

**CONCEPTVERSLAG VAN DE EXTRA OPENBARE VERGADERING D.D. 13 JANUARI
2011 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING**

Aanwezig de leden:

De heren D.A. Bol (GroenLinks), G.B. van Driel (CDA), J. Fritz (PvdA), W. van Haga (VVD), R.H.C. Hiltemann (SP), E. de Jongh (D66), L.J. Mulder (GroenLinks), C.J. Schrama (Fractie Schrama), P. Schouten (SP), E. Veen (VVD), J.J. Visser (CDA) en de dames I. Crul (Actiepartij), F. de Leeuw (OPH), M. Otten (Trots) en L.C. van Zetten (D66)

Afwezig: H. van der Bruggen (PvdA) en B. Jonkers (SP)

Mede aanwezig:

Mevrouw M. Blaauboer (griffier), de heren E. Cassee (wethouder) en R. Schaart (voorzitter)

Verslag: M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De **voorzitter** opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen welkom. De vergadering wordt gehouden om insprekers gedurende drie minuten de gelegenheid te geven in te spreken.

2. Vaststellen bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening Masterplan en Realisatieovereenkomst Raamsingel/Tempeliersstraat – Brief van wethouder Cassee van 24 december 2010 inzake eindnotitie bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening

De heer Roozeboom spreekt in namens de wijkraad Koninginnebuurt. De wijkraad is nu bijna twee jaar bezig met dit bestemmingsplan. Er is uitgebreid overleg geweest over onder andere te hoge goothoogten. De contacten met individuele ambtenaren waren prettig, maar zeer frustrerend was hoe de consensus met hen in de ambtelijke bovenlaag teniet werd gedaan. Dit heeft schade aan het bestuurlijk imago veroorzaakt. In het vervolg heeft overleg met wethouder Cassee plaatsgevonden en dat heeft geleid tot een begin van herwonnen vertrouwen in het bestuur van Haarlem. Bijna alle verschillen van inzicht zijn beslecht. Nog twee punten resteren: het hotel aan de Wagenweg en de unilocatie van de Bos- en Vaartschool. Helaas bleken vanmiddag op de plankkaart van het bestemmingsplan weer te hoge goothoogtes te staan. De wijkraad vindt dat niet acceptabel. Een overzicht wordt uitgereikt. Bij de hotelbestemming aan de Wagenweg wordt verwezen naar nog goed te keuren hotelbeleid en de wijkraad pleit ervoor deze hotelbestemming te laten vervallen. Het belang van de unilocatie voor de school weegt niet op tegen de aantasting van het prachtige stuk Haarlem met de status van rijksmonumenten. Daarom pleit de heer Roozeboom voor het handhaven van twee locaties en voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan de bestaande locatie. De wijkraad wil samen met de wethouder inhoud geven aan een gemeenschappelijke visie voor de ontwikkeling van de buurt.

De heer Overtoom spreekt mede namens de heer Röhling en mevrouw Don in. Eerdere zienswijzen zijn door hen ingediend. Het veilig stellen van met name de monumentale bomen in de tuinen is van wezenlijk belang. Het belang van bomen is er ook voor de duizenden vogels. Door de opeenvolging van plannen heeft men het overzicht verloren. In de vorige plankkaart waren de bomen onvindbaar, nu staan ze op de waarderingskaart, maar de bijbehorende voorschriften in de tekst ontbreken. Het belang van bomen en groen moet worden onderkend. Bomen zijn in enkele tuinen wel, maar in de meeste tuinen niet terug te vinden. Op de waarderingskaart worden monumenten in kleur aangemerkt en de eeuwenoude bomen verdienen diezelfde status. Daarom pleit de heer Overtoom voor het opnemen van

de tuimbomen op de kaart om omhakken te voorkomen. Cobraspen heeft dat al eens gedaan. Het is verboden te bouwen binnen de kroonprojectie. Hij vraagt specifiek aandacht voor bomen die staan ingeschreven bij de bomenstichting te Utrecht. De politieke partijen van Haarlem onderschrijven het belang van groen. Zij dienen zorgvuldig te kijken naar de kaart en die aan te passen.

