

Raadsstuk

Onderwerp: Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III

Reg.nummer: 2010/215560

1. Inleiding

Het DSK-project in Haarlem Oost is gericht op verbetering van de accommodaties voor voetbalvereniging DSK (Door Samenspel Kampioen) in combinatie met de realisatie van woningbouw, 2 basisscholen en een speeltuin. Het project is opgedeeld in drie delen.

- DSK I voorziet in de verbetering van het voetbalveld en accommodaties, plus - tussen voetbalveld en Prins Bernhardlaan - de realisatie van 142 woningen en 395 m² kantoorruimte. Op dit moment is het project bijna afgerond.
- DSK II voorziet in de verplaatsing van basisschool Martin Luther King aan de Anna Kaulbachstraat (ten westen van het DSK-veld) én verplaatsing van de speciale school voor basisonderwijs Hildebrand aan de Laan van Parijs in Schalkwijk. Beide schoolgebouwen zijn aan vervanging toe en worden verplaatst naar het Van Zeggelenplein (aan de noordzijde van het DSK-veld).

In combinatie met nieuwbouw van het schoolgebouw, waarin naast beide scholen, een peuterspeelzaal en gymzaal zijn opgenomen, worden ca. 12 grondgebonden koopwoningen en 5 appartementen gerealiseerd. Op het Van Zeggelenplein zelf komt een schoolplein. Realisatie van de scholen staan gepland voor 2012. Ten aanzien van de woningen is het streven de realisatie in 2014 te starten.

- DSK deelplan III voorziet in sloop van de huidige Martin Luther Kingschool, de nieuwbouw van ca. 22 eengezinswoningen (koop) en een definitieve invulling van de speeltuin. De realisatie van de speeltuin + speeltuingebouw en woningen staan gepland voor 2015.

DSK II en DSK III bevinden zich nu in de definitiefase. Er is een haalbaarheidsstudie afgerond bestaande uit een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) en een verkenning van de financiële haalbaarheid. Het definitieve SPvE is ter inzage op de fractiekamers gelegd.

Vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) biedt de basis voor het vervolg van het project: ontwerpfasen voor scholen en plein en wijziging van het bestemmingsplan. Inspraak op het SPvE, evenals een infoavond, heeft in het najaar van 2009 plaatsgevonden (zie ook bijlage B: bezwaren en antwoorden SPvE).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor in te stemmen met:

- 1) het Stedenbouwkundig Programma van Eisen DSK II en DSK III;
- 2) de geactualiseerde grondexploitatie DSK;
- 3) het verlenen van een uitvoeringskrediet à € 948.000,- voor:
 - voorbereidings- en uitvoeringskosten ten behoeve van de realisatie van bouwgrond voor de scholen en realisatie van het (school)plein,
 - de afronding van de definitiefase DSK II en III i.v.m. extra kosten Klimaat Neutraal en extra scenario SPvE en
 - aflossen boekwaarde Martin Luther Kingschool.

- De kosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie DSK;
- 4) het instellen van een nieuwe 'reserve kapitaallasten scholen', waarin de verkoopopbrengst van de Hildebrandschool en € 850.000,- uit het saldo van de grondexploitatie DSK wordt gestort.

3. Beoogd resultaat

Na besluitvorming over dit raadsstuk ligt er een stedenbouwkundig en financieel kader voor de herontwikkeling DSK II en III.

4. Argumenten

4.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen:

De hoogte van omliggende bebouwing (3 bouwlagen) en het bestaande stratenpatroon zijn leidend geweest voor het vaststellen van hoogte en omvang van woningen en scholen in het SPvE. Hierdoor past de bebouwing van DSK II en DSK III goed in de omgeving (zie ook bijlage A).

4.2 Extra scenario:

De kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende zwakke woningmarkt heeft aanleiding gegeven tot een wijziging op het concept SPvE voor DSK II. Binnen de kaders van het SPvE is begin 2010 een 'extra scenario' ingevuld, waarin scholen en woningen van elkaar zijn gescheiden. Hierdoor kunnen de scholen los van de woningen worden ontwikkeld en lijdt de realisatie van de scholen niet onder vertraging van een moeizame verkoop van de woningen. In april 2010 is dit ter info aan de buurtbewoners voorgelegd.

4.3 Woningbouw:

Conform het Woningbeleid wil de gemeente de woningbouw in DSK II en DSK III zo spoedig mogelijk gerealiseerd zien. Daarom zal de grondverkoop voor de woningen in DSK II en III kunnen plaatsvinden op hetzelfde moment als de aanbesteding voor de realisatie van de scholen. Mogelijk kan de aanbesteding van de bouw van de scholen in combinatie met de gronduitgifte voor de woningen interessant zijn voor een marktpartij.

