



Bijlage C: Wijzigingsoverzicht Stedenbouwkundig Programma van Eisen Deliterrein partiële herziening

Inleiding

Het ontwerpstedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening heeft ter inzage gelegen van 30 augustus 2017 tot en met 10 oktober 2017. Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “reactie”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Naast de zienswijzen is ook een digitale petitie ingediend gericht tegen de voorgenomen hoogbouw op het Deliterrein. Het tweede deel betreft de verwerking van deze petitie. Het derde deel bevat het overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van SPvE 2007

Cd	Naam
A.	J. Ravensbergen
B.	P.H.Schweitzer namens VVE Spaarndamseweg 380 app 1 t/m 42
C.	A.M. Bijnsdorp
D.	R. Wijntje
E.	R. Bosman
F.	N. Buijn
G.	M. de Graaff



Afbeelding: indieners zienswijzen (rood omcirkeld), vergunde 34 woningen (blauw) en locatie herziening SPvE (groen)

1. Zienswijzen op ontwerp-stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening

A. J. Ravensbergen		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	Hoogbouw Het ontwerp van 18 verdiepingen is niet gewenst op een perceel, waar tot nu toe alleen woningen van twee verdiepingen stonden. Laagbouw past hier, hoogbouw niet. Het ontwerp gaat ten koste van de lichtinval, de woningwaarde, het woongenot en het uitzicht. De hoogte van de toren behoort maximaal even hoog te zijn als de naastgelegen flat. De positie van de toren moet conform het SPvE 2007, niet in het midden, maar meer richting de huidige flat.	In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6). Door de toren, mede op advies van de ARK, los te houden van de bestaande aanliggende bebouwing aan het Spaarne wordt het hoogteaccent beter herkenbaar in het stedelijk silhouet en oogt de toren slanker. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt en wordt de door u genoemde bezwaren met betrekking tot lichtinval, woongenot en uitzicht tot het minimum beperkt. Vanwege de hoge kwaliteit van het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan wordt juist een kwaliteitsimpuls

		aan de wijk gegeven en zal er eerder sprake zijn van waardevermeerdering van alle omliggende woningen.
2.	<i>Parkeren</i> Bij het Spaarne kun je niet heel diep in de grond een garage maken. Indienster vraagt zich af ten eerste af waar alle auto's geparkeerd gaan worden.	In het SPvE is opgenomen dat bewoners en bezoekers op eigen terrein parkeren. Het (VO) stedenbouwkundig plan gaat uit van een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld voor de appartementen en stadwoningen ten oosten van de centraal gelegen openbare groenvoorziening (groene scheg). De woningen ten westen van de groene scheg parkeren binnen privéhoven. Het bezoekersparkeren wordt opgelost in het plangebied. Het stedenbouwkundig plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke beleidsregels parkeren en aan de eisen van het SPvE.
	<i>Inrit/uitrit Transvaalstraat</i> In het ontwerp staat dat de Transvaalstraat een in- en uitrit krijgt voor de parkeergarage. Uiterst onwenselijk en erg storend voor de huidige bewoners. De gehele dag worden wij anders gestoord door in- en uitrijdend verkeer. Het is een woonstraat en niet alleen een in- en uitgang voor de bewoners van het toekomstige Schoterkwartier.	De Transvaalstraat blijft éénrichtingsverkeer conform de huidige situatie. Dit betekent dat de toename van het autoverkeer in de Transvaalstraat wordt beperkt tot alleen inrijdend verkeer. In de voorkeursvariant wordt het uitrijdende verkeer via de noordzijde ontsloten op de Spaarndamseweg. Hiermee wordt de toename van het autoverkeer in omliggende straten waaronder de Transvaalstraat beperkt en via de Spaarndamse weg ontsloten.
B. P.H. Schweitzer		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<i>Rooilijn Spaarndamseweg</i> Met name de gevellijn langs de Spaarndamseweg vinden wij niet passen bij de overige bebouwing tussen de Floresstraat en de Transvaalstraat. Alle gevels van de reeds bestaande bebouwing staan ongeveer 6 meter uit het trottoir. Bij een dermate groot complex, wat volgens de plannen opgenomen dient te worden in het geheel van de omgeving en de Spaarndamseweg volgens de beleidsplannen een wandelpromenade moet zijn, dient de gevel ook op de lijn te staan van de naaste bebouwing en niet heel imponerend direct aan de rand van het trottoir. Bij een gevel direct langs het trottoir wordt het uitzicht van de bewoners van de Spaarndamseweg 380 met de appartementen 1 tot en met 42 sterk minder.	In het (VO) stedenbouwkundig plan is een afweging gemaakt tussen het in het SPvE opgenomen uitgangspunt te bouwen in de rooilijn en voldoende trottoirruimte ten behoeve van de wandelpromenade. Door de voorgevel voor het grootste deel terug te leggen ten opzichte van de rooilijn ontstaat samen met de entrees van de woningen een kwalitatief hoogwaardig deel van de wandelpromenade. Door het verplaatsen van de toren, het terugleggen van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn, de lagere bebouwing aan deze zijde en de geplande ontsluiting op de Spaarndamseweg is de beperking van het uitzicht ten opzichte van het SPvE 2007 geminimaliseerd.
2.	<i>Inrit/uitrit Spaarndamseweg</i> Een uit/inrit van een parkeergarage zoals nu gepresenteerd op de Spaarndamseweg dermate dicht bij de kruising Waarderbrug, Transvaalstraat en Spaarndamseweg kan allen maar leiden tot onveilige situaties.	De uitrit van de parkeergarage moet voldoen aan de veiligheidsrichtlijnen van het CROW. Door een verkeerskundig bureau is onderzoek verricht waaruit blijkt dat aan de vereisten van de CROW kan worden voldaan. Het definitieve ontwerp van de uitrit wordt aan de CROW getoetst.

