

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. F. Woltjer
Telefoon 5113678
E-mail: f.woltjer@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/PM 2007/251
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 10 april 2007

Onderwerp

nieuwe stedenbouwkundige invulling/aanpassing Masterplan 023

Bestuurlijke context

Na het besluit om het stadskantoor niet meer binnen 023 Haarlem te situeren, is het noodzakelijk om de vrijgekomen ruimte een nieuwe invulling binnen het Masterplan 023 Haarlem te geven.

Door deze nieuwe invulling is het mogelijk om tegemoet te komen aan de wens van het VMBO onderwijs om de nieuwe school op een unielocatie langs de Schipholweg te bouwen. De langzaam verkeersroute door het gebied zal in dat geval iets verlegd moeten worden. De sociale veiligheid van deze route neemt met deze wijziging toe. De zichtlijnen van de langzaam verkeersroute in het ontwerp (stedenbouwkundige kwaliteit) krijgen door deze wijziging iets minder accent. Deze wijziging in de verhouding wonen/kantoren betekent dat het structuurplan op dit punt bijgesteld moet worden.

De resterende vrijkomende kavels kunnen ingevuld worden met 5.000 m² kantoorruimte en 110 woningen.

De marktpartijen verwachten dat de grondopbrengst van de kantoren en woningen vergelijkbaar kan zijn met de opbrengst van de kavel van het stadskantoor en zullen bij de overeenkomst die binnenkort aan ons voorgelegd zal worden een definitief voorstel doen.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de nieuwe stedenbouwkundige invulling voor 023 Haarlem. Dit voorstel betekent een wijziging op het eerder vastgestelde masterplan en de verhouding woningen/kantoren voor het structuurplan: de school wordt gelokaliseerd op één unielocatie; de langzaam verkeersroute wordt iets verlegd;
2. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoellichting
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Nota nieuwe stedenbouwkundige invulling/aanpassing Masterplan 023 Haarlem

1. Aanleiding:

Na het besluit van de raad om het nieuwe stadskantoor niet meer in 023 Haarlem te situeren maar in het centrum van Haarlem, is er een nieuwe invulling voor deze locatie ontwikkeld. Dit vereist aanpassing van het door de raad op 16 augustus 2005 vastgestelde Masterplan 023 Haarlem.

2. Nadere wensen:

Het bestuur van de VMBO school heeft verzocht te onderzoeken of het mogelijk is om het schoolgebouw op een kavel te situeren. Vanuit organisatorisch en inhoudelijk oogpunt van de school is 1 locatie wenselijk. De organisatorische voordelen ontstaan omdat de leerlingen van de onder- en bovenbouw makkelijker gebruik kunnen maken van de praktijklokalen. Tevens zijn er voordelen voor de beheersbaarheid waardoor mogelijke overlast voor de omgeving minder wordt. De realisatie van één gebouw leidt tot lagere bouwkosten.

Door het verplaatsen van het stadskantoor vanuit 023 Haarlem (26.000 m²) wordt er binnen 023 Haarlem minder kantoorruimte gerealiseerd als in het structuurplan was voorzien. Was 40.000 wordt 17.000 m². Maar door het realiseren van het stadskantoor in het centrum blijft het aantal m² nieuwbouw kantoorruimte binnen Haarlem gelijk. De verhouding woningen (was 625 wordt 735) /kantoren zal daarmee binnen 023 Haarlem gewijzigd worden en betekent tevens een aanpassing van het structuurplan.

3. Overwegingen:

Gezien de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen met de marktpartijen, is het uitgangspunt dat er niet gezocht wordt naar een totaal nieuwe stedenbouwkundige invulling van het westelijk plandeel. De wijzigingen op de invulling beperken zich tot de kavels W1, W2 en W6, waar het stadskantoor en de school waren gesitueerd.

Tevens is uitgangspunt dat de financiële opbrengst vergelijkbaar is met de opbrengst van het oorspronkelijke plan.

4. Planvorming:

Een unielocatie voor de school is alleen mogelijk langs de Schipholweg. Indien hiervoor de voormalige kavel van het stadskantoor - W2 - wordt gebruikt, dan resteert ertussen de school en Van der Valk een kavel die zich moeilijk leent voor invulling. Wonen op deze plek is ongewenst omdat er geen relatie met de andere woonlocatie is.

Een oplossing met betere mogelijkheden is het omdraaien van kavel W1 en W2. De smalle kavel W2 die ontstaat sluit aan bij de waterpartij en het wonen rondom de centrale as. Langs de Schipholweg kan dan nog een kantoorbebouwing van +/- 5.000 m² komen. Voor de kavel W6 is een invulling mogelijk waarbij het gedeelte langs de Boerhaavelaan ingevuld wordt met vergelijkbare woningbouw als op de kavels W7 en W8. Het gedeelte dat aansluit op de waterpartij biedt ruimte voor een hoog, slank appartementencomplex.

