



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de Commissie Ontwikkeling,

Datum 25 augustus 2015
Ons kenmerk 2015/342423
Contactpersoon A.M. Schneider
Doorkiesnummer 06.46215125
E-mail a.schneider@haarlem.nl
Onderwerp verwerking uitgangspunten bestemmingsplan Koningstein

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

Inleiding

Samen met de adviescommissie Koningstein is de gemeente al geruime tijd doende om de herontwikkelkaders voor Koningstein te bepalen. De kaders zijn in de commissie ontwikkeling van 28 mei jl. besproken. Veel van de punten die de adviescommissie heeft ingebracht zijn in het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel opgenomen. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan voor de herontwikkeling.

Naar nu blijkt blijft er discussie bestaan over een relatief beperkte mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat deze detaildiscussie leidt tot ongewenste vertraging in het proces van zowel het in procedure brengen van het bestemmingsplan alsook van de hiermee samenhangende verkoop van Koningstein, geef ik u in deze brief de hoofdlijnen van de discussiepunten.

Op 30 juni jl. heeft de adviescommissie Koningstein overleg gehad met de gemeente over de verwerking van de uitgangspunten in het bestemmingsplan. Op vele onderdelen konden wij elkaar vinden. Op drie onderdelen nog niet en daar wil ik u over informeren:

1. De adviescommissie is van mening dat het aantal woningen en het aantal bouwlagen niet goed opgenomen is in het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan is de Haarlemse standaard gehanteerd. Het college is van mening dat aantal woningen en bouwlagen hierin voldoende is geborgd. In artikel 21 van de algemene bouwregels van het Bestemmingsplan Rozenprieel staat: "op het perceel Zuider Buitenspaarne 22, kadaster bekend als gemeente Haarlem 01sectie K nr. 3600 G0 zijn niet meer dan 18 wooneenheden toegestaan". Ook de maximale bouwhoogtes zijn weergegeven, hetgeen leidt tot een maximaal aantal lagen. Het nog te maken beeldkwaliteitplan gaat uitspraken doen over de uitwerking van de bouwmassa. De adviescommissie wordt hierbij betrokken.



Haarlem

2

2. De adviescommissie is van mening dat het grondgebonden karakter niet voldoende is geborgd. Door een maximum van 18 woningen op te nemen in combinatie met de gedefinieerde bouwveloppe is de kans op verhoudingsgewijs veel appartementen zeer gering. Dit is alleen mogelijk indien een deel van de kavel vrij blijft, dit is niet waarschijnlijk. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitplan tevens een toetsingskader waarmee het grondgebonden karakter van bouwplannen getoetst kan worden.
3. Er is verschil in inzicht over het gebouw achter de hoek van bouwdeel B. Bij de uitwerking gingen de gesprekken over of 4 meter met een plat dak (wens van adviescommissie, hierbij verwijzen naar de bijlage die ze hebben meegestuurd met de commissievergadering) of 4 meter met mogelijkheid voor kap (wens van het college).
Het college houdt vast aan haar standpunt vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan, deze wordt hierdoor versterkt. Op deze plek is een bouwvolume met enige massa met daarbij inbegrepen een kapconstructie passend.

Conclusie

Nu de kaders voor de ontwikkeling van Koningstein (tot op bouwplanniveau) zijn geformuleerd is een directe opname in het bestemmingsplan een betere oplossing dan het opnemen van een uitwerkingsplicht. Het grootste voordeel hiervan ligt in het feit dat een bestemmingsplan een directe bouwtitel vormt in tegenstelling tot een uitwerkingsplan waarbij na de vaststelling van het bestemmingsplan nog een separate procedure moet worden gevoerd. Snelheid van de herontwikkeling is zo beter geborgd.

Het mogelijk maken van een kap op bouwdeel B (zoals gezegd geen verplichting), zorgt ervoor dat er niet alleen stedenbouwkundig een zorgvuldige inpassing kan worden gerealiseerd, maar tevens ook dat er nog binnen de vastgestelde kaders enige flexibiliteit mogelijk is. Beide argumenten (een zorgvuldige hoekoplossen en flexibiliteit voor de volgende fase) zijn ook nadrukkelijk genoemd door de commissie ARK d.d. 10-02-2015)

Programmatisch blijft het uitgangpunt gelijk aan het tijdens de commissie ontwikkeling besproken voorstel.

Inmiddels zijn de benodigde onderzoeken voor een directe opname in het bestemmingsplan succesvol afgerond en is in het kader van het bijbehorende participatietraject met de buurt overleg gevoerd met de adviescommissie waarbij op enkele details na tot overeenstemming is gekomen.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk