

Raadsstuk

Onderwerp: Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (Claus Sluterweg 125)

Reg.nummer: 2011/2746

1. Inleiding

Aan de Claus Sluterweg 125 staat momenteel een kantoorgebouw van circa 6.700 m². De eigenaar ziet in de huidige en toekomstige marktomstandigheden aanleiding om dit verouderde gebouw te vervangen door nieuwbouw van 91 woningen (stand ontwerp december 2010) en 1.500 m² maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte. De gemeente heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Het vigerende bestemmingsplan “Bosch en Vaart” laat deze herontwikkeling (nog) niet toe. Om deze reden heeft het college aan eigenaar en ontwikkelaar HBB toegezegd specifiek op deze locatie toegesneden ruimtelijke randvoorwaarden te zullen opstellen. Deze randvoorwaarden dienen door de raad te worden vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor om de ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ vast te stellen
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

3. Beoogd resultaat

De ‘ruimtelijke randvoorwaarden Houthof 2011’ vormen het kader voor de bouw van circa 91 woningen en 1.500 m² maatschappelijke voorzieningen/commerciële ruimte.

4. Argumenten

De herontwikkeling van de Houthof past binnen bestaand planologisch beleid.

De herontwikkeling van De Houthof is een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005 en past binnen het hierin door de Raad op 20 april vastgestelde beleid. Dit geeft voor deze locatie een typering aan als ‘woon-werkas’.

De ruimtelijke randvoorwaarden passen in het beleid van het Structuurplan Haarlem 2020.

Het Structuurplan Haarlem 2020 geeft, in algemene zin, de noodzaak van binnenstedelijke herontwikkeling aan. Haarlem heeft geen uitbreidingslocaties meer, waardoor de ruimtebehoefte binnenstedelijk moet worden opgelost. De herontwikkeling van de Houthof draagt hieraan bij.

De ruimtelijke randvoorwaarden maken de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk.

Binnen het project zullen zowel grote als kleine woningen worden gerealiseerd. Bovendien geven de ruimtelijke randvoorwaarden aan dat tenminste 30 procent van deze woningen in de sociale (bereikbare) huur- danwel koopsfeer gerealiseerd zullen worden. Op deze wijze kan dus aan uiteenlopende woonwensen en – mogelijkheden worden voldaan. Dit betekent tevens een toename van de binnenstedelijke woningvoorraad.

De ruimtelijke randvoorwaarden vormen de basis voor een verbetering van de ruimtelijke situatie.

Aan het belangrijke kruispunt Westelijke Randweg/Wagenweg kan op basis van de randvoorwaarden een markant gebouwencomplex ontstaan, waarbij de Hoge Houflat en de Kinheimflat worden opgenomen in één, samenhangende ruimtelijke compositie. Het stadsbeeld van Haarlem wordt daarmee sterk verbeterd.

De ruimtelijke randvoorwaarden voorzien in de toevoeging van substantieel groen. Tussen de nieuwe ontwikkeling en de Kinheimflat zal, op het dak van de aan te leggen parkeergarage, een royale groene binnentuin worden aangelegd. In overleg met omwonenden zal deze een halfopen karakter krijgen.

De ARK is positief over een eerste ontwerp op basis van deze randvoorwaarden. In december 2010 is een eerste behandeling van het ontwerp op basis van deze randvoorwaarden in de ARK getoetst. De uitkomst was positief, een ‘veelbelovende’ ontwikkeling. Dit geeft aan dat de randvoorwaarden de juiste condities stellen voor deze herontwikkeling.

Ten aanzien van de uitwerking van deze randvoorwaarden (ontwerp bouwplan) is een uitgebreid informatie- en participatietraject met omwonenden doorlopen. In het tweede halfjaar van 2010 heeft HBB Projectontwikkeling drie informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Bovendien is via internet een inspraakmogelijkheid geboden. Opmerkingen hieruit zijn verwerkt in de voorliggende randvoorwaarden.

Met de gemeente Heemstede is nauw contact.

Voor Heemstede is vooral het voorkomen van extra verkeershinder voor de aanliggende woonbuurt een belangrijk punt. Tussen Haarlem en Heemstede is hierover nauw contact.