De derde inspreker is de heer De Beus. Hij constateert veel onduidelijkheden rond verschillende blokken in de Koninginnebuurt en dat heeft grote consequenties. Wagenweg 76-104 krijgt de nieuwe bestemming GD-2. Het kinderdagverblijf staat niet vermeld, maar dat staat wel vermeld op een lijst met de maatschappelijke voorzieningen. De bouwvergunning is door de bestuursrechter vernietigd, omdat de komst van een kinderdagverblijf op deze specifieke locatie geen planologisch kader kent. Een ander kinderdagverblijf wordt aangeduid met bestemming GD-4, vrijstaand, maar de gemeente heeft hierbij verzuimd een aantal onderzoeken te verrichten (geluidsonderzoek, binnentuinen en parkeeronderzoek). De afstand van het kinderdagverblijf ten opzichte van de woningen wordt genegeerd. De maatschappelijke instellingen mogen niet ten koste gaan van de buurt. Met de komst van een kinderdagverblijf wordt een onevenredig offer van de buurt gevraagd. Het oude bestemmingsplan bood bescherming van het woongenot. De heer De Beus vraagt de raad deze zienswijze ontvankelijk te verklaren en tegen het huidige bestemmingsplan te stemmen.

Mevrouw Koenen spreekt in namens Ventotene Investments Amsterdam. De inspraak betreft Fonteinlaan 5. Haar cliënt betreurt het dat de hotelaanduiding op het perceel nu uit het bestemmingsplan is verdwenen en ze wil weten waarom. Er komt een nieuw hotelbeleid. Er is behoefte aan extra hotelkamers en de bestemmingsplannen voorzien daarin niet. Er ligt een concreet plan voor Fonteinlaan 5 dat wel voorziet in die behoefte. Er ligt ook een omgevingsvergunning. De locatie ligt aan de rand van de wijk rond de Haarlemmerhout en is uitermate geschikt. Er heeft altijd een hotel gestaan. Het plan levert geen hinder op voor de omgeving. Ondergronds parkeren is mogelijk. Het opstellen van een separaat plan is dus niet nodig, want hier ligt nu een mogelijkheid. Mevrouw Koenen verzoekt daarom de hotelaanduiding opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.

De vijfde inspreker is de heer Schrijver. De zienswijze heeft betrekking op de herziene bestemming van Wagenweg 40 tot horeca. De reden is dat er nu een geheel andere uitwerking van het plan ligt dan aanvankelijk. Er komt geen bed&breakfast, maar een hotel met zwembad, een grote keuken en een ontvangstzaal. Omwonenden zijn in geen enkel overleg betrokken geweest en worden voor een fait accompli gesteld. De bezwaren van de twaalf aangrenzende woningen wegen kennelijk niet zwaarder dan de bouw van zes hotelkamers. Voor bed&breakfast is geen horecabestemming nodig, maar nu komt er een luxe hotel en dat lijkt op bestuurlijke misleiding. Op de plankaarten staat Wagenweg 40 met horecabestemming aangegeven, dus het gaat niet alleen om geplande nieuwbouw. Het is helemaal vreemd dat de huidige eigenaar alles in de verkoop heeft staan.

Als zesde spreekt de heer Siepman in namens de heer Arends. Hij heeft niet veel toe te voegen aan het relaas van de heer Schrijver. Hij vraagt zich af wat hier eigenlijk gebeurt. De eigenaar heeft het pand in de verkoop staan en toestemming krijgen voor horeca betekent een waardestijging van het pand. Op Florapark 13 is ook een dergelijk initiatief geweest. Het is duidelijk dat een luxe hotel met zes kamers niet uitkomt in de exploitatie. De verkoopwaarde van 2,4 miljoen plus uitbreiding, met zes kamers met een bezettingsgraad van 60%, leidt ertoe dat bezoekers meer moeten betalen dan voor een suite in het Amstelhotel. Het kan gewoon niet uit. Andere activiteiten zullen tot nog meer overlast leiden voor alle omwonenden. In heel Nederland staan verschillende vijfsterrenhotels en die staan allemaal in de grote steden. De heer Siepman zou graag willen dat de gemeente de moeite neemt een fatsoenlijk beleidsplan op te stellen en daarna hierover te beslissen.

