

Eindnotitie

Haarlem

Gemeente Haarlem
 drs Ewout P. Cassee
 wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
 regionale samenwerking
 Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 24 december 2010
 Ons kenmerk 20io/374077
 Contactpersoon J. van Heusden
 Doorkiesnummer 023-5113545
 Bijlagen zie overzicht.
 E-mail j.v.heusden@haarlem.nl

Onderwerp:

eindnotitie bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening.
 (Selectie Raamsingel/Tempelierstraat door Stichting Haarlemsbouwplannen.nl)

Geachte leden,

Tijdens de commissievergadering van 8 juli 2010 lag de notitie aandachtspunten bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening voor. Met deze notitie heb ik u mijn denkrichting weergegeven over de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan. Ik heb u in deze vergadering beloofd het zomerreces te gebruiken om, met inachtneming van de door u gestelde vragen en geuite zorgen, tot een definitief voorstel te komen betreffende de afronding van dit bestemmingsplan. Vanaf 1 mei is veel energie is gestoken in de participatie met de betrokkenen en het creëren van draagvlak voor de oplossingsrichting. Onderzocht is op welke wijze, in deze fase, tegemoet gekomen kan worden aan bestaande bezwaren. Mijn navolgend voorstel bevat per ontwikkeling de gekozen oplossing en de gevolgen daarvan voor de plankaart en voorschriften.

Raamsingel- Tempeliersstraat

De ontwikkeling op deze locatie kent een lange geschiedenis. In 2001 zijn door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (GS), bij het gedeeltelijk niet goedkeuren van het destijds voorliggende bestemmingsplan, een aantal uitgangspunten neergelegd voor de invulling van deze locatie. Echter GS heeft, naar aanleiding van een concrete vraag hierover tijdens regulier overleg, aangegeven dat sinds het inwerkingtreden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), op 1 juli 2008, zij niet meer treedt in de invulling van centrumstedelijke ontwikkelingen. GS laat hier de regie aan de gemeente. Hoewel GS de gemeente dus duidelijk vrij laat in de stedenbouwkundige invulling, dient het besluit van GS wat mij betreft overigens nog steeds als vertrekpunt, zoals duidelijk blijkt uit het meest actuele ontwerp. De opgave in de afgelopen periode was om **de wens van het vorige college van burgemeester en wethouders, namelijk het topjudo van Kenamju op deze centrale plek in de stad te vestigen, te honoreren. Dit heeft geleid tot een volumineus bouwplan, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.**

Centraal staat de afweging van de belangen betreffende het huisvesten van een scala aan maatschappelijk gewenste functies in dit gebied tegenover de belangen die 'gediend zijn bij het behouden van de nodige openheid in het binnenstedelijk gebied,

Hoewel in binnenstedelijk gebied een hogere dichtheid gebruikelijk en meer aanvaardbaar is, heeft het ontstane bouwvolume geleid tot weerstand in de buurt. In de afgelopen periode zijn om die reden door de gemeente en de ontwikkelaar vele gesprekken gevoerd met alle betrokkenen. Het doel van deze gesprekken lag enerzijds in het komen tot een aanpassing van het huidige bouwplan, anderzijds in het beschouwen van alternatieven, waarmee uiteindelijk - zoveel als mogelijk - wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

In dit kader heeft de ontwikkelaar inmiddels aanpassingen voorgesteld. Er lijken oplossingen in zicht voor de bouwdiepte aan de Raamsingel en de overlast van geparkeerde - fietsen. Los van het bouwplan is er contact met de familie Schröder, over het ten gunste van hun perceel gevestigde servituut op een groot deel van de bij het bouwplan betrokken percelen.

Uiteraard volg ik het, door de commissie ingenomen standpunt dat er, bij voorkeur een oplossing in de minnelijke sfeer gezocht dient te worden teneinde het servituut uit de openbare registers te laten verwijderen. **In dit kader heb ik onlangs naar aanleiding van een gesprek met de fam. Schröder het feitenrelaas van de stadsadvocaat nader vergeleken en bijgesteld. Overleg met de fa. Schröder is nog gaande. Dat leidt vooralsnog niet tot een andere conclusie, namelijk dat het servituut in onze opvatting niet houdbaar is.** Dit geldt jegens zowel de familie Schröder als de omwonenden. Indien er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt zal ik de juridische procedure tot doorhaling van het servituut starten.

Gezien de grote druk die het opnemen van topjudo op het bouwplan legt, zowel ruimtelijk als functioneel, is 'Kenamju' een aantal alternatieve locaties aangeboden, waaronder een plaats aan de sportboulevard. Deze alternatieven zijn afgewezen. Kenamju hecht vanuit de kwaliteiten van de locatie Raamsingel/Tempeliersstraat, zeer veel waarde aan een vestiging alhier.

Om toch alle gewenste functies binnen het gebied te kunnen huisvesten zijn concessies nodig van alle betrokken partijen. Ik hecht aan continuïteit van de planontwikkeling en daarmee ook aan voortvarendheid in de besluitvorming, hetgeen in het belang is van alle betrokkenen.

Om aan de omwonenden tegemoet te komen ligt het voor de hand een stedenbouwkundig kader aan te houden dat aansluit bij het besluit van Gedeputeerde Staten, maar toch enige speelruimte biedt om tot overeenstemming met de ontwikkelaar te komen. Mijn voorstel is om, in het bestemmingsplan, een stedenbouwkundig kader aan te geven, dat aansluit op het besluit van GS, waarbinnen de genoemde oplossing moet worden gerealiseerd. De nu lopende bestemmingsplanprocedure kan dan ook gewoon worden afgerond.

Bos en Vaartschool

In de commissievergadering van 20 mei 2010 heeft u betreffende de realisatie van de unilocatie Bos en Vaart aan het Florapark 14, aangegeven een aantal vragen te hebben. Deze vragen betroffen naast de mogelijkheid tot een reductie in het volume te komen, het aanleveren van meer specifieke gegevens over de financiële onderbouwing van de gemaakte keuze en een nadere onderbouwing van de leerlingenprognose en haar gevolgen voor het aantal benodigde lokalen. In de 'afgelopen periode zijn deze vragen uitgewerkt en is het resultaat opgenomen in een separate brief als bijlage bij deze notitie. De grootste wijziging naar aanleiding van uw opmerkingen is een reductie van het bouwvolume van 16%. De capaciteit van de unilocatie wordt daarmee vastgesteld op 19 lokalen in plaats van de in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs opgenomen 20 lokalen. Momenteel bezoeken 486 leerlingen de Bos en Vaartschool. Hoewel deze hoeveelheid leerlingen een groter aantal lokalen vereist dan in de voorgestelde unilocatie wordt gerealiseerd wordt in het vast te stellen bestemmingsplan Koninginnebuurt eerste partiële herziening vastgehouden aan de uitbreiding van de Bos en Vaartschool op het perceel Florapark 14, tot totaal van 19 lokalen teneinde tegemoet te komen aan de lange termijn leerlingenprognoses en de wens vanuit uw commissie en de omwonenden om het bouwvolume te reduceren.

Ten aanzien van de verdere uitwerking van het bouwplan zal ik erop aandringen dat de architect in overleg met onze afdeling stedenbouw de aansluiting van de bebouwing op de omgeving en het bestaande gebouw zal optimaliseren. In de bijlage betreffende dit onderwerp wordt gedetailleerd ingegaan op de historie van de planvorming rond de Bos en Vaartschool, de ruimtelijke consequenties van het plan en de aanpassingen die hebben plaatsgevonden. In deze brief wordt ook een toelichting gegeven op de financiële aspecten van het realiseren van een unilocatie ten opzichte van het in stand houden van de huidige situatie.

Wagenweg40

Informatie vanuit de bouwaanvraag en de eigenaar maakt duidelijk dat op deze locatie een kleinschalig luxe hotel is voorzien met zes ruime gastenkamers, een ontvangstruimte, keuken, eetzaal en zwembad. Met deze indeling is alle ruimte binnen het pand benoemd. Uitbreiding is, buiten het gebruikelijke maximum van 40m² voor aan-, uit- en/of bijgebouwen, dan ook niet mogelijk. Vooruitlopend op het aanstaande hotelbeleid kan geconcludeerd worden dat in Haarlem behoefte bestaat aan dergelijke hotels in het luxe segment. Dit in overweging nemende stel ik u voor dit particulier initiatief in het bestemmingsplan op te nemen en in de voorschriften het aantal kamers tot zes stuks te beperken.

Fonteinlaan 5

Hoewel ik de eigenaar bewogen heb af te zien van zijn plannen voor een hotel op dit perceel persisteert deze hierin. Gezien het feit dat voor deze grootschalige plannen weinig steun valt te verwachten, stel ik u voor de hotelaanduiding van de plankaart te halen, zodat slechts de bestemming gemengd 5 (o.a. wonen en kantoren) overblijft. Mocht het aanstaande hotelbeleid mogelijkheden geven voor de realisatie van een hotel op deze plek dan is de eigenaar welkom nieuwe initiatieven op dit punt te ontplooien, maar dan wel naar de uitgangspunten zoals die in het aanstaande hotelbeleid worden aangegeven. De aangewezen weg om een dergelijk initiatief te realiseren ligt buiten dit bestemmingsplan en dient tot stand te komen middels een postzegelbestemmingsplan of een Wabo vergunning met een zware ontheffingsprocedure.

Houtplein 32

Voor dit bouwplan is vergunning verleend (zie hiervoor de uiteenzetting in de reeds 'aan de commissie gezonden brief met nr. STZIRB/20 10/131756).

Ten slotte

Ik realiseer me dat de vaststelling van het bestemmingsplan vertraging heeft opgelopen. Tegelijkertijd kan ik constateren dat, naast een gedegen beantwoording van de eerder door u gestelde vragen, aanpassingen aan het programma hebben plaatsgevonden:

- Ten aanzien van de Tempeliersstraat is het programma bijgesteld.
- Ditzelfde geldt voor de Bos en Vaartsschool. Daarnaast is in het college afgesproken dat bij de actualisering van het SHO, de ruimtelijke implicaties in kaart worden gebracht.
- De voorgenomen hotelbestemming aan de Fonteinlaan is omgezet in een gemengde bestemming wonen / kantoren. Daarnaast is op mijn verzoek een hotelnota opgesteld waarvan het eerste concept onlangs is vrijgegeven voor inspraak.

Ik ga er vanuit u met deze notitie inzicht te hebben gegeven in de afwegingen die wij hebben gemaakt en de overwegingen die daaraan ten grondslag hebben gelegen. De uitkomst van die afwegingen leggen wij thans aan u voor.