Een zwakke woningmarkt kan een verstoring vormen voor dit streven, doordat dit tot geen of lage biedingen voor de grond kan leiden. In dat geval zal niet tot grondverkoop worden overgegaan en vindt verkoop plaats in een later stadium, als de markt zich heeft hersteld.

4.5 Reconstructie van Zeggelenplein combineren met schoolplein:

In het SPvE staat het schoolplein van beide basisscholen weergegeven op het van Zeggelenplein. Het wordt aangeduid als een semi-openbaar schoolplein. Dit wil zeggen, gedurende de schooltijd is het plein voor de school, buiten schooltijd wordt het toegankelijk voor de buurt als een openbaar plein. Afdeling 'Dagelijks Wijkbeheer en Techniek' draagt t.z.t. de verantwoordelijkheid voor het beheer.

4.6 Bestemmingsplan

DSK valt in het gebied Zomerzone Noord, waarvoor op dit moment het bestemmingsplan wordt aangepast. De planning van deze bestemmingsplanwijziging is dusdanig, dat tegen de tijd dat een bouwvergunning voor de scholen wordt aangevraagd, de bestemmingsplanprocedure is afgerond.

5. Onderhoudsparagraaf

De reconstructie van het Van Zeggelenplein past goed in de planning van het onderhoudsprogramma van afdeling OGV. In afstemming met afdeling OGV is daarom besloten het schoolplein op te nemen in een gehele reconstructie van het Van Zeggelenplein, inclusief de hoofdrijbaan en dit als een apart project op te starten. De opdrachtgeverrol ligt bij de gemeente. Realisatie van de reconstructie vindt gefaseerd plaats.

Na afronding van DSK II en DSK III is geen sprake van meerkosten voor onderhoud. De totaal te onderhouden oppervlakte neemt af, doordat DSK II onderdeel wordt van het Van Zeggelenplein. Op het Van Zeggelenplein komt weliswaar een semi-openbaar schoolplein, maar het straatmeubilair op het schoolplein vervangt bestaand straatmeubilair op het van Zeggelenplein.

6. Duurzaamheidsparagraaf

De scholen hebben onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van klimaatneutrale en frisse scholen. In het verlengde hiervan is subsidie aangevraagd bij Agentschap NL (voorheen Senter Novem). Deze subsidie van meerdere tonnen is gehonoreerd. In aanvulling hierop heeft schoolbestuur Spaarnesant een forse eigen bijdrage toegezegd. Hierdoor zijn de kosten voor de duurzame bouwmaatregelen gedekt. Beide scholen zullen de eerste klimaatneutrale scholen in Haarlem zijn.

7. Financiële paragraaf

7.1 Grondexploitatie DSK:

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2010 (MPG 2010) - waarin ook een geactualiseerde grondexploitatie DSK staat opgenomen – is reeds in de raad behandeld. De laatste ontwikkelingen in het project DSK hebben tot aanpassingen in de grondexploitatie geleid. In besluitpunt 2 wordt voorgesteld de aangepaste grondexploitatie DSK goed te keuren.

Het uiteindelijke eindresultaat van de grondexploitatie DSK in totaal (I, II en III) wordt geraamd op €919.000,- positief. Dit is inclusief bouw- en woonrijp maken voor de woningbouw in DSK II en DSK III, de realisatie van de speeltuinaccommodatie en een bijdrage aan de stichtingskosten scholen à €850.000,- (zie ook: par. 7.3).

Bij de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten is uitgegaan van een ‘worst case’-scenario om nadere tegenvallers te voorkomen

7.2 DSK II en III, kosten voorbereiding t/m realisatie scholen (zie besluit 3):

Er is meer tijd en energie in de Haalbaarheidsstudie DSK II en III gestopt dan oorspronkelijk verwacht. Dit heeft extra kosten à € 80.000,- met zich meegebracht. Dit heeft te maken met:

- extra werkzaamheden die voortvloeien uit het aspect Klimaat Neutraal in het project DSK II en
- de ontwikkeling van een ‘extra scenario’ i.v.m. de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt.

Voor de realisatie van bouwgrond voor de scholen en realisatie van het schoolplein in DSK II, is voor de ontwerp- tot en met de realisatiefase een bedrag van € 538.000,- aan ambtelijke- en uitvoeringskosten geraamd.

De oude Martin Luther Kingschool wordt tegen boekwaarde (€ 330.000,-) ten laste gebracht van de grondexploitatie.

De totale kosten à € 948.000,- zijn ten laste gebracht van de grondexploitatie, die hiertoe de ruimte biedt en is meegenomen in de kredietaanvraag onder besluit 3. Bovenstaande kosten zijn voorzien en opgenomen in de grondexploitatie DSK (ten laste van complex 091).

