

Bijlage C: Verwerking inspraakreacties op Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Blauwe Wetering'
Inleiding

Het ontwerp stedenbouwkundig programma van eisen 'Blauwe Wetering' (hierna SPvE) heeft ter inzage gelegen van 26 april tot en met 6 juni 2018. Dit overzicht bevat een lijst van de indieners van inspraakreacties, het inhoudelijke commentaar op het SPvE (zie kolom "reactie") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord").

Reactie per mail of per formulier

Cd	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A.	Jan Bakker					
B.	Jillis van Alen					
C.	Bas Leeftink					
D.	Vincent Ausma					
E.	Marjon Dijkstra & Jolien Kamper					
F.	W.R. van Heems					
G.	Frits en Anouk van Waard					
H.	Karin de Bruin					
I.	Sandra Wempe					
J.						
K.						

Nr.	Reactie	Antwoord
A.	Indiener vraagt zich af wat de hoogte is gemeten van maaiveld tot de top van het zogenaamde lage gebouw links van de woontoren op de Richard Holkade. Dit gebouw komt namelijk voor de appartementen, op de Henriette Bosmansstraat te staan en wordt daarmee het uitzicht aan de zijde waar tevens de zon onder gaat.	Het bestaande kantoorgebouw aan de Richard Holkade heeft verschillende bouwhoogtes. Het staat op een half verdiepte parkeerlaag met daarboven een bouwdeel met 2 bouwlagen aan de noordkant en een bouwdeel van 3 lagen in het midden. Het kantoorgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk hergebruikt. Langs de Richard Holkade wordt het bestaande bouwdeel dat in het water staat behouden. Hier komt 1 extra bouwlaag op (totaal 4 bouwlagen). De bebouwing tegenover de appartementen is nieuw en ook vier bouwlagen hoog (13 m). Dit bouwdeel is bewust verder teruggeplaatst (14 m) om voldoende licht, lucht en ruimte te bieden voor de appartementen aan de Henriette Bosmanstraat. De afstand tussen de appartementen en de nieuwe bebouwing van de Blauwe Wetering bedraagt hier 50 m. Dit gebied is ingericht met groen en water. Ten aanzien van het aspect bezonning is een onderzoek gedaan naar de mogelijke overlast van schaduw op de directe omgeving (zie blz. 28 van bijlage 2, schetsontwerp). De toren is in het noordwesten gepositioneerd ten opzichte van de appartementen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de toren geen schaduw werpt op de appartementen.

Nr.	Reactie	Antwoord
B.	Indieners zijn toekomstige bewoners van 'De Componiste' tegenover het nu nog leegstaande pand en juichen de verbouwing toe op één punt na. De woontoren met een hoogte van 17 lagen tegenover hun gebouw is te ingrijpend en past ook niet in de buurt. Woonlagen van maximaal 5 zijn wenselijk.	Het bestaande kantoorgebouw aan de Richard Holkade heeft verschillende bouwhoogtes. Het staat op een half verdiepte parkeerlaag met daarboven een bouwdeel met 2 bouwlagen aan de noordkant en een bouwdeel van 3 lagen in het midden. Het kantoorgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk hergebruikt. Langs de Richard Holkade wordt het bestaande bouwdeel dat in het water staat behouden. Hier komt 1 extra bouwlaag op (totaal 4 bouwlagen). Achter de randbebouwing, midden op de Blauwe Wetering komt de woontoren van 17 lagen. Deze hoogte wijkt duidelijk af ten opzichte van de omgeving. Reden voor de afwijkende hoogte is de grote behoefte aan extra woningen in Haarlem en de behoefte de ligging van het nieuwe Slachthuisterrein van verre zichtbaar te maken. Om een goede inpassing van de toren in de omgeving te bereiken is de toren midden op de Blauwe Wetering geplaatst waardoor de lagere randen een rustige overgang naar de bestaande buurt vormen en overlast door schaduw, wind en inkijk naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt worden.

Nr.	Reactie	Antwoord
C. 1.	Indieners juichen de omvorming van 'De Blauwe Wetering' tot woonlocatie toe. Met de omvorming tot woonlocatie neemt hopelijk de parkeeroverlast voor de wijk af. Het pleintje / parkje tussen 'De Blauwe Wetering' en het woonwagenkamp wordt veelvuldig door dealers gebruikt en er vindt veel vandalisme plaats. Door bewoning in plaats van kantoren zal er meer aanloop zijn en zal de hiervoor genoemde overlast hopelijk verminderen.	Om meer zicht op de omringende openbare ruimte te creëren heeft de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat langs alle randen voorkanten van woningen komen. Op termijn zal ook de rest van het Slachthuisterrein worden ontwikkeld waarbij het bewuste pleintje zal verdwijnen. In plaats daarvan komt een nieuw omsloten plein op het Slachthuisterrein.
2.	In het plan van de ontwikkelaar zijn 0,9 parkeerplaats per woning opgenomen waarmee afgeweken wordt van de norm van 1,2 parkeerplaats per woning zoals de gemeente voorschrijft. De ontwikkelaar gaat zelfs maar uit van 0,4 parkeerplaatsen per bewoner en de rest voor bezoekers. De uitvalswegen naar de A9 zullen veel starters trekken die afhankelijk zijn van het gebruik van een auto voor hun werk. Het getal van 0,4 parkeerplaats per bewoner is erg ongeloofwaardig. Indieners hebben er geen vertrouwen in dat dit voldoende zal zijn waardoor de parkeerdruk op straat groot wordt.	Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de geldende regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers.

		Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes. De totstandkoming van deze berekening van 21 extra motorvoertuigen/uur is te vinden in het rapport van Goudappel Coffeng (zie bijlage). In dit rapport is uitgegaan van de CROW kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317. Hierbij zijn de kengetallen voor kantoor (oude functie) en woningen (nieuwe functie) tegen elkaar afgewogen. Voor het kantoor is het kencijfer voor bedrijfsverzamelgebouw gebruikt (7,6 mvt/etmaal/100 m² bvo), voor woningen het kencijfer voor koop, etage, goedkoop (4,0 mvt/etmaal/woning). Vervolgens is voor de spitsperiodes gekeken wat de verandering is in verkeersintensiteit. Zodoende is tot het aantal van 21 extra mvt/ etmaal gekomen die de herontwikkeling met zich brengt. Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte tevens niet langer belasten.
3.	De grootste zorgen maken indieners zich over de uitvalswegen van de parkeergarage. De te realiseren woningen van het Hof van Leijh zullen de verkeersdruk op de uitvalswegen in dit deel van de wijk vergroten ten opzichte van de huidige situatie en daar komt het project Blauwe Wetering nog bij. In de plannen wordt al het verkeer via de westkant van 'De Blauwe Wetering' naar de Hannie Schafstraat geleid. Via de Hannie Schafstraat moet het verkeer via de Merovingenstraat naar de Schipholweg of via de Willem Pijperstraat naar de Prins Bernhardlaan. Beide routes zijn nu al erg druk en in de spits heeft vooral het stoplicht bij de Merovingenstraat veel moeite het verkeer te verwerken. De invalroute naar 'De Blauwe Wetering' is nog slechter doordat er vanaf de Prins Bernhardlaan niet afgeslagen mag worden naar de Willem Pijperstraat. Al het verkeer moet dus via de Merovingenstraat en Hannie Schafstraat naar 'De Blauwe Wetering'. De Hannie Schafstraat is sinds de vernieuwing kinderrijk en er wordt veel op straat gespeeld, het extra verkeer zal een groot negatief effect hebben op de veiligheid en zal overlast geven voor de woningen.	In de Slachthuisbuurt spelen meerdere ontwikkelingen. Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen is er inderdaad een cumulatief effect te verwachten van het aantal verkeersbewegingen op de openbare weg. Met het aantal ontwikkelingen dat in de Slachthuisbuurt speelt is het niet effectief dit per ontwikkeling in kaart te brengen. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten van 'De Blauwe Wetering' blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie hiervoor onder C2 voor de totstandkoming van dit aantal). Mede uit oogpunt van het bereikbaar houden van de stad is het van belang woningen te realiseren met een automobilitéitsverlagend woonconcept. 'De Blauwe Wetering' geeft hier invulling aan door deelauto's in te zetten, goede fietsvoorzieningen te realiseren en te bouwen nabij een op stap halte van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark).
4.	Volgens indieners zou het veel beter zijn om voor een goede aansluiting te zorgen aan de oostzijde van 'De Blauwe Wetering' over de Gouwwetering naar de Prins Bernhardlaan. Deze aansluiting zou in beide richtingen moeten functioneren om verkeer van de A9 zo efficiënt mogelijk naar 'De Blauwe Wetering' te leiden. Een uitvalroute via de oostzijde heeft als voordeel dat deze directer is vanaf de A9, daarnaast is de Prins Bernhardlaan beter ingericht om de verkeersstroom te verwerken dan via	Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie onder C2 en de bijlage voor de berekening van dit aantal).

	de route Hannie Schaftstraat - Merovingenstraat. Bijkomend voordeel is dat de Schipholweg niet nog zwaarder belast wordt dan deze nu al is (grote file druk tijdens de spits). Het verkeer zal bij de verkeerslichten op de N205 afslaan naar rechts en daar de relatief rustige Prins Bernhardlaan op draaien.	
--	---	--

Nr.	Reactie	Antwoord
D.	Indiener geeft aan zeer tevreden te zijn met dit bouwplan. Hij zou het op prijs stellen om als omwonende voorrang te krijgen op dit mooie project.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van het SPvE. De gemeente Haarlem verwacht een actieve benadering door de ontwikkelaar van bewoners in de buurt en sociale huurders in stadsdeel Oost en Schalkwijk met het doel om doorstroming te bevorderen en om starters aan betaalbare woonruimte te helpen. Voor met name de doelgroep (al of niet bij ouders inwonende) starters zijn deze woningen interessant. Via de wijkkrant en corporaties kan een vooraankondiging van verkoop worden verspreid.

Nr.	Reactie	Antwoord
E.	Indiener tekent bezwaar aan tegen het bouwen van een woontoren van 17 verdiepingen aan de Richard Holkade. Een maximum van 4 verdiepingen is akkoord.	De bouwhoogte van 17 lagen is fors en komt niet vaak voor in Haarlem Oost. Reden voor de afwijkende hoogte is de grote behoefte aan extra woningen in Haarlem en de behoefte de ligging van het nieuwe Slachthuisterrein van verre zichtbaar te maken. De toren is namelijk ook een oriëntatiepunt in de stad op een van de belangrijkste kruisingen in het wegennet (Bernhardlaan met Schipholweg) die van verre het nieuw te ontwikkelen sociaal-culturele centrum op het Slachthuisterrein zichtbaar maakt. Het Slachthuis ligt nu nogal verstopt in Haarlem Oost. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' voorzien in een zorgvuldige inpassing van de toren door plaatsing midden op de kavel en omgeving en door lage bebouwingsranden die aansluiten op de bestaande omgeving. Ook is hiermee geborgd dat er geen onevenredige belasting plaatsvindt van de bestaande leefomgeving op gebied van schaduw, wind en inkijk.

Nr.	Reactie	Antwoord
F 1.	Indieners ontvingen als toekomstige bewoners van 'De Componiste' met grote verbazing het nieuws dat men het gebouw 'De Blauwe Wetering' van kantoor naar woonbestemming wil veranderen. Zij dachten hier relatief rustig en met uitzicht te komen wonen, nu krijgen zij het al benauwd als je bekijkt wat men bedacht heeft. Een vreselijke hoge toren flat midden tussen relatieve laagbouw. En dan ook nog de aantallen (430	Het bestaande kantoorgebouw 'De Blauwe Wetering' staat voor een groot deel leeg. In Haarlem is een grote behoefte aan extra woningen. Al jaren werkt de gemeente met andere belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In dit kader wordt gewerkt aan verbreding van bevolkingssamenstelling, vernieuwing en verbetering van het woningbestand en de toevoeging van meer andere functies dan alleen woningen. Tevens wordt de strook langs de Schipholweg vernieuwd, zijn de woningen aan de Henriette Bosmanstraat gebouwd en is begonnen met de verkoop van het Slachthuisterrein voor ontwikkeling. Het plan voor 'De Blauwe Wetering' past bij deze langdurige wijkvernieuwing. In de randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' is geborgd dat

