

Bijlage C: Verwerking inspraakreacties op Stedenbouwkundig Programma van Eisen Stephensonstraat 38-46
Inleiding

Het Stedenbouwkundig programma van eisen Stephensonstraat heeft ter inzage gelegen van 18 oktober tot en met 28 november. Dit overzicht bevat een samenvatting van de verschillende reacties in de linkerkolom en een antwoord in de rechterkolom. Een aantal zienswijzen wordt door meerdere indieners gedeeld. In de paragraaf algemene beantwoording geven wij een overzicht van de veel voorkomende zienswijzen en een reactie hierop. In de paragraaf specifieke beantwoording worden de overige zienswijzen behandeld. Een overzicht van de indieners is opgenomen in bijlage 1

Algemene beantwoording

Een aantal zienswijzen wordt door meerdere indieners gedeeld. In deze paragraaf geven wij een overzicht van de veel voorkomende zienswijzen en een reactie hierop. In de volgende paragraaf worden de overige zienswijzen behandeld.

Nr.	Reactie	Antwoord
1.	De bouwhoogte van het gebouw is te hoog.	De huidige bebouwing is inderdaad lager. In het nu geldende bestemmingsplan echter mag tot een goothoogte van 11 meter worden gebouwd. Dat betekent 11 meter met daarboven een kap van 4 meter. Het volume dat hierdoor ontstaat is het vertrekpunt geweest voor de spelregelkaart. Met een bouwhoogte van 17 meter valt buiten het bestaande bestemmingsplanvolume. Het hoekaccent markeert een nieuw te maken plein De achterzijde van de bebouwing aan de Haltestraat wordt lager uitgevoerd dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze nieuwbouw vormt een overgang van de schaal van de Remise naar de nieuwbouw in de ontwikkelzone. Uit een globale bezonningsstudie blijkt dat het nieuwe volume minder effect heeft op de bezonning van de woningen aan de Remise zijde van de nieuwbouw dan het volume dat nu in het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Om een goede overgang naar de bestaande woningen te garanderen wordt de bouwhoogte aan de Haltestraatzijde van 11 meter teruggebracht naar 6 meter.
2.	De balkons moeten aan de zijde van de Stephensonstraat worden gerealiseerd, mede vanwege de privacy.	Gezien de afstand van de balkons tot de omliggende bebouwing is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de woonsituatie. Dit geldt temeer omdat er sprake is van een stedelijke omgeving, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Aan de afstandseisen van artikel 5:50 van het burgerlijk Wetboek wordt voldaan (privacy). Er zijn niettemin architectonische middelen om de invloed op de privacy te verminderen. De volgende spelregel zal worden toegevoegd om hierop te kunnen sturen. Buitenruimtes worden zo ontworpen dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de omwonenden. Bijvoorbeeld door de valbeveiligingen zo te ontwerpen dat direct zicht op tuinen en woningen beperkt wordt. De Leidsevaartbuurt is opgezet in bouwblokken. Kenmerkend daarvoor is dat de formele (voorkant) zijde naar de straat/ openbare weg is gekeerd en de informele (achterkant) zijde naar een tuin/semi openbaar gebied is gekeerd. Galerijen bevinden zich daarbij altijd aan de informele achterzijde. Vanuit de architectuur is het logisch om de buitenruimtes te koppelen aan de galerij. Er mogen ook buitenruimtes aan de Stephensonstraat mits deze zorgvuldig ontworpen worden en passen binnen de criteria ruimtelijke kwaliteit.

3.	De waarde van de omliggende woningen daalt, waardoor schade wordt geleden.	Het bouwproject voegt in samenspel met de herinrichting van de openbare ruimte kwaliteit aan de omgeving toe. Het past binnen de visie van de ontwikkelzone Zuid-West. Daarnaast draagt het bij aan de ambitie van de gemeente wat betreft het realiseren van sociale woningbouw. Het project wordt zorgvuldig vormgegeven en voldoet aan de privacy eisen die het Burgerlijk Wetboek stelt wat betreft afstand tot omliggende bebouwing (art. 5:50 BW). Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing toe op de betreffende locatie met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 15 meter. Indien men van mening is planschade te lijden, kan een verzoek tot schadevergoeding worden ingediend. Overigens is het vaste jurisprudentie dat niemand blijvend recht heeft op vrij uitzicht. Dit geldt temeer omdat er sprake is van een stedelijke omgeving.
4.	Het parkeren is niet geregeld.	In dit stadium van het project gaat het om een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Een van de eisen bij nieuwbouw is dat de ontwikkelaar moet voldoen aan het Haarlemse Parkeerbeleid door in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Alternatief is het opstellen van een mobiliteitsplan dat goedkeuring van de gemeente nodig heeft. Het SPvE dient als basis voor het voor het maken van een Stedenbouwkundig Plan. In de volgende fase wordt onderzoek gedaan naar het parkeren en de verkeerscirculatie.
5.	Het hoge percentage aan sociale woningbouw is niet wenselijk voor de buurt.	Dit project voegt woningen toe die betaalbaar zijn voor woningzoekenden met een beperkt budget. Het percentage sociale huurwoningen in dit deel Haarlem is relatief laag. Het toevoegen van sociale huurwoningen in dit deel van Haarlem past in de visie van de ongedeelde stad. Het is onduidelijk waarom sociale woningen niet passen in deze stedelijke omgeving dan wel tot een onveilige situatie leiden.

Specifieke beantwoording

A.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Bezwaar tegen de hoogte van het gebouw. Haal er twee verdiepingen vanaf t.b.v. het uitzicht.	Zie de Algemene Beantwoording.
2.	De balkons aan de Haltestraat leiden tot aantasting van de privacy (inkijk).	Zie de Algemene Beantwoording.