Voor de gemeente Haarlem zijn er geen financiële consequenties aan deze randvoorwaarden verbonden.

In de randvoorwaarden is bepaald dat verkeerskundige ingrepen tengevolge van deze ontwikkeling voor rekening van HBB komen. Andere financiële consequenties worden geregeld in een nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

5. Kanttekeningen

Verkeersafwikkeling is belangrijkste vraagstuk voor omwonenden.

De nieuwbouw op de locatie betekent een toename van zo'n 3.000 m² vloeroppervlak. Dit houdt dus ook een toename van de verkeersdruk in. Gezien de ligging aan het drukke kruispunt Wagenweg/Westelijke Randweg (waarop geen directe aansluitingen kunnen worden gemaakt) is de ‘natuurlijke’ afvoerweg van dit verkeer door de achterliggende woonbuurt, grotendeels op grondgebied van de gemeente Heemstede (Zandvoortselaan e.o.). In deze omgeving ligt bovendien de scholengemeenschap ‘Coornhert Lyceum’, waar ook recent een uitbreiding heeft plaatsgevonden. Leerlingen komen, ook in grote groepen, met de fiets. Deze bewegingen kruisen de routes naar en van De Houthof.

Uit verkeerskundig onderzoek tot nu toe blijkt dat de toename van autoverkeer, veroorzaakt door de nieuwe invulling, meevalt en technisch gezien door de straten in de buurt zou kunnen worden verwerkt.

Dit laat onverlet dat er in de buurt een groeiend gevoel van verkeersonveiligheid leeft, ook in relatie met de fietsende leerlingen van het Coornhert Lyceum. Het sluipverkeer door de buurt, vooral in de zomer, om de drukke routes naar Zandvoort af te snijden, komt daar nog bij.

Momenteel wordt aanvullend verkeersonderzoek gedaan om de werkelijke situatie in kaart te brengen, waarna in samenspraak met vertegenwoordigers uit de buurt en de gemeente Heemstede naar oplossingen zal worden gezocht.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft in de toekomst invulling aan het omgaan met hoogbouw op stedelijk niveau.

De voorliggende randvoorwaarden voorzien in een hoogbouwontwikkeling tot circa 47 meter, waarmee dit een van de hogere bouwcomplexen van de stad wordt. Een stedelijk kader voor dergelijke gezichtsbepalende ontwikkelingen is echter nog niet aanwezig. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal hier in de toekomst in voorzien. De voorliggende randvoorwaarden sluiten daarom aan bij het gegeven dat er reeds hoogbouw in de directe omgeving is (Hoge Houtflat en Kinheimflat) en de opvatting dat dit belangrijke stedelijke knooppunt (Westelijke Randweg/Wagenweg) met forse begeleidende bebouwing mag worden geaccentueerd..

De relatie met de gebiedsvisie ‘ Westelijke Randweg Zuid’ en Mariatunnel is nog niet te leggen.

De locatie van De Houthof zou aanvankelijk worden opgenomen in een gebiedsvisie, die zich uitstrekt tot de Westelijke Randweg, en onderdeel is van het vraagstuk van de Mariatunnel. Om diverse redenen is deze gebiedsvisie echter nog niet in ontwikkeling, zodat aan de aanvrager (HBB) is toegezegd voor De Houthof een aparte set randvoorwaarden te maken.

6. Uitvoering

- De ‘ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof 2011’ zullen uiteindelijk worden verwerkt in het te herziene bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’
- Het voeren van de procedures in het kader van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is een bevoegdheid van het college
- De omwonenden en gemeente Heemstede worden betrokken bij het zoeken naar een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling
- Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn de reguliere inspraakmogelijkheden van toepassing.

7. Bijlagen

A. Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof inclusief kaart

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- * de 'ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof' vast te stellen
- * Het besluit heeft geen financiële consequenties
- * De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

1. Inleiding en achtergrond.

In het kader van de locatie Houthof – Claus Sluterweg 125 is de Gemeente Haarlem momenteel bezig met het vervaardigen van bestemmingsplan Bosch&Vaart. Voor de gehele zuidwestelijke Randzone van Haarlem was de Gebiedsvisie Westelijke Randweg Zuid in voorbereiding. Deze is voorlopig stopgezet. Met ontwikkelaar HBB is daarom overeengekomen voor de locatie Houthof een projectbesluit procedure te volgen.

