

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN (ZIENSWIJZENNOTA 2016-03665)

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 28 oktober 2016 tot en met 8 december 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten worden ingediend.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van:

1. W.J. Pos, te Haarlem
2. De stichting voor interconfessioneel V.O. Gregor Mendel, te Haarlem
3. W.J. Pos, te Haarlem, G.C. Maas, te Haarlem, R.S.M. van Looveren, te Haarlem en mw. H.N.M. Pisters, t

De zienswijzen berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:

Zienswijzen van indiener onder nr. 1

1a. Onjuiste informatie raadsstuk

De indiener geeft aan dat het project bekend is, hierover is eerder gesproken tijdens de vergaderingen van de wijkraad en met de wethouder. De commissie Ontwikkeling is, naar zijn mening, echter verkeerd en niet-volledig geïnformeerd. Er is geen sprake van een situatie waarbij de bewoners “positief” en de wijkraad “enthousiast” is, zoals genoemd in het raadsstuk. Dit blijkt ook uit de, door hem als wijkraadslid geïnitieerde en met andere bewoners uitgevoerde, enquête. De indiener laat de resultaten van de enquête zien en geeft aan dat hieruit blijkt dat een ruime meerderheid van de bewoners geen voorstander is van het bouwplan.

Onze reactie: In het voortraject, dat inmiddels al enkele jaren loopt, is meerdere keren constructief gesproken met wijkraad de Krim. Er is eveneens met wijkraad Sinnevelt gesproken en ook aan hen zijn de plannen gepresenteerd.. De gemeente en CRA hebben de plannen meerdere keren aan de wijkraad gepresenteerd en er is tevens meerdere keren telefonisch contact geweest met de toenmalige voorzitter van wijkraad De Krim.

De laatste bijeenkomsten die er zijn geweest met de wijkraad waren op:

- 16 november 2015 Bijeenkomst toelichting op het bouwplan door CRA.
- 11 februari 2016 Bijeenkomst toelichting op het bouwplan door CRA, architect en gemeente
- 16 februari 2016 Jaarvergadering Wijkraad Krim
- 18 april 2016. Bijeenkomst toelichting op het bouwplan door CRA, architect en gemeente

De toenmalige voorzitter van wijkraad De Krim heeft per email het verslag van het overleg van 11 februari 2016 geaccordeerd en aangegeven dat het een mooi en helder verslag was. In het verslag staat dat men enthousiast is over het plan (**bijlage 1**). De overige wijkraadsleden van wijkraad De Krim en de wijkraad Sinnevelt hebben een cc. van deze mail ontvangen.

Op 16 februari 2016 is er een jaarvergadering van wijkraad de Krim geweest waarbij ook wethouder Snoek en de gebiedsverbinder van de gemeente aanwezig waren. De wijkraden hebben de bewoners meermaals geïnformeerd over de voortgang van het proces. Zie ook de nieuwsbrieven van wijkraad De Krim van winter 2015 en voorjaar 2016 (**bijlage 2**) waarin de Pim Mulier woontoren aan de orde

komt.

Derhalve zijn wij van mening dat sprake is van een correcte informatievoorziening en weergave van feiten naar zowel de omwonenden als naar de gemeenteraad toe. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

1b. Ruimtelijke inpassing

De heer Pos maakt kenbaar dat de geconsolideerde wijk, conform haar bestemmingsplan vastgesteld in 2011, “af” is. De Krim is een eiland ingesloten door sportaccommodaties en onderwijsinstellingen. De wijkstructuur is sport-onderwijs-woonwijk-onderwijs-sport. Een woontoren past dan ook niet op deze locatie. Het is bij uitstek een locatie om sport- en onderwijsfaciliteiten verder uit te breiden.

Onze reactie: Het geldende bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark maakt reeds hoogbouw op deze locatie mogelijk. Het voorgestane bouwplan neemt de bebouwingsvoorschriften (bebouwingsoppervlak en –hoogte) van het geldende bestemmingsplan in acht. Er wordt dus niet omvangrijker gebouwd dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het bouwplan in nauw overleg met de betrokken afdelingen van de gemeente en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) tot stand is gekomen.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark in 2009 had de gemeenteraad een kantoorfunctie op deze locatie voor ogen. Echter, door economische ontwikkelingen bleek een kantoorfunctie op deze plek niet uitvoerbaar te zijn. Momenteel ligt de betreffende kavel braak en wordt deze als tijdelijk parkeerterrein gebruikt. Met de beoogde ontwikkeling wordt de braakliggende kavel ingevuld met een woonfunctie. Gezien het feit dat het bestemmingsplan hoogbouw mogelijk maakt, de kwaliteit van het bestaande stedelijk groen niet wordt aangetast, de kavel zich binnen de stadsgrenzen bevindt en er sociale functies in de omgeving aanwezig zijn, is deze locatie geschikt voor woningbouw.

Daarnaast is deze locatie onderdeel van een ontwikkelzone ten behoeve van woningbouw. Met de invulling van deze locatie met woningbouw wordt derhalve voldaan aan dit beleidsuitgangspunt, zoals vastgelegd in de collegebrief d.d. 29 november 2016, kenmerk 2016/542624 (**bijlage 3**).