B.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	De zon in de tuin verdwijnt. Koop van de woning is mede gebaseerd op het bezonningsplan dat gemaakt is voor de koop. De getoonde bezonningsstudie op 5 november jl. heeft geen goede indruk gegeven van de nieuwe situatie.	Zie de Algemene Beantwoording. In aanvulling hierop: wij zullen de bezonningsstudie beschikbaar stellen aan iedereen. Indien gewenst kunnen wij een toelichting geven op de studie.
2.	Aantasting van de privacy door inkijk, met name door bewoners van hoger gelegen appartementen.	Zie de Algemene Beantwoording.
3.	Vijf bouwlagen is teveel. Een groot stuk licht, lucht en	Zie de Algemene Beantwoording.

	ruimtelijk gevoel zal verdwijnen.	
4.	De waarde van de woning zal verminderen.	Zie de Algemene Beantwoording.
5.	De omwonenden zijn de dupe van de problemen van Hoorne die gemaakte afspraken niet kan waarmaken.	Het plan voor de Stephensonstraat 38-46 krijgt een zelfstandige en volledige beoordeling, waarin alle belangen, ook die van omwonenden, worden afgewogen.
6.	Een gebouw met drie lagen is passender in de omgeving.	Zie de Algemene Beantwoording.

C.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Plannen gaan ten koste van privacy en zonuren	Zie de Algemene Beantwoording.
2.	De waarde van onze woning vermindert. Om deze reden is twee woonlagen eraf wenselijk.	Zie de Algemene Beantwoording.
3.	Het verdient aanbeveling de balkons aan de kant van de Stephensonstraat te plaatsen.	Zie de Algemene Beantwoording.

D.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<ul style="list-style-type: none"> de bezwaren waren bij het college al bekend voordat het Stedenbouwkundig Programma van Eisen werd vrijgegeven voor inspraak. Door de bezwaren op te nemen bij 'risico's en kanttekeningen' in het collegebesluit (2019/604230) ondermijnt de gemeente de bezwaren van omwonenden; De bezwaren zijn ook aangegeven in raadsstuk 2019/448244. in de kanttekening is ook aangegeven dat er nog geen goed plan is voor de verkeerscongestie en het parkeerprobleem in het gebied. Het plan kan zo niet worden doorgezet; 	<p>Iedereen moet in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen over het SPvE. Wij hebben het SPvE dan ook vrij gegeven voor de inspraak. Nadat alle zienswijzen zijn ingediend kan een beoordeling volgen. In dit geval hebben de zienswijzen geleid tot de volgende aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Buitenruimtes worden zo ontworpen dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de omwonenden. Bijvoorbeeld door de valbeveiligingen zo te ontwerpen dat direct zicht op tuinen en woningen beperkt wordt. (aanvulling van de spelregels); De achterzijde van de bebouwing aan de Haltestraat wordt lager dan het huidige bestemmingsplan nu toestaat. <p>Een vastgesteld SPvE dient als basis voor het verder ontwikkelen van het project. Dit geldt ook voor het parkeren en de verkeersafwikkeling. Als eis is meegenomen dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform het beleid van de gemeente, dan wel dat er sprake is van een door de gemeente goedgekeurd mobiliteitsplan. In de verdere uitwerking zal Hoorne door middel van deskundigenonderzoek moeten aantonen dat er sprake is van een goede parkeeroplossing en een verantwoorde verkeersafwikkeling, eventueel in combinatie met een mobiliteitsplan. Zie ook de Algemene Beantwoording.</p>
2.	Het percentage van sociale huurwoningen is 80%. Wat is de concrete hoeveelheid woningen in totaal waar vanwege de bestaande bouw niet de 40-40-20 regel nageleefd hoeft	Het percentage aan sociale woningbouw in het project is vanwege het vervallen van het zogeheten blok 6. Vanwege het tekort aan sociale woningbouw in de gemeente kunnen wij ons goed vinden in dit percentage. Daarbij streeft de gemeente een ongedeelde stad na, waarbij in

	te worden.	alle wijken een divers woonmilieu is. In Zuidwest zijn er relatief heel weinig sociale huurwoningen.
3.	In de spelregels op blz. 14 van het concept SPvE lopen er tegenstrijdige zaken door elkaar. De gehele Stephensonstraat zal geen gesloten geveloppervlak mogen laten zien, maar tegelijkertijd 'vraagt de Haltestraat om een zorgvuldige uitwerking. Er is wel sprake van een (voor)gevel maar de achterkant wordt hier ontkent.	De Leidsevaartbuurt is opgezet in bouwblokken. Kenmerkend daarvoor is dat de formele (voorkant) zijde naar de straat/ openbare weg is gekeerd en de informele (achterkant) zijde naar een tuin/semi openbaar gebied is gekeerd. De formele kant aan de Stephensonstraat moet een levendige uitstraling krijgen. Er moet voorkomen worden dat grote delen van de gevel 'gesloten' zijn want dan is er geen sprake van een 'levendige gevel'. De Haltestraatzijde is de 'achterkant'. Ook deze achtergevel zal voor veel mensen zichtbaar zijn. Om die reden wordt ook aan deze zijde een zorgvuldige uitwerking geëist.
4.	Volgens de spelregels moet parkeren en ontsluiting 'in principe' ondergronds. Dit was ook zo het geval toen circa 8 jaar geleden het Remise plan in beeld kwam. Een ondergrondse ontsluiting en ondergronds parkeren is in dit deel van het gebied alleen al financieel niet haalbaar met voorgenoemde woonbestemming.	Zie onze reactie op D1 en de Algemene Beantwoording. Het parkeer- en verkeersvraagstuk is als eis in het SPvE opgenomen.
5.	Hoe denkt de gemeente om te kunnen gaan met de afvalverzameling? Er is op dit moment nog een tekort aan ondergrondse afvalcontainers terwijl het Remise plan al circa 2 jaar is voltooid. Hoe is de zienswijze op dit vlak? Er staat in de spelregels dat het indien noodzakelijk is er ruimte zal moeten worden gereserveerd. Dit is uiteraard noodzakelijk wanneer een blok met commerciële bestemming komt en daarboven woningen gerealiseerd worden.	De afvalinzameling is een onderwerp voor de verdere uitwerking, waarbij Spaarnelanden betrokken zal worden.
6.	Er is in het concept SPvE steeds sprake van een bezonningsanalyse. Deze moet ook openbaar gemaakt worden door de partij die de analyse heeft gemaakt en met welke opdracht deze partij de analyse heeft gemaakt. Een eerlijke conclusie van de analist is belangrijk om af te wegen of er daadwerkelijk sprake is van een acceptabele situatie na het bouwen van de nieuwe panden.	Zie beantwoording bij B1.