C. A.M. Bijnsdorp -		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<i>Hoogte toren</i> In het aangepaste SPvE gaat de toren van 36 m naar 58 m. Indienster heeft daar sterk bezwaar tegen. In het silhouet langs de Spaarne-oever zijn op dit moment genoeg appartementengebouwen gebouwd in de afgelopen jaren. Dit lijkt insprekster zeer voldoende. De toren is niet passen in de buurt die direct achter het nieuwe complex ligt. De hoogte van de toren geeft in de buurt achter de Spaarne-oever een sterke horizonvervuiling. Ook dus in de Spaansevaartstraat. De hoogte van de toren geeft sterkte schaduwwerking in de Spaansevaartstraat.	In de door Gemeenteraad in 2017 vastgestelde Woonvisie ligt er voor stadsdeel Noord een woningbouwopgave van 1400 woningen. Voor een deel daarvan (circa 500) biedt de zone Spaarndamseweg mogelijkheden. Het Schoterkwartier maakt deel uit van deze zone. Het woningbouwprogramma, waaronder appartementen en eengezinswoningen voldoen aan de gewenste vraag. In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6). Door de toren, mede op advies van de ARK, los te houden van de bestaande aanliggende bebouwing aan het Spaarne wordt het hoogteaccent beter herkenbaar in het stedelijk silhouet en oogt de toren slanker. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt en wordt de door u genoemde bezwaren met betrekking tot lichtinval, woongenot en uitzicht tot het minimum beperkt.
2.	<i>Parkeren</i> Er is een aantal parkeervoorzieningen getroffen, echter een aantal bewoners zal op straat moeten parkeren. Meerdere bewoners zullen >1 auto hebben. Dit in een wijk met een groot parkeerprobleem.	Het programma in het SPvE voldoet aan de nota ‘beleidsregels parkeernormen’. Daarin is voorgeschreven hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. De Haarlemse parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke kencijfers van het CROW.
3.	<i>Verkeersstroom in de wijk</i> De Spaansevaartstraat is toegankelijk in twee richtingen. Dit geeft voor automobilisten - met name direct van de Waarderbrug via de Transvaalstraat - direct een mogelijkheid om de Spaansevaartstraat in te rijden. Bij toename van het aantal woningen in de wijk verwacht indienster een sterkte toename van verkeer in ons woongebied en met name in de Spaansevaartstraat. Zij eist 100% ontsluiting via de Spaarndamseweg.	De ontsluiting uitsluitend via de Spaarndamseweg wordt als oplossingsrichting meegegeven en is de voorkeursvariant. De definitieve keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wanneer is komen vast te staan of de nader uitgewerkte varianten zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig haalbaar zijn.
4.	<i>Overlast van de bouw en bouwverkeer</i> De Spaansevaart is niet gebouwd op vrachtverkeer. Het bouwverkeer dient volledig via de Spaarndamseweg te verlopen.	Het bouwverkeer zal geen gebruik maken van de Spaansevaartstraat. Wel gaat naast de Spaarndamseweg gebruik gemaakt worden van de Transvaalstraat, Delistraat en Floresstraat. In deze straten zal het zware bouwverkeer zoveel mogelijk beperkt worden.