De heer Van der Poll spreekt in namens Huib Bakker Bouw. Al vijftien jaar lang worden plannen gemaakt voor deze locatie. Het huidige plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, aan

stedenbouwkundige randvoorwaarden, heeft een hogere parkeernorm dan vereist en aan de eerdere uitgangspunten van Gedeputeerde Staten wordt voldaan. Er is een sluitende exploitatie, waarmee de milieuvervuiling wordt opgeruimd. De grondwaarde wordt gerealiseerd binnen de nota Grondprijsbeleid en Kenamju kan worden geherhuisvest. Aanpassing van de diepte van het bouwplan is gedaan aan de kant van de Raamsingel. De diepte van belendende panden is aangehouden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat de bouwdiepte en -hoogte binnen het plan vallen. Er is een terugspringende laag aan de Tempeliersstraat. Het huidige plan kent 500 m³ minder dan aanvankelijk. Er komen 110 opstelplaatsen voor fietsen. Het servituut is niet houdbaar en bovendien een privaatrechtelijke aangelegenheid. Verdringing van de dansschool is niet aan de orde, want in alle koopovereenkomsten kan een artikel worden opgenomen waarmee wordt geregeld dat mensen geen bezwaar maken. Het alternatieve plan van omwonenden is niet haalbaar. Het levert te weinig op om de milieuproblematiek op te lossen en de kwaliteit van de huidige bebouwing is echt heel slecht.

De volgende inspreker is de heer Van der Geest. Zijn vader is in 1971 de sportschool begonnen. Duizenden kinderen hebben hier op judo gezeten. Qua normen en waarden is judo een geweldige sport. Dat is allemaal gebeurd in het centrum van Haarlem. Nu is er een kans dat topsport voor Haarlem gewaarborgd blijft. Het acteren op het hoogste niveau is heel belangrijk, juist in het hart van de stad. Veel mensen zijn trots op de resultaten van leden van deze sportschool. Het zou geweldig zijn als de sportschool over tientallen jaren nog altijd in hartje Haarlem zit.

Als negende spreekt mevrouw Kroskinsky in namens haar zieke neef Schröder van dansschool Schröder. De dansschool is de meest directe buur van het HBB-bouwplan als de gemeente instemt met dit bestemmingsplan. De familie is niet tegen bebouwing van het parkeerterrein, maar al 86 jaar is de dansschool een van de oudste familiebedrijven in Haarlem. De vierde generatie Schröder is werkzaam in het bedrijf en ook daarom dient continuïteit gewaarborgd te blijven. Het woongenot mag niet verder worden aangetast. Privé en zakelijk lopen door elkaar. Communicatie over het plan was tot de zomer bedroevend, totdat de familie Schröder kennis maakte met wethouder Nieuwenburg die verzekerde dat er op het terrein geen woonhuizen gebouwd zouden worden. De gemeente wil nu het servituut uit de openbare registers laten verwijderen. Wethouder Cassee stond open voor een dialoog en hij heeft de stadsadvocaat verzocht de feiten nogmaals te onderzoeken, maar de reactie bleef uit. Pas afgelopen vrijdag heeft de stadsadvocaat contact opgenomen om over het servituut te praten. Mevrouw Kroskinsky vraagt hoe de raad denkt verdringing te kunnen uitsluiten. Er komen 120 fietsbeugels, maar de dansschool heeft gemiddeld 80 fietsers per avond in huis.