	appartementen) welke men daar bedenkt. E.e.a. levert een beperking van het uitzicht op.	er geen onevenredige belasting plaatsvindt van de bestaande leefomgeving. Mogelijke hinder door schaduw, wind en inkijk van de toren wordt voorkomen door deze midden op het terrein van 'De Blauwe Wetering' te plaatsen. Om een rustige overgang te krijgen naar de nieuwbouw van de Henriette Bosmanstraat zijn de randen van het complex laag gehouden en in bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. Daarnaast is het bouwdeel direct tegenover de woningen van de Henriette Bosmanstraat 14 m naar achter geplaatst. De afstand tussen de 'Componiste' en de rand van 'De Blauwe Wetering' bedraagt 50 m. Dit gebied is ingericht met bomen, plantsoen en water.
2.	De Richard Holkade is momenteel nu al druk met verkeer. Men kan elkaar nu al niet passeren en de parkeerdruk van het kantoor is nu al zichtbaar. Ook wijzen indieners op de forensen die parkeren en vervolgens verder reizen met het openbaar vervoer.	Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de geldende regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie onder C2 en de bijlage voor de berekening van dit aantal). Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte tevens niet langer belasten.
3.	Men bedenkt in theorie een aantal parkeerplaatsen per bewoner, maar in de praktijk blijkt dit toch weer anders. Ook het ontwerp vinden indieners groots en afzichtelijk. Indieners begrijpen dat er behoefte aan betaalbare woningen is, maar men zou beter naar het Slachthuisterrein kunnen kijken voor betaalbare woningen, daar is ruimte en kan men de bebouwing laag houden.	Het is inderdaad van belang dat het mobiliteitsplan en de toepassing van een verlaging van de parkeernorm zijn gebaseerd op empirisch onderzoek en betrouwbare bronnen. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden.

		Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie onder C2 en de bijlage voor de berekening van dit aantal).
--	--	--

Nr.	Reactie	Antwoord
G. 1.	Indieners vinden het fijn dat er zoveel inspanning wordt verricht in het verbeteren van de buurt. De plannen zien er goed uit.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van het SPvE.
2.	Indieners uiten wél hun zorgen over de toegankelijkheid van de wijk en de mogelijke parkeerproblemen die zouden kunnen ontstaan. Aangezien het om 430 appartementen gaat zal er aanzienlijk meer verkeer in de wijk komen. Qua parkeren is rekening gehouden met 129 bewoners met een eigen auto (30%), voor bezoekers 132 parkeerplaatsen en 29 deelauto's. De Haarlemse parkeernorm is 1,2 parkeerplek per unit, terwijl de ontwikkelaar uitgaat van 0,9 parkeerplek per unit. De ontwikkelaar ziet niet voldoende ruimte om deze 0,9 parkeerplek per unit te realiseren en mede hierdoor worden 29 parkeerplaatsen bestemd voor deelauto's. Dit betreft dan 10% van het totale aantal parkeerplaatsen, dit lijkt indieners relatief veel. Indieners vragen zich tevens af op 29 deelauto's een reëel aantal is. Indieners zijn op de hoogte van het feit dat de gemeente Haarlem deelauto's stimuleert maar persoonlijk kennen zij niemand die gebruik maakt van een deelauto. Ook vragen zij zich af of het realistisch is uit te gaan van ongeveer 30% autobezit bij jong professionals, mede gelet op het feit dat er wel van (kleine) gezinnen wordt uitgegaan aangezien er 3 fietsparkeer plekken per unit zijn voorzien. Ten aanzien van voorgaande wijzen indieners op het gemeentestandpunt dat 'parkeren geen overlast mag veroorzaken in de buurt'.	Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de geldende regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie onder C2 en de bijlage voor de berekening van dit aantal). Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte tevens niet langer belasten. Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte niet langer belasten.

Nr.	Reactie	Antwoord
H. 1.	Over het plan in zijn geheel is indiener enthousiast. Indiener is blij dat de gemeente een dergelijk nieuw woonconcept	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een aanpassing van het SPvE.

	aandurft en voor jonge starters woningen wil gaan realiseren. Zeker in samenspel met de plannen voor het slachthuisterrein is indiener van mening dat het een aanwinst is voor deze wijk.	
2.	Wel heeft indiener een aantal zorgpunten en een groot punt van kritiek hoe deze inspraak is voorbereid. Indiener zag de brief eigenlijk bij toeval in de post. De brief is dan ook niet persoonlijk. Indiener heeft er met redelijk wat mensen in de buurt over gesproken maar niemand kende de brief. Ook in de lokale krantjes heeft indiener er niets over gelezen. Indiener is van mening dat zo'n groot project een serieuze inspraakprocedure verdient en wil hier een klacht over indienen.	De procesmanager heeft contact opgenomen met de inspreker en toegelicht hoe de participatie en inspraak is geregeld voor dit project. De gemeente staat altijd open voor suggesties en verbetering op dit punt. Gezien de grootte van het verspreidingsgebied (meer dan 500 brieven) zijn de brieven niet persoonlijk geadresseerd maar wel met briefpapier voorzien van een gemeente logo. De ontwerp SPvE zijn vervolgens voor inspraak ter inzage gelegd en in te zien op de website van de gemeente Haarlem om het draagvlak in de omgeving te onderzoeken. Er is een publicatie in het gemeenteblad verzorgd en op de gemeentelijke website. De gemeente publiceert overigens niet meer in lokale krantjes. Ook heeft de ontwikkelaar ook een eigen projectenpagina waar het schetsontwerp valt in te zien. De bijeenkomst voor de ter inzage legging van de SPvE was juist onderdeel van de participatie en inspraak vooraf, juist omdat dit een veelomvattend project is voor de wijk. De bedoeling was dat de bewoners kennis konden nemen van het plan én hun mening geven voordat de formele ruimtelijke procedure start. Deze ruimtelijke procedure volgt wanneer de bestemming wordt gewijzigd van kantoorgebouw naar woningen. De bewoners krijgen een brief wanneer deze formele procedure start en worden dan in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen in te dienen. Van de start van deze ruimtelijke procedure zal de gemeente op de wettelijke voorgeschreven wijze kennis geven. In deze kennisgeving is tevens aangegeven wanneer en op welke wijze eenieder zijn zienswijze omtrent het initiatief kan geven. Ook op de projectenpagina van de gemeente zal worden aangegeven hoe de procedure zal verlopen. Deze ruimtelijke procedure zal starten nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met de SPvE. De SPvE zullen naar verwachting eind 2018 worden geagendeerd voor besluitvorming door de raad.
3.	Indiener heeft zorgen over de hoeveelheid mensen op een betrekkelijk kleine woonruimte en voorziet dat er zeker 600 mensen uiteindelijk zullen gaan wonen, want er zullen ook veel samenwonende stellen zijn. Indiener vraagt zich af wat maakt dat de gemiddelde ruimtes zo klein zijn. Het lijkt indiener veel verstandiger de woningen bijvoorbeeld naar 300 te verlagen en de woonoppervlakten iets gunstiger te maken, bijvoorbeeld min. 70 m2. Dan levert dat een gezondere woonsituatie op. Dit hangt ook samen met het parkeren. Want bij 600 inwoners is dit aantal parkeerplekken natuurlijk veel te weinig en levert dan ook weer veel spanning op in de buurt.	De bevolking van Haarlem groeit, maar relatief stijgt het aantal huishoudens veel sneller. Dat komt vooral doordat het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Die groei heeft verschillende oorzaken. Bijvoorbeeld doordat samenwonen met een partner en gezinsvorming wordt uitgesteld, en later omdat veel paren uit elkaar gaan (Woonvisie Haarlem 2017 - 2020). Uit het Woonwensenonderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' blijkt dat de grootste vraag voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond ligt bij woningen van 60 – 80 m2 (32%). Starters zijn niet ondervraagd. De grootste gewenste segmenten zijn sociale huur (29 %) en koop in het segment €250.000 – €363.000 (25%). Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen

		minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes (zie hiervoor onder C2 voor een berekening van dit aantal). Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte niet langer belasten.
4.	Verder zou indiener zeker de directe omgeving betrekken bij de extra faciliteiten zoals de geplande sportschool, de winkeltjes en de flexplekken. Laat hen hier ook van genieten. Dit hangt ook samen met een vraag die bij indiener naar boven kwam omdat er enerzijds staat dat de woningen echt bedoeld zijn voor starters (en dus redelijk betaalbaar) en anderzijds dat het vrij luxe wordt. Als de verkoopprijzen erg hoog worden dan wordt weer een belangrijke categorie Haarlemmers buitengesloten. Deze wijk heeft een sociale historie en indiener juicht het toe als die ook gerespecteerd wordt in dit ontwerp. Dus: maak er ook een fijne en sociale (ontmoetings)plek van en geen afgesloten yuppenpaleis!	Het openstellen van faciliteiten voor de omgeving zit ook in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Samenhang en cohesie met de buurt is een belangrijk uitgangspunt achter de hele transformatie die plaats vindt in de Slachthuisbuurt. Doordat het woonoppervlak per woning relatief beperkt is en omdat een aantal voorzieningen gedeeld wordt, kunnen de woningen van een hoge kwaliteit uitgevoerd worden en betaalbaar blijven. Omdat veel voorzieningen gedeeld (kunnen) worden, betekent dat ook een besparing op de vaste lasten. Klein wonen en gedeelde voorzieningen (Smart small living) is een woontrend voor onder andere de doelgroep 'singles' en starters. De gedeelde voorzieningen in het complex zullen ook toegankelijk zijn voor buurtbewoners
5.	Indiener geeft aan dat in de Hannie Schaftstraat vroeger leuke buurtwinkeltjes waren. Wellicht dat zoiets ook weer nieuw leven ingeblazen kan worden (De nieuwe en oude bewoners samen een plek geven waar sociale innovatie kan worden vormgegeven). Indiener denkt aan sociale innovatie zoals in Rotterdam www.stipo.nl. Dan werk je samen met de buurt aan nieuwe plannen en geef je ruimte aan eigen initiatief.	De mate van voorzieningen in de Slachthuisbuurt heeft de aandacht van de gemeente. Het zou fijn zijn als er actieve bewoners willen meedenken hoe dit vorm te geven. Hiertoe wil de gemeente de inspreker van harte uitnodigen.
6.	Tot slot vraagt indiener zich af of dit plan er na de inspraak ook echt gaat komen. Wat is exact de status en binnen welke termijn gaat dit gerealiseerd worden?	Na verwerking van de inspraakreacties op het SPvE wordt dit stuk voor besluitvorming voorgelegd aan college en raad. Indien dit leidt tot een positief besluit /vastgestelde SPvE worden vervolgens het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voorbereid in een gecoördineerde (ruimtelijke) procedure. Deze procedure moet leiden tot het vastleggen van de juridische kaders voor de gewenste herontwikkeling waarna de bouw kan starten. De start van

		de bouw is afhankelijk van het verloop van deze procedures maar wordt niet eerder voorzien dan in 2020.
7.	Indiener ontvangt graag antwoord op de vragen en hoopt echt dat er nog een betere voorlichting komt in de buurt. Dat zal op de langere termijn alleen maar winst opleveren.	Indieners van een inspraakreactie krijgen een afschrift van deze Nota van Beantwoording. In september 2018 wordt een inloopmiddag/avond georganiseerd door de ontwikkelaar samen met de gemeente om de vragen te beantwoorden en de plannen verder toe te lichten. Daarnaast volgt na het besluit tot vaststelling van de SPvE de ruimtelijke planprocedure met de daarvoor wettelijke voorgeschreven procedures.

Nr.	Reactie	Antwoord
I.	Als nieuwe bewoner van het project 'de Componiste' maakt indiener bezwaar tegen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het schetsontwerp. Indiener heeft en maakt bezwaar tegen de enorme woontoren en is van mening dat in deze hoek van de Slachthuisbuurt geen hoogbouw thuis hoort. Indiener heeft geen behoefte om vanuit de woonkamer tegen zo'n toren aan te kijken. Het zal het uitzicht en woongenot bederven.	Het bestaande kantoorgebouw 'De Blauwe Wetering' staat voor een groot deel leeg. In Haarlem is een grote behoefte aan extra woningen. Al jaren werkt de gemeente met ander belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In dit kader wordt gewerkt aan verbreding van bevolkingssamenstelling, vernieuwing en verbetering van het woningbestand en de toevoeging van meer andere functies dan alleen woningen. In dat kader wordt de strook langs de Schipholweg vernieuwd, zijn de woningen aan de Henriette Bosmanstraat gebouwd en is begonnen het Slachthuisterrein te verkopen voor ontwikkeling. Het plan voor de Blauwe Wetering past bij deze langdurige wijkvernieuwing. In de randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' is geborgd dat er geen onevenredige belasting plaatsvindt van de bestaande leefomgeving. Mogelijke hinder door schaduw, wind en inkijk van de toren wordt voorkomen door deze midden op het terrein van de Blauwe Wetering te plaatsen. Om een rustige overgang te krijgen naar de nieuwbouw van de Henriette Bosmanstraat te creëren zijn de randen van het complex laag gehouden en in bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. Daarnaast is het bouwdeel direct tegenover de woningen van de Henriette Bosmanstraat 14 m teruggeplaatst. De afstand tussen de appartementen en de nieuwe bebouwing van 'De Blauwe Wetering' bedraagt hier 50 m. Dit gebied is ingericht met groen en water.