7.3 Bijdrage uit de grondexploitatie aan stichtingskosten scholen:

De gemeente heeft de verplichting de stichtingskosten voor de Martin Luther King- en Hildebrandschool op te brengen. In het kader van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) heeft de raad eerder besloten, dat de meeropbrengst van verkoop van oude schoolgebouwen ingezet wordt voor de stichtingskosten van nieuwe scholen. Daarom worden de stichtingskosten van deze beide scholen voor het overgrote deel gedekt uit de opbrengsten van de huidige Hildebrandschool en het positieve saldo uit de grondexploitatie DSK à € 850.000,-, waar de opbrengst van verkoop van de huidige Martin Luther Kingschool een onderdeel van vormt.

Het saldo van de grondexploitatie DSK, evenals de opbrengst van de verkoop van de huidige Hildebrandschool, zal ten goede komen aan de 'Reserve Kapitaallasten Scholen'. Hieruit wordt een deel van de stichtingskosten van de nieuwe scholen Hildebrand- en Martin Luther Kingschool gedekt. (zie ook raadsbesluit 4)

Besluitvorming over de volledige dekking van de stichtingskosten voor de scholen wordt meegenomen in 'Vastlegging Strategische Huisvesting Onderwijs 2010' (verwachte raadsbehandeling jan./febr. 2011).

7.4 Moment van vrijkomen bijdrage/continuering van grondexploitatie:

De bijdrage uit de grondexploitatie is in feite nu al beschikbaar; het bestaat uit de grondopbrengsten uit het deel DSK I. Echter, de bijdrage mag pas worden vrijgemaakt bij de afronding van het project DSK (na afronding van de scholen en woningen in DSK II en de woningen en speeltuin in DSK III). Dan wordt de grondexploitatie afgesloten en komt het positief saldo vrij. Dit zal op z'n vroegst in 2017 zijn.

De huidige zwakke woningmarkt kan echter maken dat de grond voor de woningen in DSK II en DSK III zich niet laat verkopen. De voortgang van het project stagneert. Het moment waarop afronding van het project plaatsvindt en dus het positief saldo uit de grondexploitatie vrijkomt, is niet te plannen.

In dat geval valt te overwegen de grondexploitatie te 'liquideren' en daarmee het positief saldo eerder vrij te maken. Tegen de tijd dat de woningmarkt zich herstelt vindt heropening van de grondexploitatie plaats.

In 2012/2013 wordt de grond voor de woningen in DSK II en III te koop aangeboden en zal de marktsituatie blijken. Op basis van deze feitelijke situatie volgt een raadsbesluit over de vraag of een liquidatie van de grondexploitatie nodig is en op welke wijze kapitaallasten in de grondexploitatie worden meegenomen.

8. Kanttekeningen: SPvE, inspraak en bezwaren

Het SPvE ligt ter inzage in de fractiekamers.

In bijlage B zijn de bezwaren op het SPvE en de gemeentelijke reactie hierop weergegeven.

- Er is bezwaar gemaakt tegen de parkeerdruk in de buurt. De parkeerbalans voor heel DSK laat echter een positief saldo van 40 plaatsen zien.
- Er is bezwaar gemaakt i.v.m. de verkeersveiligheid in het plan en i.v.m. overlast door de verkeerscirculatie. Deze vraagstukken zullen in de ontwerpfase nader worden uitgewerkt en met betrokken buurtbewoners worden besproken.
- Een deel van de bewoners van het van Zeggelenplein en de Anna Kaulbachstraat verzetten zich tegen de komst van DSKII op het Van Zeggelenplein. Zij ervaren het bouwblok als ‘pompeus’, leidend tot verlies aan ruimte en uitzicht. Zij pleiten voor alleen het handhaven van de scholen. Stedenbouwkundig gezien past DSK II echter goed op het van Zeggelenplein en in de omgeving. De opbrengst van de woningen draagt bij aan de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het gebied.

9. Uitvoering (zie ook bijlage C: planning)

9.1 DSK II:

Op basis van dit SPvE wordt het bouwplan voor de Hildebrand en de Martin Luther King school verder ontwikkeld. Naar verwachting zal schoolbestuur Spaarnesant in 2011 de ontwerpfase afronden en vindt in 2012/2013 de realisatie van de schoolgebouwen plaats.

Het ontwerpproces voor de openbare ruimte van het Van Zeggelenplein en ook het ontwikkelen van Welstandscriteria voor DSK II worden afgestemd op de planning van het ontwerpproces voor de scholen. Op gelijke momenten vindt hierop participatie plaats.

Daar de inrichting van het Van Zeggelenplein door de buurt zwaar zal worden gewogen, krijgt dit ontwerpproces extra participatieaandacht.

Start van de ontwikkeling van de woningmarkt in DSK II hangt samen met het herstel van de woningmarkt.

