

5 juni 2008 Betoog wijkraad Frans Hals - bestemmingsplan St. Joannes de Deo

*Inspreker
m.w. Schot
die Onw. Extra
5-6-2008
(niet verspreid)*

I2 Bouwhoogten

I2: De bouwhoogte zal voor wat betreft de nieuwbouw in hoofdzaak - voor tenminste 85 procent - beperkt blijven tot drie bouwlagen (= 8 a 10 meter).

Toelichting: "Bebouwing van 2 à 3 bouwlagen sluit het best aan bij de bebouwing in de omgeving. Bij een dergelijke beperkte bouwhoogte kan een vrij hoge dichtheid worden bereikt." De meeste van de aanwezige ziekenhuisgebouwen zijn hoger, waar gekozen wordt een gebouw te handhaven wordt dus een grotere bouwhoogte geaccepteerd.

Duidelijk toch?

In het Masterplan komen echter 3 grote hoge appartementen gebouwen in het midden, met meer dan 3 bouwlagen. Volgens AmWonen voldoet het Masterplan aan uitgangspunt I2; 85% van de nieuwbouw is beperkt tot 3 bouwlagen. Minder dan 15% van het bvo ligt op laag 4 en hoger.

Deze uitleg was nieuw voor ons, klopt dat wel? Het hoofdgebouw is toch gehandhaafd, is dat die 15 %? Iedereen in de buurt keek ervan op.

Hoe het zat met I2, wordt duidelijk verwoord door de gemeente in de B&W nota van 2001/1691 waarin de 10 plannen worden beoordeeld: citaat "Bedoeld was dat van het nieuw te bebouwen grondoppervlak maximaal 15% hoger dan 3 bouwlagen zou mogen zijn, maar in een aantal gevallen is de uitleg gehanteerd dat maximaal 15% van de woningen op de vierde bouwlaag of hoger zou mogen liggen (hetgeen heel anders kan uitpakken dan op grond van de eerste uitleg)."

En inderdaad dit pakt echt heel anders uit; de grondoppervlakken van de 3 flats zijn samen 37% van het bebouwde grondoppervlak. Ruim twee keer zoveel, en dan is het hoofdgebouw niet meegeteld.

Onze zienswijze hierover op het Masterplan is ongegrond verklaard. (mei 2005)

We hebben dit aangekaart in het voorontwerp bestemmingsplan (december 2006) met aanhalen van de betreffende nota.

Antwoord: volgens onze berekeningen voldoet het plan hieraan. Punt afgewezen.

In ontwerp bp (september 2007) hebben we dit nog duidelijker ter sprake gebracht met nota, verzoek om berekening en aanhaling van de toelichting bij het uitgangspunt

Antwoord:

Indieners van deze zienswijzen hebben kennelijk het bebouwde oppervlak in het plan als basis genomen, volgens onze berekening voldoet het plan en de berekening van AMWonen wordt getoond. Punt afgewezen.

De indieners wordt gezegd, terwijl een B&W Nota wordt aangehaald waarin de gemeente dit zelf zegt? En blijkbaar niet wil weten? Deze beantwoording slaat nergens op!

De gemeente heeft dit uitgangspunt niet bewaakt en staat toe dat de marktpartij hier zijn eigen invulling aan geeft, waardoor het plan hemelsbreed verschilt met de bedoeling van het uitgangspunt. Een punt waar de wijkraad hard voor heeft moeten vechten en wat door de raad is goedgekeurd? Dat wordt op zo'n manier aan de kant geschoven?

Niet alleen van I2 is ernstig afgeweken, de supermarkt is vervallen, de woningdifferentiatie is aangepast. Er is overschrijding van het bvo, kwaliteitscriteria zijn niet vastgelegd, berekeningen ontbreken. Knelpunten wat betreft rooijlijn, verkeer, garage orangerie, groen en spelen bestaan nog steeds. Er rammelt van alles aan dit plan, altijd al. Dat vind niet alleen de wijkraad, ook veel bewoners

De gemeenteraad kan het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vaststellen, alle inbreng van wijkraden, werkgroepen en bewoners en de commissie ontwikkeling zelf wordt dan terzijde geschoven. Aanpassingen gewenst.

*Insprekelist
v.w. Schot de Onw.
5-6-2000 (extra)
(niek ukgereile)*

Welstandscriteria Deoterrein - moeten aangescherpt worden !

Op 14 september 2006 heb ik hierover ingesproken en gevraagd deze criteria tegelijkertijd met bestemmingsplan ter visie te leggen, wat is gebeurd. Hierbij onze dank. En onze zorg uit te spreken dat de ontwerpen erg gaan afwijken van die uit het Masterplan.

In onze zienswijze hebben we het advies van de commissie opgevolgd en gevraagd de beeldkwaliteitskarakteristieken en sfeerbeelden uit het Masterplan als referentie aan de criteria toe te voegen.

De ingediende zienswijzen zijn afgewezen. Op ons verzoek om de sfeerbeelden toe te voegen en de criteria aan te scherpen, is niet ingegaan.

We hebben altijd veel kritiek gehad op het Masterplan, maar de beeldkwaliteit vond binnen de wijkraad waardering, ook bewoners gaven dit aan met de zienswijze:

"Het geschetste aanzicht past goed in de buurt. Het beeld van dan de Haarlemse huizen met erkers, torentjes, muurtjes (i.p.v. schuttingen) ziet er goed uit. Men ziet dit graag vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan."

De gemeente Haarlem is het met deze opmerking eens. En AMWonen had had dit plan al toegezegd.

Elke projectgroep hebben we om het plan gevraagd. Om de ontwerpen aan te kunnen toetsen, want anders wordt het al gauw een kwestie van smaak en we waren ook wel bang dat alle leuke elementen snel zouden worden weg bezuinigd. Die konden maar beter worden vastgelegd. Het plan is niet gemaakt.

De welstandscriteria deoterrein zijn erg ruim omschreven, zo ruim dat elk nieuwbouw ontwerp hier bijna aan voldoet, terwijl je anders zou denken, gezien het Masterplan.

Zo zijn de ontwerpen van Herder voor de M. v. Heemskerckstraat door de welstandscommissie goedgekeurd. De ontwerpen steken erg af bij de bestaande bouw en verschillen erg van sfeer met die uit het Masterplan, daar werd een betere aansluiting geschetst.

Misschien kan de nieuwe stadbouwmeester zich eens over de criteria buigen en deze aanscherpen.

Zodat in de welstandsnota t.b.v. het gebied Deo, heldere criteria worden vastgelegd om de beeldkwaliteit van de bouwplannen voor het Deotererin door de welstandscommissie te kunnen toetsen. Criteria waardoor het nieuwe stukje stad een harmonieus onderdeel vormt met het beschermd stadsgezicht van het Kleverpark en straks ook met dat van Frans Hals.

*Iedere vader natuurlijk
van de
plannen
zou voldoe
Toetsing is
daarmee
overbodig
geworde*