Nr.	Reactie	Antwoord
J. 1.	De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' zijn volgens indieners zeer onwenselijk voor de bewoners van de buurt en de directe omgeving van het Slachthuisterrein, voor de wijk Slachthuisbuurt, alsmede de potentie van de stad Haarlem, zoals vastgelegd in eerdere visies over de ontwikkeling van dit gebied. Er zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in het document Slachthuisterrein Ontwerp Stedenbouwkundige visie, maart 2012, welke is vastgesteld en momenteel nog steeds van kracht is. Helaas wijkt alles	Het bestaande kantoorgebouw 'De Blauwe Wetering' staat voor een groot deel leeg. In Haarlem is een grote behoefte aan extra woningen. Al jaren werkt de gemeente met andere belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In dit kader wordt gewerkt aan verbreding van bevolkingssamenstelling, vernieuwing en verbetering van het woningbestand en de toevoeging van meer andere functies dan alleen woningen. In dat kader wordt de strook langs de Schipholweg vernieuwd, zijn de woningen aan de Henriette Bosmanstraat gebouwd en is begonnen met de verkoop van het Slachthuisterrein voor ontwikkeling. Het plan voor de Blauwe Wetering past bij deze langdurige wijkvernieuwing.

	in het nu ter inspraak vrijgegeven 'Schetsontwerp voor de Transformatie Blauwe Wetering' d.d. 08-02-2018 af van dit document. Dit stuk is helaas zonder participatie van de buurt tot stand gekomen en druist tegen alle eerder gemaakt afspraken en beloften in. Het doet tevens geen recht aan en is tegenstrijdig met de eerder gemaakte plannen in de nieuwbouwrand aan de Schipholweg en Prins Bernhardlaan. Het doet afbreuk aan de kwaliteit van de huidige woningen in de directe omgeving en dupeert hiermee de bewoners. Bovendien zet het de potentie van de kwaliteit van de ontwikkelingen op het slachthuisterrein "figuurlijk" in de schaduw.	Ten tijde van de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie (2012) werd er nog vanuit gegaan dat 'De Blauwe Wetering' de kantoorfunctie zou behouden. Het gebouw is toen als een los object opgenomen in het Masterplan. Door de transformatie naar woningbouw wordt het mogelijk om de aansluiting van het gebouw met de rest van het gebied juist sterk te verbeteren. De uitstraling van het complex wordt rondom hoogwaardig; de architectuur sluit aan bij de voorgenomen herontwikkeling van het Slachthuisterrein; het gebouw krijgt rondom voorkanten; het middengebied wordt openbaar toegankelijk. De toren plaatst het Slachthuisterrein niet in de schaduw. Het Slachthuis ligt nu nogal verstopt in Haarlem Oost. De toren is straks een oriëntatiepunt in de stad van een van de belangrijkste kruisingen in het wegennet (Bernhardlaan met Schipholweg). De toren wordt ook ingezet als het nieuwe baken van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein en van het nieuw te ontwikkelen sociaal-culturele centrum in dat gebied.
2.	De optopping van 'De Blauwe Wetering' (met hoeveel lagen dan ook) staat haaks op de vastgestelde voorwaarden in het document uit 2012. Het gebouw kan niet hoger worden dan de bestaande situatie aangezien met de toren van het Slachthuis (als naamgever van de buurt) het hoogte accent van de buurt is vastgesteld. Hogere bebouwing is volgens indieners alleen mogelijk aan de randen van de wijk (Schipholweg, Schalkwijkerstraatweg en Prins Bernhardlaan) die een bovenwijkse functie vervullen als entree van de stad. De buurt zelf heeft stedenbouwkundig gezien totaal geen ander hoogte accent nodig. Door de bouw van een nieuwe toren van 17 lagen, en de forse gebouwen daaromheen, wordt het bestaande torentje van het Slachthuisterrein overschaduwd en geminimaliseerd, de uitstraling en kracht wordt gereduceerd en teniet gedaan, door de ontwikkeling op zo'n korte afstand.	In de randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' is geborgd dat het gebouw aan de randen aansluit bij de bestaande omgeving en nieuwe ontwikkelingen op het Slachthuisterrein. Langs de randen van het complex is de bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige visie voor het gebied (2012). De bestaande toren van het Slachthuis krijgt een prominente plek op de kop van de Oorkondelaan. Als de Oorkondelaan op termijn wordt doorgetrokken tot aan de Schipholweg zal de bestaande toren van het Slachthuis zichtbaar zijn vanaf de Schipholweg.
3.	Het schetsontwerp voldoet niet aan de omschrijving van de visie op de Schipholweg en heeft een contra -effectieve werking op de al opgeleverde projecten en de in ontwikkeling zijnde projecten aan de Schipholweg. Hoogten liggen daar tot 7 lagen met 2 accenten op strategische plekken van 10 lagen (blz. 10, Slachthuisterrein Ontwerp Stedenbouwkundige visie, maart 2012). Stedenbouwkundig is dat ook zeer sterk aangezien de profielen van deze verkeersaders zich ook voor hogere bebouwing lenen en op belangrijke zichtassen staan. De plek van De Blauwe Wetering is niet de juiste locatie voor forse hoogbouw, echter de randen van de Slachthuisbuurt wel. Dit zijn de plekken waar forse hoogbouw niet conflicteert met de schaal van de Slachthuisbuurt. De schaal en drukte van de Schipholweg valt niet te vergelijken met de charme van de	Het bestaande kantoorgebouw 'De Blauwe Wetering' staat voor een groot deel leeg. In Haarlem is een grote behoefte aan extra woningen. Al jaren werkt de gemeente met andere belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In dit kader wordt gewerkt aan verbreding van bevolkingssamenstelling, vernieuwing en verbetering van het woningbestand en de toevoeging van meer andere functies dan alleen woningen. In dat kader wordt de strook langs de Schipholweg vernieuwd, zijn de woningen aan de Henriette Bosmanstraat gebouwd en is begonnen met de verkoop van het Slachthuisterrein voor ontwikkeling. Het plan voor de Blauwe Wetering past bij deze langdurige wijkvernieuwing. In de randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' is geborgd dat er geen onevenredige belasting plaatsvindt van de bestaande leefomgeving. Mogelijke hinder door schaduw, wind en inkijk van de toren wordt voorkomen door deze midden op het terrein van de Blauwe Wetering te plaatsen. Om tussen toren en Slachthuisbuurt een rustige overgang in bouwhoogte te creëren, zijn de randen van het Blauwe Weteringcomplex lager gehouden en is de bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag.

