

Tel. 0251- 662280

Onze ref. JH/PB

Uitgeest, 16 augustus 2018

Gemeente Haarlem

College van B&W

T.a.v. Wethouder F. Roduner

Postbus 511

2003 PB HAARLEM

Per email: froduner@haarlem.nl

Betreft: reactie brief nakoming anterieure overeenkomst Remiseterrein

Geachte College, geachte heer Roduner,

De brief van het College van B&W d.d. 17 juli jl. hebben wij in goede orde ontvangen en berichten u voorts als volgt.

Met ons nieuw planvoorstel worden inderdaad meerdere beleidsthema's (waaronder toevoeging van sociale huurwoningen, betere verkeersontsluiting en vergroting ruimtelijke kwaliteit van het Remise Plantsoen) gerealiseerd en doet het ons deugd dat u instemt met het in overweging nemen van dit alternatieve plan.

In het vooroverleg met uw ambtelijk apparaat omtrent de eerste verkenningen naar de haalbaarheid van ons nieuw planvoorstel (QuickScan) heeft de stedenbouwkundige dienst de door ons voorgestelde bouwhoogte van respectievelijk 14 tot 17 m1 als niet passend beoordeeld met als motivering dat aangesloten zou moeten worden op maat, schaal en typologie van de bestaande buurt, te weten 10 m1 (2lagen + kap). Volgens dit standpunt zou er een bouwlaag af moeten naar respectievelijk 11 tot 14 m1. Dit is zelfs lager dan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen integrale bouwhoogte voor blok 6 met 15 m1.

In onze ruimtelijke onderbouwing van de bouwhoogte van respectievelijk 14 tot 17 m1 wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkelzone zuidwest, waarbij de zone wordt getransformeerd naar een woon- werkgebied met een hele andere typologie en verdichting dan de bestaande situatie. Ook verdraagt de afstand tussen de bebouwing, de door ons voorgestelde bouwhoogte goed, waarbij met 14 m1 aan de Remisezijde en 17 m1 aan de Stephensonstraatzijde een geleidelijke overgang wordt betracht. Hierbij zijn schaduwwerking en privacy als belangrijke afwegingen geborgd.

Indien, zoals gesteld door de stedenbouwkundige dienst, de bouwhoogte wordt verlaagd, betekent dit dat de door ons voorgestelde 90 appartementen, waarvan 75 sociale huurwoningen niet kunnen worden gerealiseerd. In plaats daarvan kunnen dan slechts 69 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 54 sociale huurwoningen.

In uw brief d.d. 17 juli jl. heeft u aangegeven dat elk ambtelijk of bestuurlijk overleg over dit initiatief plaatsvindt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het College en de gemeenteraad. Wij vinden het dan ook van principieel belang dat de afweging over ons nieuw planvoorstel door het College en de gemeenteraad zelf plaatsvindt op al haar merites en niet voorafgaand wordt gemuteerd.

Dienaangaande wensen wij in de gelegenheid gesteld te worden om ons planvoorstel aan u voor te leggen en toe te lichten in een bestuurlijk overleg, conform de regeling van de overeengekomen anterieure overeenkomst, alvorens deze aan de gemeenteraad wordt gepresenteerd.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben bericht en zien met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Hoorne Vastgoed B.V.



J.C. Heeremans
Algemeen directeur

Bijlage: Schetsontwerp nieuw planvoorstel Stephensonstraat 38 te Haarlem

variant 1 (5 lagen)

BVO wonen (BVO inc. bergingen en verkeersruimtes)

elan wonen	5.650m ²
procoatings	1.800m ²
totaal	7.450m²

BVO bedrijfsruimte

elan wonen	1.200m ²
procoatings	300m ²
totaal	1.500m²

BVO totaal

 9.050m^2

aantal appartementen

elan wonen	<50m ²	59 appartementen
	>60m ²	16 appartementen
	<u>totaal</u>	<u>75 appartementen</u>