Mevrouw Van Aarle spreekt in als lid van de wijkraad Welgelegen. De consequenties van de keuze van het vorige college zijn niet goed afgewogen en die keuze heeft geleid tot een onwenselijk bouwplan van HBB met intensieve bebouwing. De locatie van het Aldi-terrein ligt zeer dicht tegen het centrum. Er is sprake van een beschermd stadsgezicht, maar ook een hoge commerciële waarde. HBB wil het parkeerterrein invullen met een bouwplan en een goed bouwplan is mogelijk met handhaving van het Aldi-gebouw. Het huisvesten van Kenamju op deze locatie heeft consequenties voor de financiële uitgangspunten van dit bouwplan. Een maatschappelijke voorziening levert niet zo veel op als een commerciële voorziening en de realisatie van Kenamju kan niet bijdragen aan de kosten voor verwerving van het Alditerrein en sanering. Dat moet nu uit het oprichten van woningen voortkomen. Het betreft een krappe en kwetsbare locatie. De keuze voor een maatschappelijke functie hier leidt niet tot optimalisatie van mogelijkheden op deze kleine locatie, maar tot kunstgrepen en extra kosten en een lagere grondprijs voor HBB en tot minder inkomsten voor de gemeente. Mevrouw Van Aarle concludeert dat de locatie een bijzonder hoge bebouwingsdichtheid dreigt te krijgen. De wens om Kenamju te huisvesten is een te intensieve ingreep in dit gebied.

De heer Van Welsenens spreekt in over drie punten. Het besluit over de anterieure verkoopovereenstemming van het huidige parkeerterrein aan HBB is bijna een jaar geleden uitgesteld.

De verkoopovereenstemming kent als ontbindende voorwaarde dat de gemeente zich inspant om het probleem van de erfdiensbaarheid in juridisch opzicht op te lossen voor 1 januari 2011. Indien dat niet lukt, kan de gemeente de overeenkomst ontbinden. De heer Van Welsenes dringt erop aan van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het vorige college wilde Kenamju voor hartje Haarlem behouden door drieënveertig appartementen in Haarlem-centrum te bouwen met een grondprijs van ongeveer 300 euro per m². Dat is ver beneden de prijs en in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Kenamju lijkt te worden geholpen, terwijl het project onevenredige schade aan de omgeving berokkent. De status van deze overeenkomst is onduidelijk nu de datum is overschreden. De gemeente kan hem ontbinden, maar de overeenstemming staat voor 16 februari weer geagendeerd. Het lijkt alsof er een financieel risico is voor de gemeente.

Uit het bodemonderzoek kwam naar voren dat er sprake is van verontreiniging op het parkeerterrein. Een gat graven voor een parkeergarage is dan de meest simpele oplossing. Voor woningbouw is slechts zeer geringe afgraving noodzakelijk.

Mevrouw Gravesteijn spreekt in namens de wijkraad Welgelegen. Juist omdat ze Kenamju een goede plek gunt in het centrum van Haarlem, kan zij niet instemmen met dit plan op deze plek. Het is disproportioneel. Zij maakt zich ernstige zorgen over de juistheid van de gegevens aan de commissie, want de bijlagen bij het bestemmingsplan lijken niet correct. In het plan staat geen overschrijding van de GS-norm. Na bestudering van de plankaart werd duidelijk dat de norm van dit bouwplan met bijna 50% wordt overschreden. Het advies van de stadsadvocaat over het servituut is ongegrond. Alternatieve locaties voor Kenamju zijn nooit serieus overwogen. De parkeermogelijkheden zijn problematisch en de verkeersveiligheid is in het geding. Mevrouw Gravesteijn doet de aanbeveling nader onderzoek in te stellen in de richting van het plan van de wijkraad met alternatieven voor Kenamju. De gemeente moet beseffen dat het om beschermd stadsgezicht gaat en ze moet het woonklimaat, de verkeersbelasting, de verkeersveiligheid en het parkeren meewegen. Alertheid van de commissie Ontwikkeling is geboden en mevrouw Gravesteijn vraagt de commissie niet in te stemmen met dit deel van bestemmingsplan Koninginnebuurt. Het is beter Kenamju in het HKB-gebouw aan de Tempeliersstraat te vestigen aan de rand van de binnenstad. Dat leidt niet tot verkeersproblemen en vereist geen dure parkeergarage. Het is niet nodig het enorme bouwvolume aan appartementen daar te bouwen. Het HKD-plan wordt gedragen door omwonenden.

De dertiende spreker is de heer Haverkorn namens de Stichting Haarlemse bouwplannen. De troef van Haarlem is haar stadsgezicht en nu dreigt de Raamsingel verstoord te worden. Het principe van bestemming wordt geweld aangedaan. Niemand heeft baat bij dit bestemmingsplan en Kenamju riskeert de ene vertraging na de andere.