	Gouwwetering, het pittoreske kerkje, de renovatie van het monumentale Hof van Egmond en het monumentale Slachthuis. Aan alle kanten van dit gebied ontstaan juist ruimtelijke conflicten door deze ontwikkeling.	
4.	In de nieuwe bebouwing worden alle losse fragmenten (monumentale opstallen, ICT-Haarlem, woonwagenlocatie, Liandergebouw) opgenomen zodat ze onderdeel worden van een bebouwingsstructuur die als eenheid in zijn omgeving manifesteert. De aanwezigheid van losse fragmenten uit het verleden is een feit. Fouten uit het verleden kunnen nu nog goed gemaakt worden door het doorzetten van en hanteren van een lange termijnvisie die was vastgelegd in het visie document uit 2012. Indien het huidige ICT- gebouw zich niet leent om omgebouwd te worden tot woningbouw (en grotendeels gesloopt wordt volgens de plannen van Common Affairs,) zou volgens de huidige geldende visie het stedenbouwkundig weefsel in ere moeten worden hersteld. Passende oplossingen zijn de voorbeelden getoond op pagina 29 van De Grote Hof en Le Medi, die passen in bouwkundige ambachtelijke kwaliteit en principe bebouwing, welke aansluit bij het van Hof van Egmond en andere bebouwing in de Slachthuisbuurt van oude gerenommeerde stadsbouwmeesters.	Al jaren werkt de gemeente met ander belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In 2012 is een integrale stedenbouwkundige visie opgesteld voor het gebied waarin de historische kwaliteiten van het Slachthuis uitgangspunt zijn geweest. Ten tijde van de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie (2012) werd er nog vanuit gegaan dat 'De Blauwe Wetering' de kantoorfunctie zou behouden. Het gebouw is toen als een los object opgenomen in het Masterplan. De aansluiting van het gebouw met de rest van het gebied en de stedenbouwkundige visie uit 2012 wordt door de voorgenomen transformatie juist versterkt. De uitstraling van het complex wordt rondom hoogwaardig, de architectuur sluit aan bij de voorgenomen herontwikkeling van het Slachthuissterrein, het gebouw krijgt rondom voorkanten en het middengebied wordt openbaar toegankelijk.
5.	Op het Slachthuissterrein moeten voorzieningen komen die passen bij het mild-stedelijke karakter van dit nieuwe buurtje. Mild-stedelijk is niet een term die past bij het huidige schetsontwerp. De massa benaderd veel meer een stedelijk of hoog-stedelijk karakter die on-Haarlems is. Door deze ontwikkeling bestaat de kans dat de enorme kolossale verzameling van hoge gebouwen op het gebied van het ICT-gebouw zorgt voor leegte rondom de aanzet van de bebouwing en een donkere plek in de wijk veroorzaakt, er zal weinig (zon) lichtinval zijn in het binnenplein/patiogebied, met name in de winter, voorjaar en herfst. Dit maakt dat een impressie zoals op blz. 27 hoogstwaarschijnlijk niet waarmaakt wat het beoogd en waarschijnlijk te ambitieus is voor deze locatie. De sociale (on)veiligheid in de Slachthuisbuurt is fragiel. Er zal in de toekomstige ontwikkelingen erg veel aandacht moeten zijn voor de ontwikkeling en uitvoering van de openbare ruimte. Hoog inzetten op (duurzame) openbare verlichting, geen dode hoeken, geen passages onder gebouwen, openheid van het gebied, overzichtelijkheid en wonen aan de straat.	Met oog op mogelijke hinder door schaduw, wind en inkijk is de toren midden op 'De Blauwe Wetering' geplaatst. Om een rustige overgang te krijgen naar de nieuwbouw van de Henriette Bosmanstraat te creëren zijn de randen van het complex laag gehouden en in bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. In de uitwerking zijn diagrammen toegevoegd waarmee wordt aangetoond dat de schaduwwerking op de omgeving zeer beperkt is. Het huidige kantoorgebouw staat gedeeltelijk leeg en is rondom afgezoomd met hekken. In de huidige situatie is de sociale veiligheid rondom het complex slecht te garanderen. In de nieuwe situatie zijn rondom woningen voorzien op straatniveau waardoor de sociale veiligheid sterk verbeterd. Het binnengebied wordt openbaar toegankelijk. Ook hier zijn woningen georiënteerd op het openbaar gebied om de sociale veiligheid te waarborgen. In het binnengebied zijn ook voorzieningen opgenomen voor de bewoners van het complex en de mensen uit de buurt. Het realiseren van winkelveorzieningen op deze plek past niet in het gemeentelijk beleid.

