaande bebouwing op deze locatie oogt gedateerd en heeft in de ogen van velen al langer een nieuwe bestemming. In aansluiting op wat reeds is aangegeven betreft hotelbeleid onder Wagenweg 40, is op te merken dat een nieuw hotel op deze locatie een stap in de richting is van de behoefte aan in totaal 900 kamers. In de nu voorliggende afweging is het van belang dat het ontwerp aangepast is, ten opzichte van eerdere versies en wel zodanig dat de ontwikkeling beperkt blijft tot het oppervlak van de aangegeven gemengde bestemming. Uitbreiding van dit oppervlak is niet aan de orde. Eerdere ontwerpen waren veel grootschaliger van karakter en hebben in de buurt veel weerstand opgeroepen.

Ook voor dit hotel zullen in de voorschriften beperkingen opgenomen worden betreffende het gebruik en zal geen restaurant worden toegestaan. De komende maanden werken we deze beperkingen nader uit. De beperkingen zullen in gaan op het maximaal aantal kamers, parkeernormen, etc.

Ten aanzien van de door de omwonenden aangevoerde bezwaren onder meer over de te verwachten parkeer- en verkeersoverlast zal voor behandeling in de raad een overleg geïnitieerd worden tussen wijkraad (bewoners) en de ontwikkelaar. In het bestemmingsplan worden eventuele oplossingen om de overlast in te perken, door bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage te realiseren, mogelijk gemaakt.

De nu voorliggende vraag is of we het ruimtelijk aanvaardbaar vinden dat op deze locatie een hotelfunctie kan worden gerealiseerd en zo ja, onder welke voorwaarden. Als uw antwoord op die vraag positief luidt stel ik voor dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Overige vragen uit de commissie:



Haarlem

6

Houtplein 32

Zie hiervoor de uiteenzetting in de reeds aan de commissie gezonden brief met nr. STZ/RB/2010/131756.

Goothoogten

Bij het bespreken van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling, medio maart 2009, bleek na terechte opmerkingen van de wijkraad Koninginnebuurt, dat op grote delen van het consoliderende deel van de plankaart, goot- en bouwhoogten waren vermeld die ruimschoots hoger waren dan de werkelijke maten.

Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft er een bijeenkomst met vertegenwoordigers van de wijkraad plaatsgevonden om duidelijkheid te scheppen, en is namens de gemeente benadrukt dat het opnemen van de feitelijke hoogtematen uitgangspunt is. Van dit uitgangspunt wordt slechts afgeweken ten behoeve van enkele van de in het bestemmingsplan benoemde ontwikkelingen. Na genoemd overleg is door de toenmalige stedenbouwkundige, voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, in zeer korte tijd de hele kaart hierop nagelopen en aangepast.

Ondanks de betrachtte zorgvuldigheid zijn er echter in de ter inzage gelegde plankaart nog enkele adressen over het hoofd gezien. Deze overgebleven adressen zijn door de wijkraad genoemd in haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. In overleg met de wijkraad zijn de door hen genoemde maten opnieuw onderzocht en aangepast, waarbij dient te worden opgemerkt dat de aanname van de wijkraad in vrijwel alle gevallen juist was. Gezamenlijk is de conclusie getrokken dat de oorzaak van het niet opnemen van de feitelijke hoogtematen is gelegen in de stedenbouwkundige principes die ten grondslag lagen aan de oorspronkelijke plankaart voor het bestemmingsplan Koninginnebuurt uit het jaar 2000. Deze plankaart lag ten grondslag aan het huidige plan.

In een aantal zienswijzen betreffende de Bos en Vaartschool is aangegeven dat ter hoogte van het Floraplein nrs. 4 – 25 de goothoogte twee meter hoger aangeeft dan de feitelijke hoogte. Dit wekte naar de mening van de indieners de indruk dat het verschil in hoogte tussen de Bos en Vaartschool en de omliggende bebouwing wel meeviel. Aansluitend op de voorgaande alinea kan ik hierop aangeven dat het geenszins de bedoeling is geweest deze indruk te wekken en dat bij de vaststelling, naar aanleiding van de zienswijzen, de betreffende goothoogte is aangepast.

