



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Ruimtelijke Plannen

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan geadresseerde(n)

Datum 14 mei 2009
Ons kenmerk STZ/RP/09/91271
Contactpersoon K. W. Glas
Doorkiesnummer 023-5113544
E-mail kglas@haarlem.nl
Bijlage 1
Onderwerp Artikel 19 WRO procedures Velsersstraat 19

Geachte mevrouw, meneer,

Op 16 januari jongstleden hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat zij voornemens zijn vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan 'Ziekenhuis Johannes de Deo' voor zes bouwprojecten aan de Velsersstraat 19. Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is voor een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen tegen deze ontwerpbesluiten in te dienen. U heeft tegen één of meerdere van deze ontwerpbesluiten zienswijzen ingediend. Ik bericht u hierbij over de voortgang van de genoemde procedures.

Bij besluit van 24 februari 2009 hebben gedeputeerde staten het bestemmingsplan 'Sint Joannes de Deo' goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is per 8 mei 2009 in werking getreden en vervangt het oude bestemmingsplan. De bouwaanvragen zullen aan het nieuwe bestemmingsplan worden getoetst. Hiermee komen de vrijstellingsprocedures voor de Velsersstraat 19 te vervallen.

Hoewel de vrijstellingsprocedures dus niet worden voortgezet, willen we de belangrijkste zienswijzen toch beantwoorden. Ik verwijs hiervoor naar de bijlage.

De verdere afhandeling van de bouwaanvragen vindt plaats binnen de afdeling Omgevingsvergunning. De bouwvergunningen worden te zijner tijd in de stadskrant gepubliceerd, waarna eventueel de mogelijkheid tot bezwaar openstaat.

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

Dhr. H. van der Straaten,
hoofd Ruimtelijke Plannen,
Stadszaken

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem
www.haarlem.nl

De parken en watergangen in de stad zijn wat dat betreft van groot belang. Op groter schaalniveau werkt Haarlem aan de bereikbaarheid van de groene buitengebieden: de duinen naar het westen en de open gebieden naar het noorden, oosten en zuiden.

Voor (de omgeving van) het Deo-terrein geldt dat de Bolwerken naar het zuiden en de groene omgeving van de Kleverlaan naar het noorden binnen 500 meter zijn gelegen.

De in de zienswijze genoemde norm van 75 m² per woning wordt in de Nota Ruimte genoemd voor woningen in uitleglocaties. Het gaat dan om grootschalige nieuwbouwwijken buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien noemt de Nota Ruimte het als richtgetal: "In de praktijk blijkt circa 75 vierkante meter groen per woning een goed richtgetal. Het rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren."

De genoemde hoeveelheid groen is dan ook geen ontwerpeis voor binnenstedelijke woningbouw. Alterra uit Wageningen heeft in 2003 een onderzoek gedaan naar stedelijk groen in de dertig grote steden van Nederland. Voor Haarlem gold toen dat binnen de bebouwde kom 41,8 m² groen per woning was terug te vinden. Met een grens van 500 meter om de bebouwde kom, dus met inbegrip van het directe buitengebied om de stad heen, was 90,4 m² groen per woning aanwezig. Ook Alterra concludeert dat het Haarlemse groen met name is geconcentreerd in parken en plantsoenen.

Groen, herplant van bomen

Op 21 maart 2006 heeft het college een (gewijzigde) kapvergunning afgegeven voor de kap van 37 bomen op het Deo-terrein, gekoppeld aan de sloop van de gebouwen, met een herplantplicht voor 37 bomen. De eerder verleende kapvergunning voor 115 bomen is daarbij ingetrokken. Voor bomen die nog moeten worden gekapt om de bouw mogelijk te maken dient eerst een kapvergunning te worden aangevraagd.

Op 11 januari 2007 is een noodvergunning verleend voor de kap van 12 coniferen aan de noordzijde van het terrein. Deze bomen dreigden in de storm om te waaien en op particulier terrein te vallen. Bij deze kap is geen herplantplicht opgelegd. Ontwikkelaar AM heeft aan de bewoners van de Saenredamstraat toegezegd om na de bouw wel weer coniferen terug te planten.