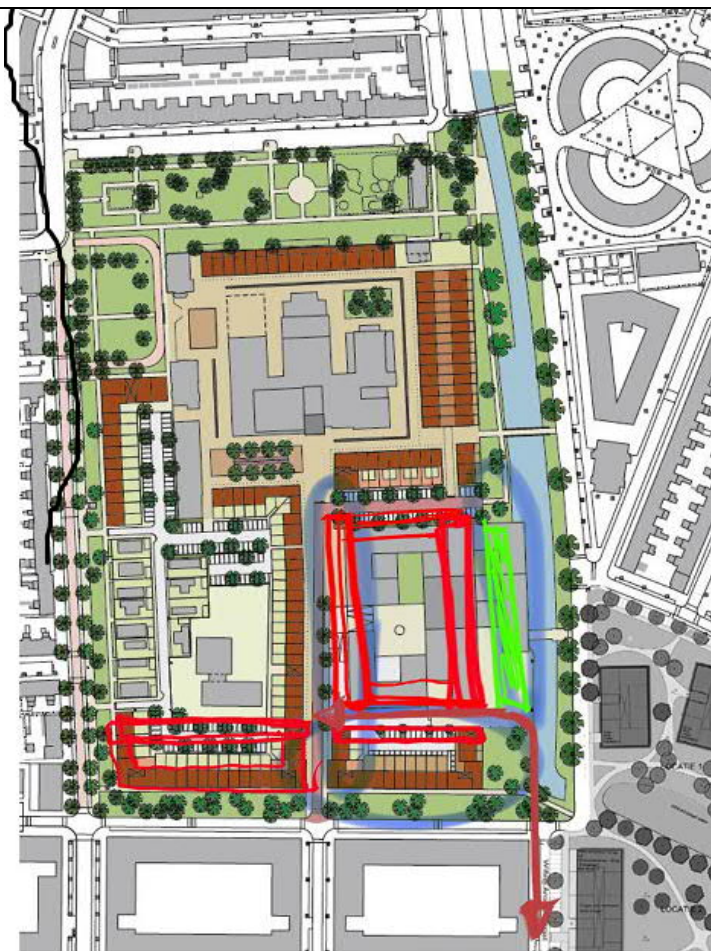
6,	<i>Blz. 26 Slachthuisterrein Ontwerp Stedenbouwkundige visie, maart 2012.</i> Het aantal woningen dat op basis van de voorbeeldverkeveling in het plan zit is 166, dit zijn er 26 meer dan het minimumaantal van 140 dat volgens de uitgangspunten in het gebied moet zitten. De woningsegmentering bestaat uit een menging van sociale huur en koop plus middel-dure huur en koop en vrije sectorkoop. Er is voor het Slachthuisterrein ingezet op grondgebonden woningen omdat er in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt al veel appartementen zullen verrijzen.	De visie uit 2012 is nader uitgewerkt in het voorliggende SPvE. Dit SPvE beperkt zich alleen tot het terrein van 'De Blauwe Wetering'. Overigens klopt de constatering van indieners dat er wordt voldaan aan het genoemde minimumaantal van 140.
7.	Conclusie: Indieners zijn van mening dat er geen aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 2012 kan plaatsvinden, maar dat er aan deze zeer zorgvuldig ontstane en goede randvoorwaarden vast moet worden gehouden voor de ontwikkeling van de wijk. De ontwikkelingen van Fase 1 en 2 kunnen gestart worden. Voor Fase 3, het schetsontwerp voor de ontwikkeling van Fase 3 en de transformatie van De Blauwe Wetering, stellen indieners voor dat de Gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden herzielt en terugdraait naar de vastgestelde Stedenbouwkundige visie maart 2012 en dat nieuwe ontwikkelingen meer passend bij de schaal van het Slachthuis en de monumentale bebouwing wordt ontworpen. Hoogbouw (van 4 lagen of meer dient volgens de Visie van Bureau Khandekar op andere gebieden aan de rand van de Schipholweg gesitueerd worden. De doelgroepen en functies vastgelegd in stedenbouwkundige visie document uit 2012 die mede door participatie met bewoners en belanghebbenden is ontstaan en de 40-40-20 regeling dienen ook op de nieuwe ontwikkeling van De Blauwe Wetering van kracht te zijn. Het mogelijke te realiseren aantal parkeerplekken op het terrein van De Blauwe Wetering, staat geen uitbreiding van het huidige volume van De Blauwe Wetering toe.	De stedenbouwkundige randvoorwaarden van 2012 gingen uit van het continueren van het bestaande gebouw als kantoorgebouw. Inmiddels slaat het bestaande kantoorgebouw 'De Blauwe Wetering' voor een groot deel leeg. In Haarlem is een grote behoefte aan extra woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' zijn geen herziening maar een aanvulling op de stedenbouwkundige visie uit 2012, omdat daarin geen uitspraken zijn gedaan over 'De Blauwe Wetering'. Al jaren werkt de gemeente met ander belanghebbenden samen aan de vernieuwing van Haarlem Oost en in het bijzonder de Slachthuisbuurt. In dit kader wordt gewerkt aan verbreding van bevolkingssamenstelling, vernieuwing en verbetering van het woningbestand en de toevoeging van meer andere functies dan alleen woningen. In dat kader wordt de strook langs de Schipholweg vernieuwd, zijn de woningen aan de Henriette Bosmanstraat gebouwd en is begonnen met de verkoop van het Slachthuisterrein voor ontwikkeling. Het plan voor 'De Blauwe Wetering' past bij deze langdurige wijkvernieuwing. Overgang naar de rest van de Slachthuisbuurt en de in gang gezette ontwikkelingen vormen een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om tussen toren en Slachthuisbuurt een rustige overgang in bouwhoogte te creëren, zijn de randen van het Blauwe Weteringcomplex lager gehouden en is de bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. Het woonprogramma in het gebouw is in hoofdzaak gericht op starters in de woningmarkt. De woninggrootte varieert van tot 40 tot 80 m2. De ontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' voegt 430 starterskoopwoningen toe aan de woningvoorraad van Haarlem. Verder wordt een 16 -tal van die woningen ingezet voor begeleid wonen. Hiervoor vinden gesprekken plaats tussen de ontwikkelaar en Pré wonen. Het coalitie akkoord "Duurzaam Doen" van juni 2018 zet in op duurzaam en sociaal bouwen voor de (nieuwe) projecten. Voor deze locatie betekent dit inzetten op het toevoegen van starterskoop woningen. Het plan voldoet niet aan de nieuwe doelstelling van een woningverdeling in de categorieën "40-40-20". Van deze doelstelling was vorig jaar augustus nog geen sprake. Vanuit de Woonvisie was het beleid bevordering doorstroming en de ongedeelde stad. Dit beleid is voor 'De Blauwe Wetering' verwerkt door doorstroming in het sociale segment te bevorderen door kopers die een sociale huurwoning achter laten voorrang te geven bij de koop. Het woningsegment van Haarlem Oost bestaat overwegend uit het sociale segment, namelijk

		80%. Een starterskoopwoning is een woningtype dat voorziet in een behoefte en draagt bij aan een gedifferentieerde woningvoorraad in Haarlem Oost. Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes. Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte niet langer belasten.
--	--	--

Nr.	Reactie	Antwoord
K. 1.	Het plan voldoet volgens indiener niet aan de parkeernorm zoals de gemeente hanteert. Goudappel Coffeng zou hiervoor een studie hebben verricht. Indiener vraagt zich af hoe gegarandeerd kan worden dat eventuele extra benodigde parkeerplaatsen door de nieuwe gebruikers niet gezocht zullen worden in de omgeving.	Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan de beleidsregels parkeernormen. Deze bepalen dat alle behoefte aan parkeerplaatsen van een bouwplan op eigen terrein dient te worden opgelost. Voor 'De Blauwe Wetering' betekent dat een ondergrondse parkeergarage en een aantal parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd, maar alle parkeerplekken liggen op eigen terrein, zoals tevens blijkt uit het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng.

