

**VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER
OP DONDERDAG 10 FEBRUARI 2022**

Onderwerp: Hoorzitting RV Vaststelling masterplan Pionier-BOLS (RV 2021.0003183)

Voorzitter: dhr. P.J. de Baat

De leden: dhr. M. Achterbergh-Copier, mw. H.J. van den Berg, dhr. T.M. Blom, dhr. P.J. Boerman, dhr. H. den Butter, dhr. A.L.M. den Elzen, dhr. E. Hagemeyer, dhr. H.G.J. Heimerikx, mw. J.B. Kamsteeg, dhr. W.J.J.M. Klijn, mw. G. Knikker, mw. S. van de Meeberg, dhr. J.J. Schaap, dhr. H.P. Spijker, dhr. K. Sulmann, dhr. E. Vermeulen, dhr. J.P.H. de Vries

Griffier: mw. M. Boere

Portefeuillehouder: dhr. J.N.J. Nobel

Insprekers: dhr. P. Brandjes, dhr. A. Koeleman, dhr. E. Venghaus

De VOORZITTER: Goedenavond, of goedenavond, ja ik zit zo in de modus, goedemiddag. Goedemiddag, hoort u mij? Ja ik zie het. Ik heet u allen welkom, we starten even voorzichtig om te kijken of dat ik iedereen zie. Ik heb drie insprekers. De heer Brandjes zie ik nog niet, de heer Venghaus is wel aanwezig en ik hoor hem, en dan mijnheer Koeleman. Is die aanwezig? Oké, en begrijp ik het nog steeds dat de heer Brandjes niet aanwezig is op dit moment? Ja, oké, dan ga ik de volgorde van insprekers omdraaien, maar dat is niet belangrijk. Ik open hierbij de hoorzitting voor het onderwerp Vaststelling masterplan, eigenlijk moet ik het volledig zeggen, het raadsvoorstel Vaststellen masterplan Pionier-Bols in Nieuw-Vennep. Wij hebben drie insprekers. Alle drie krijgen afzonderlijk vijf minuten insprektijd, daarna mogen de raadsleden vragen stellen. Dan begin ik nu met mijnheer Venghaus, namens Zorg Vastgoed Management BV. Mijnheer Venghaus, wilt u aanvangen met uw inbreng? Dan moet u, wij horen u nu niet, waarschijnlijk de microfoon weer uit doen. Ja nu hoor ik u, gaat uw gang.

De heer VENGHAUS: Geachte heren, leden van de gemeenteraad, mijn naam is Eric Venghaus, directeur van Zorg Vastgoed Management, beleggende ontwikkelaar van integrale gezondheidscentra met wonen, door Nederland heen. Sinds 2016 zijn artsen van het Medisch Centrum Lucas Bols samen met de koepelorganisatie de Zorggroep Haarlemmermeer, in gesprek met de gemeente en mij over een nieuw gezondheidscentrum. In het dagblad Trouw van 31 januari 2022 meldt de Landelijke Huisartsen Vereniging dat ruim driekwart van de huisartsen problemen heeft bij het uitbreiden van een praktijk of bij het vinden van nieuw personeel et cetera. Door die problemen vertrekken de huisartsen soms uit de wijk of voeren ze een patiëntenstop in. En dat speelt ook in uw gemeente. Dat weet u waarschijnlijk al. De huidige locatie is nu nog te klein en dat is zeker voor de toekomst ook zo. In bovengemelde gesprekken gaf de gemeente destijds aan dat een voorkeur bestond voor de hoek van het te herontwikkelen Lucas Bolsterrein boven andere aangedragen locaties. En dat is het terrein waar u nu over gaat beslissen. Niet alleen een duurzame bedrijfsvoering vereist een gezondheidscentrum, ook het feit dat elke behandelaar telkens een keuze moet maken voor hoelang een praktijkruimte gehuurd moet worden, dat maakt snelheid van handelen tot een urgentie voor de behandelaars en daarmee voor mij als hun vastgoedontwikkelaar. We ontwikkelen de locatie voor het gezondheidscentrum met wonen in goed overleg met uw gemeenteambtenaren. Als het ons te traag gaat, wat wij als markt nogal eens vinden, leggen zij ons uit dat het bestuurlijk en juridisch zorgvuldig