9.2 DSK III:

De start van de ontwikkeling van DSK III (speeltuin en woningen) hangt samen met het herstel van de woningmarkt.

10 Bijlagen

Openbaar:

- Bijlage A: Impressies SPvE (definitieve SPvE ligt ter inzage in de fractiekamers)
 - Bijlage B: Bezwaren en antwoorden SPvE
 - Bijlage C: Planning
 - Bijlage D: Eerdere, relevante besluitvorming t.a.v. DSK II en III
- Ex. artikel 55, economisch belang (aanbestedingsinformatie):*
- Bijlage E: Consolidatie grondexploitatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

11. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit in te stemmen met:

- 1) het Stedenbouwkundig Programma van Eisen DSK II en DSK III;
- 2) de geactualiseerde grondexploitatie DSK;
- 3) het verlenen van een uitvoeringskrediet à € 948.000,- voor:
 - voorbereidings- en uitvoeringskosten ten behoeve van de realisatie van bouwgrond voor de scholen en realisatie van het (school)plein,
 - de afronding van de definitiefase DSK II en III i.v.m. extra kosten Klimaat Neutraal en extra scenario SPvE en
 - aflossen boekwaarde Martin Luther Kingschool.De kosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie DSK;
- 4) het instellen van een nieuwe “reserve kapitaallasten scholen”, waarin de verkoopopbrengst van de Hildebrandschool en € 850.000,- uit het saldo van de grondexploitatie DSK wordt gestort.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A

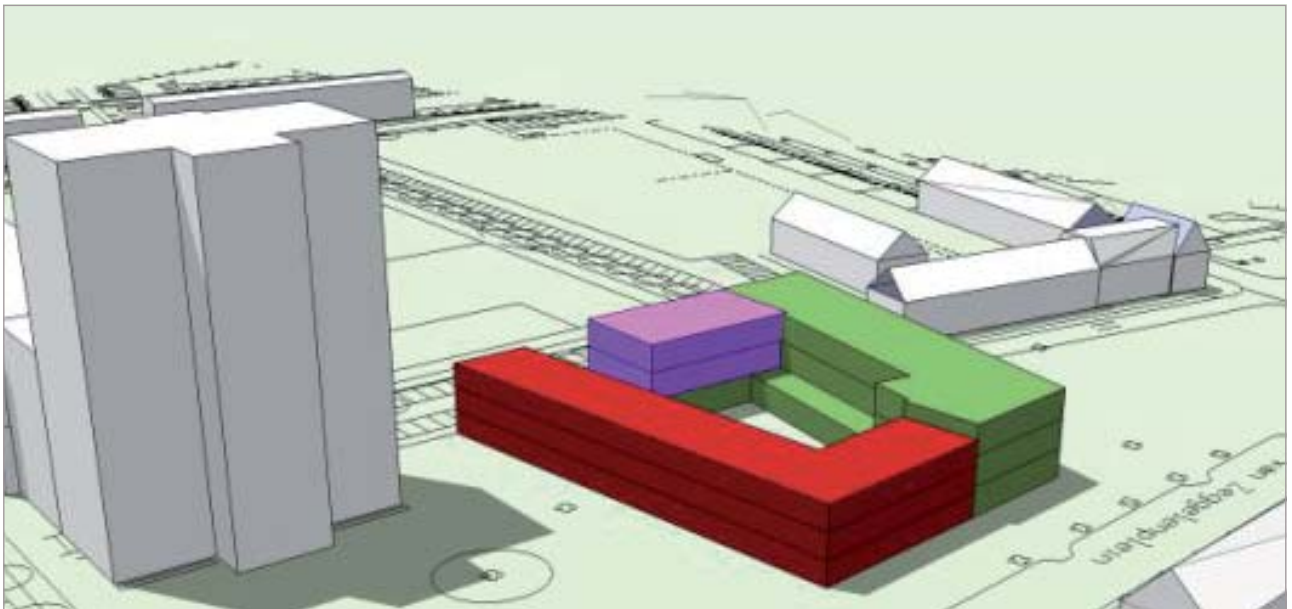
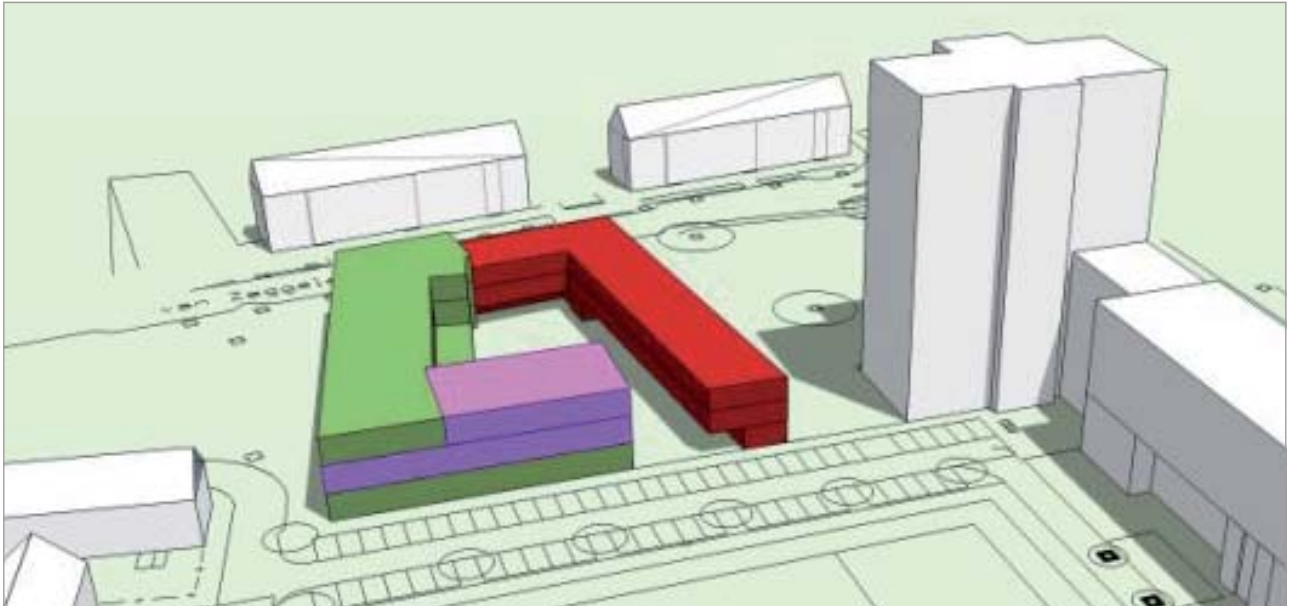
Impressie Stedenbouwkundig Programma van Eisen DSK II en III