E.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<ul style="list-style-type: none"> Betrokken bewoners zijn niet meegenomen in de 'meedenkgroep'. Bezwaren van huidige bewoners worden onvoldoende serieus genomen; De galerij is in het ontwerp aan de oostzijde gesitueerd. Dit geeft onrust; Situeer de slaapkamers aan de zijde van de Remise. Dit zorgt voor een groter gevoel van privacy. 	<p>Zie de Algemene Beantwoording. In aanvulling hierop het volgende.</p> <p>De meedenkgroep is opgericht in het kader van de ontwikkelvisie Zuid-West. Dit betreft een visie voor de gehele zone waarin nog geen gedetailleerd uitwerkingen voor de bouwplots (percelen) zijn gemaakt. In de verdere procedure zal er op plotniveau een SPvE gemaakt worden, zoals bijvoorbeeld het nu voorliggende SPvE voor de Stephensonstraat 38-46. Op het SPvE bieden wij de mogelijkheid om inspraak te geven. Ieders mening wordt serieus genomen en afgewogen met alle belangen die gemoeid zijn met het project. Zo hebben wij bij D1 aangegeven dat het SPvE aangepast wordt naar aanleiding van de zienswijzen. Als bestuur moeten wij echter belangen afwegen en hierin keuzes maken. Dit houdt in dat wij, over het algemeen, niet alle zienswijzen kunnen honoreren. De Stephensonstraat 38-46 is hier niet anders in.</p>

F.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<p>De bebouwing aan de Stephensonstraat in zijn huidige vorm heeft weinig waarde. De nieuwe inrichting is een positieve ontwikkeling. De hoogte van de nieuwbouw moet passen bij de hoogte van de bestaande bouw. Goed om te lezen dat de nieuwbouw beperkt zal worden tot vier bouwlagen.</p>	<p>Zie de Algemene Beantwoording. In aanvulling hierop het volgende.</p> <p>We zijn het met u eens. Een nieuw gebouw en een andere functie zal een positieve invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Het gebouw bestaat voor het grootste deel uit vier bouwlagen. Aan de zuidzijde is er ruimte voor een hoogteaccent tot 5 bouwlagen. Er is voor een accent op deze plek gekozen om het vergrote Remiseplantsoen/plein te markeren. De ontwikkelvisie Zuid-West voorziet hier een levendig plein met voorzieningen voor de buurt en ruimte voor ontmoeting.</p>
2.	<p>Na het lezen van het programma van eisen heb ik nog een aantal vragen:</p> <p>Plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> De Haltestraat en de parkeervakken zijn geen eigendom van Hoorne, of van de gemeente, maar van de bewoners van de Remise. Deze grond kan niet gebruikt of veranderd worden door uitvoering van het project. Door deze grond mee te nemen, wordt het percentage bebouwd van het nieuwe project verlaagd. Kan grond van derden zonder instemming aan het plangebied worden toegevoegd? In het bestemmingsplan Remise staat in hoofdstuk 3 Algemene regels, artikel 7 (pagina 42) dat grond niet dubbel geteld mag worden. De Haltestraat en de parkeervakken, de Brockwaystraat en het 	<ul style="list-style-type: none"> Bij het opstellen van het SPvE is gekeken naar het project in relatie tot de omgeving. Het kaartmateriaal toont daarom een groter gebied dan waar het project betrekking op heeft. Het gebruik van gronden, die niet in eigendom zijn van Hoorne of de gemeente, is niet aan de orde. Het betreffende artikel is een standaard bepaling in het bestemmingsplan. Het bepaalt dat als een perceel met een bouwrecht kadastraal wordt gesplitst, niet twee keer hetzelfde gebouwd mag worden. Als op het perceel bijvoorbeeld een woning mag worden gebouwd, mag er na splitsing niet twee woningen worden gebouwd. Het artikel heeft geen betrekking op de situatie zoals beschreven in de zienswijze.

	<p>Remiseplantsoen behoorden tot het project gebied van de Remise. Nu wordt dezelfde (onbebouwde) grond opnieuw meegerekend in het Stephenson 38-46 project. Door al deze onbebouwde grond mee te rekenen, wordt het percentage onbebouwd van het nieuwe project enorm verlaagd. Is er sprake van dubbel telling zoals bedoeld in het bestemmingsplan van de Remise?</p>	
3.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> De nieuwbouw van Stephensonstraat wordt beperkt tot vier lagen. De toegestane maximale bouwhoogte is echter 15 m. Woningen in de Remise hebben bouwlagen van ongeveer 2.9 m, dus de 15 m is zeer ruim bemeten (passend bij 5 bouwlagen). Dit blijkt ook onder andere uit een concept dat op de inloop avond werd getoond. De bovenste woonlaag is veel hoger dan de onderliggende lagen en de gevels zijn ongeveer een meter boven het dak doorgetrokken om aan de 15 m te geraken (zie bijgevoegd). Wanneer voor een bouwlaag ongeveer 2.9 m zou worden gerekend, komt de totale bouwhoogte rond de 12 m uit. Dit heeft geen invloed op het aantal woningen, of de hoeveelheid bedrijfsruimte, maar maakt het gebouw wel meer in lijn met de bestaande bouw. Waarom is de maximale bouwhoogte zo ruim bemeten? 	<p>Aan de Stephensonstraat is ruimte voor bedrijfsbebouwing op de begane grond. Voor bedrijven wordt met een verdiepingshoogte van 5 meter gerekend. Voor een tussenlaag wordt 3 meter gerekend. Op de dakverdieping is meer ruimte nodig. Hierdoor kunnen de voorzieningen die nodig zijn om een gebouw aan de duurzaamheidseisen te laten voldoen, op een nette manier weggevoerd worden achter een opstand of in een kap.</p>
4.	<p>Criteria uit de ontwikkelvisie Zuid-West</p> <ul style="list-style-type: none"> In de ontwikkelvisie zijn de diverse gebouwen voorzien van een maximale Floor Space Index (FSI), een minimale FSI en een minimum percentage onbebouwd. De cijfers zijn ook terug te vinden op de kaart pagina 9 van het concept SPvE van . Dit zijn goed kwantificeerbare en toetsbare criteria. Waarom zijn deze eisen niet in de lijst spelregels op pagina 14 opgenomen? Wat is het percentage bebouwd en de FSI van de concepten die op de inloop avond getoond werden? 	<p>Dit heeft te maken met de fase waarin het project Stephensonstraat 38-46 zich nu bevindt. De Floor Space Index in de visie is gebruikt om globaal een richting te geven voor het te realiseren vloeroppervlak in relatie tot bouwhoogte in het betreffende gebied. Een Stedenbouwkundig programma van eisen is een stap verder in het planproces en is concreter en gedetailleerder. Het zoomt nader in op het perceel waar het om gaat.</p>

