

**PER AANGETEKENDE POST EN PER TELEFAX: (023) 511 34 64**

Aan de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haarlem

T.a.v. afdelingshoofd omgevingsvergunning

Postbus 511

2003 PB HAARLEM

Amstelveen, 2 juli 2009

Inzake: Carlton Square / Gemeente Haarlem

Onze ref.: 4626/09.2024 wl/lv

Betreft: bouwaanvraag Dreefschool nummer 09/0230/22

Behandeld door: mr. W.J.J. Lamers, advocaat

e-mail direct: lamers@lamersdegroot.nl

Geacht college,

Ondergetekende treedt als raadsman op voor de besloten vennootschap Haarlem Hotel B.V., zaakdoende onder de naam Carlton Square, gevestigd te (2012 DD) Haarlem aan de Baan 7.

Clïënte heeft op 3 juni 2009 kennisgenomen van de bouwaanvraag van de Dreefschool voor het plaatsen van schoollokalen voor drie jaar in het Frederikspark, nr. 09/0230/22.

Namens cliënte dien ik een zienswijze in tegen de voorgenomen ontheffing ex artikel 3.22 Wro en de bijbehorende bouwvergunning om de tijdelijke schoolvoorziening in het Fredrikspark mogelijk te maken. De voorziening is in strijd met het thans geldende bestemmingsplan Frederikspark/Houtplein

Zoals bekend voorziet de tijdelijke ontheffing in noodgebouwen in de vorm van 10 noodlokalen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de Dreefschool. De tijdelijke gebouwen zijn voorzien aan de noordzijde van het Fredrikspark te Haarlem.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het gebruik maken van de ontheffing ex artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid is. Los van de vraag of inderdaad sprake is van een tijdelijke behoefte, hierop wordt hierna teruggekomen, dient een belangenafweging plaats te vinden.

Bedoelde belangenafweging heeft niet goed en op onderdelen zelfs helemaal niet plaatsgevonden.

### **Monumentale waarde**

Het belang dat de school heeft bij een noodvoorziening en het algemeen belang dat hiermee gediend wordt, dient te worden afgewogen tegen de effecten die de plaatsing van de noodgebouwen op de monumentale omgeving heeft.

Immers het Frederikspark is recent aangewezen als Rijksmonument. Voor een beschrijving van de specifieke waarden verwijs ik u naar bijgevoegde beschrijving.

Conclusie is dat sprake is van een park dat qua aard en uitvoering uniek is in Haarlem en Nederland.

De komst van de noodgebouwen betekent een enorme aantasting van de aanwezige monumentale bebouwing aan de randen van het park. Dat daarnaast het intensieve gebruik van dit deel van het park door 200 a 300 leerlingen van de basisschool (leeftijd

4 tot 12 jaar) grote gevolgen zal hebben voor de rust in en gebruikswaarde van het park is evident. De groene oase van rust waar thans sprake van is, zal volledig worden verstoord door de aanwezigheid van de kinderen. Voorts zal de belevingswaarde van het park gedurende meerdere jaren ernstig worden beperkt als gevolg van de bebouwing. Het is dan ook onvoorstelbaar dat deze bijzondere locatie, die niet voor niets is aangewezen als Rijksmonument, in overweging is genomen door uw college als tijdelijke locatie voor de noodvoorziening. Het algemeen belang en met name het cultuurhistorisch belang, is erbij gediend dat het monumentale Frederikspark onaangetast blijft.

### **Voorontwerpbestemmingsplan Frederikspark**

Zoals hiervoor reeds gesteld geldt thans het bestemmingsplan Frederikspark/Houtplein. Er is echter ook een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding: het bestemmingsplan Frederikspark uit 2005. Uit de toelichting op dit plan (beschrijving plangebied) ontstaat logischerwijs het beeld dat het om een zeer bijzonder gebied gaat met grote waarden. De tijdelijke schoolvoorziening is ook in strijd met dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De plandelen waarop de schoolvoorziening is geprojecteerd zijn in het ontwerpplan voorzien van de bestemming "groenvoorzieningen". Uit de toelichting op dit ontwerpplan blijkt verder dat het plan conserverend en beschermend van aard is; er zijn geen ontwikkelingen voorzien en ook van de tijdelijk noodvoorziening voor de school is geen sprake.

Uit de toelichting behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan komt informatie naar voren die de vraag rechtvaardigt of voldoende rekening is gehouden met alle (planologische) belangen bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontheffing. Nadrukkelijke ontstaat het beeld dat bepaalde onderzoeken niet zijn uitgevoerd en/of bepaalde waarden niet zijn onderkend.

## **Archeologie**

Zo blijkt uit het plan Frederikspark dat het gehele plangebied hoge archeologische verwachtingswaarden heeft. Indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm dient een onderzoek naar de archeologische waarden plaats te vinden. Een dergelijk onderzoek is niet aangetroffen bij de stukken, terwijl als gevolg van een mogelijke fundering, aanleg van riolering en leidingen, grondberoering op een diepte van 50 cm zeker te verwachten is. Om de juiste belangenafweging te kunnen maken is inzicht in de mogelijke archeologische waarden een vereiste.

## **Bodemverontreiniging (asbest)**

Een bodemonderzoek is ten behoeve van de ontheffing/bouwvergunning wel uitgevoerd. Uit de toelichting op het voorontwerpplan (blz 25) blijkt echter dat er in het Frederikspark in het verleden een asbestsanering plaatsgevonden heeft. Daarbij is de grondvervuiling verwijderd tot een diepte van 1 meter. Daaronder is de grond nog immer vervuild met asbestsporen. Onduidelijk is of de bebouwing van schoolunits ter plaatse gepaard zal gaan met een dusdanige grondberoering dat er gevaar gaat optreden voor de volksgezondheid. Vreemd genoeg is hierover in het bodemonderzoek niets opgenomen. Is het college van burgemeester en wethouders bereid om zonder nader onderzoek en afweging de kinderen aan een mogelijk groot gezondheidsrisico bloot te stellen?

## **Monumentale bomen**

In het plangebied bevinden zich vele monumentale bomen die op grond van het voorontwerp een planologische bescherming hebben gekregen in de vorm van een dubbelbestemming. Daarbij is de groeiplaats van de boom het uitgangpunt geweest. Het lijkt erop dat mogelijk een of meerdere van deze monumentale bomen en bijbehorende groeiplaatsen moeten wijken voor de tijdelijke schoolvoorziening. Indien

op basis van een tijdelijke bebouwing bomen gekapt moeten worden dan is sprake van een ernstige aantasting van de monumentale waarden van het park. Het beschermend regiem voortkomend uit de aanwijzing tot rijksmonument wordt hiermee tot een farce gemaakt.

### **Flora- en faunawet**

In 2005 is de aanwezige fauna met gebruikmaking van “het Natuurloket” in beeld gebracht. Daaruit is gebleken dat er zich in het gebied ook enkele diersoorten bevinden die bescherming genieten voortkomend uit de Vogel- en habitatrictlijn. Dit betekent dat de gevolgen voor deze soorten door het oprichten van bebouwing nader onderzocht moet worden. Destijds is dat niet gebeurd omdat het een consoliderend plan was, een plan zonder ontwikkelingsmogelijkheden. Nu zal alsnog een toets op grond van de Flora- en faunawet moeten plaatsvinden. Uit de stukken is niet gebleken dat dit inmiddels heeft plaatsgevonden. Indien uit een ter plaatse uit te voeren inventarisatie blijkt dat daadwerkelijke zwaar beschermde soorten worden aangetroffen, zal onderbouwd moet worden of sprake is van groot maatschappelijk belang. Indien hiervan sprake zou zijn dan dient in ieder geval inzicht gegeven te worden in de verleenbaarheid van een ontheffing ex artikel 75 van genoemde wet.

Conclusie op basis van het voorontwerpbestemmingsplan Frederikspark en uit het voorontwerpbestemmingsplan Frederikspark kan en moet worden geconcludeerd dat voor een juiste, zorgvuldige, belangenafweging meer onderzoek had moeten worden uitgevoerd en meer belangen bij de afweging betrokken hadden moeten worden.

### **Juridische basis ontheffing**

Volgens de wet wordt een tijdelijke ontheffing (artikel 3.22) verleend “met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte” Deze tekst is strenger geredigeerd dan artikel 17 van de oude WRO die tot 1 juli 2008 gold. Immers aangetoond moet zijn dat er sprake is van een tijdelijke behoefte. Deze tijdelijke behoefte wordt zeer streng geïnterpreteerd door de rechter.