D. R. Wijntje		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<i>Maximale bouwhoogte</i> Indiener heeft bezwaar tegen verhoging van de maximale bouwhoogte naar 58 m op de volgende gronden: a) Door de crisis 2010 blijkt dit stedenbouwkundig plan, ontworpen op basis van het SPvE 2007 niet haalbaar, wordt in het in SPvE 2017 als hoofdreden genoemd. De huidige marktwaardering van woningen in de Indische Buurt-Zuid is momenteel hoger dan de waardering voor de crisis. Derhalve is dit argument niet meer geldig en is het oorspronkelijke plan weer commercieel haalbaar. Hiermee vervalt de noodzaak tot herziening van de SPvE 2007. b) Het huidige nieuwe plan heeft minder betaalbare woningbouw voor de lagere en middeninkomens dan het oude. c) De Delitoren (58 m) is hoger dan de Pionier. Volgens de gebiedsvisie Spaarndamseweg zouden de accenten dicht bij de stad hoger moeten zijn dan verder weg. d) Bij het aanschaffen van ons huis (Billitonstraat 44) in 2010 zijn we uitgegaan van de SPvE 2007 en het bestemmingsplan 2008 waarbij er grondgebonden woningen aan de Delistraat gebouwd zouden worden die de huidige hoogbouw en de 36 m hoge nieuwbouwtoren aan de zichtlijn zouden onttrekken. De verhoging van de bouwhoogte van de toren naar 58 m creëert weer zichtlijnen van de bovenste verdiepingen naar onze tuin. Hierdoor wordt de privacy van de tuin, momenteel alleen zichtbaar vanuit aangrenzende panden, aangetast. Daarnaast ontstaat er horizonvervuiling waar wij geen rekening mee hielden naar aanleiding van de SPvE 2007. e) De centrale ligging van de 58 m hoge woontoren in blok 2 in het huidige ontwerp is niet toekomstbestendig doordat het Noordelijke deel van Blok 2 en het noordwestelijk deel van het Deliterrein daardoor beperkter in staat is zelf stroom op te wekken met behulp van zonnepanelen. Dit gaat in tegen de 1e	a) Met het aangepaste SPvE wordt een beter stedenbouwkundig plan mogelijk gemaakt, dan mogelijk op basis van het SPvE 2007. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt. Vanuit de ontwikkelaar wordt daarnaast het volgende aangegeven. <i>“Het SPvE uit 2007 spreekt van een woningbouwprogramma van onder andere 104 appartementen in de prijsklasse beneden de €195.000. Een ontwikkeling met dit uitgangspunt is commercieel niet haalbaar, maar ook uit oogpunt van woningdifferentiatie niet haalbaar. Uit onderzoek is daarnaast gebleken dat er een grote vraag is naar grondgebonden woningen, naast de vraag naar appartementen. De Haarlemse markt vraagt om een gedifferentieerd aanbod dat niet mogelijk is binnen de kaders van het SPvE 2007.”</i> b) Met de tender van 2013 heeft de gemeente beoogd de herontwikkeling van het Deliterrein opnieuw vlot te trekken. Het kwalitatief hoogwaardige stedenbouwkundige plan van AM is uitvoerbaar, maar leidt inderdaad tot een aangepast woningbouwprogramma met minder woningen, mede als gevolg van minder bouwmassa, zodat het plan beter aansluit op de buurt. c) In de gebiedsvisie wordt onder de beleidskaders bij het Structuurplan Haarlem (2005) met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit aangegeven dat de bebouwingsintensiteit en hoogte zuidelijk van de Waarderbrug mogen toenemen. Voor het plangebied Spaarndamseweg is opgenomen dat accenten, hoger dan 10 bouwlagen zijn toegestaan met als criterium dat de te hanteren limiet niet eenduidig kan worden vastgesteld. De specifieke omstandigheden bepalen hoe hoog kan worden gebouwd. Op deze plek wordt als bijdrage aan het silhouet van de stad een hoogte van 58 meter, welke vergelijkbaar is met de Pionier aanvaardbaar geacht. (Zie voor de onderbouwing bijlage 6 van het SPvE). d) De afstand van de woning van indiener totaan de buitenzijde van de toren bedraagt minimaal 120 meter. Het is niet aannemelijk dat veronderstelde afname van privacy en de vermeende horizonvervuiling leidt tot waardevermindering van de woningen. Vanwege de hoge kwaliteit van het (VO) stedenbouwkundig plan wordt juist een kwaliteitsimpuls aan de wijk gegeven. Vaste jurisprudentie van de Raad van State luidt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten

	gouden regel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK), de visie dat Haarlem in 2030 energieneutraal is en de vereiste Nederlandse bijdrage aan het Klimaatverdrag van Parijs (12 december 2015). Een lagere woontoren die in het noordelijke deel tegen de bestaande hoogbouw aan de Spaarndamseweg wordt geplaatst maximaliseert de mogelijke opbrengst van zonne-energie op de nieuw te bouwen woningen op het Deliterrein en de kans op Nul-op-de-meter woningen. f) Het esthetische argument dat de toren centraal gelegen dient te zijn in verband met het accentueren van de toren is ongeldig gezien de locatie van het huidige hoogste accent op de Spaarneoever, de Pionier. Deze is ten zuiden geflankeerd door 20 m hoge bebouwing maar wordt desondanks momenteel gezien als meest representatieve accent op de Spaarneoever. Derhalve zal plaatsing van de toren in het noordelijk deel van het Deliterrein aan de Spaardamseweg in de nabijheid van de 7 bouwlagen hoge huidige hoogbouw niet tot afbraak leiden van de accentwerking.	kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. e) Gezien het resultaat van het bezonningsonderzoek waarbij de nieuwe woningen beperkt worden beschaduwd (waarbij het verschil tussen SPvE 2007 en 2017 zeer gering is), zal deze beperking de stroomopwekking door zonnepanelen op de daken de toekomstbestendigheid nauwelijks beïnvloeden. Naast het plaatsen van zonnepanelen worden maatregelen genomen met betrekking tot de toekomstbestendigheid waaronder aardgasloos bouwen (geen aansluitingen). Ten aanzien van duurzaamheid heeft de gemeente de ambitie uitgesproken in 2030 klimaatneutraal en aardgasvrij in 2040 te zijn. Binnen de huidige wettelijke mogelijkheden levert deze ontwikkeling hier een goede bijdrage aan. f) In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6). Door de toren, mede op advies van de ARK, los te houden van de bestaande aanliggende bebouwing aan het Spaarne wordt het hoogteaccent beter herkenbaar in het stedelijk silhouet en oogt de toren slanker. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt. Voor de Pionier wordt het representatieve accent mede bepaald omdat aan de noordzijde geen sprake is van aanliggende bebouwing.
2.	<i>Verlagen bouwhoogte Spaarndamseweg aan weerszijde van woontoren</i> De onderbouwing voor de verlaging van de bouwhoogte aan de Spaarndamseweg voor de bebouwing ten noorden en ten zuiden van de woontoren naar 11 en 14 m onderbreekt en lijkt er enkel en alleen toe te dienen om alternatieven voor een minder hoge toren minder uitvoerbaar te maken. De bestaande aangrenzende hoogbouw ten noorden van het Deliterrein aan de Spaarndamseweg heeft een hoogte van circa 21 m (7 woonlagen). Er is derhalve geen economische nog esthetische noodzaak om de nieuwe bebouwing ten noorden van de woontoren te beperken tot 14 m bouwhoogte.	In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6). Door de toren, mede op advies van de ARK, los te houden van de bestaande aanliggende bebouwing aan het Spaarne wordt het hoogteaccent beter herkenbaar in het stedelijk silhouet en oogt de toren slanker. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt. Aan de zuidzijde van de toren wordt met een maximale bouwhoogte van 11 meter direct aangesloten op de schaal van de directe woonomgeving. De maximale bouwhoogte aan de noordzijde biedt eveneens de mogelijkheid goed aan te sluiten op de schaal van de buurt. Het gaat hierbij zowel om de achtergelegen nieuwbouw als de aan de noordzijde gelegen flat. Gezien het silhouet van de Spaarndamseweg als geheel is de bouwhoogte passend. De Spaarndamseweg heeft een duidelijke afwisseling van (middel) hoogbouw en bebouwing tot 3 a 4 lagen.
3.	<i>Ontbreken spelregels ondergrondse huisvuilcontainers</i> De SPvE 2017 spelregelkaart voor de openbare ruimte (Hoofdstuk 1	Dit wordt geregeld in het technisch programma van eisen (TPvE), dat deel uitmaakt van