Dreefzicht

In de vergadering van 20 mei jl. is de uitbreidingsmogelijkheid van Dreefzicht aan de orde gesteld. Ik wil nog aangeven dat deze beperkt blijven tot de mogelijkheid het volume terug te bouwen van de eventueel te slopen, met vergunning gebouwde keuken uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Dit volume mag worden teruggebouwd in het op de plankaart aangegeven bouwvlak en mag niet hoger zijn dan één bouwlaag. In feite is er dus geen sprake van een uitbreidingsmogelijkheid maar van het verschuiven van het volume naar een andere plaats. De stedenbouwkundige heeft de situering van het bouwvlak overigens bepaald aan de hand van het beleidsplan voor de Haarlemmerhout en na overleg met de



Haarlem

7

Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit. Invulling van de genoemde mogelijkheid zou leiden tot een betere ontsluiting van het gebied op deze locatie.

Te wijzigen onderdelen van de plankaart

- Voor de nieuwbouw ten behoeve van "Vitae Vesper" op de hoek van de Wagenweg en het Westerhoutpark is op de plankaart nu een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. De feitelijke hoogte van het bouwplan bedraagt op dit punt 12,4 meter. Ik stel voor op de plankaart een bouwhoogte van 13 meter op te nemen. Enerzijds omdat er niet wordt gewerkt met halve meters en anderzijds om te voorkomen dat het college ten behoeve van dit bouwplan in de toekomst, apart een ontheffing dient te verlenen voor een dergelijk ondergeschikt punt.
- De bestemming van het pand aan de Raamsingel 18, dat eigendom is van de familie Schröder, luidt momenteel Wonen. Naar ik meen heeft de heer Schröder op de bijeenkomst van 29 april jl. aangegeven dit pand deels als kantoor te gebruiken. Aangezien het gebruikelijk is het bestaande gebruik te respecteren in de toe te kennen bestemming, stel ik voor de woonbestemming op de Raamsingel 18, te wijzigen in een gemengde bestemming. Uit het betoog van de heer Schröder kwam ook naar voren dat het, als de "zigzag" bekend staande onderdeel van zijn pand aan de Raamsingel 16, niet juist op de plankaart is aangegeven. Dit zal op de definitieve plankaart worden aangepast.

Het is mijn voornemen bovenstaande notitie in de commissievergadering van 1 juli a.s. met u te bespreken. Uw opmerkingen betrek ik vervolgens bij de voorbereiding van de verdere behandeling van het bestemmingsplan Koninginnebuurt. Bij voorkeur behandel ik het bestemmingsplan dan na het reces in de commissie van 26 augustus 2010 en vervolgens in de Raad van 9 september 2010.

Ik verheug me op een vruchtbare gedachtewisseling.

Met vriendelijke groet,

drs Ewout P. Cassee

Sinds 2007 is het schoolbestuur bezig met het realiseren van een unilocatie voor de school.

Het realiseren van een unilocatie is opgenomen in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO). In deze notitie wordt de historie en beleidsuitgangspunten met betrekking tot de realisatie van een unilocatie behandeld. De notitie is opgebouwd uit zeven paragrafen. Paragraaf 4 wordt aangevuld door bijlage 1, paragraaf vijf en zes respectievelijk door bijlage 2 en 3.

De notitie wordt afgesloten met een ambtelijk advies. In dit advies wordt ingegaan op onder andere de financiële consequenties indien het besluit uit het SHO niet kan worden uitgevoerd.

Opbouw van de notitie:

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs | pag. 1 |
| 2. | Voorgeschiedenis | |
| 3. | Huisvestingscijfers en leerlingenaantallen | pag. 2 |
| 4. | Stichting Spaarnesant | |
| 5. | Verkeersonderzoek locatie Florapark 14 | pag. 3 |
| 6. | Advies commissie ruimtelijke kwaliteit | |
| 7. | Wijkraad Koninginnebuurt | pag. 4 |
| 8. | Ambtelijk advies | |

1. *Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs*

Doelstelling is dat een school wordt gehuisvest in één schoolgebouw (= hoofdvestiging).

In het SHO is, gelet op de ontwikkelingen vanaf 1996, rekening gehouden met een structurele toename van het aantal leerlingen. De geactualiseerde leerlingenprognose geeft als indicatie dat de toename van het aantal leerlingen in de komende jaren afvlakt en dat het aantal leerlingen vanaf 2014 afneemt.

Omdat de instroom van het aantal leerlingen stabiliseert ontstaat in het gebied 'Zuidwest' geen extra ruimte behoefte ten opzichte van de voorgenomen investeringen voor de Zuidwester, de Beatrix, de Dreef en de Bos en Vaart.

In het SHO is opgenomen het realiseren van een unilocatie met huisvesting voor 20 groepen ten behoeve van de Bos en Vaartschool.

De uitgangspunten om de realisatie van unilocaties op te nemen in het SHO zijn onder andere dat een unilocatie effectiever kan worden gebruikt. Indien een school gebruik maakt van twee locaties staan vaak ruimten leeg (bijv. de tweede aula). De leerlingen hoeven zich niet meer tussen twee locaties te verplaatsen waardoor de veiligheid van de leerlingen beter kan worden gewaarborgd. Door unilocaties dringen het exploitatie tekort van scholen terug. Per school, niet per locatie ontvangen zij een vaste bedrag voor de exploitatie. Daarnaast ontvangen zij een bedrag per leerling. Door het samenvoegen van locaties kan een school besparen op de exploitatiekosten.

In het gemeentelijk investeringsplan is € 1.945.941,- opgenomen voor de realisatie van de unilocatie. Aan het schoolbestuur is inmiddels € 188.000,- aan voorbereidingskrediet uitgekeerd.

2. *Voorgeschiedenis*

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 23 juni 1993 besloten tot het instellen van de beheerscommissie Bos en Vaart als bevoegd gezag voor de gefuseerde voormalige openbare basisschool Haarlemmerhout (nu locatie Bos) en de bijzondere basisschool Cruquius (nu locatie Vaart). De beheerscommissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van het openbaar onderwijs en van het bestuur van de Rooms-Katholieke Schoolvereniging (RKSv). In overleg met het bestuur van de RKSv is besloten dat beide schoolbesturen de beheerscommissie op heffen en het bevoegd gezag van de openbare basisschool Bos en Vaart onder te brengen bij de bestuurscommissie Openbaar Primair Onderwijs Haarlem.

Daarnaast heeft het bestuur RKSv besloten het schoolgebouw 'Cruquius' over te dragen aan de gemeente. Met het bestuur van RKSv is overeengekomen dat dit schoolgebouw wordt verkocht en de opbrengst van het schoolgebouw, nadat afrekening met het schoolbestuur heeft plaatsgevonden, wordt ingezet als medefinanciering voor de uitbreiding van het schoolgebouw aan het Florapark. Op deze wijze is voor deze openbare school een unilocatie te realiseren. (Bron: raadsbesluit 135/2006)

De afspraken zijn geformaliseerd in de 'Overeenkomst in verband met herhuisvesten basisschool 'Bos en Vaart'.

Overwegende dat:

1. De openbare basisschool Bos en Vaart is gevestigd in twee schoolgebouwen en dat:
 - a. De staat van onderhoud van beide schoolgebouwen zodanig is dat aanpassingen respectievelijk renovatie noodzakelijk is.
 - b. Voor deze investeringen de noodzakelijke middelen ontbreken.
 - c. Dat, gelet op het onderwijskundig proces en de staat van onderhoud van beide gebouwen het vanuit een kosteneconomisch standpunt de voorkeur verdient het onderwijs te concentreren in één van genoemde locaties en in die locatie te investeren in grootonderhoud en/of vernieuwbouw.
3. Gelet op de voorstudie naar de mogelijkheid tot concentratie van de basisschool op de locatie Florapark door de gemeente wordt ingestemd met concentratie van de huisvesting op deze locatie.
4. Het realiseren van een unilocatie voor de Bos en Vaart mogelijk is door het bestaande schoolgebouw aan het Florapark uit te breiden, te verbouwen en te renoveren.

3. *Huisvestingscijfers en leerlingenaantallen*

Locatie Bos, Florapark 14	9 permanente lokalen en 3 noodlokalen
Locatie Vaart, Cruquiusstraat 2	7 lokalen
Totaal in gebruik	19 lokalen

Leerlingenaantal per 1 oktober 2009:	476 leerlingen (242 leerlingen onderbouw)
Leerlingenaantal locatie Bos per 1 jan 2010:	291 leerlingen (313 leerlingen onderbouw)
Leerlingenaantal locatie Vaart per 1 jan 2010:	201 leerlingen (118 leerlingen onderbouw)

Leerlingenprognose

Op grond van de teldatum 1 oktober 2009 heeft de school een huisvestingsbehoefte van 20 groep.