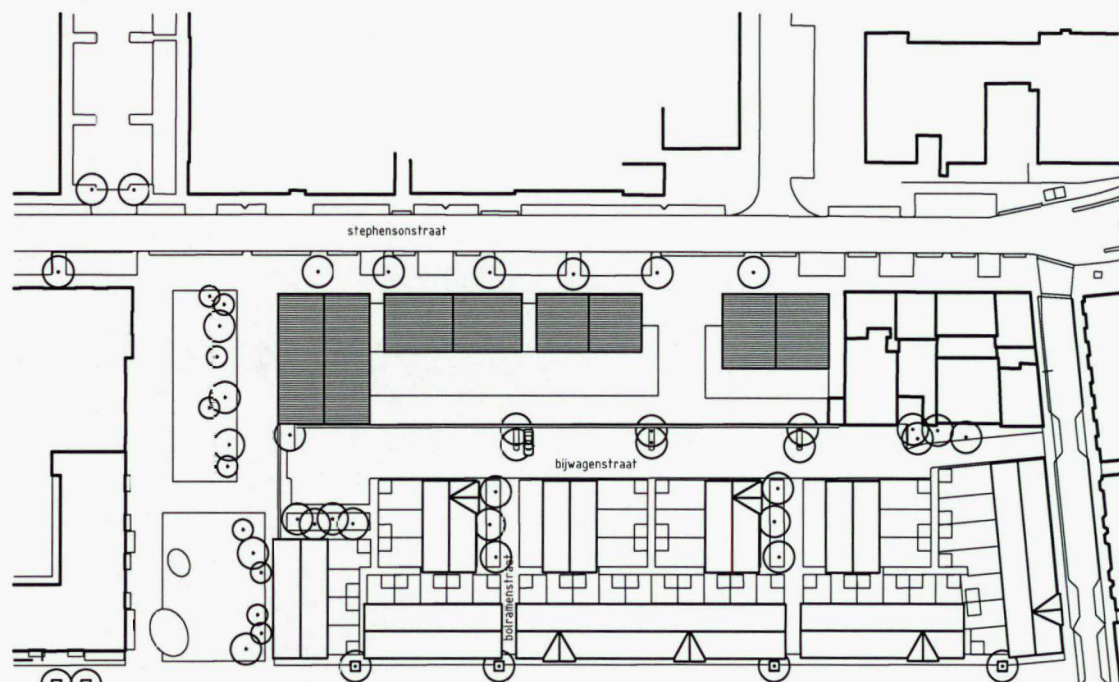
procoatings	<50m ²	18 appartementen
	>60m ²	3 appartementen
	<u>totaal</u>	<u>21 appartementen</u>

GO wonen

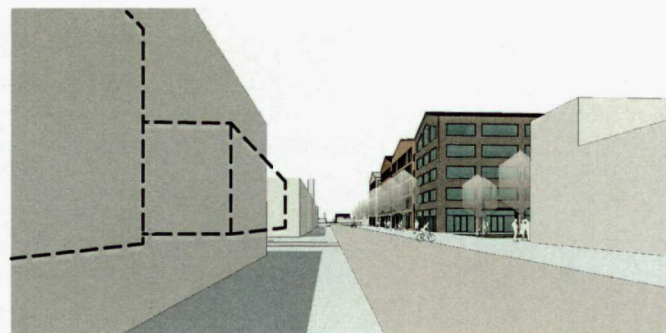
elan wonen	ca. 4.000m ²
procoatings	ca. 1.100m ²



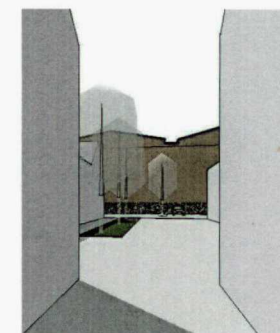
vogelvlucht



Situatie
1:1000



vanuit stephensonstraat



vanuit bolramenstraat

88	102	8	2	11	8	11
----	-----	---	---	----	---	----



variant 2 (4 lagen)

