



Uitkomsten overleg over voorontwerp bestemmingsplan De Blauwe Wetering

Inleiding

De Wijkraad Slachthuisbuurt heeft op 20 november 2020 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan De Blauwe Wetering. In deze notitie volgt een weergave van de reacties inclusief een beantwoording.

Reactie 1: algemeen bevind

Het betreft de transformatie van een kantoren complex naar een woon complex met 429 appartementen, 1000 m2 b.v.o. aan voorzieningen in de plint een ondergrondse parkeer voorziening.

Algemeen gezien een positieve ontwikkeling voor de Slachthuisbuurt en Haarlem.

De toelichting is zeer uitvoerig, met uitgebreide, soms niet relevante beschrijvingen van algemeen beleid en steeds een korte samenvatting van de wel/niet relevantie voor het plan.

Daardoor is het stuk nauwelijks toegankelijk voor een doorsnee Wijkraad of burger. Volstaan zou kunnen worden met die relevante samenvattingen en verwijzingen naar algemeen beleidstukken. Hier en daar maakt het de indruk van een doelredenering. Het betreft een stedenbouwkundig- cq bouwplan, waar dit bestemmingsplan naar toegeschreven is.

Commentaar 1:

In de toelichting vindt uitleg plaats over de aanleiding van het bestemmingsplan, de inhoud van dit plan, de gemaakte keuzes en dergelijke. Ook geeft de toelichting aan welke onderzoeken zijn uitgevoerd. Hiermee toont de toelichting aan dat de ontwikkeling verantwoord is. Doorgaans is een toelichting van een bestemmingsplan uitgebreid. Dit heeft dus te maken met:

- een toets van de ontwikkeling aan het geldende beleid van de betrokken overheden;
- een weergave van de uitkomsten van de noodzakelijke onderzoeken;
- een uitleg van de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan.

Reactie 2: Stedenbouwkundige opzet

Het betreft een laagbouw (?) carré, 4 à 4,5 bouwlagen hoog met er binnen 3 hogere woongebouwen, resp. 30, 43, 52 m. hoog. Die laatste als z.g. slank hoogte accent. Ondergronds parkeren.

De illustratie toont echter meer een plompe, Oost Europese Sovjet toren. Geen echte visuele aanwinst voor de buurt



6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden



gemeente Haarlem - Afdeling Omgevingsbeleid



Bijlage 1

Weergave gebouw Blauwe Wetering



Uitgangspunten zijn de relatie met het Slachthuisterrein en de **hoofdgroenstructuur** van Hannie Schaftstraat een Gouwewetering.

Deze zou niet aangetast worden. Echter de tekening: “stedenbouwkundige randvoorwaarden” laat een bebouwing tot aan het water over de gehele lengte zien. Met uitzondering van een kleine binnenhof is in en om het bouwplan nauwelijks sprake van groenvoorzieningen en zeker geen bomen. Het plan rept over een duurzame ontwikkeling, maar het betreft totale sloop en nieuwbouw en een woonprogramma en woningbouwopzet waar je voor de langere termijn vraagtekens bij kan zetten (zie verderop). Aardgasvrij, warmte/koude opslag, zonnecollectoren zijn mooie opties, maar de haalbaarheid moet nog blijken. De gunstige ligging op het zuiden (3.4.6) wordt in het plan nauwelijks benut (zie verder onder bezonning).

Commentaar 2:

Het project is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken op 7 mei 2019 en 16 november 2020. De commissie kan onder voorbehoud van een van nadere doorwerking rond materiaalgebruik en detaillering instemmen met de ontwikkeling.

Zowel het bestemmingsplan als het bouwplan volgen exact de contouren van het huidige kantorencomplex. In de openbare ruimte (o.a. Oorkondelaan) komen bomen. Beperkingen zijn hierin de kabels & leidingenstrook. Ondanks het feit dat het gehele complex van de Blauwe Wetering een kelder krijgt, zal het binnenterrein met groen (plantenbakken c.a.) worden ingericht, evenals de daken. De duurzaamheidsambities zijn inmiddels vertaald in de (concept) aanvraag omgevingsvergunning en zullen dus ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De geluidhinder, buiten 53 dB(A), binnen 33, valt binnen de normen.



Reactie 3: Beoogd programma en bouwplan

In het kader van de Haarlemse bouwopgave van 10.000 woningen tot 2025, gaat het bouwplan uit van 429 woonstudio's, waarvan 20 in de sociale huursector. Gespecificeerd in de bijlage, gaat het om:

- 221 kleiner dan 50 m²
- 195 50 – 75 m²
- 11 75 – 100 m²
- 2 groter dan 100 m²

Verder (max. 450 m² zakelijke dienstverlening, 350 m² horeca, 200 m² detailhandel).

Mede gelet op dichtheid, woonvorm (veel corridorwoningen) en bezonning, gerelateerd aan huur- of koopprijzen van op 20 sociale huurwoningen na, waarschijnlijk meer de € 720/maand, kan je vraagtekens stellen bij de prijs/ woonkwaliteit verhouding

Commentaar 3:

Met het programma is op correcte wijze invulling gegeven aan de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Reactie 4: Verkeer en parkeren (4.9)

Het plan veronderstelt een toename van 1800 ritten/dag. De Merovingerstraat zou teruggebracht moeten worden tot 6000/etmaal. De Oorkondelaan moet verbreed worden van 4.00 naar 4.80 m om de toegenomen intensiteit goed te kunnen verwerken.

Volgens Gemeentelijk beleid zijn 446 parkeerplaatsen (ppl) nodig, rekening houdend met dubbel gebruik. D.w.z. overdag zijn er minder ppl in gebruik door bewoners, terwijl 76 benodigd zijn voor de voorzieningen. 's Avonds kunnen deze dan gebruikt worden door bewoners. Zonder dubbel gebruik zijn er normatief 522 ppl nodig.

Er komen 858 fietsparkeerplekken.

De ervaring leert helaas (zie bijv. Kantoren Zuiderpolder), dat bedrijven eigen parkeerplaatsen eisen en dat de afdeling (Vastgoed) die onderhandelt, dit acceptabel acht en B&W het goedkeurt. Dan ontstaat een parkeerprobleem.

Het plan voorziet in 280 ppl. Naast dubbel gebruik ook rekeninghouden met de doelgroep (vooral starters, met weinig auto's..?) en 14 deel-auto's, is volgens de Gemeente en de ontwikkelaar het aantal van 280 ppl haalbaar.

Dit lijkt een zeer eufemistische doelredenering. Als er minder dubbelgebruik, toch hoger autobezit en toch minder of geen deelauto's komen (deze zaken zijn in de praktijk moeilijk afdwingbaar), dan ontstaat er een parkeerprobleem in de omgeving, waar toch al sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid.



Commentaar 4:

Voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren door het bureau Goudappel Coffeng. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling verantwoord is. In dit geval onderhandelt de ontwikkelaar met de kopers en zal zij moeten voldoen aan de dan verleende omgevingsvergunning (inclusief de bijbehorende parkeerbalans). De parkeerbalans is vertaald in het bestemmingsplan en de concept aanvraag omgevingsvergunning.

Reactie 5: Archeologie (4.10)

Het plangebied ligt op een oude strandwal. Bij uitgraving voor de parkeerkelder kunnen vondsten uit de bronstijd verwacht worden. Tijdens die werkzaamheden wordt archeologisch onderzoek voorzien.

Commentaar 5:

Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Na sloop van de parkeerkelder kan nader onderzoek worden uitgevoerd.

Reactie 6: Windhinder (4.14)

Uit onderzoek (bijlage) blijkt dat de windhinder in de omgeving iets toeneemt, maar acceptabel. Binnen in het bouwblok kan soms sprake zijn van behoorlijke hinder.

Commentaar 6:

Geen commentaar.

Reactie 7: Bezonnig (4.15)

Er bestaan geen wettelijke normen, maar gebruik wordt gemaakt (bijlage) van zg. "lichte TNO-norm" van minimaal 2 uur zon in de periode van 19 februari – 21 oktober. De uitgevoerde bezonningsstudie is verricht op de gevels van de **omliggende bebouwing**. Hij voldoet niet aan de norm voor 11 rugwoningen aan de noordzijde en 2 rijwoningen. Met als conclusie dat omdat deze woningen nog ontworpen moeten worden, zij kunnen voldoen aan de lichte TNO-norm. Echter de zg. rugwoningen zijn appartementen aan weerszijden van een inwendige corridor en de appartementen aan de noordzijde krijgen nooit zon.

Enige verslechtering is er voor enige woningen aan de Richard Holkade, maar blijven voldoen aan de norm.