tijd vraagt om tot snelst mogelijke resultaten te komen. Dat leidt soms, wat ik net ook heb aangegeven, tot stevige maar altijd constructieve gesprekken, waarvoor onze dank. We hebben absoluut, en dat is een pluim voor jullie projectleider die ons toch weer meegenomen heeft naar een traject waarvan wij nu zeggen 'zo zou het moeten'. Deze gesprekken hebben zo geleid tot een prachtig masterplan dat onze brede steun heeft. Ik vraag daarom dringend uw aandacht voor het feit dat wij samen met Bols Kwartier B.V. een klein deel van het Bolsterrein willen uitwerken om zo snel mogelijk tot realisatie te komen. Dat betreft de transformatie van de bestaande Bolstoren, het gezondheidscentrum met daarboven wonen, de tijdelijke mobiliteitsvoorzieningen en de bijbehorende openbare ruimte. Hiervoor schakelen wij als aannemer De Raad Bouw in. Immers, afspraken met aannemers over de kosten en de start van de bouw is vandaag de dag een megagroot probleem zoals u kennelijk ook weet. Alleen al vanwege bijvoorbeeld het verkrijgen van materialen en per dag de stijgende hoge bouwprijzen, hebben wij het geluk gehad om met De Raad Bouw een afspraak te maken, maar dat betekent wel, omdat we al een tijdje bezig zijn, stond voor eind 2022 gepland dat we van start zouden kunnen gaan met deze bouw. Daarvoor is het voor ons van groot belang dat de gemeenteraad nu met het masterplan, dit mooie masterplan instemt. Dan kunnen we ook voldoen aan de planning van de zorgaanbieders, want hen staat inmiddels het water echt aan de lippen. Daarom vraag ik u als hoeders van de maatschappelijke belangen in uw gemeenschap het volgende, naast uiteraard de goedkeuring van het masterplan, B&W te verzoeken snelheid te betrachten bij het opstellen van de anterieure overeenkomst, B&W te verzoeken snelheid te betrachten bij het afgeven van de omgevingsvergunning voor genoemde projecten in het deel van het Bols-blok. Ik hoop dat ik zo binnen de vijf minuten gesproken heb, in ieder geval dank voor jullie kostbare tijd en ik hoop dat we met elkaar dit prachtige project van de grond kunnen tillen en ik weet dat de artsen en overigen en het ziekenhuis met smart wachten dat dit traject ingegaan zou kunnen worden. Dank u.

De VOORZITTER: Dank u wel. Het is gelukt binnen vijf minuten. Ik kijk even rond of er handjes omhooggaan voor vragen aan u. U had een helder verhaal, dank u wel.

De heer VENGHAUS: Ik zal dit schriftelijk nog even naar jullie toe doen komen.

De VOORZITTER: Dat mag altijd. Dank u wel. Is mijnheer Brandjes inmiddels binnen? Mijnheer Brandjes, ja dat vermoeden hadden we dus. Dan geef ik u vijf minuten voor een inleiding en dan mogen daarna de raadsleden vragen stellen. Mijnheer Brandjes, gaat uw gang.

De heer BRANDJES: Dank u wel. Mijn naam is Paul Brandjes, directeur van De Raad Bouw en de initiatiefnemer voor het Bolskwartier. Laat ik beginnen met op te merken dat het masterplan voor het Bolskwartier van een kwalitatief hoogwaardig niveau is. We maken ons nog wel zorgen over de bekostiging, de financiële haalbaarheid, gezien alle ideeën die daar op elkaar gestapeld zijn. En gezien de doorlooptijd van dit project, denken wij dat we er ook wel wat flexibiliteit moeten inbrengen omdat er over een jaar of vier misschien wel wat andere gedachten zijn. Waar wij als ontwikkelaar altijd veel aan hechten is om in goede harmonie met onze omgeving, met onze burens, te communiceren. In een vroeg stadium hebben we dan ook contact opgenomen met het zwembad De Estafette en het naastgelegen Herbert Vissers College om het masterplan te bespreken. En daar kwam een aantal dingen naar voren. De stedenbouwkundige van de gemeente had besloten dat de Lucas Bolsstraat, wat thans een 50km-straat is, getransformeerd moet worden naar een 30km-weg. Die beslissing is niet gebaseerd op enig verkeerskundig onderzoek, maar is niets anders dan een stedenbouwkundige mening dat het Pionier- en het Bolskwartier niet doorsneden mogen worden door een 50km-weg met het doel dat Pionier en Bols één wijk worden. Vanuit historisch perspectief wordt hiermede ontkend dat het Bolskwartier ooit een geheel vormde met de omliggende wijk waar ook het zwembad De Estafette en het Herbert Vissers College en de achtergelegen woonwijk toe behoren. Deze gronden waren ooit eigendom van het Bolsconcern en nu worden deze wijk en het zwembad