Fasering "Woningbouw rond DSK"



Totaalbeeld stedenbouwkundig ontwerp



BIJLAGE B: Nota van antwoorden stedenbouwkundig kader DSK II en DSK III

Nr	Reactie Stedenbouwkundig Kader DSK II en III	Antwoord
1.	<ul style="list-style-type: none"> - Graag zou ik willen weten of het mogelijk is om de straat aan het Van Zeggelenplein éénrichting kan worden i.v.m. druk zijverkeer van diverse verkeersstromen. En is het mogelijk om de afzet mogelijkheden van de schoolkinderen aan de Teding van Berckhoutstraat zijde kan komen. Het samenvoegen van twee scholen, waardoor het veel drukker word ten tijde van de schoolbreng- en haalperiode. - Schoolplein iets verdiept aanleggen. Ontsluiten met een heg aan de woningzijde en goede verlichting - De school alleen de school laten zijn en geen woning, waardoor je de school iets meer kan draaien en er een groter plein gerealiseerd kan worden. Kost minder en dan kan de school gefinancierd worden door de woningen in de Anna Kaulbachstraat. 	<p>In de ontwerpfase van DSK II zal een verkeersstudie worden verricht en een (ontsluitings-) of verkeersplan worden gemaakt. De vermeerdering van rijbewegingen en eventuele verkeersingrepen naar aanleiding hiervan zijn onderdeel van dit plan/deze studie. In dit stadium zal een antwoord op uw eerste vraag gegeven kunnen worden.</p> <p>Het schoolplein is onderdeel van het Van Zeggelenplein. In de stedenbouwkundige opzet is juist gekozen voor een vloeiende overgang tussen het schoolplein en de publieke ruimte van het plein. In de ontwerpfase van DSK II wordt hieraan nadere invulling gegeven. Dit zal in overleg met omwonenden gebeuren. Voor dit moment is het uitgangspunt dat het onwenselijk is om een afrastering of omheining te plaatsen die het onderscheid tussen de twee ruimtes benadrukt. Ruimtelijk moet het namelijk één geheel zijn om een zo rustig mogelijke inrichting te verkrijgen en een zo ruim mogelijke pleinvloer. Uiteraard wordt voor de veiligheid van de schoolkinderen en de beheeraspecten van het plein wel een hek geplaatst. Maar dat hek is wel transparant en zo laag mogelijk. Het materiaal van de pleinvloer is binnen en buiten dat hek gelijk, zodat het toch één geheel blijft.</p> <p>Er is gekozen voor een plein en nieuwbouw die past bij de schaal en maat van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw, de school met woningen, heeft drie bouwlagen. Hierdoor wordt het plein omringd door bebouwing met verschillende</p>

		<p>architectonische uitwerkingen, maar wel met een gelijke bouwhoogte. Dit zorgt voor samenhang, de ruimte vormt daardoor één geheel. De pleinwand loopt als het ware door. Een groter plein of lagere bouwhoogte doet hier afbreuk aan en zal zorgen voor een minder intieme beleving van de ruimte en een verrommeling van de pleinranden.</p>
2.	<ul style="list-style-type: none"> - Geluidsoverlast van hangjongeren, hoe gaat men daar mee om? 	<p>Op dit moment speelt er geen ernstig probleem met hangjongeren in de Van Zeggelen-buurt. Op het DSK-veld worden wat hangjongeren getolereerd. Dit geeft geen ernstige problemen. In ieder geval zal in het ontwerp van de openbare ruimte van het Van Zeggelenplein rekening gehouden worden met dit eventuele risico. Zo zal het ontwerp een duidelijke mate van 'huffer-proof' krijgen. Anderzijds blijft dit een probleem die om een maatschappelijke aanpak vraagt. Ook de buurt en buurtbewoners kunnen hierin een rol vervullen</p>
3.	<ul style="list-style-type: none"> - In doorsnede C-C is het Van Zeggelenplein te zien. Daarop is te zien dat de huidige parkeerplaatsen aan de woningzijde verplaatst gaan worden naar de schoolzijde. Hiermee komt het drukke 2-richtingsverkeer aan de woning en trottoir kan. Waarom? - Waarom geen éénrichtingsverkeer langs de woningen van het Van Zeggelenplein om daarmee het verkeer uit de parkeergarages via Anna Kaulbachstraat weer naar de Prins Bernardlaan te laten gaan? Van Zeggelenplein 2-richtingsverkeer zal al het verkeer de wijk insturen, wat je juist zou willen voorkomen! In de huidige situatie is er al verschrikkelijk veel (vaak hard rijend) verkeer op het Van Zeggelenplein. Vraagtekens bij de hoeveelheid parkeergelegenheid (school, bezoek, voetbal, speeltuin, flatbewoners) zonder parkeerplaats 	<p>De huidige parkeerplaatsen aan de woningzijde worden niet verplaatst. Er staat inderdaad geen auto ingetekend aan die zijde van het profiel, maar de parkeren is in de nieuwe situatie aan beide zijden mogelijk.</p> <p>In de ontwerpfase van DSK II zal een verkeersstudie worden verricht en een (ontsluitings-) of verkeersplan worden gemaakt. De vermeerdering van rijbewegingen en eventuele verkeersingrepen naar aanleiding hiervan zijn onderdeel van dit plan/deze studie. In dit stadium zal een antwoord op het tweede deel van uw vraag gegeven kunnen worden.</p>
4.	<p>1. DSK II Rond het gebouw moet de veiligheid van fietsende bewoners en scholieren gegarandeerd zijn. Het betreft vooral de toegang in de bocht van de Anna Kaulbachstraat en het Van Zeggelenplein.</p> <p>1.1 Snelheidsremmers in de Anna Kaulbachstraat De Anna Kaulbachstraat wordt de voornaamste entree en exit voor alle verkeer naar zowel DSK II als DSK III en tevens voor het fietsverkeer naar DSK I. Uit de parkeerbehoefte kunnen we opmaken dat hier dagelijks 126 auto's kunnen rijden. Wanneer een voetbalwedstrijd veel bezoekers trekt en er ook nog één of twee spelersbussen arriveren neemt de verkeersdruk snel toe. Daarbij wordt voorgesteld het autoparkeren aan beide zijden van (het grootste deel</p>	<p>In de ontwerpfase van DSK II zal een verkeersstudie worden verricht en een (ontsluitings-) of verkeersplan worden gemaakt. De vermeerdering van rijbewegingen en eventuele verkeersingrepen naar aanleiding hiervan zijn onderdeel van dit plan/deze studie. In dit stadium zal een antwoord op uw vragen gegeven kunnen worden.</p> <p>Als voorloper hierop kan het volgende worden geconcludeerd:</p>

van) de straat te situeren. Ondanks het feit dat de straat in de 30 km/u zone ligt is het aan te bevelen om snelheidsremmers aan te leggen.

1.2 Maatregelen tegen foutparkeren in bochten

Op een aantal locaties is het wenselijk om voldoende maatregelen te nemen tegen foutparkeren. Dit geldt m.n. in de bocht van de Anna Kaulbachstraat bij DSK II.

1.3 Haaksparkeren gevaarlijk voor fietsers

Het voormalige Van Zeggelenpad vormt in het plan de toegang van auto's richting parkeerkelder DSK II en 57 parkeervakken op maaiveld. Maar ook de bewoners van DSK I maken gebruik van deze weg en met name de fietsende bewoners. Bekend en berucht is dat de combinatie haaksparkeren en fietsen gevaarlijk en daarom onwenselijk is. Wij bepleiten hier een vrij liggende fietsverbinding van/naar DSK I. Het voorgestelde profiel van 18.75 m tussen DSK II en het hek rond het voetbalveld biedt de mogelijkheid van een gunstige herindeling. Tweede keuze is: voldoende diepe haaksparkeervakken 5.25 m diep (zie ASVV12.2.18).