		<i>Figuur 2.1: Vogelperspectief nieuw te realiseren appartementencomplex</i> 2.2.2 Parkeeraanbod De bestaande verdiepte parkeergarage wordt vergroot tot een ruimte met 259 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Op de begane grond komt daarnaast nog een inpandige ruimte met 20 parkeerplaatsen voor bewoners. Op maaiveld, ten noorden van het appartementencomplex blijven de 23 parkeerplaatsen² gehandhaafd. Deze zijn bedoeld voor bezoekers. Dit betekent dat er een totaal parkeeraanbod is van 302 autoparkeerplaatsen. Paragraaf uit het parkeeronderzoek: Van de beleidsregels kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. De ontwikkelaar van 'De Blauwe Wetering' is van plan om deelauto's aan te bieden, waarmee de behoefte aan eigen autobezit en ten gevolge daarvan de behoefte aan parkeerplaatsen minder zal zijn dan de standaard parkeernorm bepaalt. De doelgroep is starters waarvan bekend is dat het autobezit lager is dan gemiddeld. 'De Blauwe Wetering' ligt op loopafstand van Hoogfrequent Openbaar Vervoer (halte Reinaldapark). Ook wordt, hoewel dit niet verplicht is vanuit de regelgeving, aandacht gegeven aan goede stallingsmogelijkheden voor fietsers. Voor de herontwikkeling van 'De Blauwe Wetering' zal na het vaststellen van de SPvE een separate ruimtelijke procedure worden opgestart. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd moeten worden. De uitgevoerde verkenning geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzaam werk- en haalbare oplossing gekomen kan worden. Uit onderzoek naar de verkeersgeneratie-effecten blijkt dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Na aftrek van de verkeersgeneratie van het bestaande complex resteert een lichte toename van 21 motorvoertuigen per uur die zich verspreid over meerdere aan- en afrijroutes. Door de transformatie naar woningen zal de parkeerdruk als gevolg van de huidige kantoorbestemming de openbare ruimte niet langer belasten.
2.	Indien een flexibele parkeernorm wordt gehanteerd voor de Blauwe Wetering dan lijkt het indiener ook dat deze van toepassing zal zijn op de toekomstige ontwikkeling van het Slachthuissterrein. Indiener vraagt zich af hoe er gekomen kan worden tot een integraal mobiliteitsplan, zodat beide ontwikkelingen een optimale parkeeroplossing kunnen creëren.	De parkeernorm als zodanig is niet flexibel. Voor beide ontwikkelingen gelden dezelfde spelregels waarbij voldaan moet worden aan de beleidsregelsparkeernormen. Alleen met een goede onderbouwing kan gemotiveerd van de beleidsregels parkeernormen worden afgeweken. Ook mag reductie op het aantal benodigde parkeerplaatsen worden toegepast indien men (meetbare) alternatieve oplossingen aandraagt. Voordat een vergunning wordt verleend worden bouwplannen altijd getoetst aan deze beleidsregels.

		De ontwikkelaars van 'De Blauwe Wetering' en het Slachthuisterrein zijn niet dezelfde. Het staat de ontwikkelaar van het Slachthuisterrein vrij een soortgelijk mobiliteitsconcept te ontwikkelen als voor 'De Blauwe Wetering'. Procedureel/juridisch blijven het echter twee verschillende ontwikkelingen die een zelfstandig verantwoordelijkheid dragen om te voldoen aan alle regelgeving.
3.	Indiener vraagt zich af wat de exacte verdeling van het woonprogramma goedkoop-middelduur-duur is.	In de uitwerking van het plan wordt ingezet op betaalbare woningbouw. Het woonprogramma in het gebouw is in hoofdzaak gericht op starters op de woningmarkt. De woninggrootte varieert van tot 40 tot 80 m2. De plannen, bieden de mogelijkheid om flexibiliteit toe te passen in de uitwerking. De bandbreedte van aantal woningen zich begeeft tussen de 380 en 430 woningen. De opzet die gepresenteerd is tijdens de inloop avond bestond uit: • 103 woningen 40-49 m2 GBO • 160 woningen 50-59 m2 GBO • 109 woningen 60-69 m2 GBO • 23 woningen 70-85 m2 GBO Maar in de uiteindelijke uitwerking (richting bouwaanvraag) kan het aantal woningen nog geschoven worden naar gelang de vraag vanuit de markt. De doelstelling is om marktconforme starterswoningen te maken, starters zijn er op verschillende vlakken. Van net afgestudeerd tot werkende koppels. Het betreft alleen koopwoningen en prijsbepaling zal pas plaatsvinden nadat de bouwvergunning verstrekt. De afspraak met Pré wonen omtrent de 16-tal 'begeleid wonen' – woningen staat open om die mogelijkheid te onderzoeken.
4.	Indiener vraagt zich af welk programma op de begane grond gerealiseerd zal worden en in hoeverre de buurt/omgeving hier gebruik van maken.	Het binnengebied wordt openbaar toegankelijk. Hier zijn woningen georiënteerd op het openbaar gebied om de sociale veiligheid te waarborgen. In het binnengebied zijn ook voorzieningen opgenomen voor de bewoners van het complex en de mensen uit de buurt. Dit zal nog nader worden uitgewerkt maar te denken valt aan: buurtcafé, vergaderzaaltjes, fitness, restaurant, wasserette, kantoorwerkplekken etc. Het realiseren van winkelveorzieningen op deze plek past niet in het gemeentelijk beleid.
5.	Indiener vraagt zich af in hoeverre het plan stedenbouwkundig in haar omgeving past. Door een slimme(re) indeling past het gebied veel beter in haar buurt: de woningen van Ymere kunnen als woonblok gerealiseerd worden waarmee achterkant situaties voorkomen worden, de Oorkondelaan wordt aan twee zijden mooi omsloten met woningen inclusief kolommenrij, er ontstaat een prachtige groene strook die de groene omzoming complementeert. Zie bijgevoegde schets.	Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van het behoud van delen van het bestaande complex van 'De Blauwe Wetering'. Grote delen van de structuur van het gebouw blijven daarbij staan en worden voorzien van nieuwe gevels. Het gebouw wordt getransformeerd naar woningbouw. Deze bestaande structuur van het gebouw is bepalend voor de voorgestelde stedenbouwkundige structuur. Voor de aansluiting op het eigendommen van Ymere op 'De Blauwe Wetering' en het vernieuwde Slachthuisterrein houdt de gemeente vast aan de oplossing van de stedenbouwkundige visie uit 2012, aangezien dit voor alle eigenaren de meeste flexibiliteit biedt bij het opstellen van toekomstplannen. Op dit moment weet Ymere nog niet op welke termijn de woningen langs de Hannie Schaftstraat zullen worden aangepakt.



6.

Het torentje van het Slachthuis is volgens indiener hét zichtpunt van de buurt. Daarom dient beoogde toren van de Blauwe Wetering altijd lager zal zijn dan deze toren.

In de randvoorwaarden voor 'De Blauwe Wetering' is geborgd dat het gebouw aan de randen aansluit bij de bestaande omgeving en nieuwe ontwikkelingen op het Slachthuisterrein. Langs de randen van het complex is de bouwhoogte beperkt tot vier en halve bouwlaag. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige visie voor het gebied (2012). De bestaande toren van het Slachthuis krijgt een prominente plek op de kop van de Oorkondelaan. Als de Oorkondelaan op termijn wordt doorgetrokken tot aan de Schipholweg zal de bestaande toren van het Slachthuis zichtbaar zijn vanaf de Schipholweg.