*De bezonningsstudie is **niet** gedaan voor de toekomstige woningen in het plan zelf!*

*Een uitgewerkte tekening toont een opzet met kleine rug- of corridorwoningen. De woningen aan de noordzijde van de noordelijke en de zuidelijke randbebouwing krijgen nooit zon. Door de plaatsing van de hoogste toren binnen het "laagbouw carré" krijgen de woningen aan de binnenzijde van het carré in de noordoosthoek ook nooit zon en die aan de binnenzijde van de noordwesthoek zelden zonlicht. Alleen de woningen aan de buitenzijde aan west-, zuid- en oostzijde en aan die zijden van de toren(s) krijgen direct zonlicht. Afgemeten aan de lengtes van de buitengevels krijgt ongeveer 60% van de woningen direct zonlicht en 40% geen zonlicht aan enige gevel. Uiteraard geen exacte berekening, maar gelet op een acceptabele woonkwaliteit, ook voor starters, zou de bezonningsstudie ook voor de woningen **in** het complex zelf gedaan moeten worden. Vanuit dit oogpunt gezien staat de hoogste toren dan ook op een verkeerde plek en zou de enige aanvaardbare plek daarvoor de noordoostelijke buitenhoek zijn.*

Commentaar 7:

Voor de herontwikkeling is uitvoerig onderzoek gedaan. Dit heeft geresulteerd in het nu voorliggende ontwerp. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan zich vinden in het ontwerp. Het verplaatsen van de toren naar een andere plek in het plan heeft direct nadelige gevolgen (voor bezonning, windhinder, voor de HER, voor de indeling van de parkeergarage etc.). De bezonningsstudie toont aan dat wordt voldaan aan de norm, zodat er geen aanleiding is om dit nog te wijzigen. Voor de woningen binnen het plangebied is onderzoek gedaan naar de daglichttoetreding. Uit dit onderzoek blijkt dat alle woningen, conform het Bouwbesluit 2012, voldoende daglichttoetreding hebben. De ontwikkelaar zal hier in de verkoopdocumentatie ook nader op ingaan.



Reactie 8: Hoogbouweffecten

Zoals gesteld vormt de toren vanaf Pr. Bernhardlaan, Schipholweg en Reinaldapark een belangrijk oriëntatiepunt. Tegelijkertijd minder zichtbaar vanuit de Slachthuisbuurt en binnenstad.

In relatie met de bezonningsproblematiek en ook als oriëntatiepunt langs de Gouwwetering zou opschuiven in oostelijke richting verkieslijk zijn, maar kan tegelijkertijd ook meer weerstand vanuit de directe woonomgeving oproepen.

Commentaar 8:

Voor dit punt wordt verwezen naar de vorige reactie.

Reactie 9: Juridische aspecten (5)

Geeft een verklaring van de bestemmingsplan voorschriften en spreekt voor zich.

Commentaar 9:

Geen commentaar.

Reactie 10: Uitvoerbaarheid (6)

Een Gemeentelijke exploitatie opzet is nodig, tenzij de kosten anderzijds verzekerd zijn. Deze zijn verzekerd door een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

De praktijk blijkt helaas weleens weerbarstig, dat tijdens de rit er toch tekorten komen of faillissement. Meestal moet de Gemeente dan toch bijspringen om een langdurige bouwstop of aanpassing (qua volume of koop-/huurprijzen) te voorkomen.

In het kader van de **maatschappelijke uitvoerbaarheid** wordt verwezen naar een paar door de ontwikkelaar georganiseerde inloopavonden e.d.

Voor het bestemmingsplan zal nog formele inspraak e.d. nodig zijn.

De vraag, vanuit maatschappelijk oogpunt bezien, rijst of dit plan voorziet in een op langere termijn aanvaardbare woonkwaliteit. Het lijkt of uit kwantitatief en financieel oogpunt zoveel mogelijk (zeer) kleine woningen gerealiseerd zullen worden. Met als doelgroep starters. Echter als over diverse jaren de woningnood minder urgent is en bewoners niet meer opgepropt in te kleine woningen zonder zonlicht willen wonen en meer kwaliteit verlangen, is de kans op leegstand aanwezig. Het woningbouwplan zou dan ook flexibel van opzet moeten zijn, waarbij (te) kleine woningen samengevoegd kunnen worden.

Commentaar 10:

De situatie die hier wordt geschetst is simpelweg niet aan de orde. Daarnaast is de financiële uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan aangetoond.



Er is nadrukkelijk tussen gemeente en ontwikkelaar gesproken over het realiseren van starters-koopwoningen. Dat is ook zo vastgelegd in de anterieure overeenkomst en vertaald in de planopzet. Deze woningen zijn, zeker in Haarlem, inderdaad kleinere woningen die financieel bereikbaar moeten zijn voor de starters. In theorie is het mogelijk om woningen te koppelen. In de praktijk is het echter niet mogelijk omdat het allemaal koopwoningen betreffen en er dus sprake is van individuele eigenaren.