De vraag naar woningen in Haarlem groeit nog steeds. Er zijn te weinig woningen beschikbaar om aan de toenemende vraag te voorzien. Het creëren van een groter en een meer gedifferentieerd woningaanbod is dan ook een belangrijke ambitie, terug te vinden in de Haarlemse woonvisie 2012-2020. Het onderhavige plan bestaat uit de bouw van 59 huurappartementen. Met het realiseren van huurappartementen wordt tevens voldaan aan het uitgangspunt om meer differentiatie in de betreffende woonomgeving te krijgen; woonwijk De Krim bestaat momenteel namelijk voor een groot deel uit koopwoningen.

Meer woningen realiseren is noodzakelijk om enerzijds de eigen bevolking te kunnen huisvesten en anderzijds de toestroom van nieuwe bewoners te kunnen opvangen.

Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Er moet dan ook slim en efficiënt worden omgegaan met de beperkt beschikbare ruimte.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorgestane bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, en in lijn is met de woonvisie van de gemeente Haarlem.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

1c. Nieuwe bewoners ondervinden overlast

Volgens de indiener voldoet de woontoren behalve niet aan de regels van het bestemmingsplan ook niet aan de richtlijnen voor wat betreft fijnstof, geluid en licht. De VNG heeft normen gesteld. Er is een minimum afstand opgenomen voor lichtmasten.

Onze reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing, dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, is ingegaan op de richtafstanden van de VNG voor de verschillende milieuaspecten.

Voor het aspect luchtkwaliteit (fijnstof) blijkt uit het onderzoek dat er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en dat het aspect luchtkwaliteit (fijnstof) de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat dit onderzoek op een aantal punten moest worden uitgebreid. Dit onderzoek is inmiddels aangevuld en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er qua geluid een voldoende aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd. Wel wordt er door ons een maatwerkvoorschrift genomen waarin de toegestane geluidsbelasting door DSS wordt verhoogd met 5 dB.

Voor het aspect lichthinder is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er weliswaar sprake is van lichthinder, maar dat met enige maatregelen een acceptabel woonklimaat kan worden gerealiseerd. In het onderzoek is aangegeven welke maatregelen noodzakelijk zijn en welke normen als een acceptabel woonklimaat zijn beoordeeld. De maatregelen zijn als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning; aan de bron (kappen om de lampen van de twee lichtmasten die het dichtst bij het woongebouw staan) en aan het woongebouw (verduisteringsvoorziening in of aan de woonappartementen). Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

1d. Verkeer

Verkeersafwikkeling kruispunt: de komst van de woontoren betekent 12% meer inwoners voor de wijk De Krim. Er is door de wijkraad een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt bij het Mendelcollege. Dit onderzoek is bekend bij de gemeente. Het kruispunt klopt verkeerstechnisch niet. De aansluiting met de Randweg zou gevaarlijk zijn. Met de komst van een woontoren wordt het volgens de indiener nog onveiliger.

Parkeerproblemen: er is een tekort aan parkeerruimte; in de oorspronkelijke plannen voor een businesscenter/sportrelated-accommodation) waren meer openbare parkeerplaatsen (80) opgenomen dan in de huidige plannen. De parkeerplaatsen die nu gerealiseerd worden (95) zijn namelijk bijna geheel bestemd voor de bewoners van de woontoren.

Openbare ruimte vervalt: het bouwplan neemt een deel van het fiets- en voetpad en andere in het bestemmingsplan voor 'verkeer- en verblijfsdoeleinden bestemde gebieden' in beslag. Er worden meer vierkante meters (grond) openbare ruimte weggegeven dan oorspronkelijk het plan was. Hierdoor komt de verkeersveiligheid in het geding.

Onze reactie:

Verkeersveiligheid

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is berekend op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Het te gebruiken kencijfer is afhankelijk van de ligging van de ontwikkeling binnen de stedelijke omgeving. Voor Haarlem geldt een sterk stedelijk gebiedstype (bron: CBS). De locatie is binnen de gemeente Haarlem gelegen in het restgebied van de bebouwde kom. De appartementen zullen beschikbaar zijn voor een brede doelgroep, waarbij verhuur van de woningen is beoogd. Zodoende is het kencijfer aangehouden ten aanzien van verhuurbare etagewoningen in middeldure sector. Hiervoor geldt een gemiddeld kencijfer van 3,6 mvt/etmaal per woning. Voor de 59 appartementen bedraagt de totale verkeersgeneratie zodoende circa 210 mvt/etmaal. Deze kencijfers hebben betrekking op een gemiddelde weekdag. De gegevens worden omgerekend naar een werkdag op basis van een omrekenfactor van 1,11. Dit leidt tot een verkeersgeneratie op een werkdag van 230 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie tijdens een etmaal is dermate beperkt dat deze nauwelijks van invloed zal zijn op de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet. Indien de toren voor kantoren aangewend zou worden, zou op basis van dezelfde normen sprake zijn van een verkeersgeneratie van 295 mvt/etmaal. Bij het vaststellen van het nu geldende bestemmingsplan is aangetoond dat dit verkeer afgewikkeld kan worden. Het huidige plan leidt derhalve feitelijk tot minder verkeersbewegingen dan bij een kantoorontwikkeling.