BO_2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totalen	468	468	466	456	458	453	449	445	423	422	421	421	419	419	419	420	420	421	422	423
Onderbouw	240	240	239	234	235	233	229	226	214	212	210	210	210	209	209	210	210	210	211	211
Ruimtebehoefte klassiek ahv: prognose																				
Tijdelijk	20	20	20	19	20	19	19	19	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Permanent	20	20	20	19	20	19	19	19	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18

(Bron: G4-net, administratief programma onderwijshuisvesting)

Na realiseren van de unilocatie heeft de school de beschikking over 20 lokalen.

4. *Stichting Spaarnesant*

Op grond van de Wet op het primair onderwijs is het schoolbestuur bouwheer / ontwikkelaar van verbouw, nieuwbouw en uitbreidingsprojecten. Stichting Spaarnesant is verantwoordelijk voor het gehele ontwikkelproces, de aanbesteding, het bouwproces, de oplevering en in gebruik nemen. Inherent hieraan is het schoolbestuur verantwoordelijk voor de inhuur van architecten, technisch adviseurs, bouwers en installateurs.

In [bijlage 1](#) treft u een overzicht aan van de activiteiten die Stichting Spaarnesant heeft ondernomen om tot uitvoering te komen van het SHO.

4.1 *Uitgangspunten realiseren unilocatie Stichting Spaarnesant*

De reden dat de Cruquiuschool en de Haarlemmerhout moesten fuseren komt door de gevolgen van de Wet Toerusting en Bereikbaarheid. Deze wet had tot doel schaalvergroting in het onderwijs te bewerkstelligen.

De bestuurlijke uitgangspunten voor het onderwijzen van de leerlingen op een unilocatie zijn:

1. Onderwijskundig
 - Het makkelijk kunnen uitwisselen van kennis en ervaringen en het kunnen uitwisselen van materialen.
 - Het bevorderen van een natuurlijk samenwerkingsproces tussen groepen op grond van een schoolvisie.
 - Het gezamenlijk kunnen vieren van afsluitingen en erkende feestdagen. Gemeenschappelijk gebruik van ondersteunenden diensten.
2. Gevoelswaarde
 - Het bij elkaar horen, het bieden van een veilige sfeer die de leerlingen hun gehele schoolbaan herkennen. Het ervaren van de sfeer van hetzelfde gebouw.

3. Organisatorische

Gemakkelijk en veelvuldig kan het team de schoolvisie, werkwijze, handelingen en organisatie op elkaar afstemmen. Doordat er geen verplaatsing tussen gebouwen nodig is er geen verlies meer van onderwijstijd.

4. Financiële uitgangspunten

Exploitatie en beheer van twee gebouwen komen niet overeen met de inkomsten. De dislocatie ontvangt geen vaste voet.

5. *Onderzoek verkeersveiligheid Bos en Vaartschool*

In opdracht van Stichting Spaarnesant en de gemeente Haarlem is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerssituatie rond de Bos en Vaartschool en zijn de knelpunten beschreven. Het onderzoek bestond uit meerdere observaties op verschillende plekken rond de school en uit interviews die zijn gehouden met belanghebbende en professionals uit de buurt.

Uit het verkeersonderzoek kan worden geconcludeerd dat vooral rond de oversteeksituatie rond de Wagenweg een gevoel van verkeersonveiligheid bestaat. Rond het Floraplein is het druk en rommelig bij het begin en einde van de schooldag, maar hier is eerder sprake van overlast die door omwonenden wordt ervaren dan dat er sprake is van een verkeersonveilige situatie.

Het gevoel van verkeersonveiligheid wordt niet ondersteund door de ongevallencijfers, de verkeersintensiteiten en de snelheidsgegevens. Het aantal ongevallen dat in de periode 2006 tot en met 2008 is geregistreerd is beperkt. Bovendien zijn de geregistreerde ongevallen slechts in zeer beperkte mate in verband te brengen met verkeer dat aan (haal- en brengmomenten) van de school is gerelateerd.