In de periode dat het terrein nu braak ligt, zijn in totaal 29 bomen verdwenen. Hiervan waren 14 bomen niet-vergunningplichtig. Deze mochten dus zonder vergunning worden verwijderd. Van de vijftien vergunningplichtige bomen zijn er drie abusievelijk weggehaald bij het rooien van bomen met iepziekte. In gesprekken heeft het Kennemer Gasthuis zich bereid getoond voor de overige 12 vergunningplichtige bomen verantwoordelijkheid te willen nemen in de vorm van een herplant of een daar mee overeenkomende financiële vergoeding.

Voor de kap van de overige nog te kappen bomen, om de bouw mogelijk maken, is nog geen vergunning aangevraagd of verleend. Deze zal te zijner tijd op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Hierbij zal voor de kapvergunningplichtige bomen een herplantplicht worden opgelegd.

Speeltuin 12+

Eind mei 2009 wordt het inrichtingsplan openbare ruimte vrijgegeven voor de inspraakperiode. Hierin is nog geen speelplek voor 12+ in opgenomen. Gemeente en ontwikkelaar onderzoeken de mogelijkheden voor de inpassing van een dergelijke speelplek. Hierover zal tijdens de inspraakprocedure gesproken worden.

Bijlage bij brief aan indieners zienswijzen artikel 19 Velsersstraat 19

In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de voornaamste onderwerpen uit de ingediende zienswijzen op de vrijstellingsprocedures (art.19 WRO) voor Velsersstraat 19. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende onderwerpen: strijdigheid met bestemmingsplan Deo, verkeer en het inrichtingsplan openbare ruimte.

1. Strijdigheid met bestemmingsplan St. Joannes de Deo

Verschil bouwtekeningen en bestemmingsplankaart

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt bij de bouwaanvraag een correcte situatietekeningen opgenomen. De blokken C1, D1 en E1 aan de Maerten van Heemskerckstraat zijn in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Er zal een binnenplanse wijzigingsprocedure worden gestart voor een in- en uitrit aan de Velsersstraat. Het bouwblok ter plaatse zal hierdoor komen te vervallen.

Het BVO is boven het toegestane maximum

Dit is niet correct. In de voorschriften van het bestemmingsplan St. Joannes de Deo is binnen de bestemmingen Woondoeleinden (W) en Gemengde doeleinden (Ga en Gb) de regeling opgenomen dat het gezamenlijke bvo van de bebouwing maximaal 34.600 m² mag zijn. Garages en bergingen vallen niet onder deze bestemmingen en tellen dus ook niet mee. De bouwaanvraag is niet voor het hele bouwplan ingediend, maar uiteindelijk moeten de bouwplannen samen voldoen aan het gegeven dat het gezamenlijke bvo niet meer mag bedragen dan 34.600 m².

2. Verkeer

Parkeernorm

De parkeernorm voor dit project is vastgelegd in het Masterplan voor het Deo-terrein en vervolgens in het contract tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarbij heeft de gemeente zich gebaseerd op de toen geldende parkeernormen. Daarnaast is er in de toelichting van bestemmingsplan St. Joannes de Deo opgenomen dat de gemeente in het hele plangebied ten minste 1,2 parkeerplaats per woning eist en dat de ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 parkeerplaats per woning of hoger de wens is. Hier wordt aan voldaan.

Tweerichtingverkeer Maerten van Heemskerckstraat

Er wordt gewerkt aan een inrichting in het zuidelijk deel van de Maerten van Heemskerckstraat, met de ontsluiting van de parkeergarage op die plaats, die niet ten koste gaat van bomen of parkeerplaatsen. Daarbij zullen we ook kijken of de inrichting zo is te maken dat verkeer vanuit het zuiden de garage in wordt geleid, om mogelijk sluipverkeer tegen te gaan.

Verplaatsen in-/uitrit ondergrondse garage strijdig met uitgangspunten

Een extra in - of uitgang aan de Jan de Braystraat kost extra ruimte wat de gemeente niet vindt opwegen in relatie tot het beperkte belang dat deze garage heeft (i.c. beperkt aantal verkeersbewegingen).

3. Inrichtingsplan openbare ruimte

Onvoldoende openbaar groen

In Haarlem is, net als in alle gemeenten in Nederland, de hoeveelheid beschikbaar groen (en blauw) een aandachtspunt. In de grote steden, zo ook in Haarlem, zal gezien de druk op de ruimte, het nodige groen met name worden gevonden in parken in de stad en groene gebieden rondom de stad. Analoog hieraan is het Haarlemse beleid er op gericht het groen in de stad te concentreren op die plaatsen waar het maximale waarde heeft.