	en 2) laat na te spreken over ruimte te reserveren voor ondergrondse huisvuilcontainers, terwijl dit nu de norm is in de Indische Buurt Zuid.	de anterieure overeenkomst, die wordt afgesloten met de ontwikkelaar. Het handboek inrichting openbare ruimte Noord (HIOR-Noord) vormt het uitgangspunt voor het technisch programma van eisen. In het HIOR-Noord zijn richtlijnen vastgelegd, aangaande afvalinzameling. Hierbij is ondergrondse inzameling het uitgangspunt. Het TPvE wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte.
4.	<i>Bezonningsstudie</i> a) De gepubliceerde resultaten van de bezonningstudie zijn incompleet doordat ze de effecten op de bestaande bebouwing ten westen van de Delistraat niet weergeven. Reeds vanaf 21-08 is te zien dat de schaduw van de woontoren de overzijde van de Delistraat bereikt, derhalve is het aannemelijk te stellen dat vanaf begin september de bestaande bebouwing ten westen van de Delistraat tussen Bankastraat en Riouwstraat in meer of mindere mate in de ochtend minder bezonning ondervinden door de schaduw van de toren. Dit is niet het geval in het plan als beschreven in de SPvE 2007 met een 36 m hoge toren. b) Er ontbreekt een kwantitatieve onderbouwing van de stelling dat er van onevenredige afname van zonlicht geen sprake is op met name de bestaande bebouwing. Met name in het vroege voorjaar (Maart/April) en vroege najaar (September/Okttober) zal afname van 1 a 2 uur ochtendzon het woongenot in de tuin van bestaande bebouwing negatief beïnvloeden. Dit is een afname van een zesde van het dagelijkse zonlicht, derhalve dus significant (bijna 20%). De verwachting is dat hiervan sprake is bij ons huis aan de Billitonstraat 44.	Er is een nieuwe bezonningsstudie opgesteld. Deze bezonningsstudie laat voor een groter gebied de invloed zien van zowel het SPvE 2007 als het voorgenomen stedenbouwkundig plan. De bezonningstudie wijst uit dat er in de maand oktober/ maart vanaf 10:00 uur in de ochtend geen hinder meer is van schaduwwerking. Tot 10:00 uur in de ochtend is er schaduwhinder in een aantal achtertuinen tussen de Billitonstraat en de Riouwstraat. Belangrijk in deze is dat de hinder bij het volume/programma uit het SPvE 2007 vrijwel gelijk zou zijn. Er is dus geen onevenredige afname van zonlicht bij het nieuwe plan. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage in het SPvE. De bezonningsstudie wijst daarnaast uit dat door de verplaatsing van de toren naar het zuiden de schaduwwerking op de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het project in vergelijking met het plan uit 2007 verminderd.
5.	<i>Verkeerscirculatie</i> Er ontbreekt een alternatief verkeerscirculatieplan, dat voldoet aan de eis om in de omringende straten zo min mogelijk verkeersbewegingen op te leveren, mocht het huidige voorstel van verkeersafwikkeling naar de Spaarndamseweg niet haalbaar blijken. Er bestaat gerede twijfel betreffende de haalbaarheid van dit verkeersafwikkelingsvoorstel doordat de bestaande circulatiestudie van de kruising Transvaalweg-Spaarndamseweg geen ruimte biedt voor autoverkeer vanuit de Transvaalstraat.	Het uitgangspunt is dat de verkeerssituatie in de straten niet aangepast wordt. Het wordt dus niet mogelijk gemaakt vanuit de Transvaalstraat de Spaarndamseweg op te rijden. De ontsluiting uitsluitend via de Spaarndamseweg wordt als oplossingsrichting meegegeven en lijkt de voorkeursvariant. De definitieve keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wanneer is komen vast te staan of de nader uitgewerkte varianten zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig haalbaar zijn. Het toevoegen van woningen zal hoe dan ook leiden tot enige toename van verkeersbewegingen in de omliggende straten. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande capaciteit deze toename aankan. Het verkeersonderzoek is opgenomen als bijlage bij het VO van het stedenbouwkundig plan.