Recent is er door de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen (16-2-2009, LJN BH7793) uitspraak gedaan over het toepassingsbereik van artikel 3.22 Wro. De rechter heeft in deze uitspraak gesteld dat een voorziening in de vorm van units voor een kinderdagverblijf slechts met toepassing van artikel 3.22 kan worden toegestaan indien daarmee voorzien wordt in een tijdelijke behoefte. Er zal dan aannemelijk gemaakt moeten worden dat na afloop van de gestelde termijn geen behoefte meer is aan een kinderdagverblijf in de wijk. In het Groningse geval stond vast dat de gemeente gedurende de termijn van tijdelijke vestiging aan de slag zou gaan om een definitieve lokatie te regelen voor het kinderdagverblijf omdat al zeker was dat er ook nadien behoefte zou bestaan aan een dergelijke voorziening.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de vestiging van de tijdelijke lokalen in het Frederikspark niet past binnen de criteria zoals die door de wetgever zijn gesteld. Er wordt in onderhavig geval immers niet voorzien in een tijdelijke behoefte. Zoals de voorzieningenrechter in de Groningse zaak ook al concludeerde is er geen sprake van tijdelijkheid indien nadien wederom een schoolvoorziening in de wijk benodigd zal zijn.

Mocht u, in tegenstelling tot cliënte, van mening zijn dat wel degelijk sprake is van een tijdelijke behoefte dan betekent dit dat deze tijdelijkheid aan de hand van objectieve criteria en feiten moet kunnen worden vastgesteld. Hiervan is in het geheel niet gebleken, noch is de tijdelijkheid anderszins onderbouwd. Het enkele feit dat sprake is

van een verbouwing van verschillende panden is hiervoor naar de mening van client onvoldoende.

### **Alternatieven**

In een collegebesluit van B en W van Haarlem van september vorig jaar is aangegeven dat vijftien locaties zijn onderzocht als vestigingsplaats voor de tijdelijke schoolvoorziening. Daarbij is onder andere een lokatie om financiële redenen afgevallen. Zonder nu alle lokaties in dit kader hier aan de orde te stellen ontstaat de indruk dat aldus de belangenafweging erg beperkt is ingevuld.

Voorts blijkt uit de stukken dat het college veel gewicht heeft toegekend aan het feit dat er geen sprake zou mogen zijn van een versnippering van de school over drie of meer locaties. Uit de stukken is mij voorts gebleken dat er door het schoolbestuur is aangegeven dat de te verbouwen school in het geheel niet meer gebruikt zal worden gedurende de renovatiewerkzaamheden. Naar het mij voorkomt zal er dan ook geen sprake meer zijn van drie of meer locaties. Daarmee is een belangrijk argument van burgemeester wethouders komen te vervallen.

### **Verkeersveiligheid en parkeren**

Bij de stukken die ter inzage liggen ontbreekt een goede onderbouwing van de gevolgen van de tijdelijke schoolvoorziening voor wat betreft de verkeersveiligheid. Veel kinderen zullen met de auto naar school worden gebracht en ook weer worden opgehaald. Wat dit voor de verkeerssituatie ter plaatse betekent en voor de kinderen die mogelijk met de fiets of lopend naar school gaan blijkt niet uit de stukken. Ook inzicht in de gevolgen voor de parkeersituatie is niet geboden. Duidelijk is wel dat op dit moment al sprake is van een te kort aan parkeermogelijkheden in de directe omgeving van het park. Als gevolg van de tijdelijke schoolvoorzieningen worden

mogelijk enkele parkeerplaatsen ingeleverd, terwijl de parkeerdruk groter wordt. Ook dit aspect ontbreekt volledig in de onderbouwing.

### **Samenvattend**

Samenvattend kan de volgende conclusie getrokken worden.

Uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat de aanname dat het om een tijdelijke voorziening gaat zwaar heeft meegewogen in de lokatiekeuze. De afwijzing van alternatieve lokaties louter op grond van financiële overwegingen staat niet in verhouding tot de afname en zelfs aantasting van genoemde monumentale waarden van het park. Voorts concludeer ik dat op onderdelen geen of een te beperkte belangenafweging heeft plaatsgevonden. Tenslotte kan er ernstig getwijfeld worden aan de wettelijke basis die ten grondslag ligt aan de mogelijke vestiging van de schoollokalen.

Reden waarom ik uw college namens cliënte vraag om de tijdelijke ontheffing ex artikel 3.22 Wet ruimtelijke ordening niet te verlenen en de tijdelijke bouwvergunning te weigeren.

Inmiddels verblijft,  
met vriendelijke groet,

W.J.J. Lamers

Bijlage: aanwijzing rijksmonument