1.4 Fietspaden op het Van Zeggelenplein

In het plan is de herinrichting van het Van Zeggelenplein opgenomen. Een verbetering is beslist welkom op deze belangrijke fietsverbinding naar Parkwijk en Zuiderpolder.

Het Van Zeggelenplein is, zoals vastgesteld in het HVVP, een "ETW+bus" en hoofd fietsroute.

Herinrichting is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Fietsinfrastructuur.

U stelt voor (zie afbeelding) twee fietsstroken van 2 m in asfalt en één rijstrook van 4 m. Dit voorgestelde rijbaanprofiel voor het Van Zeggelenplein geeft aanleiding tot bedenkingen:

- Het auto- en busverkeer zal veelvuldig gebruik moeten maken van de fietsstroken.
- Een totale rijbaanbreedte van 8 meter is niet overeenkomstig een erftoegangsweg (30 km/u), nl. te breed; er zal te hard gereden worden. (Bv. de V85 op de Engelandlaan met een inrichting 2 m fietsstrook, 3 m rijstrook en 2 m fietsstrook is al boven de 50 km/u.)
- Fietsen langs geparkeerde auto's is risicovol, vooral bij veel parkeerwisselingen.
- Het risico op kort- maar foutparkeerders is hier hoog en moet beslist vermeden worden.

Ter hoogte van DSK II en bij de Vishandel en de Frietverkoop zullen automobilisten veelvuldig hun auto 'eventjes' op de fietsstrook neer zetten.

- De verkeersintensiteit is vrij hoog: volgens HVVP 2003: 3000 mvt/etmaal.
- Schoolkinderen van scholen moeten hier langs.

De Fietsersbond stelt dan ook voor om hier vrijliggende fietspaden aan te leggen.

Een eenvoudige oplossing is om aan de zuidzijde rechts van de bomenrij (zie afbeelding) een fietspad te leggen op de beschikbare breedte van 11 meter trottoir. Aan de noordzijde kan het parkeervak omgewisseld worden met de fietsstrook zodat ook aan die kant een vrijliggend fietspad (met 0.60 m schampstrook) ontstaat. Zo wordt het van Zeggelenplein duurzaam veilig heringericht.

Een vrijliggend fietspad op het Van Zeggelenpad is onwenselijk gezien het feit dat het hier om een 30km/u zone gaat. Bovendien ligt vlakbij aan de noordzijde van het van Zeggelenplein de doorlopende fietsroute. Het Van Zeggelenpad is geen logische keuze voor het fietsverkeer.

Diepere haaksparkeerplekken zijn verkeerskundig gezien niet nodig en nemen ruimte in ten koste van het trottoir. Uiteraard is dat geen wenselijke situatie naast nieuwbouw met een dergelijke maatschappelijke functie.

Het "nieuwe" Van Zeggelenplein krijgt een verblijfsfunctie en is de uitloper van het speel/schoolplein. Passend bij de wijkopbouw is daarom gekozen voor fietsstroken. De gewenste eenheid in de inrichting van het profiel in vergelijking met de rest van de Amsterdamse buurt en Parkwijk speelt daarbij ook een grote rol.

De scholen en speeltuin zijn uitvoerig betrokken geweest bij het opstellen van dit stuk. De fietsenstalling is conform de wensen en eisen van de scholen en speeltuin.

De woningen boven de scholen krijgen fietsenstallingen in de parkeergarage.