De brief van de stadsadvocaat inzake de erfdiensbaarheid is een wrak. Er is geen eigen onderzoek gedaan, maar de stadsadvocaat heeft zich gebaseerd op eerdere, ondeugdelijke gegevens. De Stichting Haarlemse bouwplannen wijst op het alternatief, het HKB-terrein. Er hoeft niet diep gegraven te worden, een garage is overbodig, het past, het wekt geen weerstand op en het kan belangrijk voor Kenamju zijn omdat uitvoering gefaseerd kan plaatsvinden. Per 1 januari 2012 kan Kenamju daar van start gaan.

Namens de omwonenden van de Bos- en Vaartschool spreekt de heer Mulder in. Maar liefst honderdenvijftig huishoudens hebben de petitie getekend tegen dit plan. Het conceptbestemmingsplan is nog steeds werk in uitvoering en bevat nog altijd veel fouten. Omwonenden zullen nieuwe zienswijzen indienen. Het is verstandig dat af te wachten alvorens dit plan in de raad te behandelen. Het definitieve plan dient de juiste goothoogtes te bevatten. Alle informatie dient beschikbaar te zijn, waaronder het rapport van Deloitte. De gemeente blijkt te beschikken over een verklaring van geen bezwaar van Monumentenzorg. Wethouder Cassee kan wellicht de abrupt afgebroken gesprekken tussen school en gemeente weer op gang brengen. De omwonenden hebben veel bezwaren tegen de unilocatie van de Bos- en Vaartschool. Leerlingaantallen dalen en dat is geen onderbouwing voor de

unilocatie. De gemeente bouwt voor leegstand. De financiële onderbouwing is niet overtuigend. Het huidige pand zal hoe dan ook onderhoud vragen, ook als het pand geen schoolbestemming krijgt. Planschade ontbreekt in de overzichten en de nieuwbouwkosten van de unilocatie zijn onduidelijk. Het zal aanzienlijk meer zijn dan de raad nu wordt voorgehouden. Omwonenden hebben gewezen op noodzakelijk akoestisch onderzoek, maar dat is nog altijd niet verricht. De voorgeschreven afstand van 50 meter tot de omringende woningen wordt niet aangehouden. Dit alles is eerder onder de aandacht van de raad gebracht. De Raad van State zal niet aarzelen om het bestemmingsplan te vernietigen wanneer geluidsonderzoek ontbreekt.

De partiële herziening is nodig, omdat de Raad van State haar goedkeuring heeft onthouden aan bepaalde zaken van het plan. Een aantal raadsleden heeft de omwonenden laten weten het met hen eens zijn. De omwonenden is een bestuurlijke toezegging gedaan die voorbijgaat aan het democratische proces van het veranderen van het bestemmingsplan. Dat valt onder de noemer van onbehoorlijk bestuur. Vanwege de continuïteit van onbehoorlijk bestuur schaarde de Haarlemse gemeenteraad zich nu achter dit plan. De heer Mulder roept op met een schone lei te beginnen: een bestemmingsplan dat bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht.

Namens de wijkraad Bosch en Vaart spreekt de heer Van Hardewijk in. Er is veel discussie over de buurwijk Koninginnebuurt, met name de unilocatie van de Bos- en Vaartschool. De Bosch- en Vaartbuurt kent veel verjonging. Kinderen gaan naar deze school die helaas verdeeld is over twee locaties. Als wijkraad is men sterk voorstander van hechtheid en de opiniepeiling onder de ouders met kinderen op de Bos- en Vaartschool gaf aan dat men sterk voorstander is van de unilocatie. De wijkraad Bosch en Vaart spreekt dan ook haar voorkeur uit voor een unilocatie voor de Bos- en Vaartschool aan het Florapark.