G.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Bezwaar tegen galerijen en balkons beter aan de kant van de Stephensonstraat i.v.m. inkijk huizen, tuinen Remise. Daarnaast zorgen over geluidsoverlast in de zomer.	Zie de Algemene Beantwoording. Normaal gebruik van de woningen leidt niet tot aantasting van het woongenot bijvoorbeeld door middel van geluidsoverlast.
2.	Niet hoger dan huidig gebouw i.v.m. zonlicht bestaande tuinen	Zie de Algemene Beantwoording.
3.	Vertrouwen in politiek is beschadigd i.v.m. niet nakomen afspraken bouw van blok 6. Hierdoor moet het gebouw aan de Stephensonstraat compenseren. Dat is niet conform afspraak bij de koop van de woningen.	De ontwikkelaar heeft een alternatief plan voor blok 6 aangedragen. Dit plan krijgt een zelfstandige en volledige beoordeling, waarin alle belangen, ook die van omwonenden, worden afgewogen.

H.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Bezwaar tegen de bouwhoogte. Liever een gebouw met twee verdiepingen minder en de balkons aan de Stephensonstraat.	Zie de Algemene Beantwoording.

I.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1	Een flat van 2x hoogte Remise zet ons, de tuin en de zonnepanelen in de schaduw.	Zie de Algemene Beantwoording.
2	Het is daarom een stevige wijziging t.o.v. Bestemmingsplan Remise 2015/2016	Het voorgenomen project past inderdaad niet binnen het bestemmingsplan. Vandaar dat een SPvE is opgesteld. Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
3	Grote kans dat de geplande kantoren leeg blijven (gebaseerd op leegstand van bijvoorbeeld de Houtwachters (Bron Wagenhof))	Het project ziet toe op woningbouw op de verdiepingen en voorzieningen in de plint. Hoorne heeft er baat bij dat de begane grond zo snel als mogelijk wordt verkocht of verhuurd. Gezien de schaalgrootte van het project, de huidige economische situatie en het belang van Hoorne bij de verkoop/verhuur, is het niet denkbeeldig dat er geen sprake zal zijn van langdurige leegstand in dit stedelijk gebied. In het ontwikkelproject Stephensonstraat zijn momenteel veel bedrijven gevestigd, die op termijn zullen verplaatsen vanwege woningbouwontwikkelingen. De geplande kantoor- en commerciële ruimte is voor bedrijven interessant die in het gebied gevestigd blijven.
4	Parkeren toekomstige bewoners is niet ingecalculeerd en of uitgewerkt Dit heeft impact op het ontwerp dat mogelijk nog groter/hoger wordt.	Zie onze reactie op D1 en de Algemene Beantwoording.

5	De flat ongeveer even hoog bouwen als de bestaande omgeving zou realistischer zijn, duurzamer en verbeterd potentieel de haalbaarheid van het plan	Zie de Algemene Beantwoording.
---	--	--------------------------------

J.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Hoogte van nieuwbouw niet hoger dan bestaand gebouw.	Zie de Algemene Beantwoording.
2.	Galerij en balkons aan kant Stephensonstraat i.p.v. uitkijkend op parkeerterrein /Remise-project	Zie de Algemene Beantwoording.
3.	Tot slot voorzien we grote parkeer- en verkeersproblemen aangezien er nu al te weinig parkeerplaatsen zijn graag zien we hiervoor een passende oplossing	Zie onze reactie op D1 en de Algemene Beantwoording.

K.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Het was ten tijde van de verkoop van het Remiseproject de bedoeling dat deze woningen op een andere plek in het gebied gebouwd zouden worden. Deze verplaatsing komt voornamelijk Hoorne Vastgoed zelf heel goed uit i.v.m. parkeerplekken bij de Vomar. Daarmee toont deze ontwikkelaar zich onbetrouwbaar en hebben de direct omwonenden van Stephensonstraat 38-46 met een heel andere situatie voor ogen hun woningen gekocht. Uiteraard verandert de omgeving constant, maar in dit geval is het Hoorne die het beste van twee werelden probeert te krijgen, en dat is niet zwaarwegend genoeg voor zo'n ingrijpende verandering in het plan.	<p>Zie onze reactie op B5. In aanvulling hierop het volgende. Het plan voor de Stephensonstraat 38-46 krijgt een zelfstandige en volledige beoordeling, waarin alle belangen, ook die van omwonenden, worden afgewogen.</p> <p>Blok 6 was onderdeel van het Remise project. Het klopt dat dit blok nu niet gerealiseerd wordt. Het wel realiseren van blok 6 had overigens niet betekend dat de huidige locatie dan niet ontwikkeld zou worden. De huidige locatie is alleen nooit een onderdeel geweest van het Remiseplan.</p> <p>In de spelregels is opgenomen dat de parkeerplaats in de huidige vorm verdwijnt en dat hier voor de middellange termijn 12 parkeerplekken voor invaliden en elektrische auto's gerealiseerd worden in combinatie met groen. Voor de lange termijn, na realisatie van de ontwikkelzone, is een parkeervrij plein voorzien.</p>

L.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Maximaal 3 woonlagen zodat hoogte gelijk aan de wijk is.	Zie de Algemene Beantwoording.
2.	Geen/minder sociale huur, geen sociale huurders met psychiatrische klachten en of met een dramatisch verleden. Bewoners afstemmen op de buurt, bijvoorbeeld door er bejaarden te laten wonen.	Zie de Algemene Beantwoording.
3.	Balkons en galerijen aan de Stephensonstraat i.v.m. privacy	Zie de Algemene Beantwoording.

