

Onderwerp Vaststellen notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem	
Nummer	2018/710378
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In de notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, is vastgelegd wat Haarlem onder hoogbouw verstaat en onder welke voorwaarden dat zorgvuldig ingepast kan worden in de stad. De raad beschikt hiermee over een kader om te kunnen sturen op hoogbouwinitiatieven.</p> <p>Hiermee wordt een eerste invulling gegeven aan motie 21 (Beleidskaders hoogbouw en bescherming erfgoed).</p> <p>Later volgt een verstedelijkingsstudie, als bouwsteen voor de omgevingsvisie, waarin hoogbouw wordt gepositioneerd ten opzichte van andere mogelijke verstedelijkingsvormen.</p>
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> – Informatienota Verstedelijkingsstudie en toetsingskader hoogbouw (regnr. 2018310474) in BenW-vergadering van 24 juli 2018, – Besluitvorming programmabegroting 2018-2022 incl. motie 21 Beleidskaders hoogbouw en bescherming erfgoed: (regnr. 2017/535 313). – Structuurplan Haarlem 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van 20 april 2005 (dit stuk staat niet in BIS)
Besluit College d.d. 13 november 2018	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, vast te stellen. Als belangrijkste elementen zijn in de notitie opgenomen: <ol style="list-style-type: none"> a. In de beschermde binnenstad gelden gebouwen vanaf 20 m bouwhoogte als hoogbouw, daarbuiten vanaf 30 m bouwhoogte; b. Voor initiatieven die onder definitie hoogbouw vallen moet een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) worden gemaakt; c. Een cultuurhistorische effectrapportage is één van de belangrijkste onderdelen van de HER. <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de griffier, de voorzitter, </div>
---------------------------	--

1. Inleiding

In de informatienota Verstedelijkingsstudie en toetsingskader hoogbouw d.d. 24 juli 2018 is toegelicht dat het uitvoeren van motie 21 'Beleidskaders hoogbouw en bescherming erfgoed' van november 2017 in een aantal stappen wordt opgedeeld. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen een studie, visie en toetsingskader en de logische volgorde tussen deze drie.

Studie Verkennend Onderzoekend Nog geen politieke keuzes Geen raadsbesluit nodig	→	Visie Integraal Met participatie Zorgvuldige belangenafweging Politieke keuzes en raadsbesluit	→	Toetsingskader Concreet Raadsbesluit
---	---	---	---	---

In de informatienota is aangegeven dat zich bij het toetsingskader voor hoogbouw een dilemma voordoet. De raad wil voor het eind van 2018 over een toetsingskader hoogbouw beschikken, terwijl er meer tijd nodig om een integrale stadsbrede visie op te stellen. Het college heeft aangegeven om daarom twee producten op te stellen:

- een set algemene hoogbouwprincipes, die de raad kan gebruiken bij de beoordeling van hoogbouwinitiatieven (bij lopende projecten en in ontwikkelzones). Daar gaat deze raadsnota over;
- een aanvulling en verfijning van de algemene hoogbouwprincipes, zodat er een volwaardig toetsingskader hoogbouw ontstaat. Dat is de volgende stap, en bestaat uit een definitief toetsingskader dat de raad vaststelt als onderdeel van de Omgevingsvisie.



Vooruitlopend op bovenstaande stappen komen in dit raadsstuk de algemene hoogbouwprincipes aan de orde en wordt voorgesteld de Hoogbouwprincipes vast te stellen. Aan dat kader is dringend behoefte om te kunnen sturen op hoogbouw initiatieven.

In de notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem wordt beschreven wat onder hoogbouw wordt verstaan en hoe dat inpasbaar is in de verschillende delen van de stad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

In de notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, is vastgelegd wat Haarlem onder hoogbouw verstaat en onder welke voorwaarden dat zorgvuldig ingepast kan worden in de stad. De raad beschikt hiermee over een kader om te kunnen sturen op hoogbouwinitiatieven.

4. Argumenten

1. *De Hoogbouwprincipes geven richtlijnen om hoogbouw te beoordelen*

De hoogbouwprincipes helpen bij een zorgvuldige afweging van initiatieven en een begeleiding van de aanvrager naar het optimale resultaat. Hierbij worden volgens het stroomschema de volgende stappen doorlopen:

1. De principes op stedelijk niveau geven aan op welk soort plekken een hoger gebouw kansrijk kan zijn **[WAAR?]**.
2. De principes op omgevingsniveau geven aan waar rekening mee dient te worden gehouden bij de inpassing in de context. Hiertoe wordt een Hoogbouweffect-rapportage (HER) opgesteld door de initiatiefnemer, waarmee wordt getoetst op de door de raad vastgestelde hoogbouwprincipes. De HER wordt beoordeeld door ambtelijke experts op gebied van stedenbouw en cultuurhistorie. De uitkomst wordt voorzien van een advies en aan het college voorgelegd.
3. Wanneer na de HER de inpassing van het gebouw geoptimaliseerd is en de negatieve effecten op de omgeving geminimaliseerd, ligt de focus op de kwaliteitsborging van het gebouw zelf **[HOE?]**.
4. De beoordeling van stap 1 wordt verwerkt in een startnotitie voor het hoogbouwinitiatief (initiatieffase) en ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De HER en de kwaliteitsborging van het gebouw worden in een ruimtelijk kader (bv stedenbouwkundige randvoorwaarden) vastgelegd en ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Dit gebeurt conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces in de definitiefase van het project.