In mei 2010 zijn ambtelijke randvoorwaarden aan de ontwikkelaar meegegeven. Op basis hiervan is een eerste ontwerp gemaakt, wat in drie informatiebijeenkomsten met de omwonenden is besproken. Daarnaast heeft middels internet een participatieproces plaatsgevonden. De gemeente Heemstede is tevens aangehaakt bij de ontwikkelingen, met name vanwege de verkeerskundige consequenties voor de achterliggende woonwijk. Dit alles heeft geleid tot een aantal aandachtspunten die in het laatste ontwerp dd. december 2010 verwerkt zijn.

Op basis van het huidige ontwerp kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden bestuurlijk worden vastgesteld. Zo ontstaat duidelijkheid voor betrokkenen over de door de gemeente toegestane bouwvolumes en –invullingen en de voorwaarden die hieraan worden gesteld. Tevens zijn voorwaarden op het gebied van ontsluiting en verkeerskundige consequenties opgenomen.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn een uitwerking van het Structuurplan Haarlem 2005. Zij dienen daarom door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

2. Randvoorwaarden.

De locatie 'Houthof' maakt onderdeel uit van de zuidelijke stadsrand van Haarlem, op de overgang naar Heemstede. Van oudsher zijn hier de ontwikkelingen in noord-zuidrichting verlopen, parallel aan/op de strandwal. Hier ontstonden de eerste routes, die in onder andere de Wagenweg en Dreef nog steeds herkenbaar zijn. Later kwam daar de Leidse Vaart als belangrijke waterverbinding bij.

Aan de zuidzijde van Haarlem kreeg vanaf de 16^e eeuw de Haarlemmerhout populariteit als buitengebied voor welgestelde Amsterdammers, waardoor deze zijde van de stad uitgroeide tot een gewild woongebied. Na de 17^e- en 18^e eeuwse buitenplaatsen ontstonden hier aan het eind van de 19^e eeuw ruim opgezette groene woonwijken, zoals de Koninginnebuurt. Aan Heemstedse zijde groeide een vergelijkbaar woonmilieu; rond 1900 waren Haarlem en Heemstede langs de oude verbindingswegen aan elkaar gegroeid.

Deze zeer lommerrijke zijde van de stad werd in de jaren '60 in oost-westrichting doorsneden door het zuidelijke trace van de Westelijke Randweg. Hieromheen werd grootschalige bebouwing ontwikkeld, zodat hier een duidelijk van de omgeving afwijkende typologie ontstond.

In de visie op de toekomstige ontwikkeling van de zuidwestrand van Haarlem zal het groene karakter een leidende rol spelen. Bebouwing in het groen, groot- én kleinschalig, zal hier het beeld van Haarlem moeten gaan bepalen. De kwaliteit zal liggen in de wisselwerking tussen dit groen en de bebouwing. Versterking van het groene karakter, versterking van ecologische relaties tussen de Hout en de Binnenduinrand, en aanleg van aantrekkelijke routes zullen leidend zijn bij de ontwikkelingen aan deze zijde van de stad. Hiermee onderscheid het zich duidelijk van bijvoorbeeld de noordzijde van de stad of de ontwikkelingen rondom de Schipholweg (023 project).

Uit dit karakter volgen voor de locatie 'Houthof' de specifieke randvoorwaarden.

