



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 13 januari 2011
Ons kenmerk 2011/
Contactpersoon J. van Heusden
Doorkiesnummer 023-5113545
E-mail j.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp nagekomen vragen bestemmingsplan Koninginnebuurt

Geachte leden,

Bij de voorbereiding op de behandeling van het bestemmingsplan Koninginnebuurt hedenavond d.d. 13 januari 2011 bleken nog een aantal vragen te leven. Ik hecht eraan om ook deze vragen, waar mogelijk, te beantwoorden.

Milieuaspecten Tempeliersstraat

De bodem maar vooral het grondwater op het terrein aan de Tempeliersstraat is ernstig vervuild met schoonmaakmiddelen en afbraakproducten daarvan. De verontreiniging, een gevolg van vestiging van voormalige chemische wasserijen in de omgeving, strekt zich uit van het Lorentzplein tot aan de Raamgracht. De omvang van de verontreiniging, diepte en 'gedrag' (risico's, wel/geen afbraak, snelheid van afbraak) is al vanaf 2000 bekend. Er zijn geen actuele humane risico's. Voor dergelijke verontreinigingen bestaat een wettelijk toetsingskader en voorgeschreven aanpak. De rijksregels uit de Wet bodembescherming verplichten gemeenten als bevoegd gezag tot aanpassing van de milieukwaliteit op de gebruiksfunctie. Dit is een maatschappelijke verantwoordelijkheid bij elke bestaande functie en is verplicht bij functiewijziging. In dit geval wordt gefaciliteerd op een aanpak in samenloop met ontwikkeling. Op basis daarvan is een saneringsaanpak (randvoorwaarden voor uitvoering) geschreven en een kostencalculatie opgesteld. Deze bodemsanering is onderdeel van het uitvoeringsplan van de herontwikkeling.

Relatie met herontwikkeling Tempeliersstraat

De herontwikkeling van het plan dient meerdere doelen, waaronder de sanering van de vervuiling in samenloop met de ontwikkeling. De grondopbrengst van de herontwikkeling (van het gemeentelijk deel) is de kostendrager van de bodemsanering. De kopende partij (HBB) zal de saneringswerkzaamheden voor eigen rekening en risico uitvoeren conform voorschriften en heeft deze ook intern getoetst. De kosten voor het door gemeente Haarlem uit te geven gedeelte zijn verrekend in de realisatieovereenkomst en gebaseerd op onderzoek. Een mogelijke,

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



nader aan te treffen zwaardere vervuiling zal leiden tot een aanpassing in het saneringsplan. Op basis van de ervaringen gaan wij er niet vanuit dat deze situatie zich zal voordoen. Mocht er toch sprake zijn van een noodzakelijke aanpassing dan worden de eventuele meerkosten die daar het gevolg van zijn conform de overeenkomst besproken met de koper en dat kan eventueel leiden tot een verlaging van de koopsom. Het gaat dus om een gedeeld risico.

Servituut

Onlangs heeft de stadsadvocaat nieuwe aangedragen feiten (onder meer informatie van de familie Schröder) en de resterende onduidelijkheid over een aantal details beoordeeld op de vraag of deze zouden moeten leiden tot aanpassing van de conclusies van het advies d.d. 7 oktober 2010. Tot op heden is er geen reden om aan te nemen dat de conclusies van het advies anders dienen te luiden. Het onderzoek hierover is nog gaande. Met de heer en mevrouw Schröder is geprobeerd voorafgaand aan de vergadering te overleggen; dit overleg is op verzoek van de familie Schröder uitgesteld maar vindt op korte termijn plaats.

Consequenties

Het geldende servituut is niets meer of minder dan een erfdienstbaarheid die slechts geldt tussen betrokken (contract) partijen. Ten opzichte van het bestemmingsplan als ruimtelijk kader, heeft het servituut slechts een ondergeschikte rol, in het kader van de uitvoerbaarheid. Door zowel in de anterieure overeenkomst met HBB als op de plankaart ruimte te laten voor zowel een minimale invulling van de locatie (conform servituut), als een maximale invulling (voorliggend plan van HBB), is de uitvoerbaarheid gewaarborgd. Mocht het servituut stand houden dan zal dat privaatrechtelijke consequenties hebben ten aanzien van massa en volume maar blijft wel de financiële haalbaarheid gewaarborgd.

Goothoogten

Naar aanleiding van een aantal opmerkingen over het onjuist opnemen van goothoogtes in de plankaart en aanvullingen op zienswijzen het volgende. Op de vergadering van 8 juli jl. is aangegeven dat degenen die n.a.v. eventueel foutief opgenomen goothoogten aanmerkingen hadden, dit konden aangeven. Zo kon één en ander alsnog worden meegenomen. Ook nu kunnen goothoogten die afwijken of andere duidelijke vergissingen nog worden meegenomen op de plankaart, tot op het moment dat deze op 20 januari a.s. wordt vastgesteld.

Specifiek is gewezen op de goothoogte nabij het hotelplan op de Wagenweg 40 en goothoogten en bestemmingen rond het Floraplein 1-3. Met betrekking tot de Wagenweg 40 is de goothoogte opgenomen (12 meter) die onderdeel is van het door de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) ondersteunde bouwplan. Voor de monumentale herenhuizen aan het Floraplein 1-3 is een goothoogte opgenomen van 11 meter, deze correspondeert met de werkelijke hoogte van 10,2 meter. De gemeten goothoogten worden in de gemeente Haarlem afgerond naar het eerstvolgende hele getal (afrondding naar beneden zou betekenen dat er ofwel niet gebouwd kan worden volgens plan ofwel standaard alleen maar met een vrijstelling kan worden gebouwd wat in geval van bestaande bouw ook kan leiden tot planschade). Tenslotte is per abuis in het ontwerp-bestemmingsplan een onjuiste bestemming gegeven op Floraplein 2. Het bestemmingsplan conformeert



Haarlem

3

zich op deze plek aan het huidig gebruik. Dit betekent op Floraplein 2 bestemming gemengde doeleinden 1. Deze bestemming kenmerkt zich door op de begane grond, naast de woonfunctie, een lichte kantoor/praktijkfunctie toe te staan terwijl op de verdiepingen slechts mag worden gewoond. Deze bestemming is overigens gelijk aan die van het buurpand Floraplein 3.

Met vriendelijke groet



drs Ewout P. Cassee