M.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	De gemeente moet geen zaken doen met een projectontwikkelaar die zich niet aan de afspraken houdt. Hoorne heeft in het Remise-plan geen (en te weinig in de flats boven de vomar, als dat al sociale huur is) sociale huurwoningen in de eengezinswoningen gemaakt en heeft blok 6 helemaal geschrapt. Misschien mede door de plannen van de gemeente, maar het komt ze verdomd goed uit dat er voor de Vomar (eigendom Hoorne) geen groot blok komt maar een open plein met parkeergelegenheid.	<p>Hoorne Vastgoed heeft een nieuw project ingediend voor de Stephensonstraat 38-46. Dit project doorloopt dezelfde beoordelingsprocedure als andere projecten van ontwikkelaars. Ondanks het niet realiseren van blok 6 zien wij kansen in het project voor sociale woningbouw en het verbeteren van de openbare ruimte. Zie ook onze reactie op B5. Hoorne heeft overigens de overige woningen in de Remise conform afspraken met de gemeente Haarlem gerealiseerd.</p> <p>In de spelregels is opgenomen dat de parkeerplaats in de huidige vorm verdwijnt en dat hier voor de middellange termijn 12 parkeerplekken voor invaliden en elektrische auto's gerealiseerd worden in combinatie met groen. Voor de lange termijn, na realisatie van de ontwikkelzone is een parkeervrij plein voorzien.</p>
2.	Ik ben tegen een massief, lang (ong 120m), groot en te hoog (tussen 11 en 15m) blok op de rest van de Stephensonstraat. Als je toch wil bouwen, schuif het gebouw maar een eind richting het spoor op en maak een kleinere (of geen) gracht.	<p>Zie algemene beantwoording. In aanvulling hierop het volgende.</p> <p>Met de ontwikkelvisie Zuid-West is een samenhangend toekomstbeeld geschetst voor de toekomst van gehele zone. Het brede (grachten) profiel is daar een randvoorwaardelijk onderdeel van. Een gebouw opschuiven heeft invloed op de samenhang en het gewenste programma.</p>
3.	Haltestraat geen echte straat, het is een parkeerterrein alleen toegankelijk voor de bewoners van de Remise woningen en is eigendom van de bewoners (parkeerplaatsen) en VvE (parkeerstraat). Dit is ook al uitgelegd aan de gemeente in een bezwaar/terugkoppeling voor de planning van de spoorzone volbouwen met hoogbouw. Het enige wat daar nog mag veranderen is dat er een extra uitgang van het privé parkeerterrein aan de kant van de Vomar komt.	Het is bekend dat het parkeerterrein in eigendom is van de bewoners. Hier zal ook niets veranderen met uitzondering van een extra uitgang aan de kant van de Vomar. Precies zoals wordt voorgesteld.
4.	Verder mag er geen sprake zijn van hoogbouw (bestemmingsplan zegt lager dan 11 m en die vage regel dat het dan 11 plus 4 meter is, is gewoon krom) naast laagbouw (huizen van de Remise zijn daar 10m). Dus er moet een geleidelijke overgang zijn.	Zie de Algemene Beantwoording.
5.	Niet 1 groot lang blok, maar onderbroken door openbaar groen en eventueel water. Dat is geschetst in uw Concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen onder de visies en impressies van de gemeente en projectontwikkelaars.	De ruggengraat van de ontwikkelzone is een aantrekkelijke openbare ruimte. Daarbinnen is ruimte voor water en groen. Deze openbare ruimte verbindt alle openbare functies zoals sport, parken, plantsoenen en (winkel) pleinen zoals het Remiseplein in de zone. De wanden van deze openbare ruimten worden gevormd door onder andere Stephensonstraat 38-46. Het blok wordt zo ontworpen dat het blok geen monotone uitstraling krijgt.
6.	Op pagina 11 van het SPvE geeft u aan dat de bolramen en	Zie algemene beantwoording 1

	<p>bijwagenstraat last zullen hebben van de nieuwbouw Stephensonstraat 38-46, maar u vergeet de boogstraat, de Blauwetram straat en het Remiseplatsoen daarbij. Mijn en de andere woningen hebben minder zonlicht en minder privacy door deze nieuwbouw. Ik en alle andere hebben gekocht op de bestaande situatie en ik wil pertinent niet dat het hoger wordt dan nu is, we hebben veel geld betaald voor de woning en als gemeente en projectontwikkelaar had u deze plannen op zijn minst kunnen delen voor de koop (wat niet gebeurd is). Gezondheid en leefbaarheid gaan erg achteruit als u dit doorzet. Nieuwbouw prima, maar hou de hoogte van de huidige gebouwen aan zet het karakter van de remise wijk door.</p>	<p>Tijdens de verkoop van de Remise woningen lag er nog geen visie op de ontwikkelzone. Er waren nog geen plannen om te delen. De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan voor de bebouwing aan de Stephensonstraat zijn niet gewijzigd.</p> <p>Wij zijn van mening dat de ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving. Dit onder meer door middel van het plein, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, en de voorzieningen in de plint.</p>
7.	<p>Ook heeft de gemeente en ontwikkelaar Hoorne aangegeven dat de Stephensonstraat 2 t/m 10 niet te koop staan en dat er geen plannen zijn om te kopen en daarbij ook beloofd dat als dit ooit gekocht/her-ontwikkeld wordt, dat het niet hoger wordt dan nu het geval. Ik hou u aan uw woord!</p>	<p>Bij ons is niet bekend of en zo ja wanneer de betreffende locatie in de verkoop komt. De gemeente heeft geen invloed op aankoop of verkoop van panden van derden. Als de (eventuele nieuwe) eigenaar een initiatief heeft voor de locatie, zal deze op de gebruikelijke wijze worden beoordeeld. Net zoals het project voor de huidige locatie.</p>

N.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Bezwaar tegen de hoogte vanwege uitzicht en licht. Daarnaast zorgen over infra, m.n. parkeren en sociale woningbouw	Zie de Algemene Beantwoording.