De verkeersintensiteiten komen overeen met de verkeersintensiteiten die op een gebiedsontsluitingsweg mogen worden verwacht. De gemiddelde snelheid van het gemotoriseerde verkeer op de Wagenweg ligt zowel tijdens breng- en haalmomenten als gedurende het etmaal onder de maximumsnelheid van 50 km/h. Ook het 85-percentiel ligt onder de maximumsnelheid. De maximumsnelheid wordt dus door ruim 85 procent van het gemotoriseerde verkeer nageleefd.

Bij de observaties rond de school tijdens breng- en haalmomenten is geconstateerd dat het weliswaar druk is rond de school, maar dat er geen extreme situaties zijn waargenomen.

Het onderzoek wordt afgerond met een aantal verbetervoorstellen. Deze verbetervoorstellen zijn opgenomen in bijlage 2.

6. *Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit*

29 januari 2008

Florapark 14 (VO) uitbreiding schoolgebouw. (08/0113)

Mede aanwezig de heer Hoekstra, architect.

De architect geeft een toelichting op het plan. Door het toenemend aantal leerlingen is uitbreiding van de Bos en Vaartschool onontkoombaar geworden. Ook speelt het plan om de dependance van de school aan de Leidsevaart af te stoten. Vervolgens geeft de architect een historische schets van zowel de stedenbouwkundige opzet van het Florapark, een villapark naar een ontwerp van Zocher, als de bouwhistorie van het schoolgebouw dat in 1937 werd gebouwd naar een ontwerp van Friedhoff op de hoek Wagenweg/Florapark waar eerst, conform de visie van Zocher, een grote vrijstaande villa had gestaan. Na diverse massastudies en uitvoerig overleg met stedenbouw heeft de architect gekozen voor een voortzetting van de straatwand aan de Wagenweg, meelopend met de bocht naar het Florapark, maar ruim terugliggend aangebracht, waardoor het bestaande groen en het karakteristieke hekwerk van de school behouden blijven. De uitbreiding, zo laat de architect weten, in een geschakelde L-vorm, bestaat uit twee bouwlagen met een lessenaarsdak aan de kant van de Wagenweg met daarachter eveneens twee bouwlagen maar dan zonder kap. Qua bouwstijl en materiaalgebruik is aansluiting gezocht bij het hoofdvolume om een te sterk contrast te voorkomen, aldus de architect.

De commissie heeft grote twijfels over de gekozen benadering van een voortzetting van de straatwand en stelt dat de bestaande situatie een heldere keuze verlangt zowel ten aanzien van de te kiezen stedenbouwkundige oplossing als de gegeven en op zichzelf goede bebouwingstypologie.

11 maart 2008

Florapark 14, (VO) uitbreiden schoolgebouw. (08/0113)

Mede aanwezig de heren Hoekstra, architect, Koridon, stedenbouwkundige en Van Smaalen, gemeentelijk accountmanager.

De architect heeft een ontwerpanalyse gemaakt van de bouwlocatie en de directe omgeving en daarin ook de historische ontwikkeling meegenomen. Dat heeft geleid tot de ontwikkeling van vier varianten voor de beoogde uitbreiding van de Bos en Vaartschool met twaalf klaslokalen, een speellokaal en een multifunctionele aula. De varianten worden door de architect met behulp van een beamerpresentatie kort toegelicht waarbij zowel de stedenbouwkundige als architectonisch kant van de betreffende variant worden belicht. Bij al de ontwikkelde varianten voor de beoogde uitbreiding gaat het stedenbouwkundig vooral om de vraag van al dan niet plaatsing in de rooilijn en qua architectuur wel of geen voortzetting van de bestaande vormtaal.

De commissie spreekt van een grondige en zorgvuldig opgezette analyse en deelt de conclusie van de architect dat de bouwlocatie voldoende mogelijkheden biedt voor de beoogde uitbreiding. In het verlengde daarvan wordt de architect geadviseerd voor de verdere planuitwerking in overleg te treden met de stadsbouwmeester en daarbij de bestaande groenstructuur als uitgangspunt te nemen. Het resultaat van dit overleg ziet de commissie met belangstelling tegemoet.

Op 10 februari 2009 en 2 juni 2009 is het bouwplan besproken in een besloten vergadering van De Ark. De verslagen van deze vergadering zijn opgenomen in bijlage 3.

7. Wijkraad Koninginnebuurt

Uit de wijkkrant nummer 5 van december 2009.