De locatie wordt in de huidige en toekomstige situatie ontsloten via de uitrit op de Jaap Edenlaan naar de Pim Mulierlaan. Via de Pim Mulierlaan kan in korte tijd de Delftlaan (N208) bereikt worden.

Aan de verkeersinfrastructuur zijn geen veranderingen gepland; de uitrit van het complex op de Jaap van Edenlaan is reeds gerealiseerd. De aangelegde uitritconstructie bepaalt dat het vertrekkende verkeer vanaf de woningbouwlocatie voorrang moet verlenen aan al het passerende verkeer op de Jaap Edenlaan. De aansluiting van de Jaap Edenlaan op de Pim Mulierlaan is een gewone (standaard) T-kruising. De Jaap Edenlaan en Pim Mulierlaan maken onderdeel uit van een 30 km-zone. Op de Jaap Edenlaan liggen verkeersdrempels die deze snelheid afdwingen. Langs de Pim Mulierlaan zijn separate fietspaden aangelegd die de veiligheid van fietsers waarborgen in het geval er grote verkeersdruk is door evenementen op het sportpark. Verkeer van en naar de Jaap Edenlaan moet zich houden aan de standaard verkeersregels en voorrang verlenen aan al het verkeer dat de Pim Mulierlaan in de rechtdoor richting volgt. Dus ook aan fietsers en voetgangers op de parallel liggende fiets- en voetpaden. In de regel liggen de verkeersintensiteiten laag. Langs de Jaap Edenlaan ligt een voetpad langs de oostzijde. Hiermee zijn de wegen verkeersveilig ingericht. De toename van verkeer betekent niet dat daarmee de infrastructuur plots onveilig is en aanpassing behoeft.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Verkeersafwikkeling kruispunt

Het bedoelde kruispunt van de wegen Pim Mulierlaan-Orionbrug en Laurens Raellaan bestaat al langer dan het sportpark en is tevens een van de twee ontsluitingen van woonwijk De Krim. Het aangehaalde onderzoek is ons bekend. Het onderzoek heeft echter geen verband met de komst van het onderhavige bouwplan. De inrichting van de bestaande wegenstructuur verandert niet en daarmee wordt het ook niet onveiliger.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Parkeerplaatsen

De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Dit is aangetoond aan de hand van de parkeernormen die de gemeente hanteert voor woningen.

Volgens jurisprudentie kan de initiatiefnemer van een bouwplan alleen worden verplicht zijn eigen behoefte te faciliteren. Dit gebeurt geheel op eigen terrein. Met CRA-Vastgoed is toentertijd een overeenkomst gesloten waarbij parkeerplaatsen buiten kantoor tijd beschikbaar gesteld werden voor algemeen gebruik. Dit was een privaatrechtelijke overeenkomst die was bedoeld om op uitzonderlijke

piekmomenten eventuele extra parkeerdruk van het sportpark op te vangen. In het collegebesluit (2015/262693) d.d. 4 juli 2015 m.b.t. de verkoop van de kavel, staat overigens reeds genoemd dat als gevolg van de functiewijziging van kantoor naar wonen het openbaar toegankelijk maken van parkeren anders gaat worden. In het collegebesluit staat hierover het volgende: “het voorliggende bouwplan van CRA voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm, maar doordat er nu geen kantoor maar woningbouw wordt gerealiseerd kunnen de parkeerplaatsen niet meer openbaar toegankelijk worden gemaakt na kantooruren. Dit was bij het oorspronkelijke kantoorplan wel gedeeltelijk mogelijk.”

Het gebruik van het parkeerterrein door het Mendelcollege is nimmer aan de orde geweest.

In de periode dat de kavel braak heeft gelegen is het terrein gebruikt als informele tijdelijke parkeervoorziening. De gemeente onderzoekt, los van dit project, de mogelijkheid om de parkeerbehoefte op piekmomenten te faciliteren door de parkeerplaatsen onder de Provincie Noord-Holland hal eventueel beschikbaar te stellen. Overigens stelt CRA 16 parkeerplaatsen van de in totaal 95 parkeerplaatsen die zij aanlegt, openbaar ter beschikking.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het bestaande openbaar gebied. De voet- en fietspaden blijven ook na planrealisatie in stand. Per abuis was het nieuwe gebouw in het ontwerpbesluit deels over het fietspad geprojecteerd. Bij de definitieve besluitvorming wordt het gebouw op de juiste plaats geprojecteerd (zie de juiste situatietekening hieronder).

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.



1e. Financiën

De gemeente Haarlem verkoopt het ruim vergrootte perceel met een verlies voor 1.6 M Euro. De verwachte kosten voor verkeers- en parkeeraanpassingen om de verkeersveiligheid te blijven garanderen zijn niet begrote additionele kosten voor de gemeente.

Onze reactie: De ontwikkeling en de verkoop van de kavel aan CRA staat los van het uitvoeren van eventuele aanpassingen aan het kruispunt. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

1f. Alternatief plan

Voorstel van de indiener in een gesprek met CRA is om de schietvereniging (Kleverlaan - hoek Randweg) te verhuizen naar de locatie van de geplande woontoren aan de Pim Mulierlaan. Een verlaagde en verbrede woontoren kan daar meer dan 100 appartementen omvatten en gebouwd worden op de locatie waar nu de schietvereniging is.

Onze reactie: De gebiedsmanager van de gemeente Haarlem heeft meerdere keren met indiener gesproken over dit alternatieve plan. Dit betreft echter een locatie die deel particulier eigendom is (squashbaan) en deels in erfpacht (schietbaan) is uitgegeven. Hierdoor is het geen reële optie om uit te ruilen en verdere langdurige planontwikkeling voor te gaan voeren. De voorgestane huidige ontwikkeling van CRA op het Pim Mulier Sportpark is zowel ruimtelijk als milieutechnisch haalbaar. Bovendien sluit deze aan bij de huidige vraag naar woningen in Haarlem. Een invulling op korte termijn is daarbij zeer wenselijk omdat het gebied al lange tijd braak ligt. Voor de locatie die indiener voorstelt is de uitvoerbaarheid (milieutechnisch en financieel) niet aangetoond.

Uit de onderzoeken waarop de ruimtelijke onderbouwing is gestoeld en de aanvullende onderzoeken die naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn verricht, is gebleken dat de locatie aan de Pim Mulierlaan geschikt is voor de bouw van 59 appartementen. Verder wordt verwezen naar onze reactie onder 1b.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Zienswijzen van de indiener onder nr. 2

Gezien de overlapping van ingediende zienswijzen wordt van deze indiener alleen zienswijze onder **2a** besproken. Het Mendelcollege verwacht een toename van de verkeersonveiligheid door het kruisende verkeer van naar de fietsenstalling van de school fietsende leerlingen en vertrekkende bewoners die vanaf de Jaap Edenlaan haaks het fietspad moeten oversteken om de Pim Mulierlaan op te kunnen rijden richting randweg.

Onze reactie: Verwezen wordt naar onze reactie onder 1d (onderdeel verkeersveiligheid). Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Zienswijzen van de indieners onder nr. 3

3a. het realiseren van een woontoren is zeer in strijd met het vigerende bestemmingsplan

Onze reactie: De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Pim Mulier Sportpark” van toepassing is. Op de gronden waarop het bouwplan is gepland is de bestemming ‘Gemengde Doeleinden’ van toepassing (artikel 5 van de planvoorschriften). Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de functie wonen niet is opgenomen in de doeleindenomschrijving van voornoemde bestemming. Het bouwplan voldoet wel aan de bebouwingsvoorschriften.

Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dat in eerste instantie tot doel had

het opstellen van een actueel ruimtelijk juridisch kader met ruimte voor de herinrichtingsplannen van het Pim Mulier Sportpark. De realisatie van het planologisch mogelijke kantoorgebouw bleek in de praktijk niet haalbaar te zijn. Om deze reden is gekeken naar een alternatieve gebruiksfunctie. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan worden afgeweken van de vigerende bestemmingsplanregels middels een omgevingsvergunning. In dit geval wordt met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3b. het raadsstuk geeft incorrecte argumenten aan

Onze reactie: In het voortraject is meerdere malen gesproken met de wijkraad. De wijkraad heeft via haar voorzitter per mail bevestigd dat de wijkraad positief staat tegenover de ontwikkeling. Derhalve zijn wij van mening dat sprake is van een goede informatievoorziening naar zowel de omwonenden als naar de gemeenteraad toe. Zie verder onze reactie op zienswijze 1a. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3c. de communicatie tussen de gemeente en de (leden van de) wijkraad schiet ernstig tekort

Onze reactie: De wijkraad is in een vroegtijdig stadium betrokken. De ontwikkelaar heeft het plan afgelopen jaar 3 keer tot op plattegrondniveau van de appartementen besproken met de wijkraad. Daar is een positieve reactie van de wijkraad op gekomen. In het verleden is een ontwikkeling met een zorgprogramma een optie geweest. Deze optie bleek echter niet uitvoerbaar. Daarom is besloten een ander programma (woningbouw) te realiseren. Zie ook onze reactie op zienswijze 1a. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3d. de meerderheid van de geënquêteerde bewoners van de wijk zijn tegen de komst van de woontoren

Onze reactie: In het voortraject, dat inmiddels al enkele jaren loopt, is meerdere keren gesproken met wijkraad de Krim. Er is eveneens met wijkraad Sinnevelt gesproken en ook aan hen zijn de plannen gepresenteerd. Wijkraad Sinnevelt gaf aan positief te zijn over de plannen. In onder andere het verslag van 11 februari 2016 staat vermeld dat wijkraad de Krim enthousiast is over het plan. Daarnaast hebben slechts een viertal bewoners een zienswijze ingediend.

3e. de wethouder heeft ongefundeerde uitspraken gedaan over de houding van de bewoners van de wijk naar de woontoren toe

Onze reactie: De wethouder heeft zich hierbij gebaseerd op de gesprekken en de verslagen van de gesprekken met de wijkrazen de Krim en Sinnevelt. Zie hiervoor ook onze reactie onder 3d. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3f. door de komst van de woontoren ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie op de Pim Mulierlaan, Jaap Edenlaan en de Orionbrug

Onze reactie: Verwezen wordt naar onze reactie onder 1d. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3g. door de komst van de woontoren worden de parkeerproblemen afgewenteld op de woonwijk

Onze reactie: Verwezen wordt naar onze reactie onder 1d.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3h. de geluidsnormen zijn verhoogd middels een ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluidsbelasting

Onze reactie: Uit het akoestisch onderzoek behorende bij de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat de voorkeursgeluidswaarde door het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Delftlaan, de Pim Mulierlaan en de Orionweg wordt overschreden. Daarnaast is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van het voorgestane appartementencomplex onder de maximaal te ontheffen geluidswaarde van 63dB blijft. Het treffen van maatregelen in het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen om de geluidsbelasting te verlagen, is in het onderhavige geval vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet haalbaar. Vanwege het maatschappelijke belang van dit project en de noodzaak in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van dit project, heeft het college, op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder, gebruik gemaakt van de bevoegdheid om een hogere grenswaarde vast te stellen.

De toekomstige bewoners zullen overigens geen nadelige gevolgen ondervinden van dit besluit vaststelling hogere grenswaarden; er worden namelijk geluidwerende maatregelen getroffen waardoor het geluidsniveau in de woningen voldoet aan de normen die gesteld zijn in het Bouwbesluit 2012.

Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

3i. de gemeente heeft niet gekeken naar alternatieven voor deze woontoren

Onze reactie: Verwezen wordt naar onze reacties onder 1b en 1f. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Conclusie

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een bouwplan wordt rekening gehouden met de belangen van de aanvrager en de belangen van omwonenden. Het bouwplan levert volgens ons geen onevenredige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op. Wij zijn van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het bouwplan dan ook zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Gezien het voren gestelde achten wij het gerechtvaardigd de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage 1

Van: tineke dijkstra <t2dijkstra@gmail.com>
Verzonden: zondag 14 februari 2016 16:59
Aan: Michiel Werkhoven
CC: Wijkraad De Krim; Ria Luisini; Jaap en Ronny Visser; hans pos; Frank van Groezen; Ivar Dijk; Menno Evers; Ton Pols; Pim Lemmens; ton@mulleners.nl; Hans Vriend; g.metzelaar@kpnplanet.nl
Onderwerp: Re: Verslag bijeenkomst 11 februari 2016 inzake Pim Mulier in Haarlem

Hoi Michiel, mooi helder verslag. Bedankt voor je inspanningen. We houden je op de hoogte over de reacties van de bewoners op de jaarvergadering.

hartelijke groeten namens wijkraad de Krim

Tineke

Op zondag 14 februari 2016 heeft Michiel Werkhoven <mw@cravastgoed.nl> het volgende geschreven:

Beste Tinke, Ria, Ronny en Hans,

Zoals afgesproken bijgaand per mail een kort verslag van ons overleg van 11 februari 2016 in Schoterhof inzake ontwikkeling van het plan Pim Mulier in Haarlem.

Aanwezig: Ria Luisini, Tineke Dijkstra, Ronny Visser, Hans Pos en Michiel Werkhoven

Afwezig (met kennisgeving): de in de Cc vermelde personen

De vergadering begon omstreeks 20:00 en duurde tot circa 21:30. Afgesproken is dat Michiel een kort verslag maakt dat tevens als input kan dienen voor de jaarvergadering van wijkraad de Krim (dinsdag 16 februari 2016). Om het bestuur van de wijkraad (en de overige wijkraden) goed te kunnen informeren in het kader van voormelde jaarvergadering is deze afspraak ingepland. Er volgt nog een nieuwe vergadering/bijkomst waarbij ook de sportverenigingen en het Mendelcollege worden uitgenodigd. In de vergadering is de volgende agenda bepaald: a) de procedure van het bestemmingsplan en b) het ontwerp van het gebouw.

A) procedure bestemmingsplan

Afgelopen periode is een concept ruimtelijke onderbouwing voor het plan opgesteld. Daarbij is naar tal van aspecten gekeken. Dit concept gaat nu naar de gemeente Haarlem ter controle. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de aanvraag van verklaring van geen bedenkingen om de functie 'kantoren' te wijzigen in 'wonen'. Onderdelen als bouwhoogte, rooilijnen veranderen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet. Voor het parkeren van het nieuwe woongebouw is de gemeentelijke norm aangehouden van 1,6 parkeerplaats per appartement.

Hans geeft aan dat de wijkraad een rapport heeft laten opstellen over de verkeersafwikkeling van de wijk / aangrenzend gebied. Dit rapport is afgelopen week naar de gemeente Haarlem toegezonden. Dit rapport is geadresseerd aan de gemeente en doet suggesties voor verbeteringen op het gebied van verkeersveiligheid (zoals fietspaden, Kiss&Ride zone bij Mendelcollege). De uitkomsten van dit rapport hebben geen betrekking op de ontwikkeling van het plan Pim Mulier zelf, hooguit (tijds)afstemming als het gaat om de uitvoering van in het rapport opgenomen suggesties.

Hans vraagt aandacht voor het aspect licht als gevolg van de planontwikkeling en dan met name van mogelijke hinder voor de gebruikers van het honkbalveld. Daarbij wordt met name gedacht aan de verlichting van (in)parkerende auto's en zo mogelijk ook van het hoekappartement. Michiel geeft aan dit nader te bekijken en dit met de betreffende sportvereniging te bespreken.

B) Ontwerp van het gebouw

Afgelopen periode is hard aan het ontwerp van het gebouw gewerkt. Eind januari 2016 heeft de welstandscommissie van de gemeente Haarlem een positief advies gegeven op het voorliggend ontwerp. Op basis hiervan wordt het plan verder uitgewerkt. Aan tafel wordt het - aan de welstandscommissie voorgelegd ontwerp - besproken. Op hoofdlijnen omvat het plan (en de aanpassingen t.o.v. het ontwerp van de laatste bijeenkomst met de wijkraad) het volgende:

- Parkeren wordt conform de gemeentelijke norm (1,6 parkeerplaats per appartement) op eigen terrein opgelost.
- Het plan omvat nog steeds 59 appartementen.
- De bouwhoogte is onveranderd en is zelfs lager dan het bestemmingsplan nu toelaat.
- De entree van het gebouw is in het midden van het gebouw gelegd. Deze entree is 2 verdiepingen hoog en geeft extra allure aan het gebouw.
- Op de begane grond van het gebouw bevinden zich de bergingen en op de verdiepingen (10 woonlagen) de woonappartementen.
- Alle appartementen hebben een balkon of een loggia. Het merendeel van de appartementen heeft 2 slaapkamers en een aantal zelfs 3 slaapkamers.
- De gevels van het gebouw worden nu verder uitgewerkt.

Aan tafel is men enthousiast over het plan. Michiel zal de architect vragen om recente beelden aan te leveren ten behoeve van de jaarvergadering. Tineke en Ria vragen hoe en waar geïnteresseerden zich nu kunnen melden. Michiel komt hier op terug. Mogelijk dat men straks via de website van de wijkraad geïnformeerd kan worden (of de nieuwsbrief).

Qua planning hoopt Michiel net na de zomer van 2016 de vergunningen kunnen hebben en te kunnen starten met de bouw van het plan. De oplevering zou dan ongeveer een jaar later (dus medio / eind 2017) kunnen plaatsvinden.

Sluiting Omstreeks 21:30 sloot de vergadering.

Ik hoop jullie allen hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nu nog een fijn weekend!

Met vriendelijke groet, Michiel Werkhoven

NIEUWSBRIEF DE KRIM

WINTER 2015

Pim Mulier Woontoren

Het bestemmingsplan voor het Pim Mulier Sportpark van 2007 voorzag in de aanleg van een kantorencomplex op de nu braakliggende hoek bij de ingang van Pim Mulier Sportpark. De crisis was aanleiding om niet tot bouw over te gaan en de vraag naar kantoorruimtes blijft structureel laag, waardoor de gemeente en een projectontwikkelaar een voorlopig akkoord sloten voor de aanleg van een woontoren op de plaats waar de kantoorflat was gepland.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben tot eind 2017 om belanghebbende te informeren en een wijziging van het bestemmingsplan goedgekeurd te krijgen.

De wijkraad wordt nadrukkelijk bij de gesprekken betrokken en zal bewoners middels de nieuwsbrief en de website blijvend informeren.

De ontwikkelaar voorziet dat de woontoren een vijftigtal huurappartementen zal gaan bevatten met een negentigtal parkeerplaatsen die niet als openbare parkeergelegenheden kunnen worden gebruikt tijdens sportevenementen.



De voorgestelde woontorenontwikkeling

De wijkraad verwacht dat het onderwerp uitvoerig zal worden gepresenteerd tijdens de jaarvergadering in februari.

NIEUWSBRIEF DE KRIM

VOORJAAR 2016

Pim Mulier Woontoren

De afgelopen maanden zijn gemeente, ontwikkelaar CRA en wijkraad de Krim in gesprek gebleven over de voorgenomen woontoren op de hoek van de Pim Mulierlaan en de Jaap Edenlaan.

Tijdens de jaarvergadering konden we de meest recente ontwikkelingen presenteren. In de laatste nieuwsbrief werd de invulling van het gebied bij het kruispunt geschetst.



Voorlopig ontwerp van de woontoren (CRA)

Op het stuk grond bij het kruispunt zal een elf verdiepingen hoge woontoren komen met op de begane grond de entreehal en de kelders en daarboven tien woonlagen met elk zes appartementen. De appartementen aan de voorkant hebben uitzicht op de Randweg en met glas afgesloten balkons. Aan de achterkant komen appartementen die kijken op de parkeerplaats, de sportvelden, de spoorlijn en stukken van Bloemendaal.