O.		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<p>Allereerst wil ik mijn complimenten en steun uitspreken voor de herontwikkelingsplannen van de gemeente. De doorontwikkeling van het Remiseplein naar een groter stadsplein word ik enorm enthousiast van en de uitstraling van het nieuwe blok aan de Stephensonstraat spreekt mij wel aan. Dat gezegd hebbende blijf ik met een aantal bedenkingen over de door Hoorne gewenste uitvoering.</p> <p>Bouwhoogte De huidige Remise buurt bestaat uit rijtjeswoningen met een hoogte van 10 meter. In het huidige plan wordt Stephensonstraat 38-46 opgeleverd met een gemiddelde hoogte van 15 meter (11 meter goot + 4 meter kap) en een piek op de hoek van 17 meter. De overgang van een op ander gebeurt op een afstand van nog geen 15 meter. Wanneer ik de plattegrond van de spelregelkaart ontwikkelzone Zuid-West op pagina 9 van het SPvE bekijk dan zie ik dat verderop in de Stephensonstraat – tussen de Marconistraat en de Maxwellstraat over precies dezelfde afstand bestaande bouw en beoogde nieuwe hoogbouw wordt aangegeven dat hier extra aandacht voor de overgang van bouwhoogtes moet worden gegeven. Het verbaast mij heel sterk dat dit niet van toepassing is op de locatie van dit plan en ik wil met klem benadrukken dat de overgang van 3 naar 5-7 bouwlagen op zo een kleine afstand niet wenselijk is omdat wij als buurt gaan opkijken tegen een betonnen wand die overal bovenuit steekt en ons van tientallen uren zonlicht (en energie) gaat beroven.</p>	<p>Dank voor de complimenten en steun. Hieronder zullen we de vragen beantwoorden.</p> <p>Bouwhoogte: Aanvullend op de algemene beantwoording is het belangrijk om aan te geven dat het volume afbouwt richting de Haltestraat. In de spelregelkaart gaat dit van 11 meter met kap naar 15 meter bouwhoogte. Een dergelijke overgang is heel normaal in een profiel zoals dat van de Haltestraat. Naar aanleiding van de reacties is besloten de hoogte van 11 meter aan de Haltestraat te maximeren op 6 meter.</p>
2.	<p>Bestemmingsplan Tijdens de voorlichtingsavond is mij aangegeven dat de bestemmingsplannen de beoogde hoogtes reeds toestaan, ik zie dat de goothoogte van 11 meter plus kap is genoteerd</p>	<p>Toen het Remise-project in uitvoering werd genomen, was er nog geen sprake van een ontwikkeling aan de Stephensonstraat 38-46. Op enig moment heeft de ontwikkelaar dit plan aangedragen, waarbij een alternatief werd voorgelegd voor blok 6 van het Remise-project. Zie de reactie bij K1.</p>

	<p>in een bestemmingsplan van 2015. Was de gemeente destijds niet op de hoogte van de aankomende bouw van rijtjeswoningen? Ik zie ook dat het bestemmingsplan aangeeft dat het een enkelbestemming bedrijf betreft. Het kan toch niet zo zijn dat enerzijds aan het bestemmingsplan moet worden vastgehouden (bouwhoogtes) en anderzijds aanpassingen mogelijk zijn om dit project er door heen te drukken? Indien de gemeente hier handelt zoals jullie aangaven tijdens de inloop avond dan wordt zicht en zon voor 44 huishoudens verpest voor de netto winst van circa 22 woningen. Daarnaast is de piek van 17 meter gepland in het vlak van het voormalig blok 6 in bestemmingsplan remise, en deze geeft een maximale bouwhoogte aan van 15 meter.</p> <p>Ik hoor graag exact onder welke voorwaarde Hoorne vastgoed reeds hun beoogde plan kan uitvoeren, en welke eventuele bestemmingsplan wijzigingen hier nog voor nodig zijn. Ik wil met klem benadrukken dat indien het gepresenteerde plan wil vasthouden aan de maxima die zij aangeven ik verwacht dat wij namens de buurt zullen optreden om dit op elk mogelijk wijze te bestrijden. Daarnaast wil ik benadrukken dat de gemeente dient op te komen voor de bewoners en niet de portemonnee van een vastgoedbedrijf met zeer twijfelachtige reputatie op gebied van afspraken nakomen.</p>	<p>Bij een beoordeling van een voorgestelde ontwikkeling wordt onder andere een vergelijking gemaakt met de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Bestaande bouwrechten moeten mede vanwege rechtszekerheid in beginsel worden gerespecteerd. Deze bouwrechten zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Deze afweging is gemaakt tijdens het opstellen en uiteindelijk vaststellen van het bestemmingsplan.</p> <p>De ontwikkeling van de Stephensonstraat 38-46 past qua bebouwing grotendeels binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Wij delen dan ook niet de mening dat er sprake is van een onacceptabele aantasting van de bezonningssituatie. Zie de algemene beantwoording bij nr. 1. Door het vervallen van blok 6 is het mogelijk een volwaardig plein te realiseren en een zichtas te creëren conform de ontwikkelvisie Zuid-West. In de algemene beantwoording hebben wij aangegeven dat het deel van de bebouwing dat niet past binnen het bestemmingsplan, aanvaardbaar is uit stedenbouwkundig oogpunt.</p> <p>De percelen hebben een bedrijfsbestemming. Indien de plannen van Hoorne doorgang vinden wijzigt het gebruik van bedrijvigheid naar wonen op de verdiepingen en voorzieningen in de plint. Het voorgenomen gebruik vinden wij goed passen in deze stedelijke omgeving. Er is geen sprake van het er doorheen drukken van het project. Bij E1 hebben wij aangegeven dat er sprake is van een zorgvuldig proces, waarbij de belangen van diverse partijen worden meegewogen bij de besluitvorming.</p> <p>Het definitieve SPvE zal de voorwaarden bevatten waaronder Hoorne het project verder kan uitwerken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig Voor dit bestemmingsplan zal op enig moment een aparte en openbare procedure worden gevoerd.</p>
3	<p><i>Balkons & Galerijen</i> gericht op buurt in plaats van weg. In het huidige plan worden alle balkons en galerijen open opgeleverd op de oostkant van het blok. Vanaf de 3^e verdiepingen en tot de beoogde 6^e/7^e verdieping hebben onze toekomstige nieuwe burens vrije inkijk de tuin, woonkamer en slaapkamers in van alle Remise woningen ten westen van de Blauwe Tramstraat. Tevens ben ik bang dat de functie van balkon en open galerij – waar verkeer van bewoners zal plaats vinden voor 90 nieuwe huishoudens – ernstige geluidsoverlast zal brengen. Dit houdt in dat in het huidige blok tussen de Blauwe Tramstraat en de Stephensonstraat plotseling niet 44 huishoudens persoonsverkeer en recreatie plaats vind, maar 134. Onze voorkeur (en vermoedelijk die van de toekomstige nieuwe bewoners) is dat de balkons naar de zakkende zon kijken op het westen en de galerijen worden</p>	<p>Zie algemene beantwoording tweede punt.</p>