Namens het bestuur van stichting Spaarnezand en tevens als directeur van de Bos- en Vaartschool spreekt de heer De Vlieger. Al sinds 2004 rekt men erop dat er een unilocatie komt. Die wens is de afgelopen jaren alleen maar sterker geworden. Het gaat niet om prestige, maar om de kwaliteit van het onderwijs. Gedegen onderzoek heeft aangetoond dat nieuwbouw geen schade aan de monumentale bomen zal opleveren. De verkeerssituatie zal veiliger worden. De school wil niet bouwen voor leegstand en daarom neemt de school genoegen met de negentien lokalen. De bouw van een unilocatie is gunstiger dan het opknappen van de oude locatie. Al zes jaar wachten de leerkrachten en alle ouders en ze hopen op een beter leef- en leerklimaat. De school is blij met het voornemen van het college en ziet uit naar de toekomst.

De heer Harkema spreekt in namens de MZR en OR, maar verzoekt het woord te mogen geven aan een van de ouders met een kind op de Bos- en Vaartschool.

Mevrouw De Jonge-Reeves heeft haar keuze voor deze school mede gebaseerd op het zicht op een unilocatie. Alles vraagt twee keer zoveel inspanning, ook van ouders. Die pendelen op en neer tussen de twee locaties, omdat ze op beide locaties betrokken willen zijn. Halen en brengen vragen veel energie en tijd. Het is een logistiek drama en het heeft consequenties voor de verkeersveiligheid. Broers en zussen zijn een stuk minder betrokken bij elkaar. De ouders hopen het huidige proces te doorbreken. Ze hebben genoeg van het eindeloos wachten en hopen dat de raadsleden zich kunnen vinden in het besluit van B en W.

De heer Harkema verzekert dat alle ouders een soortgelijk verhaal hebben. Zes jaar geleden heeft de raad het plan voor de unilocatie goedgekeurd. Die kinderen gaan nu bijna van school af. Enkele omwonenden die voor een groot deel in de buurt zijn komen wonen na het raadsbesluit met kennis van het plan starten nu opnieuw de discussie. De MZR en de OR vertrouwen erop dat de raad met het bestemmingsplan zal instemmen.

Vragen uit de commissie:

De heer **Fritz** vraagt aan de wijkraad Koninginnebuurt verduidelijking over de goothoogtes.

- Afwijkende goothoogtes binnen een marge van 1 meter zijn niet gearceerd. Daarboven wel. Het overzicht concentreert zich op het mogelijke hotel. Er zitten twee echte fouten in.

De heer **Van Driel** vraagt aan HBB uitleg over het oneigenlijk gebruik van het servituut.

- Het servituut is inmiddels honderd jaar oud. Het is ten gunste van de stichting gevestigd, maar die stichting bestaat helemaal niet meer. Men wendt het servituut nu aan om het plan tegen te houden.

De heer **Mulder** informeert bij de heer Van der Geest naar de reden waarom de alternatieve locaties zijn afgewezen.

- Op deze locatie kan de sportschool het snelst worden gerealiseerd.

De heer **Mulder** vraagt aan de familie Schröder wat er met verdringing wordt bedoeld.

- Bij de dansschool komen wekelijks zo'n duizend personen. Men vreest dat de buurt zal klagen over overlast en dat zal het functioneren van het bedrijf bemoeilijken. De druk op dat deel van de Raamsingel zal enorm toenemen.

De heer **De Iongh** vraagt aan de heer Van der Geest of er geen behoorlijke alternatieven zijn aangedragen.

- De heer Van der Geest zit hier namens zijn vader, met wie de alternatieven zijn besproken.

- Mevrouw Gravesteijn is van mening dat de alternatieven niet behoorlijk zijn onderzocht. De wijkraad is nergens van op de hoogte gesteld. De locaties zijn de wijkraad niet bekend.

Mevrouw **Crul** vraagt aan HBB of er in de parkeergarage een lift komt en of afgraving niet nodig is, wanneer er geen parkeergarage komt.

- De heer Van der Poll beaamt dit. Er komt een personenlift om vanuit de kelder naar de appartementen te komen en op een aantal plaatsen in de kelder is een parkeerlift waardoor op één plaats twee auto's passen. Exploitatietechnisch is dat interessant.

Sanering van de grond is sowieso nodig.

3. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 20.30 uur.