2. *De hoogbouwprincipes zijn in lijn met de vigerende Structuurvisie.*

De Structuurvisie 2020 (uit 2005) bevat uitgangspunten ten aanzien van de verdere verstedelijking van Haarlem. In de notitie Hoogbouwprincipes wordt dezelfde definitie

gehanteerd als de vigerende Structuurvisie: gebouwen hoger dan 10 bouwlagen, vanaf 30 meter hoogte. Het Structuurplan beschrijft voor een aantal gebieden, waaronder de Spaarndamseweg, het toevoegen van hoogbouw. De hoogbouwprincipes bouwen daarop voort en geven aan hoe hoogbouw kan worden ingepast.

3. *Vooruitlopend op de verstedelijkingsstudie en de Omgevingsvisie geven de hoogbouwprincipes een toetsingskader*

Het Programma groei van Haarlem geeft vorm aan de Haarlemse verstedelijkingsopgave. Hierbij gaat het niet alleen om het toevoegen van programma, maar ook om de integrale afweging in combinatie met bijvoorbeeld mobiliteit, duurzaamheid en voorzieningen. De kansen voor verstedelijking worden onderzocht in het onderdeel Verstedelijkingsstudie. De input van het Programma Groei van Haarlem zal landen in de Omgevingsvisie, die vanaf 2020 het geactualiseerde centrale plan vormt waarin ook deze notitie Hoogbouwprincipes een plek zullen krijgen. De Omgevingsvisie is nog in ontwikkeling. Vooruitlopend hierop biedt de notitie Hoogbouwprincipes een handvat om initiatieven te kunnen beoordelen.

4. *Erfgoed heeft een prominente plaats in het toetsingskader.*

Aan het toetsingskader voor het erfgoed wordt invulling gegeven door erfgoedwaarden te betrekken bij de hoogbouwprincipes. Daartoe is een cultuurhistorische verkenning als bijlage bij de notitie gevoegd. Ook zijn de gebiedstypes uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de beschermde stad en andere delen van de stad.

5. *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd*

De commissie ziet dit document als één van de schakels in het denken over verdichting en verstedelijking. Zij kan zich goed vinden in de gekozen benadering van de hoogbouwprincipes. De aan de nota ruimtelijke kwaliteit ontleende regimes 'beschermend', 'consolidatie' en 'transformatie' maken het een slim en open stuk, en geven te zijner tijd goede ingangen voor de juiste argumentatie, dialoog en afweging. De commissie suggereert wel de cultuurhistorische component inhoudelijk te oriënteren, en daarbij van de gebiedstypologieën en -beschrijvingen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gebruik te maken.

6. *De klankbordgroep denkt constructief mee*

Bij het tot stand komen van deze notitie is gewerkt met een klankbordgroep van Haarlemse experts op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en landschap (o.a. vanuit Erfgoedvereniging Heemschut en Historische Vereniging Haarlem). Bij de volgende stap in het proces, de verstedelijkingsstudie, wordt deze samenwerking voortgezet.

De klankbordgroep heeft waardering uitgesproken voor de inhoudelijk opzet van het stuk. Wel zijn er een aantal punten die de Klankbordgroep aangepast wil zien. Ten eerste bieden de hoogbouwprincipes te weinig kader om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Termen als 'in principe' en 'Over het algemeen' zet ook de deur open voor ontwikkelingen en zal eventuele speculaties uitlokken. De klankbordgroep heeft behoefte aan meer regie en



visievorming vanuit de stad door (op kaart) specifieke gebieden aan te geven waar een concentratie van hoogbouw wenselijk is en waar juist niet.

Daarnaast is kritisch gereageerd op de definitie (30 meter) van hoogbouw in de binnenstad, hier zou een andere (lagere) hoogte moeten worden gehanteerd. Vereniging Heemschut kan de huidige definitie niet onderschrijven, en is tegen. Ook voor de rest van de stad zijn uitspraken nodig over gebouwen tussen de 15 en 30 meter, ook deze middelhoogbouw moet zorgvuldig worden ingepast. Deze wens van de klankbordgroep is overgenomen in de notitie. Tenslotte is principe #7, herontwikkeling eigenstandige terreinen een ongewenst onderdeel van de hoogbouwprincipes. De klankbordgroep vreest dat dit de deur openzet voor veel gebiedsontwikkelingen in de stad zoals de Gonnetbuurt en het stationsgebied.

5. Risico's en kanttekeningen

Afbakening:

In de notitie "Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem" worden geen uitspraken gedaan over locaties waar hoogbouw mogelijk is. Dat krijgt een plaats in de nog te maken verstedelijkingsstudie en omgevingsvisie. De hoogbouwprincipes zijn niet van toepassing op ontwikkelingen, waarvoor al een ruimtelijk kader (SPvE) of (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is gebracht.

Afstemming met de stad:

Behalve met de klankbordgroep heeft er geen brede afstemming plaatsgevonden met de stad, dat gebeurt bij het ontwikkelen van de Omgevingsvisie.

Opstellen Hoogbouw Effect Rapportage (HER) heeft consequenties voor ontwikkelzones:

Het opstellen van een HER vergt extra onderzoektijd. Dit kan consequenties hebben voor de voortgang van ontwikkelzones waar hoogbouw wordt voorgesteld. Waar mogelijk wordt tijdverlies beperkt door planfasen parallel aan elkaar te laten verlopen.

6. Uitvoering

In de informatienota (zie inleiding) is een processchema opgenomen. De notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem, is het eerste deelproduct in dit proces. Hierna volgt de verstedelijkingsstudie waarover de raad in het derde kwartaal van 2019 wordt geïnformeerd.

7. Bijlagen

1: Notitie Hoogbouwprincipes (Kansen voor hoogbouw in Haarlem)