	gesloten / vervangen door een gesloten gang.	
4	<p><i>Sociale huur over sociale koop</i></p> <p>Ik begrijp ten volle de prangende behoefte voor sociale huurwoningen in de stad en ondersteun ten volste de realisatie van deze in nieuwe projecten. Ik schrik echter van de belofte van Hoorne naar de gemeente dat 80% van de woningen in het nieuwe blok sociale huur zal betreffen als goedmaker voor het verdwijnen van blok 6 in de remise. Er zijn geen positieve berichten te vinden over het realiseren van hoge concentratie, zelfde klasse sociale huurwoningen. Alle huidige onderzoeken wijzen er op dat een mix van sociale huur, sociale koop en een deel particuliere huur/koop de beste sociale resultaten oplevert. Ik zie dat de Remise te weinig (lees: geen) sociale huur aanbied, maar een blok met 90 sociale huurwoningen kan niet wenselijk zijn. Graag zien wij hier een mix van sociale huur met sociale koop woningen. Bied huidige sociaal huurder van Haarlem de mogelijkheid - onder strikte regels m.b.t. doorverkoop – een startersappartement te kopen in het nieuwe blok. Dit zal evenredig evenveel sociale huurwoningen vrijmaken als de nieuw te bouwen woningen, en voorkomt een concentratie sociale huur op een hoop op de Stephensonstraat.</p>	<p>Wij delen niet de mening dat het realiseren van 80% sociale woningbouw op de locatie leidt tot een onaanvaardbare situatie. Er zijn bij ons geen wetenschappelijk onderbouwde rapporten bekend, die onomstotelijk aantonen dat een hoog percentage aan sociale woningbouw in een woningblok, leidt tot aantasting van het woongenot in de woonwijk waar de locatie onderdeel vanuit maakt.</p> <p>Sociale woningbouw is slechts woningbouw voor mensen met een krappe beurs. Niet is in te zien hoe sociale woningbouw meer overlast veroorzaakt, als daar al sprake van zou zijn, ten opzichte van bijvoorbeeld woningbouw in het midden- of hoge segment. De afgelopen jaren zijn veel woningen in het hoge segment gerealiseerd. Het beleid van de gemeente is gericht op meer sociale woningbouw de komende jaren. Overigens is 20% van de woningbouw op de locatie in de vrije sector. Er is dus sprake van een mix van woningbouwcategorieën.</p> <p>Wij hebben voorkeur voor sociale huurwoningen. De instandhoudingstermijn voor een dergelijke woning is 25 jaar. De instandhoudingstermijn voor een sociale koopwoning is tussen de 5 en 10 jaar vanwege de stijging van koopprijzen. D.m.v. sociale huurwoningen blijft de voorraad sociale woningbouw langer op peil.</p>
5	<p><i>Haltestraat</i></p> <p>In de plannen is de huidige parkeerplaats van de remise woningen aangeduid als de Haltestraat. Tevens lijkt er een doorgang te komen bij de Vomar naar deze straat. Wordt deze “straat” onderdeel van de parkeeroplossing voor het nieuwe blok?</p> <p>Tot slot wil ik nogmaals benadrukken dat het realiseren van een winkels en woon complex op de Stephensonstraat 38-46 ontzetting positief is voor de buurt. Het verwijderen van een zeer discutabel parkeerterrein met al haar overlast en realiseren van een behoorlijke afwerking is muziek in mijn oren. Mocht dit complex minder hoog worden en iets anders ingedeeld dan denk ik dat alle bewoners in de omgeving dit project met liefde groen licht geven.</p>	<p>Een tweede ontsluiting van de parkeerkoffer op de Haltestraat is altijd wenselijk geweest om de Boogstraat te ontlasten. Echter bleek deze doorgang samen met blok 6 niet haalbaar. Nu blok 6 niet gerealiseerd wordt, is er een mogelijkheid alsnog de tweede ontsluiting te realiseren. De Haltestraat zelf wordt geen onderdeel van de parkeeroplossing voor het nieuwe blok. Deze parkeerplaatsen zijn immers eigendom van de bewoners van de Remise.</p>

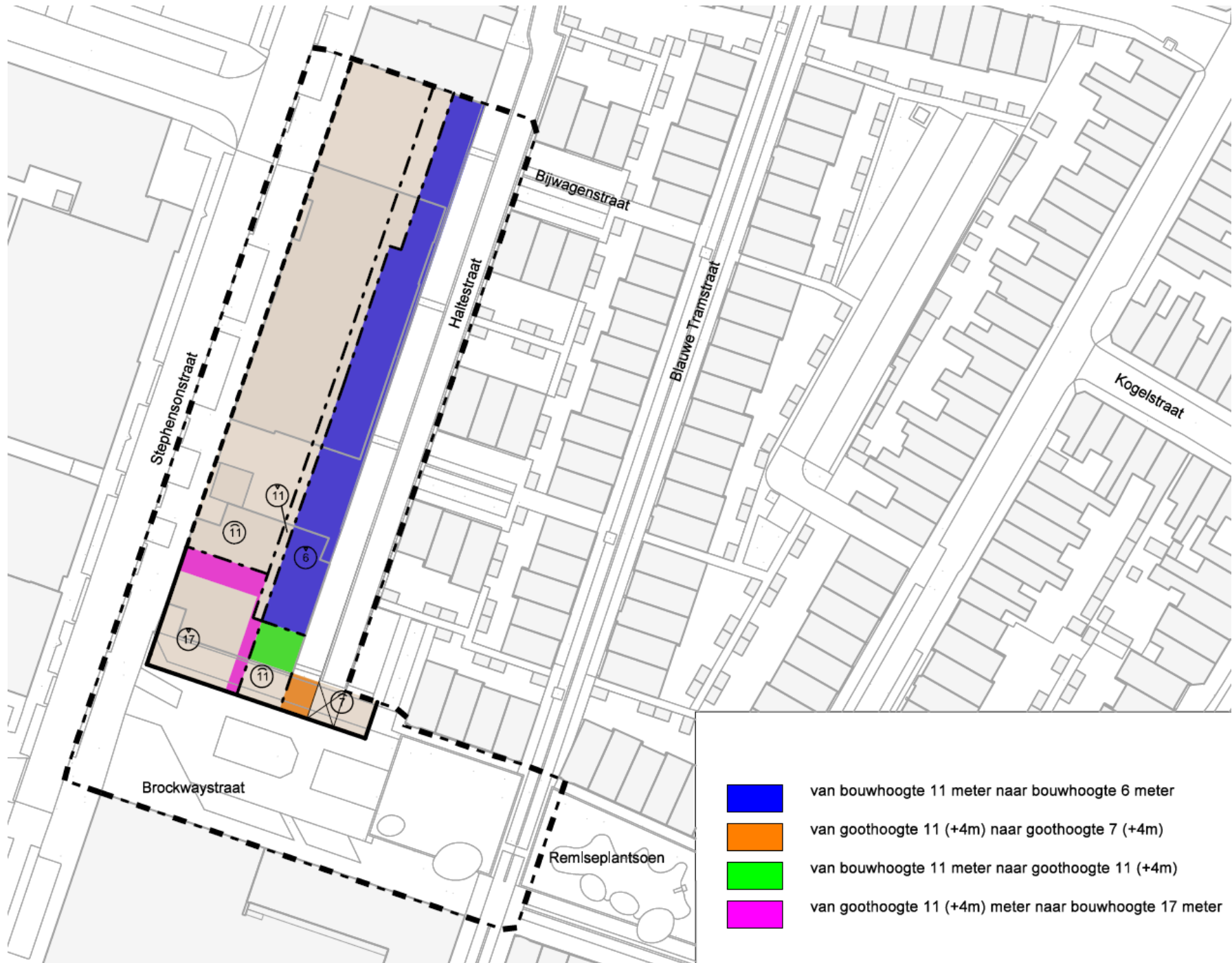
Aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- De volgende regel is opgenomen in de spelregels onder het kopje rooilijn en oriëntatie 'Buitenruimtes worden zo ontworpen dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de omwonenden. Bijvoorbeeld door de valbeveiligingen zo te ontwerpen dat direct zicht op tuinen en woningen beperkt wordt'.
- De achterzijde van de bebouwing aan de Haltestraat wordt lager dan het huidige bestemmingsplan nu toestaat. De hoogte wordt aangepast van 11 naar 6 meter.

In overleg met de architect zijn een aantal hoogtelijnen aangepast. Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen en het effect daarvan. Met behulp van de kleuren blauw, oranje, groen en magenta is in het kaartje op de volgende pagina in beeld gebracht welke lijnen gewijzigd zijn. In onderstaande bullets wordt naar die kleuren verwezen.

- Het volume aan de zijde van de achtergelegen woonbuurt (blauw) is verlaagd om zo schaduwwerking te verminderen en de privacy van de achterburen beter te beschermen. De architect onderzoekt de mogelijkheid om de buitenruimten van de appartementen uit te voeren als een leef-galerij, waardoor deze niet direct in de gevel liggen maar in de tweede lijn. De galerij loopt nog voor de buitenruimtes langs en werkt hierdoor als een privacy scherm. De volumeopbouw gaat van 6 meter aan de Haltestraat naar een maximale hoogte van 11 meter ter plaatse van de galerijen. Aan de voorzijde blijft de goothoogte 11 meter. Daarboven kan een kap of setback worden gerealiseerd tot 15 meter hoog.
- De maatvoering voor het hoekaccent met een maximale hoogte van 17 meter is aangepast (magenta). Door de kop op de bovenste laag in de lengterichting van de Stephensonstraat te vergroten, zal er een duidelijk gebaar worden gemaakt richting zowel de toekomstige gracht als het plein. De kop staat meer in verhouding tot de totale lengte van de gevelwand die in de architectuur wordt opgedeeld in drie delen die op zichzelf weer verder geleed zijn. Levendigheid is een belangrijk element dat de kop zou moeten uitstralen, zowel op maaiveld aan de Stephensonstraat als het plein. Het vergroten van de kop heeft geen effect op de bezonning van de omgeving.
- Aan de zuidzijde is het gedeelte dat was voorzien van een goothoogte 11 iets smaller geworden (oranje). Dit wordt gecompenseerd in de diepte van dit gedeelte (groen). Deze aanpassingen zijn gedaan om een betere overgang te maken naar het hoogteaccent.



Bijlag 1 Overzicht indieners

Naam	Publicatie gegevens
A.	Nee
B. R. van Disseldorp	
C.	Nee
D.	Nee
E. Dorien Zeinstra	
F. Jasper Schot	
G.	Nee
H. Siavosh Maghsoudian	
I.	Nee
J. Hans en Nicolien Voskamp	
K. Coen Polack	
L. Gijs Vecht	
M. Mark van der Veldt	
N. Eva Lith-Poppink	
O. Steinn Helgason	