1. Het is geen discussiepunt dat 600 kinderen uit de wijk basisonderwijs moeten volgen.
2. Het punt is of dit niet beter kan op de huidige twee locaties omdat de Vaartlocatie ook kan worden gerenoveerd.
3. Voordelen twee locaties, als op beide locaties volledig onderwijs wordt gegeven.
 - a. verkeer
 - b. veiligheid
 - c. Het niet onder één dak hebben van leerkrachten kan ook anders worden opgelost.
4. Uitbreiding van de capaciteit is niet aan de orde omdat beide locaties beschikken over voldoende capaciteit.
5. De keus voor een unilocatie brengt massaliteit met zich mee terwijl het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap richtlijnen heeft opgesteld om scholen naar 250 – 300 leerlingen terug te brengen.
6. De massaliteit van 600 leerlingen met zich meebrengt is voor omwonenden een onnodige en te zware belasting evenals het te hoge en te volumineuze gebouw, welke veel te dicht op de erfgronden staat.
7. Verkeerssituatie en veiligheid komen met de plannen nog meer in de gevarenzone.
8. De hoek Florapark/Wagenweg is een belangrijk beschermd stadsgezicht. Ook schoolgebouwen vallen hieronder. Het aanzicht van groen en villa's dient behouden te blijven ook vanuit de Hazepaterslaan.
9. De wijkraad heeft met name kritiek op de wijze van besluitvorming. In hun ogen wordt het beschermd stadsgezicht, overlast voor omwonenden en veiligheid niet meegenomen in de besluitvorming.

8. Ambtelijk advies

In het SHO zijn meerdere scholen opgenomen die worden gehuisvest op unilocaties. De reden is reeds in deze notitie aangegeven. Unilocaties maken het gemakkelijker om kwalitatief goed onderwijs te verzorgen en om financieel gezonde scholen te exploiteren.

Voor de Bos en Vaart komt daar nog bij dat de unilocatie onderdeel uitmaakt van de afspraken tussen het voormalige schoolbestuur van de fusieschool Cruquius, het bestuur van de fusieschool Haarlemmerhout en de gemeente. Een van de achterliggende redenen hiervoor was dat de school aan de Cruquiusstraat in slechte staat verkeerde. Beide schoolgebouwen renoveren en aanpassen aan de eisen die worden gegeven aan het hedendaagse onderwijs kost meer dan het realiseren van een unilocatie.

Door de vertraging van de realisatie en het feit dat zowel gemeente als schoolbestuur niet investeren in een schoolgebouw dat afgestoten gaat worden (Vaartschool) maar ook niet in een schoolgebouw dat in zijn geheel aangepakt gaat worden (Bosschool, grootschalige aanpak is goedkoper) wordt momenteel lesgegeven in gebouwen die qua onderhoud hard achteruitgaan.

De school heeft een capaciteit van 19 lokalen en een behoefte van 20 lokalen. Onderdeel van de negentien lokalen zijn de drie noodlokalen. Deze verkeren in dusdanige staat dat deze zo snel mogelijk moeten worden vervangen.

Indien de unilocatie niet kan worden gerealiseerd zullen de gebouwen gerenoveerd moeten worden. Beide gebouwen moeten worden verbouwd om te voldoen aan de onderwijskundige vernieuwingen. Dit betekent het renoveren van veel vierkante meters terwijl deze door het onderwijs niet allemaal zullen worden gebruikt. Voor het instandhouden van twee locaties zullen meer financiële middelen noodzakelijk zijn dan voor het realiseren van de unilocatie. Daarnaast komt nog bij dat als de plannen wijzigen het uitkeren van het investeringskrediet grotendeels voor niets is geweest.

In paragraaf 5 is de conclusie van het verkeersonderzoek opgenomen. Het verkeersonderzoek geeft aan dat de verkeerssituatie rond de school druk is maar niet onveilig.

Y. Remers
Beleidsadviseur Onderwijshuisvesting
Gemeente Haarlem

Betreft: Unielocatie Bos en Vaartschool

Onderwerp: Planbeoordeling

Datum: 16 juni 2010

(30-03-2006)

De architect heeft een 3-tal modellen voor de uitbreiding voorgelegd. Refererend aan advies van gemeentelijke architectuurhistorici en Rijksdienst Monumenten stelt stedenbouwkundige Ronnie Zijp dat de uitbreiding in de zuidwesthoek van het kavel gezocht moet worden.

(10-05-2007)

School en wijkraad Koninginnebuurt organiseren gezamenlijk een openbare informatieavond over het ontwerp voor de uitbreiding voor omwonenden en belangstellenden.

(23-01-2008)

Via de schetsplanprocedure ontvangen we goedkeuring van Bureau Stedenbouw en Ontwerp, stedenbouwkundige Hans Korridon, voor het 1e Voorlopig Ontwerp. Tevens werd door de accountmanager een bericht van geen bezwaar van de Rijksdienst Monumenten ter informatie meegestuurd. De locatie van de uitbreiding in de zuidwesthoek wordt geaccepteerd, mede vanwege het beeld vanaf de Floraparkzijde.

(08-01-2008)

De welstandscommissie (Ark) wijst het plan af.

Via de accountmanager Rob van Smaalen vernemen wij dat een benodigde kapvergunning voor een zilversdoorn niet zal worden verleend. Zonder kapvergunning dit Voorlopig Ontwerp niet uitvoerbaar. Het kapverbod vormt een belangrijke nieuwe randvoorwaarde voor het ontwerp.

De architect maakt een analyse van de historische, stedenbouwkundige en architectonische aspecten van de opgave. Op 11 maart 2008 wordt deze studie aan de Ark gepresenteerd. *''De commissie spreekt van een grondige en zorgvuldig opgezette analyse en deelt de conclusie van de architect dat de bouwlocatie voldoende mogelijkheden biedt voor de beoogde uitbreiding. In het verlengde daarvan wordt de architect geadviseerd voor de verdere planuitwerking in overleg te treden met de stadsbouwmeester en daarbij de bestaande groenstructuur als uitgangspunt te nemen.''*

Gedurende maanden april tot en met september 2008 vindt overleg plaats tussen de afdeling JOS en Spaarnesant over het programma van eisen. Dit resulteert in een reductie van het te bouwen bruto vloeroppervlak.

Jan Dekker neemt in 2008 de taak van stedenbouwkundige voor dit plan over van Hans Korridon. Hij meldt dat het uitbreidingsontwerp in het ontwerp bestemmingsplan zal in worden ingetekend.

(01-2009 / 05-2009)

In de periode tussen januari en juni 2009 wordt zowel met Jan Dekker als met de Ark overleggen gevoerd. De wijkraad wordt via Auke Douma geïnformeerd over het uitblijven van consensus.

(02-06-2009)

Het verslag van de Ark.

Het verslag is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3¹.

(09-06-2009)

Een week later vindt bedoeld vervolgoverleg plaats tussen stadsbouwmeester, stedenbouwkundige en architect. Voor dit overleg toont de architect volumestudies die aansluiten op de richting die in het

¹ Ambtelijke aanpassing van het verslag van de architect van Stichting Spaarnesant.

verslag van de Ark wordt aangegeven. Ook stedenbouwkundige Jan Dekker brengt een soortgelijke schets in.

Stadsbouwmeester, stedenbouwkundige spreken zich uit voor de varianten 6 en 7. De architect zegt variant 6 te zullen uitwerken. De stadsbouwmeester Max van Aerschot spoort de architect aan om met dit resultaat (goedkeuring op hoofdlijnen) direct tot uitwerking van een bouwaanvraag over te gaan.

(11-06-2009)

Jan Dekker bevestigt de afspraken van 9 juni en noemt het plaatselijk overschrijden van het bebouwingsvlak van ondergeschikte betekenis.

(30-10-2009)

Het voorlopig ontwerp wordt aan de buurt en de wijkraad gepresenteerd. Het ontwerp past binnen het ontwerp bestemmingsplan.

(08-04-2009)

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden wordt het ontwerp aangepast. De goot en nokhoogte aan de zuidzijde wordt verlaagd. Het zuidelijke van de twee volumedelen wordt hierdoor kleiner.

Deze aanpassing wordt aan omwonenden en de wijkraad toegestuurd.

Verbeteringsvoorstellen uit het ‘Onderzoek verkeersveiligheid Bos en Vaartschool’

1. Terugplaatsen verkeerslichten

Gelet op het beleid dat de gemeente voert, het advies van de politie, het ongevallen- en verkeersintensiteitenbeeld is het plaatsen van verkeerslichten bij de oversteek weinig kansrijk.