CRA zal naast de wijkraad ook andere belanghebbenden informeren over voorgenomen ontwikkelingen, die vooral een aanpassing van het bestaande bestemmingsplan uit 2007 vereist.

CRA en gemeente verwachten dat die aanpassing binnenkort wordt afgerond en goedkeuring ergens rond de zomer van 2016 kan worden gegeven, waarna de bouwvergunning een kwestie van tijd is en de bouw eind 2016 zou kunnen beginnen.

Gesprekken met belanghebbenden gaan vooral over de parkeerproblematiek van het gebied en de aanpassing van het kruispunt. De komende nieuwsbrieven zullen we u op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Bijlage 3



Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 29 november 2016
Ons kenmerk 2016/542624
Contactpersoon drs. G.J.W. Wanders
Doorkiesnummer 023-511 37 15
E-mail gwanders@haarlem.nl
Onderwerp Ontwikkelzones en woningprogrammering

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van de motie Rotte kiezen gevuld als beloning voor het woningzoekendengeduld (Programmabegroting 2016 – 2020, november 2015, nr. 17). We hebben deze motie vanwege de samenhang en om tot een integrale aanpak te komen, gecombineerd met de motie Samen delen voor een ongedeelde stad (Aanvullende uitgangspunten woonvisie, januari 2016, nr. 12.10). In het vervolg van deze brief gaan we daarom in op de volgende onderwerpen:

1. Grote opgaven op de woningmarkt
2. Inpassing van ruim 7.000 woningen in 8 ontwikkelzones
3. Woningbouwprogrammering i.r.t. motie Samen delen voor een ongedeelde stad
4. Nadere uitwerking: ontwikkelstrategie per zone
5. Aanpak in samenwerking met de stad

1. Grote opgaven op de woningmarkt

U maakt zich terecht zorgen over de woningbouw in Haarlem. Als één van de grotere steden in de MRA hebben we de verantwoordelijkheid een deel van de opgave in de MRA te accommoderen. Deze behoefte betreft zo'n 240.000 woningen tot 2040, waarvan ca. 20.000 woningen in Haarlem.

Het tekort aan woningen in Haarlem is duidelijk merkbaar. Haarlem behoort tot de gemeenten met de sterkste stijging in de huizenprijzen (tweede van Nederland qua stijging). De wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt 6,4 jaar en dit is in 2015 toegenomen met ruim twee maanden (van 6,2 naar 6,4 jaar).

Woningzoekenden hebben het lastig in alle categorieën van de Haarlemse woningmarkt. Er zijn hervormingen in de zorg, het aantal ouderen en

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden



Haarlem

2016/542624

2

alleenstaanden neemt toe, er is een huisvestingsopgave voor statushouders en jongeren komen moeilijker aan een woning. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de verdeling van betaalbare woningen en op de woonmogelijkheden van de verschillende doelgroepen. Kortom, in kwantiteit, kwaliteit en prijsklasse liggen er grote opgaven.

Wij vinden dat iedere Haarlemmer binnen een redelijke termijn een woning moet kunnen vinden. De regionale en lokale woningbehoefte is voor de komende jaren doorgerekend, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, economische prognoses en ontwikkelingen in de bestaande sociale huurvoorraad. We willen bouwen voor alle doelgroepen naar gelang de behoefte. Daarvoor hebben we in de concept woonvisie voorgesteld om de komende 10 jaar 7.500 woningen te bouwen, waarvan 1.900 in de sociale huursector. Om dat te bereiken moet het aantal toegevoegde woningen stijgen van gemiddeld 800 naar ca. 1.000 woningen per jaar. Wij willen daar, vanwege de oplopende druk op de woningmarkt, tempo mee maken. Dat doen we rekening houdend met bestaande afspraken uit het coalitieakkoord (geen woningen in groene zoom) en bijvoorbeeld het convenant Waarderpolder.

2. Inpassing van ruim 7.000 woningen in 8 ontwikkelzones

In onze stad kunnen we ruimtelijke kwaliteit én woningen toevoegen, met behoud van Haarlemse waarden als kwaliteit, authenticiteit, menselijke maat én met behoud van kwalitatief groen. Dit hebben we eerder succesvol gedaan bij projecten zoals Deo Neo, Hof van Dumont, Raaks en Marsmanplein. Het toevoegen van woningen én ruimtelijke kwaliteit is een complexe opgave omdat het in Haarlem altijd over binnenstedelijke ontwikkelingen gaat waarbij rekening gehouden moet worden met de bestaande stad. Haarlem heeft geen uitleggebieden.