	<p>Met de uitvoering van dit voorstel kan later ook het Beatrixplein veilig worden ingericht. Ons inrichtingsvoorstel is ook mogelijk (en zeer wenselijk) op het Beatrixplein, waar de verkeersintensiteit (van en naar de supermarkt) nog veel hoger, en de situatie daarom nog nijpender is. De symmetrie kan dus behouden blijven.</p> <p>2. Verkeersdrempel bij DSK III Voor dit onderdeel van het DSK project kunnen wij aanbevelen om ter hoogte van de doorgang in de gevelwand in de Anna Kaulbachstraat een snelheidsremmer aan te brengen en de toegang tot de onderdoorgang ruim en duidelijk zichtbaar te maken voor alle verkeer. Ook geldt dit voor de (zij-)ingang van de speeltuin.</p> <p>3. Voldoende grote fietsenstallingen bij de scholen, de woningen en de speeltuin De scholen zijn het meest gebaat bij een onafhankelijke en afsluitbare fietsenstalling. Gezien de leerlingaantallen, Martin L Kingschool: 225, Hildebrand school: 80, samen met het aantal fietsende docenten zijn zeker 160 tot 180 fietsparkeerplekken nodig. >Beschikken de DSK II woningen over bergruimten van voldoende grootte passend voor fietsen? >Waar wordt ruimte voor de fietsenstalling van de speeltuin gereserveerd? Wij hopen dat u onze bedenkingen kunt waarderen en de aanbevelingen zult overnemen. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet,</p>	
5.	<p>DSK III:</p> <p>1. Bij aankoop van ons huis in de A. Kaulbachstraat kochten wij het huis met naast onze voordeur een eigen opgang, tot toegang naar onze tuin. Helaas hebben ze de rij huizen (6) te veel naar de gymzaal laten bouwen, zodat onze opgang niet door kon gaan. Met de nieuwbouw in het vooruitzicht, zal er rekening mee moeten worden gehouden, dat dit alsnog moet worden gerealiseerd.</p> <p>2. Wij maken 20 jaar gebruik van een stukje niemandsland! (zoals ik dat noem) Met de goedkeuring van medewerkers van het kadaster, die toen polshoogte kwamen nemen. Mijn vraag is in hoeverre ik daar nu aanspraak op kan maken? Daar mijn tuin naar die ruimte helemaal is ingericht.</p> <p>3. Wat te doen bij eventuele schade ivm heien tijdens de bouw? Zie ook bijlage</p>	<p>De gemeente kan geen verantwoordelijkheid nemen voor fouten door derden gemaakt in het verleden. Er komt een eigen opgang voor de nieuwe woningen aan de Anna Kaulbachstraat. Betrokkene kan dan ook gebruik maken van deze opgang. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op het stukje niemandsland.</p> <p>De aannemer is verantwoordelijk voor ontstane schade door heien. Een bewoner doet er altijd verstandig aan vooraf aan het heien foto's van de woning te nemen.</p>
6	<p>Teveel woningen toegevoegd, lijkt doel van plan te zijn. Woongenot en privacy zullen achteruit gaan.</p>	<p>Het Van Zeggelenplein heeft nu een slecht verblijfsklimaat. De ruimte is te groot en wordt niet goed omwand. De nieuwbouw van DSK II zorgt voor de betere omwandeling en daarom ook voor een prettiger verblijfsklimaat. De toevoeging van woningen</p>

		<p>draagt hier ook aan bij en zorgt bovendien 's avonds voor sociale veiligheid.</p> <p>Het bouwblok van DSK III is de afronding van de stedenbouwkundige structuur zoals die ooit bedoeld is. Door tussen de nieuwe en bestaande bebouwing een toegangsweg en achtertuinen te leggen wordt privacy van bestaande bebouwing juist gerespecteerd. Door het aantal toe te voegen woningen laag te houden en passend bij de bestaande bebouwingsdichtheid, is het niet de verwachting dat het woongenot zal worden aangetast, zeker niet in vergelijking met het huidige gebruik van de locatie, de school en speeltuin.</p>
--	--	---

Bijlage C: Planning projecten DSK II en III t/m realisatie

Planning DSK II en III	
<i>Mijlpalen</i>	<i>Planning maart 2010</i>
Inspraakperiode SPvE DSK II en III	Okt./nov. 2009
Nieuw scenario op SPvE	Jan./febr. 2010
Bestuurlijke vaststelling haalbaarheidsstudie	Juni-sept. 2010
<i>Scholen</i>	
Wijziging Bestemmingsplan	Juni '10 <> okt. '11
Ontwerpfase DSK II door schoolbestuur	Sept. '10 <> mei '11
Vorbereidingsfase DSK II	Mei '11 <> dec. '12
Realisatiefase DSK II	jan. '12 <> jan. '13
<i>Speeltuin</i>	
Ontwerpfase speeltuin DSK III	2013/2014 (?)
Realisatiefase speeltuin DSK III	Nader te bepalen
<i>Woningbouw</i>	
Planning woningbouw DSK II	Nader te bepalen
Planning woningbouw DSK II en III	Nader te bepalen

Bijlage D: Eerdere, relevante besluitvorming t.a.v. DSK II en III

Besluitvorming	projectfase	besluit
Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs	nvt	04/218468
Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs	nvt	2007/88347
Startnotitie Woningbouw rond DSK	initiatiefase	2009/156449
"Wonen rond DSK"	afrondding initiatiefase	2003/216155
Krediet "wonen rond DSK" deelplan I	uitvoeringsfase	2006/205103
Aanvullend krediet "Wonen rond DSK" bouwkosten, clubhuis en plankosten	uitvoeringsfase	2008/131783
Krediet haalbaarheidsstudie DSK II en III	definitiefase	2009/46409
vrijgeven SPvE DSK II en III voor vrijspraak	definitiefase	2009/168232