BVO wonen (BVO inc. bergingen en verkeersruimtes)

elan wonen	4.150m ²
procoatings	1.350m ²
totaal	5.500m²

BVO bedrijfsruimte

elan wonen	1.200m ²
procoatings	300m ²
totaal	1.500m²

BVO totaal

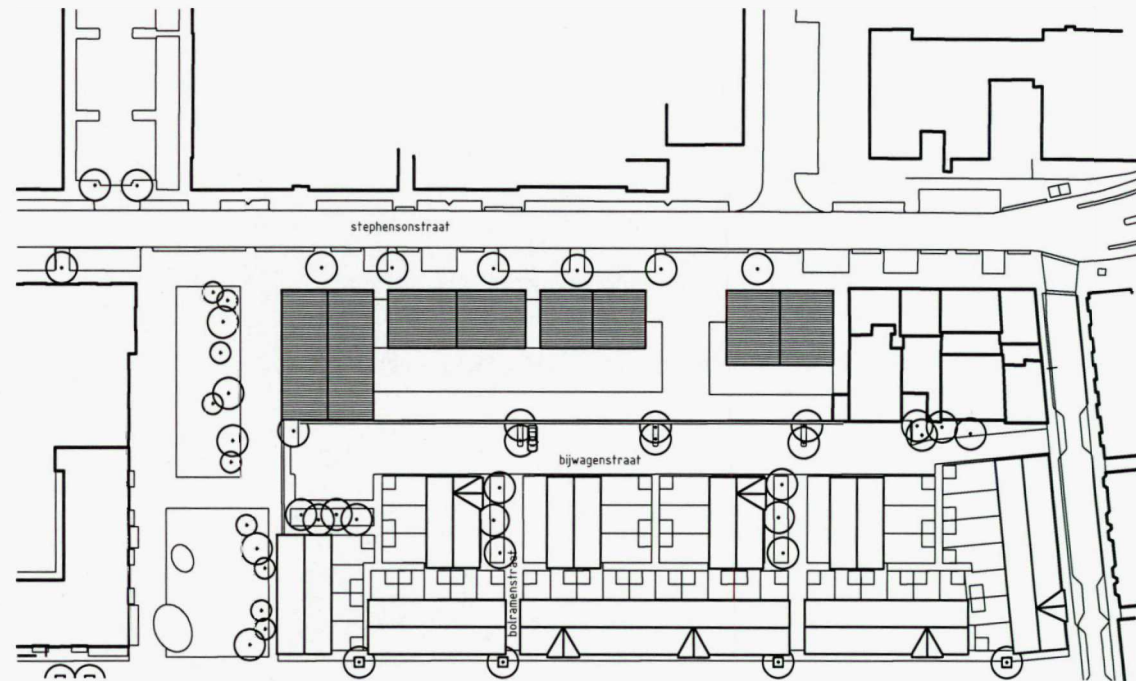
7.150m²

aantal appartementen

elan wonen	<50m ²	42 appartementen
	>60m ²	12 appartementen
totaal		54 appartementen
procoatings	<50m ²	12 appartementen
	>60m ²	3 appartementen
totaal		15 appartementen

G0 wonen

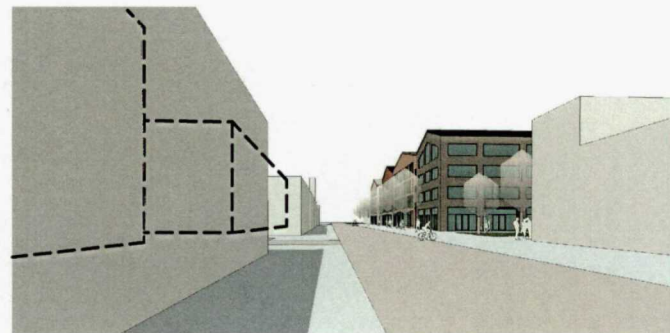
elan wonen	ca. 2.850m ²
procoatings	ca. 800m ²



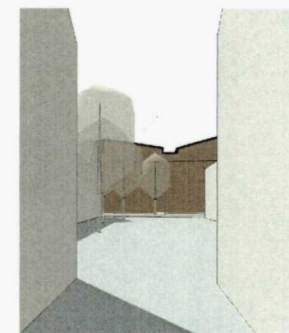
Situatie
1:1000



vogelvlucht



vanuit stephensonstraat



vanuit bolramenstraat



01-08-18 10:13:11