2. Regulering verkeersstromen over het schoolplein

Het schoolterrein wordt met twee toegangen ontsloten. De toestroom van leerlingen zou verdeeld kunnen worden over deze twee toegangen.

3. Snelheidsremmende maatregelen Wagenweg

De huidige inrichting van de Wagenweg is in voldoende mate de maximumsnelheid van 50 km/h afdwingt. Het snelheidsbeeld geeft dan ook geen aanleiding om snelheidsremmende maatregelen te overwegen.

4. Parkeren door schoolpersoneel

In het gebied geldt een parkeerregime, waarbij houders van een vignet vrij in het gebied kunnen parkeren maar anderen alleen op de gemarkeerde parkeerplaatsen. Dit parkeerregime beperkt de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het gevolg is dat er in de avond- en nachturen en in de vroege ochtend sprake is van een hoge bezetting van de parkeergelegenheid maar dat er overdag nauwelijks parkeerplaatsen worden bezet.

Door geïnterviewden is aangegeven dat de school indien zij niet kunnen parkeren op eigen terrein gebruik zouden kunnen maken van een vignet (ambtelijke aanvulling; aanschaf van vignetten is voor kosten van de school).

5. Verkeersbrigadiers

Deze kunnen tijdens aanvang en sluiting van de school worden ingezet om de leerlingen veilig te laten oversteken.

6. Inrichting hoek Florapark en Wagenweg

Op de Wagenweg kan een derde toegang tot het gebouw worden gerealiseerd. De openbare ruimte moet dan wel worden aangepast.

Verslagen van de besloten vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

10 februari 2009

Florapark 14, uitbreiding schoolgebouw.

Mede aanwezig de heren Hoekstra, architect en Dekker, stedenbouwkundige.

De architect heeft een volumestudie gemaakt die voorziet in bebouwing van het zuidwestelijke deel van de kavel. Architectuur is in deze fase nog niet aan de orde. Wel aan de orde zijn twee varianten:

- 1) voorzetting van het assenstelsel van Friedhoff en
- 2) een ten opzichte van Friedhoff autonoom ontwerp voor een villa-achtig volume dat zich voegt in het villa-achtige patroon van het Florapark.

De commissie vindt dat voor beide varianten wel iets te zeggen valt. Variant 1 lijkt zich echter wat meer ontspannen te gedragen in de bouwkavel. Veel hangt echter af van de uitwerking. De commissie vindt dat de architect zelf de keuze moet maken. Wel vraagt de commissie de architect er nadrukkelijk voor te waken dat geen samenklontering van bouwmassa's ontstaat. Dat risico is latent aanwezig in beide varianten.

2 juni 2009

Florapark/Wagenweg, uitbreiding schoolgebouw.

Mede aanwezig de heren Hoekstra, architect, de Vlieger, opdrachtgever en Dekker, stedenbouwkundige.

Met behulp van een maquette en tekeningen geeft de architect een toelichting op een ontworpen nieuwe variant. Daarbij is het assenstelsel van het bestaande schoolgebouw van Friedhoff opgepakt door de beoogde uitbreiding te situeren in het verlengde van de bestaande westvleugel van de school, haaks op de Wagenweg. Om een massief gevelbeeld te voorkomen is de kopse kant van de uitbreiding geleed en deels voorzien van een topgevel die refereert aan de eveneens op het westen gerichte topgevels van het hoofdgebouw. De uitbreiding wordt opgetrokken in drie lagen met ter weerszijden terugliggend aangebrachte uitbouwen in twee lagen.

De commissie is van oordeel dat met deze variant de goede zoekrichting is ingeslagen voor zover de bestaande kaprichting van het schoolgebouw wordt voortgezet. Echter, twijfel is er over de massa-opbouw en -verdeling van de uitbreiding, die naar het oordeel van de commissie te log en massief is en daardoor afbreuk doet aan de orthogonale structuur van het hoofdgebouw. Dat geldt in het bijzonder voor de twee uitbouwen waardoor een samenklontering van bouwmassa's ontstaat.

De architect wordt in overweging gegeven nader te overleggen met stedenbouw en de stadsbouwmeester om te zoeken naar een model dat het bestaande assenstelsel van het schoolgebouw op een meer harmonieuze wijze continueert.