1. Binnen het perceel, momenteel in bezit van Kopal Beleggingsmaatschappij, wordt bij herontwikkeling een maximaal bouwvolume van 10.000 m² BVO toegestaan.
2. Binnen het maximale bouwvolume van 10.000 m² BVO wordt een minimum van 1.500 m² BVO aan gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, maatschappelijk) geëist. Deze gemengde doeleinden worden zoveel mogelijk in de plint geplaatst in het kader van de levendigheid op maaiveld niveau.
3. De overige maximaal 8.500 m² BVO aan bouwvolume kan voor wonen worden bestemd.
4. Minimaal 30 % van het totale aantal m² BVO wonen krijgt een sociaal-maatschappelijke invulling.
5. De bouwhoogte krijgt een gevarieerde opbouw die qua hoogte aansluit op enerzijds de hoogte van de woonflat van Elan Wonen ten westen van het perceel aan de Westelijke Randweg en anderzijds op de hoogte van de Kinheim flat ten zuiden van het perceel. De maximale bouwhoogte is 47 meter (hoofdmassa, exclusief technische installaties).
6. De bebouwing in de voorgevel rooilijn kent een verspringend karakter, met als doel optische schaalverkleining in de west-oost richting van de Westelijke Randweg Zuid.
7. Functies, in- en uitgangen en ramen op de begane grondlaag zijn georiënteerd naar de aangrenzende openbare ruimte.
8. Bijzondere aandacht is vereist voor de oriëntatie van de woningen en in/uitgangen van de meest oostelijke toren (hoek Wagenweg/Randweg). Zowel de uitstraling richting kruising als richting kopgevel Kinheimflat verdienen hier extra aandacht en dienen als 'voorgevel' te worden behandeld.
9. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.
10. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de gemeente bepaald.
11. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2.5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheimflat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.
12. Duurzaamheid dient een belangrijke rol te spelen bij de herontwikkeling van de locatie. In dit kader wordt een onderzoek voorgestaan naar het hergebruik van het gebouw als geheel, dan wel de draagstructuur, dan wel de materialen voortkomend uit sloop.
Bij nieuwbouw moeten de verschillende fasen van het bouwtraject door de ontwikkelaar daarom allen worden getoetst op milieueffecten en duurzaamheid in gebruik, over de hele looptijd van de investering. Daarnaast verdienen aspecten als groene leefomgeving, levensduur van bebouwing en energiebesparing aandacht.
13. De afwerking van de daken van de herontwikkeling maakt deel uit van het architectonisch ontwerp. Eventuele dakopbouwen, pijpen, kanalen en overige