geheel onlogisch afgesneden door een 50km-weg terwijl de Pionier altijd al was afgesneden van het Bolskwartier door de Lucas Bolsstraat met een weg van 50 km per uur. Teneinde toch het verkeer af te wikkelen is het gevolg van deze keuze, dat de huidige Helsinkilaan en de Athenelaan van een 30km-weg, een 50km-weg moeten worden en hierdoor worden het zwembad De Estafette en het Herbert Vissers College dus ineens doorsneden door een 50km-weg. Hierdoor worden deze voorzieningen en de bijbehorende wijk afgesneden van het Bolskwartier. Dat weegt in de ogen van de stedenbouwkundige waarschijnlijk minder zwaar, of de stedenbouwkundige heeft zich niet voldoende geïnformeerd over dit waterbedeffect. We gaan dus 280 strekkende meter Lucas Bolsstraat van 50 km per uur inruilen voor 550 strekkende meter Helsinkilaan en Athenelaan met een snelheid van 50 km per uur. Een aanmerkelijke verslechtering van de verkeersveiligheid, mede in ogenschouw genomen dat er veel meer bezoekers komen voor deze twee instituten dan dat er mensen migreren van het Bolsterrein naar het Pionierterrein. En mede in aanmerking genomen dat de veelal jongere verkeersdeelnemers van deze wegen veel minder verkeersdiscipline hebben dan de ongetwijfeld oudere verkeersdeelnemers tussen de Lucas Bolsstraat en de Pionier. Uit het overleg welke wij hadden met het zwembad hebben we wel een compromis kunnen treffen door een parallelweg daar aan te laten leggen. Dat is een slechtere keus maar in ieder geval een verbetering ten opzichte van een 50km-weg. Blijft dan over het Herbert Vissers College en dat heeft grote bezwaren tegen een 50km-weg en deze bezwaren zijn onzes inziens terecht en kunnen we ook niet oplossen. Als ontwikkelaar voelen wij ons verantwoordelijk voor een veilige omgeving, zeker waar het jongeren betreft. Naar onze mening is de beste oplossing om de Lucas Bolsstraat gewoon een 50km-weg te laten zoals die thans ook is en ook de Helsinkilaan en de Athenelaan gewoon te laten zoals die zijn. Dat scheelt heel veel geld aan infrastructurele voorzieningen, de rotonde hoeft niet meer gemaakt worden en wij schatten dat dit tenminste meer dan € 1 miljoen aan infrastructurele kosten scheelt en ook een betere situatie is. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat men de stedenbouwkundige eis voor een 30km-weg door de Lucas Bolsstraat laat vallen. Voor de doorstroming komt het mij voor dat de 280 strekkende meter met een 50 km per uur sneller gaat dan een 550 strekkende meter over de Helsinkilaan en de Athenelaan. Hier is overigens nog nooit onderzoek naar gedaan omdat de 30 km-weg voor de Lucas Bolsstraat gewoon een gegeven was tot op heden. En door deze niet-verkeerskundige eis te laten vervallen, hebben we ook de bezwaren van onze burens opgelost en wordt de Pionierwijk inderdaad gescheiden van het Bolskwartier, maar daar staat tegenover dat de wijk dus wel een geheel gaat vormen met De Estafette en het Herbert Vissers College. En tevens komen wij dan tegemoet aan de naar onze mening terecht bezwaren van de burens. We stellen u dan ook voor om het masterplan te wijzigen en de Lucas Bolsstraat een 50km-weg te laten en de Helsinkilaan en de Athenelaan te laten zoals die zijn. Ik zou uw raad graag in overweging willen geven om het masterplan alvast goed te keuren zodat we voor onder andere het Zorgcentrum en de Bolstoren, waar een enorme behoefte aan is, snel van start kunnen en dat u het college verzoekt voor wat betreft de 50km-weg en 30km-weg hier nog eens goed naar te laten kijken zodat de bezwaren van het zwembad en de school op voorhand weggenomen kunnen worden. Ik ben ook bang dat als de school zijn bezwaar doorzet het een enorme vertraging gaat geven voor de uitwerking van het bouwplan omdat het weleens zou kunnen zijn dat het gewoon een terecht bezwaar is. Tot zover wil ik het graag laten. Ik hoop dat het binnen de vijf minuten was. Dank u wel.