6.	<i>Duurzaamheid</i> Er ontbreken eisen betreffende duurzaamheid en energie neutraliteit in het SPvE 2017 voor de nieuwe bebouwing op het Deliterrein. Dit is niet in overeenstemming met de uitvoering van het Klimaatverdrag van Parijs, het Haarlemse streven naar energieneutraliteit in 2030 en de 1e Gouden Regel van de Haarlemse Nota Ruimtelijke Kwaliteit.	Haarlem heeft de ambitie in 2030 klimaatneutraal en aardgasvrij in 2040 te zijn. Aardgasvrij bouwen is vooralsnog echter juridisch niet afdwingbaar. De gemeente kan geen extra eisen stellen naast de minimeisen op het gebied van energiezuinigheid uit het Bouwbesluit. Dergelijke aanvullende eisen zijn nietig. Wel is het mogelijk op vrijwillige basis met de ontwikkelaar afspraken te maken. AM is bereid gevonden het plan volledig gasloos uit te voeren: het uitgangspunt is dat de woningen niet op gas aangesloten zullen worden. Aantallen, type en positie van de zonnepanelen worden in de ontwikkeling uitgewerkt. Het gehele project zal voldoen aan alle wettelijke eisen van het moment van (omgevings-)vergunningverlening. Beschaduwning van (een deel van) de zonnepanelen wordt in de berekeningssystematiek meegenomen.
7.	Er ontbreken eisen voor vervangende bomen voor de te verwijderen 1 a 2 bomen in de Delistraat.	De regels met betrekking tot het kappen van bomen zijn vastgelegd in de gemeentelijke Bomenverordening. Herplant is hierbij het uitgangspunt. Indien verplanten niet mogelijk is, wordt een herplant opgelegd, bijvoorbeeld in de groene scheg.

E. R. Bosman		
Nr.	<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
1.	<i>Locatie woontoren</i> De woontoren komt recht voor het appartement van indiener te staan. Dit verkleint het woongenot van de bewoners die aan te Transvaalstraat wonen. Aangezien het een toren van afzienbare hoogte wordt, is het wenselijk dat deze zo dicht tegen het bestaande flatgebouw wordt gebouwd i.p.v. in het midden van het terrein. Het uitzicht en de privacy worden zo erg klein. De woontoren van het Schoterkwartier kan makkelijk meer naar het Noorden gebouwd worden, dus meer naar het bestaande gebouw, omdat het flatgebouw aan de Spaarndamseweg hier geen ramen heeft dus ook geen last heeft van de bewoners daar.	In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6). Door de toren, mede op advies van de ARK, los te houden van de bestaande aanliggende bebouwing aan het Spaarne wordt het hoogteaccent beter herkenbaar in het stedelijk silhouet en oogt de toren slanker. Juist door een slankere hogere toren te realiseren die losstaat van de naastgelegen flat is het mogelijk met de overige nieuwbouw goed aan te sluiten op de schaal van de omliggende buurt waaronder de Transvaalstraat. Aan de noordzijde tegenover de huidige bewoners wordt in maximaal 3 lagen gebouwd in plaats van de toegestane vier en op de hoek 5 lagen volgens het SPvE 2007. Hiermee is uitzicht verbeterd en privacy mede ook door de oriëntatie van de woningen meer gewaarborgd. De afstand van de woning van indiener totaan de buitenzijde van de toren bedraagt minimaal 40 meter. Het is niet aannemelijk dat veronderstelde afname van privacy en uitzicht verbeterd door de toren circa 20 meter op te schuiven.

F. N. Buijn		
Nr.	<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
1.	<i>Verkeerscirculatie</i> Indiener kan zich vinden in de aanvulling m.b.t. de beoogde verkeerscirculatie. Specifiek het punt dat er gekeken gaat worden	Waarvan akte.

	naar de mogelijkheid om de verkeersafwikkeling direct te laten plaatsvinden aan de Spaarndamseweg. Het is onwenselijk wanneer er verkeersafwikkeling vanuit het te ontwikkelen terrein richting Delistraat en omliggende straten. zal zijn, wanneer het gemakkelijk direct via de Spaarndamseweg kan.	
2.	<i>Ontsluiting Transvaalstraat</i> Gevraagd wordt of de eenrichtingssituatie in de Transvaalstraat wordt gewijzigd ten behoeve van het project. Verkeersafwikkeling via de achterliggende straten wordt minder wenselijk geacht.	Het SPvE gaat uit van de bestaande verkeerscirculatie.
3.	<i>Hoogte woontoren</i> In het SPvE 2007 is een duidelijke visie vermeld over de hoogte, waarbij het maximum 36 bedroeg, mits in de hoogte een zekere orde werd aangebracht. De verhoging naar 58 valt niet meer binnen de genoemde termen van 'een zekere orde'.	In het SPvE partiële herziening is op basis van de vigerende beleidskaders onderbouwd waarom een hoogteaccent op deze plek mogelijk is (zie bijlage 6).Voor een accentwerking is gezien de aanliggende bebouwing en stedelijk silhouet een hoogte van minimaal 50 meter wenselijk. Door de toren een vergelijkbare hoogte te geven als de Pionier is een zekere orde aangebracht op de wijze hoe we omgaan met de aan de Spaarndamseweg beoogde hoogteaccenten.
4.	<i>Waardevermindering woning</i> Indiener heeft bij de aanschaf van zijn huis rekening gehouden met de plannen uit het SPvE 2007. Mede op basis van deze gegevens is tevens de waarde van de woning toentertijd bepaald. De hoogte van de woontoren zal de openheid van de wijk, privacy en uitzicht van de laagbouw in de wijk niet ten goede komen. Dit is van invloed op de waarde van de huizen.	De afstand van de woning van indiener totaan de buitenzijde van de toren bedraagt minimaal 120 meter. Het is niet aannemelijk dat veronderstelde afname van privacy, de vermindering van het uitzicht en de openheid van de wijk leidt tot waardevermindering van de woningen. Vanwege de hoge kwaliteit van het stedenbouwkundig plan wordt juist een kwaliteitsimpuls aan de wijk gegeven en zal naar verwachting sprake zijn van waardevermeerdering van alle omliggende woningen. Hierbij zij opgemerkt dat de raad haar beleid indien daar aanleiding toe bestaat na afweging van alle betrokken belangen kan wijzigen.

G. M. de Graaff		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.	<i>Waardevermindering woning</i> Het SPvE 2007 heeft geen nadelige invloed voor woningen in de nabije omgeving. De herziening van 36 naar 58 meter is dermate groot, dat verwacht wordt dat dit wel nadelige invloed heeft op de woningwaarde, het uitzicht en stadsaangezicht van de omliggende bebouwing. Er zal een verschil zijn tussen het object wel of niet visueel kan worden aanschouwd vanuit de woning bij een hoogteverschil van 22 meter.	De afstand van de woning van indiener totaan de buitenzijde van de toren bedraagt minimaal 120 meter. Het is niet aannemelijk dat veronderstelde afname van privacy, de vermindering van het uitzicht en de openheid van de wijk leidt tot waardevermindering van de woningen. Vanwege de hoge kwaliteit van het stedenbouwkundig plan wordt juist een kwaliteitsimpuls aan de wijk gegeven. Hierbij zij opgemerkt dat de raad haar beleid indien daar aanleiding toe bestaat na afweging van alle betrokken belangen kan wijzigen.
2.	<i>Hoogte onvoldoende gemotiveerd</i>	

• In het voorstel wordt gesproken over een accent langs het Spaarne wat gekenmerkt wordt door een ‘slanke’ toren. Het hieronder getoonde ontwerp van het architectenbureau Arons & Gelauff heeft een toren ontworpen welke nagenoeg 1/3 van de breedte van het perceel op zich neemt. Ons inziens is dit niet slank te noemen, maar een aanzienlijk object. • Tevens wordt gesproken over een geleidelijke overgang tussen middelhoog naar laagbouw. De hoogte van het ontwerp valt ons inziens onder de noemer ‘hoogbouw’ waarbij wij geen geleidelijke overgang zien naar laagbouw. • In de stukken wordt gesproken over de wens van een ‘accenthoogte’ langs het Spaarne van minimaal 50 tot maximaal 60 meter. Volgens de stedenbouwkundige visie kan het getoonde ontwerp ruim 2 verdiepingen lager zijn en met 50 meter nog steeds voldoen aan het ontwerpplan, waarmee een hoogte van 58 meter, behoudens financiële doelstellingen niet te waarborgen is.	• Er is sprake van een slanke toren wanneer de verhouding tussen breedte en hoogte gelijk of meer is dan 2. Dat is hier het geval. • Door te kiezen voor een toren met laagbouw wordt het hoogteaccent als bijdrage aan het silhouet van de Spaarndamseweg beter herkenbaar. Er is een bewuste keuze gemaakt overige lage nieuwbouw goed aan te laten sluiten op de schaal van de omliggende buurt. Deze schaal van de buurt is overwegend laagbouw tot maximaal drie lagen. Aan de Spaarndamseweg is door aan de flatzijde vier lagen toe te staan een geleidelijke overgang gerealiseerd. • De keuze om een hoogte van maximaal 58 meter toe te staan is een keuze en afweging tussen stedenbouwkundige motieven en het gewenste woningbouwprogramma (zie bijlage 6). Met betrekking tot de stedenbouw is in overleg met de ARK de hoogte in context met de gewenste slankheid gekozen voor deze maximale bouwhoogte. Er is sprake van een slanke toren wanneer de verhouding tussen breedte en hoogte gelijk of meer is dan 2. Met betrekking tot het woningbouwprogramma is hiermee meer betaalbare woningbouw in de hoogbouw mogelijk en grondgebonden eengezinswoningen in de laagbouw.
---	---

2. verwerking petitie tegen hoogbouw op het Deliterrein (Schoterkwartier)

Op 10 oktober 2017 is per e-mail een petitie ingediend, ondertekend door 141 personen gericht tegen hoogbouw op het Deliterrein/Schoterkwartier.

2.1 Formeel:

Beoordeeld is of de petitie moet worden gezien als inspraakreactie op het ontwerp-SPvE. De conclusie is, dat dit niet het geval is om de volgende redenen.

Vereisten voor inspraak

Op grond van artikel 3 en 4 van de Inspraakverordening Haarlem wordt inspraak verleend aan ingezetenen en belanghebbenden en is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierbij geldt het vereiste dat de zienswijze is voorzien van de naam en adres van indiener, de datum en het besluit waarop de inspraakreactie betrekking heeft.

Beoordeling

- De online-petitie is gestart op 10 april 2016. Dit is ruim 16 maanden voor de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Van de ondertekenaars hebben 71 personen ondertekend voor de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Gesteld kan worden dat deze groep personen daarmee niet reageert op het ontwerp-SPvE.
- Slechts van enkele personen zijn de volledige gegevens bekend. Van het merendeel alleen de naam en de woonplaats, waarvan 28 buiten Haarlem. Als gevolg van het ontbreken van genoemde gegevens is niet vast te stellen, waar de meeste mensen wonen en of zij een direct bij het besluit betrokken belang hebben.

- Met de initiatiefnemer van de petitie is contact gezocht. Hem is gevraagd of de petitie bedoeld is als inspraakreactie op het ontwerp-SPvE. Omdat hij hier geen uitsluitsel over kon geven, is hij in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. Hij heeft hier geen gebruik van gemaakt.

2.2 Inhoud petitie

- De hoogbouw zorgt voor een enorme inperking van het huidige vrije uitzicht.
- Dit leidt tot waardevermindering van de omliggende woningen.
- Voorheen bestonden de panden uit ten hoogste twee woonlagen.
- De gemeente wordt verzocht de plannen voor het ontwikkelen van hoogbouw op het Deliterrein in te trekken.

Voor een inhoudelijke reactie op de inhoud van de petitie wordt verwezen naar de antwoorden op gelijkkluidende inspraakreacties hierboven.

3. Overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van SPvE 2007

	SPvE 2007	Partiële herziening
<i>Programma</i>		
Woningen: aantallen en differentiatie	• 34 grondgebonden woningen • 104 appartementen	• 57 appartementen • 33 stadswoningen • 41 eengezinswoningen
Plint Spaarndamseweg	• Commerciële en maatschappelijke functies. • Tweede en derde bouwlaag zelfde bestemming als begane grond	• Aanvullend wonen in plint toegestaan in verband met woningbouwopgave en ter voorkoming van leegstand
<i>Ruimtelijke randvoorwaarden</i>		
Hoogte Spaarndamseweg	• Voorgevelvlak 12 -30 meter met gemiddeld 20 meter • 'Bekroning' twee lagen boven 30 meter (= 36 m)	• Voorgevelvlak 10-15 meter ter weerszijde van de toren. De schaal sluit aan bij de Transvaalstraat • De woontoren mag maximaal 58 meter worden, inclusief installaties
<i>Verkeer en parkeren</i>		
Verkeerscirculatie	• Parkeervoorzieningen zo gesitueerd, dat het aantal	• Aanvullend ook uitgang parkeergarage toegestaan

	verkeersbewegingen in omringende straten en plangebied zo min mogelijk is	aan oost – west voetgangersverbinding voor directe verkeersafwikkeling op Spaarndamseweg
Parkeernormen	• Tussen de 1,2 en 1,5 afhankelijk van prijsklasse woning • 2,0 voor commerciële ruimte	• Voldoen aan actuele normen
	• Inrichting plangebied autoluw of autovrij is wenselijk	• Autoluw
<i>Welstandscriteria</i>		
	• Welstands- en Monumentennota Indische Buurt en Transvaalbuurt	• Nota Ruimtelijke Kwaliteit