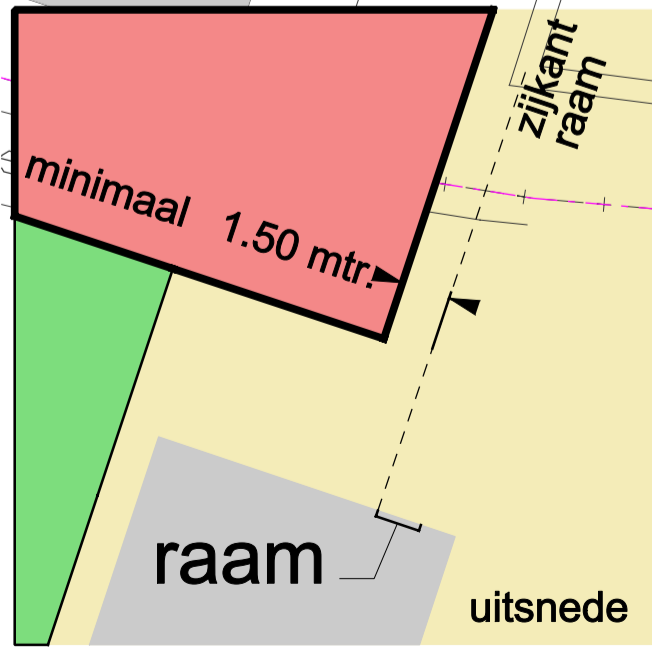
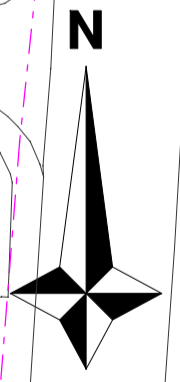
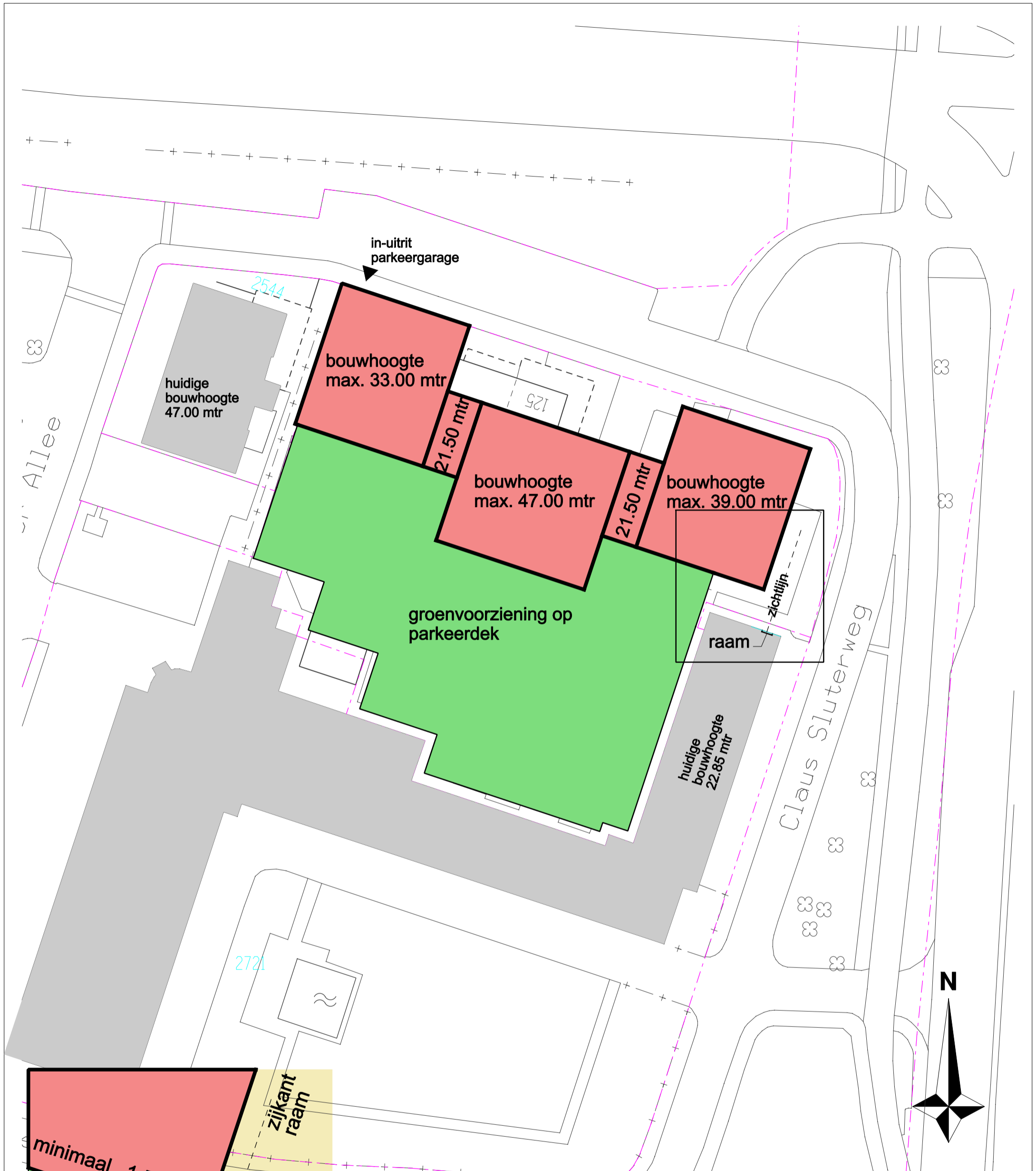
installaties worden opgenomen in het ontwerp op een wijze die onzichtbaar is vanaf maaiveld.

3. Verkeer.

Uit de informatie- en participatieavonden is naar voren gekomen dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe Houthof het belangrijkste punt van zorg voor de buurt vormt. Hierover wordt het volgende opgelegd:

14. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
15. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
16. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

BIJLAGE: tekening 'ruimtelijke randvoorwaarden Houthof, januari 2011 (408SB001)'



RUIMTELIJK ONTWERP

Onderwerp:

Houthof

Ruimtelijke Randvoorwaarden
januari 2011



datum : 13-12-2010
 schaal : 1:500
 formaat : A3
 planfase: SO

projectreker:
 R. L.
 getekend:
 E.W

gecontroleerd:
 S.R.

tekening nummer:

408SB001