Ontwikkelaars en andere investeerders willen graag aan de slag in Haarlem en hebben in een aantal gevallen ook al concrete plannen. Een deel van deze projecten wordt in elkaars 'nabijheid' ontwikkeld waardoor op 'natuurlijke' wijze ontwikkelzones ontstaan. Deze zones bieden mogelijkheid om woningen te realiseren en tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit en woonprogramma toe te voegen, ook in de sociale huursector. Zo komen wij tot acht ontwikkelzones:

Zone	Indicatie woningaantallen
1. Spaarnesprong	400
2. Oostpoort – Amsterdamsevaart	150
3. Schipholweg	1.600
4. Europaweg	1.600
5. Planetenlaan-Orionweg	600
6. Spaarndamseweg	500
7. Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat	300
8. Spoorzone Zuidwest	+ 2.100
Totaal aantal woningen	7.250

Deze zones zijn op de kaart in de bijlage te zien en bevatten ook reeds lopende projecten. Het zijn plekken in Haarlem waar flinke woningaantallen kunnen worden



Haarlem

2016/542624

3

toegevoegd, evenals groen- en overige voorzieningen. In deze zones is sprake van transformatie, intensivering, aanpak van lege ruimte en een impuls voor de openbare ruimte. Naast de acht grote zones zijn er ook vele solitaire projecten en/of kleinere ontwikkelgebieden zoals Zwemmerslaan, Poort van Boerhaave, Aziëweg, Delftplein, Berensteijn, kruispunt Zijlweg-Westelijke Randweg. Dergelijke gebieden buiten de 8 zones zijn uiteraard ook van belang voor de stad en worden (her)ontwikkeld.

3. Woningbouwprogrammering in relatie tot motie Samen delen voor een ongedeelde stad

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudenstypen in dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn, met dezelfde woningdifferentiatie, maar wel dat Haarlem zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad gemengde wijken kent en dat er een betere balans ontstaat zonder dat we streven naar een 'gemiddelde' waarde voor woningdifferentiatie.

We willen de stad meer in balans brengen door sociale huurwoningen toe te voegen aan wijken waar deze relatief weinig voor komen in de stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest. We maken een selectie van projecten en locaties waar sociale huur kan worden toegevoegd en, als dat haalbaar is, van het benodigde (ruimtelijk) instrumentarium om daarmee actief 1.200 sociale huurwoningen, bij voorkeur beheerd en verhuurd door corporaties, te bouwen in de stadsdelen Zuidwest, Centrum en Noord. In 2017 wordt de gebiedsopgave voor de komende jaren voorbereid. Bestaande afspraken (aantallen, typologie en segmentering) worden daarbij gerespecteerd, omdat we een betrouwbare partner willen blijven. In de nieuwe gebiedsopgaven wordt in ieder geval voor de ontwikkelzones de volkshuisvestelijke opgave per project en/of locatie geformuleerd, zoals in de concept woonvisie is voorgesteld.

4. Nadere uitwerking noodzakelijk: ontwikkelstrategie per zone

Er is verdieping noodzakelijk en daarom gaan we verder met het uitwerken van een ontwikkelstrategie. Deze strategie zal in ieder geval in moeten gaan op de samenhang tussen de diverse projecten in de zone, met als doel de juiste functie en woningtypologie op de juiste plek. Uiteraard wordt op basis van maatwerk gekeken naar de versnellingsmogelijkheden. We verwachten dat dat van zone tot zone verschilt. Ook is verdieping van de financiële haalbaarheid voor zowel gemeente als investeerder noodzakelijk. Mogelijk zal per zone verevening van de financiële plussen en minnen plaats moeten vinden, omdat hiermee positief wordt bijgedragen aan de kwaliteitsslag die we er willen maken.

In de decemberrapportage (BERAP 3) wordt een budget voorgesteld om een aantal versnellingsmaatregelen uit te voeren.



Haarlem

2016/542624

4

5. Aanpak in samenwerking met de stad

In de gesprekken over de toekomstvisie is de stad uitgenodigd haar visie te geven op de opgave voor Haarlem en de bijbehorende locaties (bijeenkomst 'Grenzen aan de groei'). Ook in de voorbereiding op de conceptwoonvisie, die wij 8 december met u bespreken hebben wij de stad betrokken. Kernboodschap die voortkomt uit de gesprekken met de stad: bouwen is nodig, echter bestaan zorgen over het behoud van kwaliteit en identiteit.

Uiteraard worden de opgaven in de 8 ontwikkelzones opgepakt in samenwerking met de bewoners, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en eigenaren. De stadsbouwmeester, de gemeentelijke stedenbouwkundigen en ARK zijn en worden betrokken bij specifieke uitwerkingen zoals Spaarnesprong, Oostpoort, Spoorzone Zuidwest en Spaarndamseweg, en daarnaast bij thematische studies zoals de hoogbouwvisie.

We zetten de samenwerking met de stad bij de uitwerking en uitvoering uiteraard voort. Dat doen we bijvoorbeeld met 'Bouwend Haarlem' en in samenwerking met het ABC Architectuurcentrum. Zo is samen met het ABC Architectuurcentrum is op 28 november jl. een bijeenkomst georganiseerd over de Haarlemse woningopgave en de wijze waarop die vorm kan krijgen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en naar uw tevredenheid tegemoet te zijn gekomen aan de ingediende moties.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen

Bijlage:
Ontwikkelzones en programmering