De VOORZITTER: Hij is inmiddels uit, dus ik wil vragen, wie heeft er een vraag aan de heer Brandjes? Dan neem ik aan dat het duidelijk was. Ik dank u voor uw inleiding en het staat op 17 februari 2022 op de agenda voor de behandeling. Ik ga nu naar de laatste spreker en dat is de heer Koeleman, die spreekt namens negen omwonenden. Mijnheer Koeleman, mag ik u vragen het woord te nemen? Ik hoor u nog niet, oh ja, nu wel.

De heer KOELEMAN: Dank u wel en goedemiddag allemaal en bedankt dat ik mijn zienswijze mondeling kan toelichten. Zoals aangegeven, ik ben een omwonende van het plangebied. Onze

zienswijze van 27 oktober 2021 is eigenlijk behoorlijk uitputtend en volledig. In de door de gemeente opgestelde nota van zienswijzen staan een aantal goede reacties. Echter, wordt op een aantal lastige dossiers zorgvuldig gebruik van halve antwoorden of wordt er om de vraag heen geantwoord. Om mondeling nu alles te behandelen en te weerleggen is echt onmogelijk in de beperkte tijd, want dan heb je denk ik wel twee uur nodig. Ik hou het daarom zo kort mogelijk maar ik wil u wel vragen om mijn volledige zienswijze te lezen en de reacties die daarop gegeven zijn. Ik zal het een en ander samenvoegen in één document en dan kunt u ook alles helder zien en hoe de reacties zijn vormgegeven. Dit geeft echt een veel beter beeld dan de samenvattingen die gegeven zijn in de nota van reactie zienswijzen. Er zullen weinig mensen tegen de transformatie van het Pionier-Bolsterrein zijn, ook ik niet. En de andere mensen ook niet. Deze locatie biedt een goede kans om een heleboel woningen te realiseren in Nieuw-Vennep. Er is echt een ambitieus en heel mooi masterplan opgesteld. Maar zoals vaak het geval, als iets te mooi lijkt om waar te zijn dan is het ook echt zo. Wanneer dit masterplan wordt gerealiseerd in een volkomen lege omgeving dus zonder omliggende wijken, dan gaat het helemaal goedkomen, ongetwijfeld. Maar in dit geval zijn er juist heel veel omliggende wijken. Het staat midden in Nieuw-Vennep. Het tekort aan parkeerplaatsen is echt enorm. Volgens mijn berekening, en die is gebaseerd op een door u vastgesteld beleid van 2018, worden er 780 parkeerplaatsen te weinig gerealiseerd. In het raadsvoorstel wordt een aantal genoemd van 450. Ik heb hiervoor contact opgezocht met de projectmanager en een verkeerskundige en daaruit maak ik op dat de door de gemeente gemaakte berekening niet is gebaseerd op het vastgestelde beleid. Door de gemeente wordt er namelijk fictief van uitgegaan dat alle 2000 woningen in één bouwaanvraag zitten en dat de entree van die bouwaanvraag zich bevindt in het zuidwesten van het projectgebied, dus dichtbij het winkelcentrum Getsewoud. Ik hoef u niet uit te leggen dat dit niet klopt maar wel van invloed is op het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd, het is namelijk een andere dichtheidsschil. Er wordt in de nota van zienswijzen gesteld dat de omliggende woonwijken geen parkeerlast zullen ondervinden want, en nu komt het, het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat het parkeren in het plangebied wordt opgelost. Dat is een heel mooi uitgangspunt, maar is het reëel? Ik herinner u graag aan het volgende: het uitgangspunt van HOV-haltes was ook dat vakantiegangers niet gratis in de wijken zouden gaan parkeren. Maar dat doen ze wel. En het uitgangspunt van het betaald parkeren bij het treinstation Nieuw-Vennep was ook niet dat de reizigers gingen parkeren in de naastgelegen woonwijken en dat deden ze wel. En het uitgangspunt van betaald parkeren in Hoofddorp was niet dat de bezoekers verderop in de wijken gingen parkeren en dat is ook het geval. Dus waarom zou het uitgangspunt van het parkeren nu dan wel kloppen? De loopafstanden van de aanliggende woonwijken is korter dan bij diverse hierboven genoemde situaties en het tekort aan plaatsen is enorm, zoals ik net heb aangegeven. Het tweede is het verkeer. Uit het raadsvoorstel blijkt dat de rotonde Vennepweg-Operalaan wordt aangepast naar een zogenaamde turborotonde. Ik ga ervan uit dat u bekend bent met dit type rotondes. Ze werken goed in buitengebieden, maar ze zijn bewezen verkeersonveilig. Deze rotonde komt op ongeveer het drukste punt in Nieuw-Vennep, bij het winkelcentrum Getsewoud naast een OV-halte bij twee drukke kruisende wegen en doorgaande fiets- en voetgangersroutes. En ik zeg echt bezint eer gij begint, want dit zijn echt hele gevaarlijke rotondes, maar moeten we dat nu doen? Nee natuurlijk niet. Maar we moeten wel voorkomen dat het een onoplosbaar probleem wordt gecreëerd voor de toekomst dat niet meer op te lossen is. De bebouwingsdichtheid van het gebied wordt zo hoog dat er 0,0 bufferruimte aanwezig is om te anticiperen op de toekomst, iets dat u wel voorstaat in de parkeernota. Maar, hoe kan het dan wel worden gerealiseerd? Eigenlijk heel simpel, pas de parkeernorm gewoon niet aan en ga niet op een manier nu het beleid aanpassen waardoor er geen bezwaar en beroep op mogelijk is, want dat is natuurlijk het neerhalen van het recht dat we hebben als omwonenden. Maar wat kun je nou doen? Voer in ieder geval elk jaar een volledig parkeeronderzoek uit in het gebied en omliggende wijken en leg vast in het masterplan en in de anterieure overeenkomsten dat de ontstane parkeerproblemen opgelost moeten worden in het plangebied als ze ontstaan uit de parkeertellingen. Dit kan door bijvoorbeeld de parkeerhub zo te ontwerpen dat er nog één of meerdere lagen op kunnen worden

gezet, net als bij het Spaarne Gasthuis is gebeurd. Dat is een oplossing. Dus doe dat ook. Leg het vast. Maar leg ook vast dat het bezoekersparkeren in het plangebied, dus ook in de parkeerhubs, altijd gratis is. Dit voorkomt dat ze in de omliggende wijken gaan parkeren waar het namelijk ook gratis is. En leg contractueel ook vast dat eigenaren en bewoners, indien zij een auto hebben, altijd gebruik moeten maken van een parkeerhub. Dit voorkomt dat ze gaan parkeren in omliggende wijken. Dit zijn drie contractueel simpel vast te leggen punten, en dat gebeurt vaak in ontwikkelingen, neem dat van mij aan. Zo simpel kan het zijn. Op deze wijze kan er een mooi gebied ontstaan dat qua opzet kan mee-ademen met haar bewoners en gebruikers en zo een goede buur kan worden van de aanliggende woonwijken. Want neem van mij aan, en lees ook mijn zienswijze maar eens goed, de parkeerdruk is echt al veel te hoog in Getsewoud en de omliggende wijken. Voor het verkeer en de turbotonde heb ik helaas geen makkelijke oplossing. Die is er niet. Het is gewoonweg te druk. Ik kan niet anders zeggen dan dat u als gemeenteraad hier bovenop moet zitten en moet voorkomen dat dit het volgend hoofdpijnsubdossier wordt van de gemeente. Ik hoop dan ook echt dat u mijn simpele punten, want dat zijn het, overneemt en verankert in de besluitvorming en de plannen. De kans om het goed te doen is maar op één moment en dat is nu. Nu is het moment om het goed te doen. Zo zorgt u ervoor dat de ontwikkeling een voordeel oplevert voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van dit plangebied en niet ten laste is van de omliggende woonwijken. Het voordeel voor u is dat dit dossier in de toekomst niet terugkomt als een onoplosbaar probleem. Ik wil u bedanken voor aandacht, mocht u vragen hebben dan hoor ik het uiteraard graag en ik zal mijn volledige zienswijze met de reactienota erin, naar u opsturen, naar de griffie. Dank u wel.

De VOORZITTER: Dank u wel, ik kijk even rond wie er vragen hebben. Ik zie op dit moment geen handjes omhooggaan. Die zijn er niet, u had een heldere uiteenzetting. Dan sluit ik op dit moment hierbij de hoorzitting. Het staat geagendeerd op 17 februari 2022, dat is volgende week, donderdagavond. Ik dank u voor uw aanwezigheid en ik sluit hierbij deze hoorzitting.