De in het structuurplan vastgelegde langzaam verkeersroute, loopt gedeeltelijk door het 023-gebied. Binnen het plangebied 023 was een oplossing gevonden voor de verschuiving van die fietsroute over het plein voor het stadskantoor. Door de nieuwe invulling vervalt de mogelijkheid van een fietsroute over deze kavel. In verband met de bouw van de school is hier geen ruimte meer voor. Het alternatief is de fietsroute te verleggen naar de ventweg, langs de Schipholweg. Het voordeel van deze verplaatsing is dat de route (sociaal) veiliger wordt. Deze nieuwe langzaam verkeersroute kan zowel tussen kavel W1 en het van der Valk hotel doorlopen als aan de oostkant van W1. Onze voorkeur gaat uit naar de oostelijke route omdat hij dan langs de woningen loopt. Dit geeft meer sociale veiligheid. Wel zal nader onderzocht moeten worden wat de beste aansluiting wordt op het vervolgetraject. De wijziging van de langzaam verkeersroute heeft tot gevolg dat het Structuurplan op dit punt aangepast dient te worden.

Deze verandering biedt de mogelijkheid om op de leegkomende kavels die de school achterlaat, 5.000 m2 kantoorruimte en 110 woningen, bestaande uit 35 grondgebonden eengezinswoningen en 75 appartementen te bouwen.

Het schoolbestuur is gelukkig met deze oplossing. Ook de ontwikkelaars kunnen zich vinden in deze oplossing. De woningen zijn zo gesitueerd rondom de waterpartij, dat deze goed op de markt te zetten zijn. Ook de relatie met het zwembad en de sportvoorziening in de school geven de mogelijkheden om een energie uitwisseling te laten plaats vinden, waardoor er een lager energieverbruik kan ontstaan.

5. Overeenkomst:

Na goedkeuring van dit voorstel kan de grondexploitatie worden bijgesteld en kan de overeenkomst met de ontwikkelaars worden afgerond en door het college aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd.

6. Conclusie:

De nieuwe stedenbouwkundige invulling van het gebied 023 maakt het mogelijk om

- de school op een unielocatie te huisvesten;
- 5.000 m2 kantoorruimte te realiseren;
- en 110 extra woningen te bouwen;
- de noodzakelijke verlegging van de langzaam verkeersroute zo te doen, dat er voordelen ontstaan op het gebied van (sociale) veiligheid. De zichtlijnen in het ontwerp worden door de verplaatsing minder duidelijk.
- De realisering van minder kantoorruimte vereist een aanpassing van het structuurplan.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)
Registratienummer (in te vullen door auteur)

Onderwerp: nieuwe stedenbouwkundige invulling/aanpassing Masterplan 023

1 Inhoud van het voorstel

Door het raadsbesluit van 8 februari jl. om het stadskantoor niet in 023 Haarlem te situeren is het noodzakelijk om een nieuwe stedenbouwkundige invulling te maken voor het op 16 augustus 2005 door de raad vastgestelde Masterplan 023 Haarlem. Bij deze nieuwe invulling is, de binnen het plangebied voorgestelde VMBOschool, op een unielocatie langs de Schipholweg gesitueerd en is voor de overige kavels een invulling met woningen en kantoren gedacht. Dit verlangt dat het structuurplan op dit punt aangepast moet worden door middel van de daarvoor geëigende procedures.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

- Kaderstellend door het wijzigen van het Masterplan en het Structuurplan.

3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

Beoogd resultaat vaststellen van nieuw Masterplan

- Het voordeel van deze nieuwe stedenbouwkundige invulling is dat de VMBOschool op een unielocatie komt. Vanuit organisatorisch en inhoudelijk oogpunt van de school is 1 locatie wenselijk. De organisatorische voordelen ontstaan omdat de leerlingen van de onder- en bovenbouw makkelijker gebruik kunnen maken van de praktijklokalen. Tevens zijn er voordelen voor de beheersbaarheid waardoor mogelijke overlast voor de omgeving minder wordt. De realisatie van één gebouw leidt tot lagere bouwkosten.
- De nieuwe woningen komen allen rondom de centrale waterpartij. Door de langzaam verkeersroute oostelijke van het schoolgebouw te leggen komt hij langs woningen te lopen waardoor de sociale veiligheid toeneemt. De verhouding woningen/kantoren wijzigt, dit heeft tot gevolg dat het structuurplan op dit punt bijgesteld moet worden. Daarmee neemt het aantal te bouwen woningen toe.
- Akkoord te gaan met de nieuwe stedenbouwkundige invulling en het Masterplan daarmee opnieuw vast te stellen.

4 Financiële paragraaf

- Voor 023 Haarlem bestaat een grondexploitatie welke bij verkoop een positief exploitatie geeft.

5 Participatie / communicatie

- Het schoolbestuur en de marktpartijen kunnen zich allen vinden in deze nieuwe stedenbouwkundige invulling.

6 Planning

- Commissie vergadering van 19 april en de raad van 26 mei.

Wij stellen de raad voor:

1. Akkoord te gaan met de nieuwe stedenbouwkundige invulling
2. Het Masterplan met de nieuwe stedenbouwkundige invulling vast te stellen
3. Het structuurplan tov de verhouding woningen/kantoren binnen 023 Haarlem aan te passen door middel van de daartoe geëigende procedures.

De secretaris
Raadsbesluit

De burgemeester

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde stedenbouwkundige wijziging voor 023 Haarlem
2. Het vastgestelde Masterplan 023 Haarlem met deze wijziging opnieuw vast te stellen
3. Het structuurplan tov de verhouding woningen/kantoren bij te stellen.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter