



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum 18 september 2012
Ons kenmerk 2012/365846
Contactpersoon C. Hubers
Doorkiesnummer 023-5113366
E-mail c.hubers@haarlem.nl
Onderwerp Aanpassing Ontwikkelingskader Nedtrain

Geachte leden,

Tijdens de bespreking van het *Ontwikkelingskader Nedtrain parkeerterrein* in de commissie Ontwikkeling van 6 september jl. heb ik toegezegd dat er in het boekje een aantal punten wordt aangepast. De volgende zaken zijn inmiddels in het document gewijzigd:

- Data op voor- en achterflap.
- P3 3n P4: Waar staat dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld zal gaan worden is dat gewijzigd in dat hij vastgesteld is.
- P16: wijziging in beeld: de zone met "actieve plint (geen parkeren)" wordt de hoek omgezet naar de Voormalige Oudeweg met een diepte van 5 meter.
- P18: wijziging in beeld: in de doorsnede is de maximale bouwhoogte gewijzigd in 23 meter i.p.v. 20 meter.

Het Griffiebureau zal het gewijzigde Ontwikkelingskader digitaal doorsturen aan de raadsleden. Tevens wordt de oude versie vervangen op het BIS zodat het ook daar in de goede vorm geraadpleegd kan worden.

Met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15

Meer informatie
www.haarlem.nl

Gemeente Haarlem • Hoofdafdeling Stadszaken • Afdeling Ruimtelijk beleid

Parkeerterrein Nedtrain

Ontwikkelder, september 2012



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Beleidsinventarisatie	4
Nota Ruimtelijke Kwaliteit	4
Bestemmingsplan	5
Masterplan Spoorzone	6
Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Drijfriemen-Dantuma-Nedtrain	6
Historische Analyse	7
Zichtlijnenstudie	9
Ruimtereserveringen	11
Verkeer, water en lange lijnen	12
Rooilijnen en continuïteit	14
Programma, hoogtes, entrees en uitstraling	16

Inleiding

Aan de rand van de vergrote binnenstad, grenzend aan de Waarderpolder tussen het spoor en de nieuwe stadsentree ligt een onbebouwd terrein dat sinds jaren door de NS gebruikt wordt als parkeerterrein.

Dit onbebouwde kavel is, nu de Oudeweg één van de nieuwe stadsentrees is, een gewilde ontwikkellocatie. Om de plek ten volle te benutten en de ontwikkeling bij te laten dragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de plek en de stad, zijn deze randvoorwaarden opgesteld.

De randvoorwaarden zijn gebaseerd op een inventarisatie van vigerend beleid, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, een historische analyse en een zichtlijnenstudie.

Hier zijn voorwaarden uit voortgekomen waaraan voldaan moet worden bij het ontwikkelen van de locatie. In de randvoorwaarden worden uitspraken gedaan over de functie(s), rooilijnen, entrees, het bebouwingsoppervlak, parkeren, bouwhoogtes en gewenste uitstraling en gevraagd regieniveau.



Beleidsinventarisatie

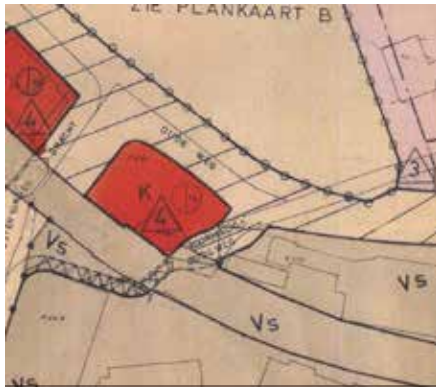
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld in 2012, zal de paraplu vormen voor alle beleidsstukken die in Haarlem worden gemaakt. Aan de basis hiervan liggen de “Gouden Regels”, de regels die voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de stad in acht dienen te worden genomen.

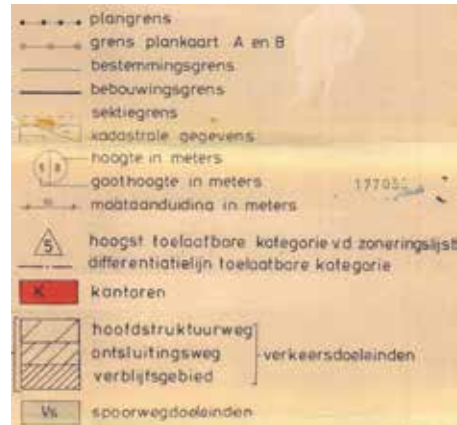
In deze randvoorwaarden zullen daarom de Gouden Regels, die hiernaast staan afgebeeld, als uitgangspunt dienen. (Zie ook de bijlage voor nadere uitleg van Gouden Regels)

Gouden Regels

- (1) Kiezen voor toekomstbestendigheid
- (2) Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal
- (3) De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt
- (4) Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad
- (5) De lange lijnen maken de stad herkenbaar
- (6) Beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad
- (7) Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid
- (8) De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen
- (9) De gemeente volgt haar uitgezette koers
- (10) Durf te kiezen en doe dat vooraf



Bestemmingsplan Waarderpolder 1992

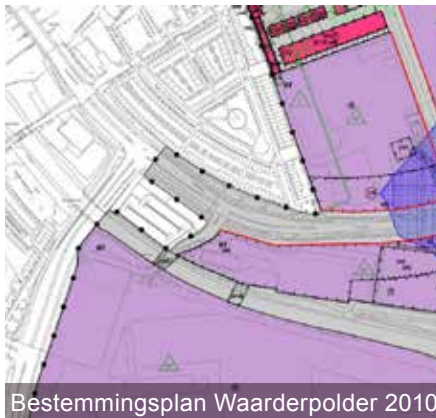


Bestemmingsplan

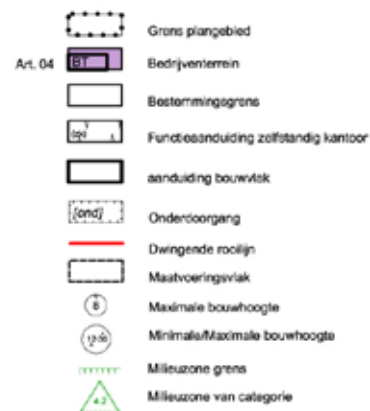
In het vigerend bestemmingsplan (Waarderpolder 1992) is binnen het bestemmingsvlak kantoorbebouwing toegestaan met een hoogte van 14 meter.

Het kavel is tijdens het maken van het in 2010 in werking getrede bestemmingsplan 'Waarderpolder' bewust uit het plan gelaten omdat het als ontwikkellocatie is aangewezen. Deze randvoorwaarden vormen de aanzet tot een vernieuwing van het Bestemmingsplan 1992 voor deze locatie.

Wanneer de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Waarderpolder 2010 worden doorgetrokken ontstaat er een dwingende rooilijn aan de Oudeweg. Daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing de naar de weg gekeerde gevel voor minimaal 70 % in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn moet parkeren geschieden op eigen terrein, niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De bebouwing heeft een minimale hoogte van 12 meter en een maximale hoogte van 20 meter.



Bestemmingsplan Waarderpolder 2010



Masterplan Spoorzone

In het in 2002 gemaakte Masterplan Spoorzone is de basis gelegd voor de “Spaarnesprong”, de sprong over het Spaarne die een vergroting van de binnenstad beoogt.

“De Spaarnesprong heeft het lange termijn perspectief van “Bruisend Haarlem”, met een hoge dynamiek. Dit wat meer trendy en ook creatief perspectief voegt unieke voorzieningen, evenementen, horeca, vrijetijdsvoorzieningen en cultuur aan de stad toe.”

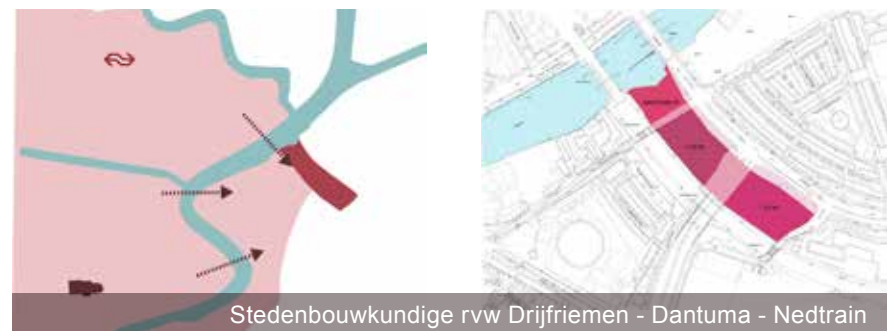
De Spaarnesprong vormt het uitgangspunt voor ontwikkelingen in het plangebied Nedtrain.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Drijfriemen - Dantuma - Nedtrain

Het plangebied is onderdeel van het gebied “Spaarnesprong”. In het kader van mogelijke ontwikkelingen zijn in 2009 aanvullende randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden blijven grotendeels actueel voor de huidige nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

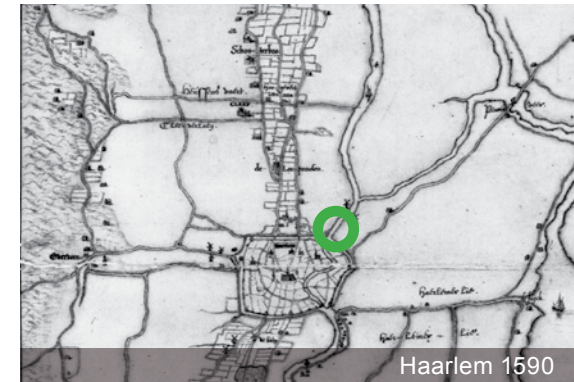
Momenteel wordt voor de Drijfriemenfabriek een boutique hotel voorzien in combinatie met een horecagelegenheid met regelmatige muziekvoorstellingen aan het Spaarne. Planvorming rondom het oude Dantuma ligt op het moment stil.



Historische analyse

Haarlem 1590

Het plangebied ligt langs de hoofdontsluitingsweg Haerlemmerweg, die via Penningsveer naar Amsterdam ging.



Haarlem 1877

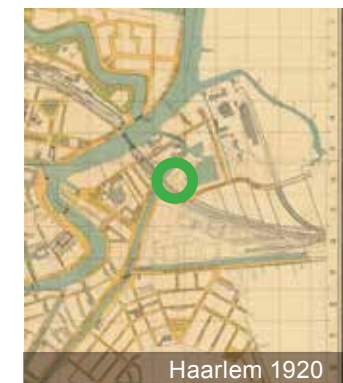
De hoofdontsluiting voor verkeer is verplaatst naar de Amsterdamsevaart/Amsterdamsepoort en de spoorweg tussen Haarlem en Amsterdam wordt aangelegd. Hier ligt het plangebied aan.

De Bolwerken zijn inmiddels aangelegd. Het plangebied ligt aan één van de oostelijke takken van de Bolwerken. Ten zuiden van de locatie ontstaan de werkplaatsen ten behoeve van het spoor.



Haarlem 1920

In 1920 begint de ontwikkeling van de Waarderpolder en is het meest zuidelijke Bolwerk verlegd.



Haarlem 1956

De Prinsenbrug wordt aangelegd, wat de eerste aanzet betekent tot vermindering van de dominantie van de Amsterdamsevaart/ Amsterdamsepoort als entree van Haarlem.

Haarlem 1974

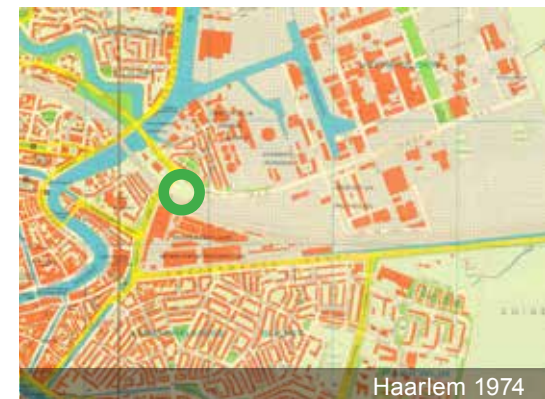
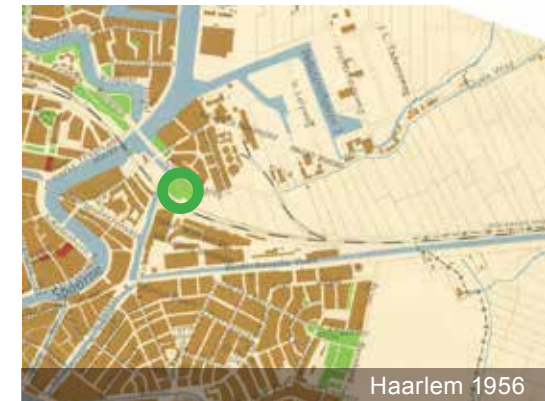
De Oostersingelgracht wordt gedempt en een binnenstadstangent wordt over het traject, onder het spoor door, aangelegd.

Haarlem anno nu

Na ruim 200 jaar ontwikkeling rondom het plangebied, komt een belangrijke route naar de (binnen)stad met de aanleg van de fly-over weer te liggen waar deze oorspronkelijk lag.

Conclusie

Historische analyse toont aan dat het plangebied door de jaren heen, door het vertrek én de komst van waterwegen, (spoor)wegen en bruggen, altijd op een belangrijke plek in de stad heeft gelegen. In de huidige tijd heeft het plangebied, met de komst van de fly-over en het terugbrengen van water langs de Gedempte Oostersingelgracht, weer een prominente plek in het stedelijk weefsel van Haarlem verkregen. De locatie krijgt een belangrijke functie als schakelpunt tussen periferie en binnenstad.



Zichtlijnenstudie

Profiel Nieuwe gracht

bebouwing zichtbaar vanaf 20 - 28 meter hoogte.

Profiel Lange Herenvest

bebouwing zichtbaar vanaf 21 - 34 meter hoogte.
zicht langs de amsterdamse poort

Profiel Spaarndamseweg

bebouwing zichtbaar vanaf 16 - 28 meter hoogte.

Zichtlijn vanaf de fly over

bebouwing zichtbaar vanaf 15 meter

Zichtlijn conradweg - grote Bavo

bebouwing bebouwing > 10 meter blokkeert zichtlijn

Conclusie

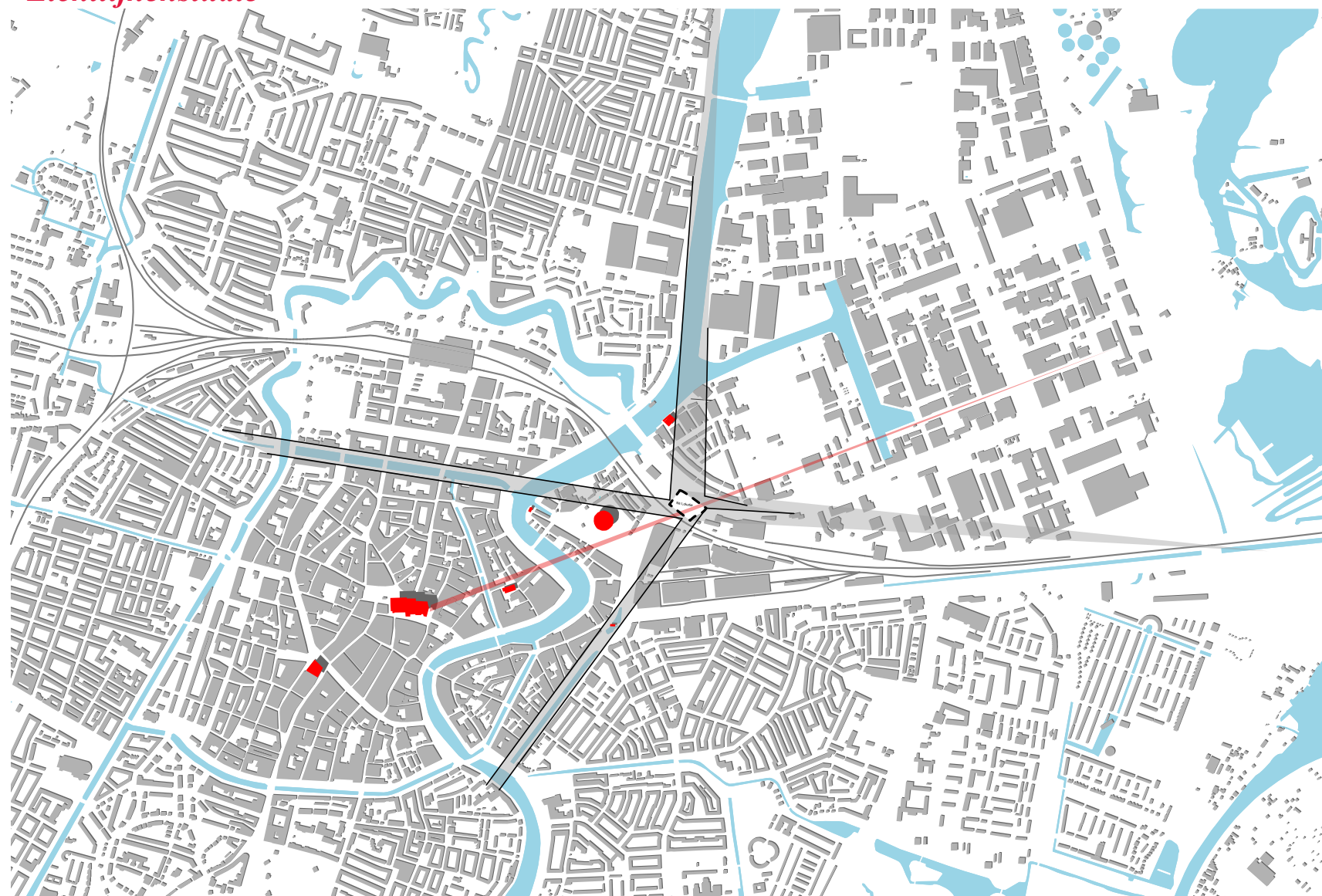
De locatie is vanaf een groot aantal markante punten en (lange) lijnen zichtbaar. De zichtlijnenstudie versterkt de conclusie uit de historische analyse, dat het plangebied een beeldbepalende plek in Haarlem vormt. In lijn met Gouden Regel 6 zal deze plek mede de identiteit van Haarlem bepalen.

Deze conclusie leidt ertoe een toekomstige ontwikkeling op het plangebied het beoordelingskader “bijzondere regie” mee te geven. In

de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staat deze als volgt omschreven:

“Bijzondere regie is toegekend aan de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen in de stad. Het uit zich door verscherpte aandacht voor samenhang in, of de verbijzondering van, de openbare ruimte en de zichtbaarheid van bouwwerken aan de lange lijn of op de bijzondere plek. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen veel bezocht worden: er zijn veel ogen op gericht.”

Zichtlijnenstudie



Ruimtereserveringen

Rondom het plangebied staat een aantal ontwikkelingen op stapel waarover nog geen zekerheid bestaat. Om deze ontwikkelingen niet onmogelijk te maken, wordt een aantal ruimtereserveringen gedaan.

Spoor:

De mogelijkheid bestaat dat het spoor met één spoor uitgebreid gaat worden. Beslissingen zijn hierover nog niet genomen.

Fietssnelweg:

Van oost naar west Haarlem zal in de toekomst een fietssnelweg worden aangelegd. Aangezien er nog veel onduidelijkheid is waar deze komt te liggen, wordt hier alleen een reservering opgenomen. Er wordt daarom ook niet actief rekening gehouden met de aansluiting gebouw-fietspad-spoor.

Oudeweg:

De mogelijkheid bestaat dat de Oudeweg wordt verbreed ten behoeve van de verkeersdoorstroming.



Verkeer, water en lange lijnen

Lange Lijnen

Het plangebied ligt langs de Oudeweg, welke als lange lijn is gedefinieerd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In Gouden Regel 5 staat dat lange lijnen de stad herkenbaar maken en de continuïteit ervan van belang is voor de identiteit van de stad en herkenbaarheid van de plek. Deze continuïteit wordt voor het plangebied geborgd in de hierop volgende randvoorwaarden ten aanzien van bouwen in rooilijnen.

Verkeer

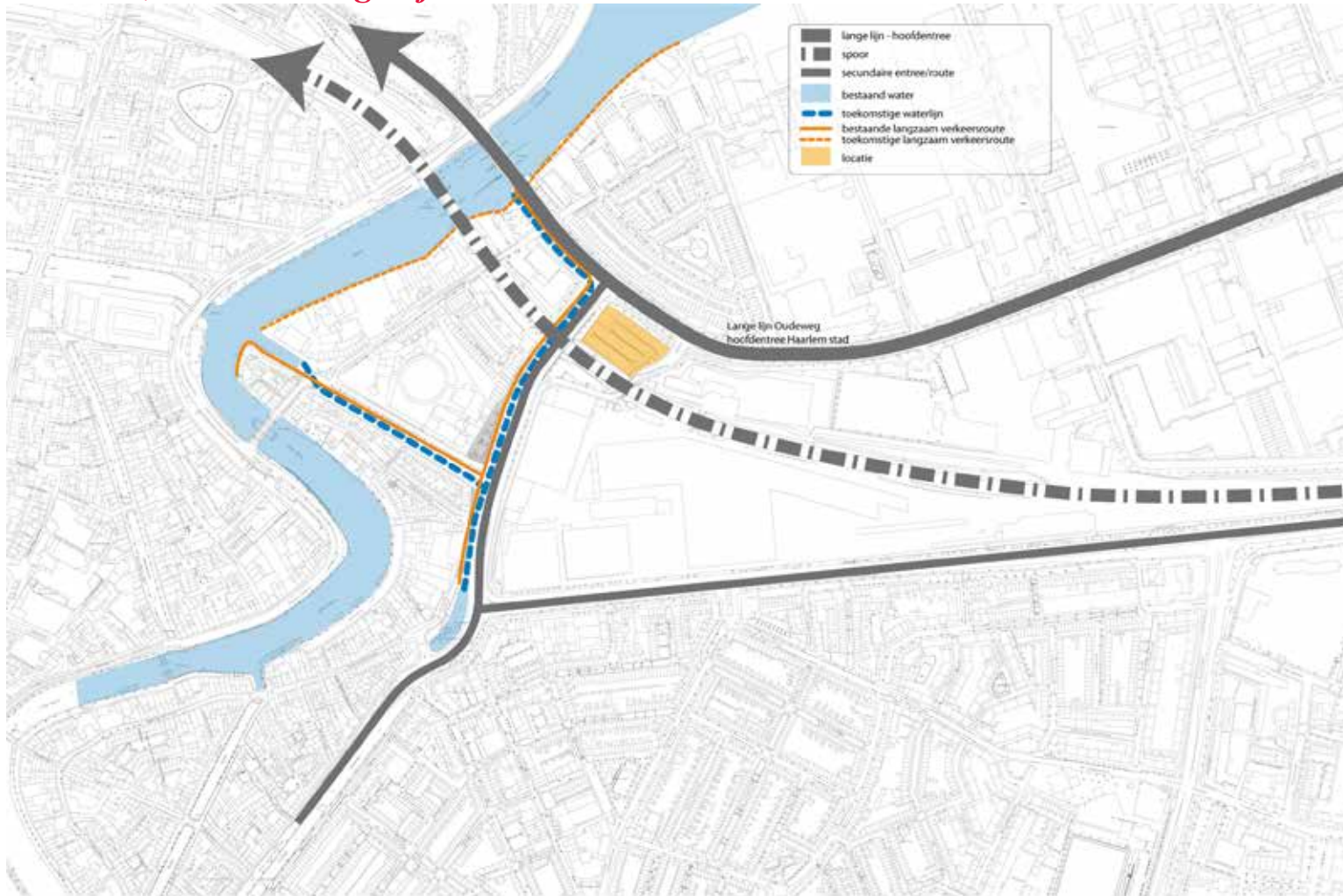
Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Oudeweg (die naar verwachting wordt verbreed), Gedempte Oostersingelgracht (die naar verwachting wordt afgewaardeerd, o.a. ten behoeve van water) en het spoor. Alledrie deze zijdes dienen daarom een representatieve, architectonisch hoogwaardige uitstraling te hebben. De zijde aan de Voormalige Oudeweg is het meest geschikt voor ontsluitingsoplossingen, expeditie en dergelijke. Dit wordt nog nader toegelicht.

Water

Plannen zijn om langs de Gedempte Oostersingelgracht weer water aan te leggen dat in verbinding staat met het Haarlems waternetwerk. Op dit moment is het nog niet duidelijk of dit overal zichtbare waterverbindingen worden. Een langzaam verkeersnetwerk dat ook langs de oevers van het Spaarne zal lopen, passeert eveneens het plangebied.



Verkeer, water en lange lijnen



Roilijnen en continuïteit

Oudeweg zijde

Langs de Oudeweg wordt vanuit het Bestemmingsplan Waarderpolder 2010 een dwingende rooilijn voor minimaal 70% van de voegevelzijde van het gebouw voorgestaan. Deze dwingende rooilijn wordt in het plangebied doorgezet. De dwingende rooilijn bewaakt de continuïteit en daarmee mede de kwaliteit van de Lange Lijn. Het plangebied ligt op een heel belangrijk punt in de bocht naar het centrum. Een stevige bebouwing in de rooilijn zal een sterke begeleiding kunnen vormen van deze bocht. Daarom wordt voor deze locatie gesteld dat langs de Oudeweg de dwingende rooilijn voor minimaal 80% moet worden bebouwd. Daarbij geldt dat 100% van de voorgevel van de bebouwing in de dwingende rooilijn moet liggen.

Parkeren geschiedt op eigen terrein en uit zicht.

Gedempte Oostersingelgracht zijde

Ook langs de Gedempte Oostersingelgracht zijde wordt een dwingende rooilijn ingesteld. Ook langs deze lijn is een bepaalde voorgevel-continuïteit gewenst. Dit is in aansluiting op de gebieds/wegtypologie (Gouden Regel 8), maar ook als duidelijke begrenzing van het toekomstige profiel van de weg. Het profiel van de Gedempte Oostersingelgracht zal in de toekomst worden gewijzigd, waarin een waterverbinding naar verwachting ook een plek zal krijgen. Het is nog niet duidelijk aan welke zijde het water zal komen te liggen. Uit beknopt onderzoek blijkt echter dat deze keuze geen invloed heeft op de locatie van de rooilijn voor het Nedtrain plangebied.

De rooilijn is minder streng, hier moet minimaal 60% van de dwingende rooilijn worden bebouwd.

Parkeren geschiedt op eigen terrein en uit zicht.

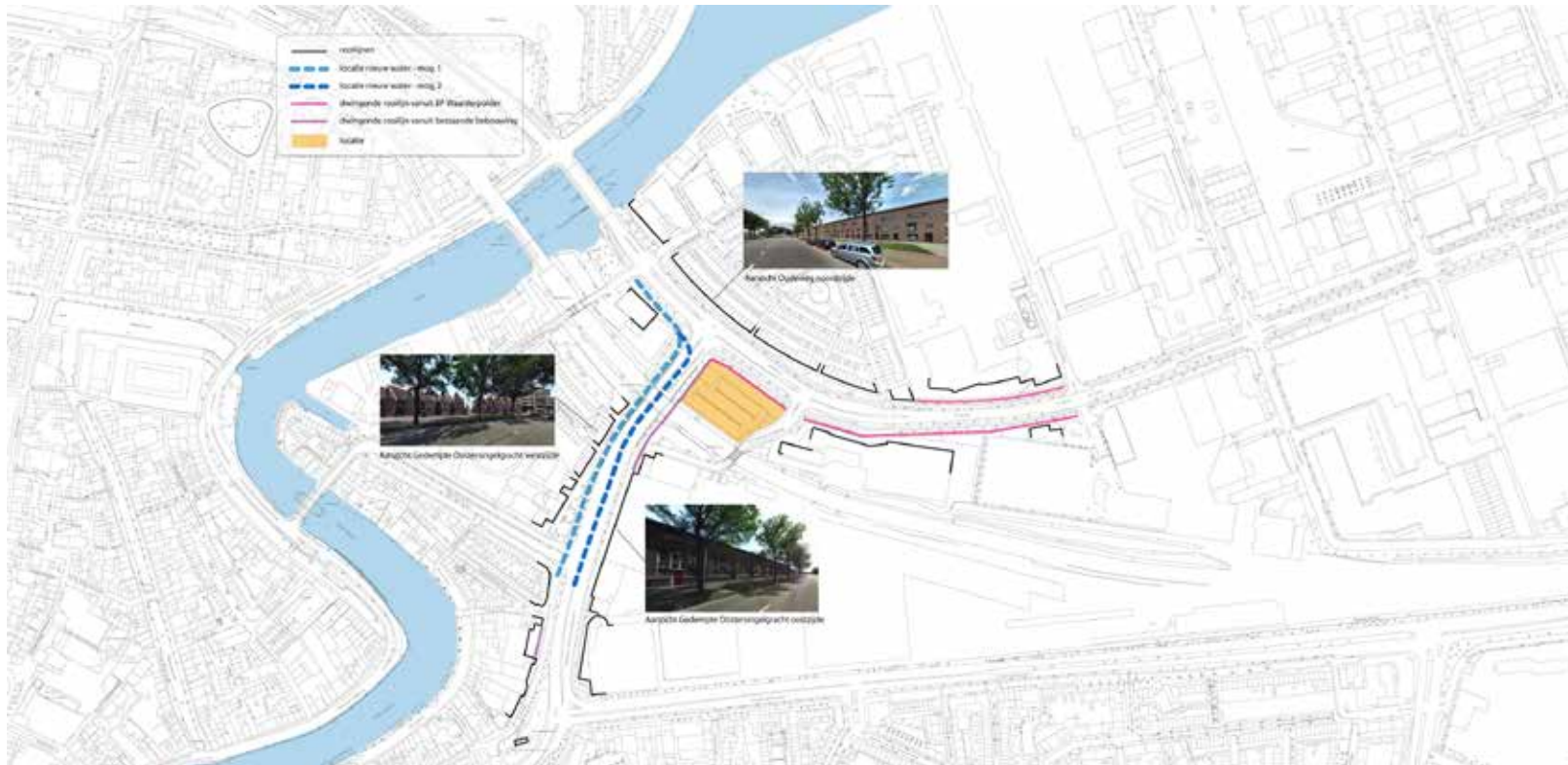
Spoorzijde

Aan de Spoorzijde geldt geen dwingende rooilijn. Wel is het van belang dat ook deze zijde een representatieve uitstraling heeft. Parkeeroplossingen worden zo mogelijk uit zicht georganiseerd. Waar dat niet mogelijk is, zal de ontwikkelaar dit anderszins op representatieve wijze oplossen. Dit mag geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voormalige Oudeweg zijde

De Voormalige Oudeweg zijde is met nadruk geschikt voor de noodzakelijke ontsluitingsoplossingen van het plangebied. Deze zijde wordt daarmee minder representatief, maar het is wel van belang dat daarmee de Oudeweg zijde niet inboet aan kwaliteit.

Roilijnen en continuïteit



Programma, hoogtes, entrees en uitstraling

Programma

Programmatisch dient de ontwikkeling aan te sluiten bij de uitgangspunten van de Spaarnesprong, zoals omschreven in het Masterplan Spoorzone. Nadere omschrijving hiervan volgt uit overleg met een planoloog en geïnteresseerde partijen.

Hoogtes

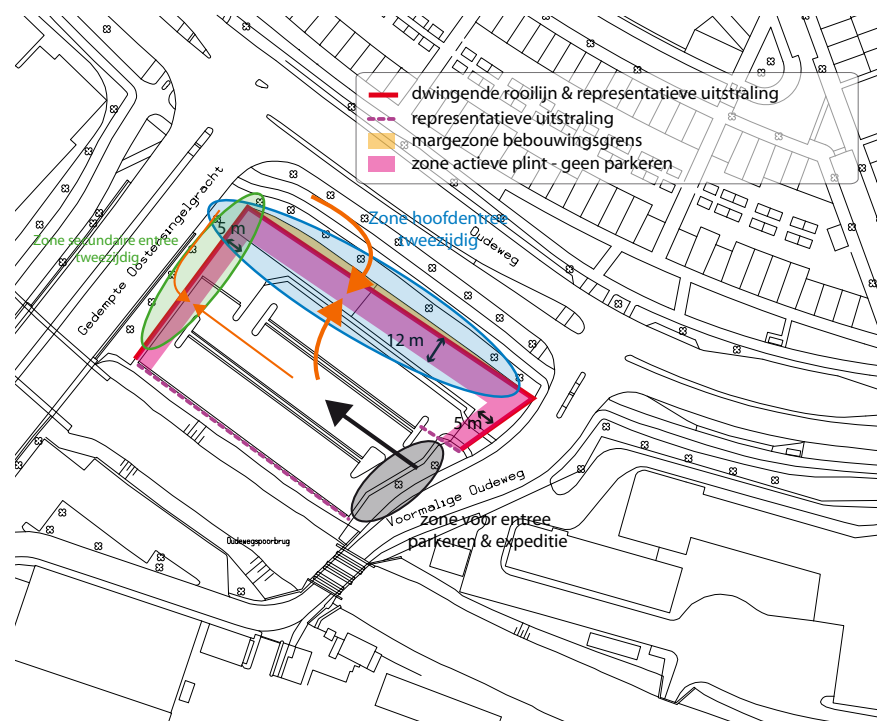
Vanuit de continuïteit van Bestemmingsplan Waarderpolder 2010 wordt langs de Oudeweg een minimale hoogte van 12 m geëist en een maximale hoogte van 20 m toegestaan. Op de locatie komen echter andere functies dan “bedrijf”, functies waarbij in het algemeen een hogere begane grond verdieping gewenst is. Daarbij draagt een hogere begane grond verdieping bij aan de gewenste actieve, kwalitatieve uitstraling van de plint. Daarom wordt de minimale hoogte van 12 m doorgezet, maar wordt een maximale bouwhoogte van 23 m toegestaan, een begane grondlaag van 5 m plus 6 verdiepingen van 3 m.

Entrees

De hoofdentree van het gebouw moet aan de Oudeweg liggen. Afhankelijk van de functies die in het gebouw komen, kan een secundaire entree nodig zijn. Deze kan aan de Gedempte Oostersingelgracht worden gerealiseerd.

Uitstraling

Langs de dwingende rooilijnen is een margestrook aangegeven voor een actieve plint. In deze plint mag niet geparkeerd worden. Hierin dient de plint/gevel zich naar buiten toe te presenteren met een bepaalde mate van activiteit, met bijvoorbeeld entree, restaurant,

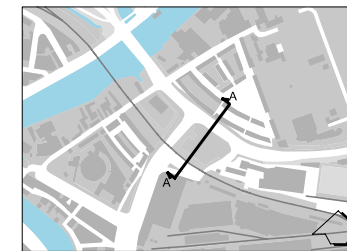
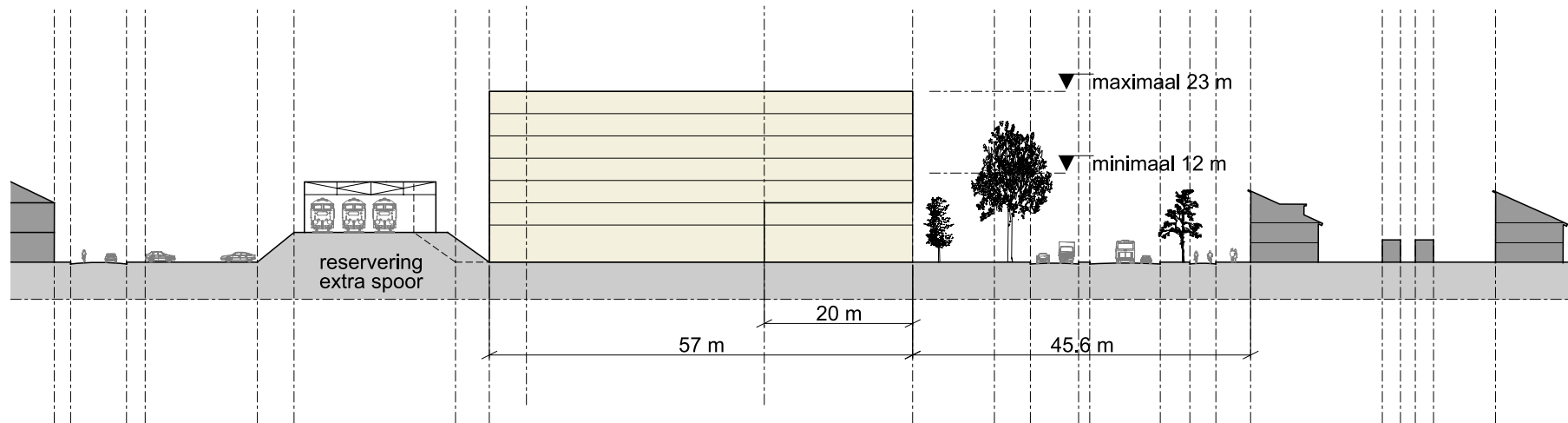


galerie etc.

Het gebouw zal de begeleiding vormen van de bocht van de Oudeweg en een dusdanige uitstraling en ruimtelijke kwaliteit hebben dat duidelijk is dat dit een bijzonder punt in Haarlem markeert en de omslag toont van bedrijventerrein naar binnenstad. Zoals eerder genoemd krijgt het gebouw vanuit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit de “bijzondere regie” mee. Daarbij zijn architectonische kwaliteit, overgang van publiek naar prive, verhouding tussen open en dicht en kleur- en materiaalkeuzes van groot belang.

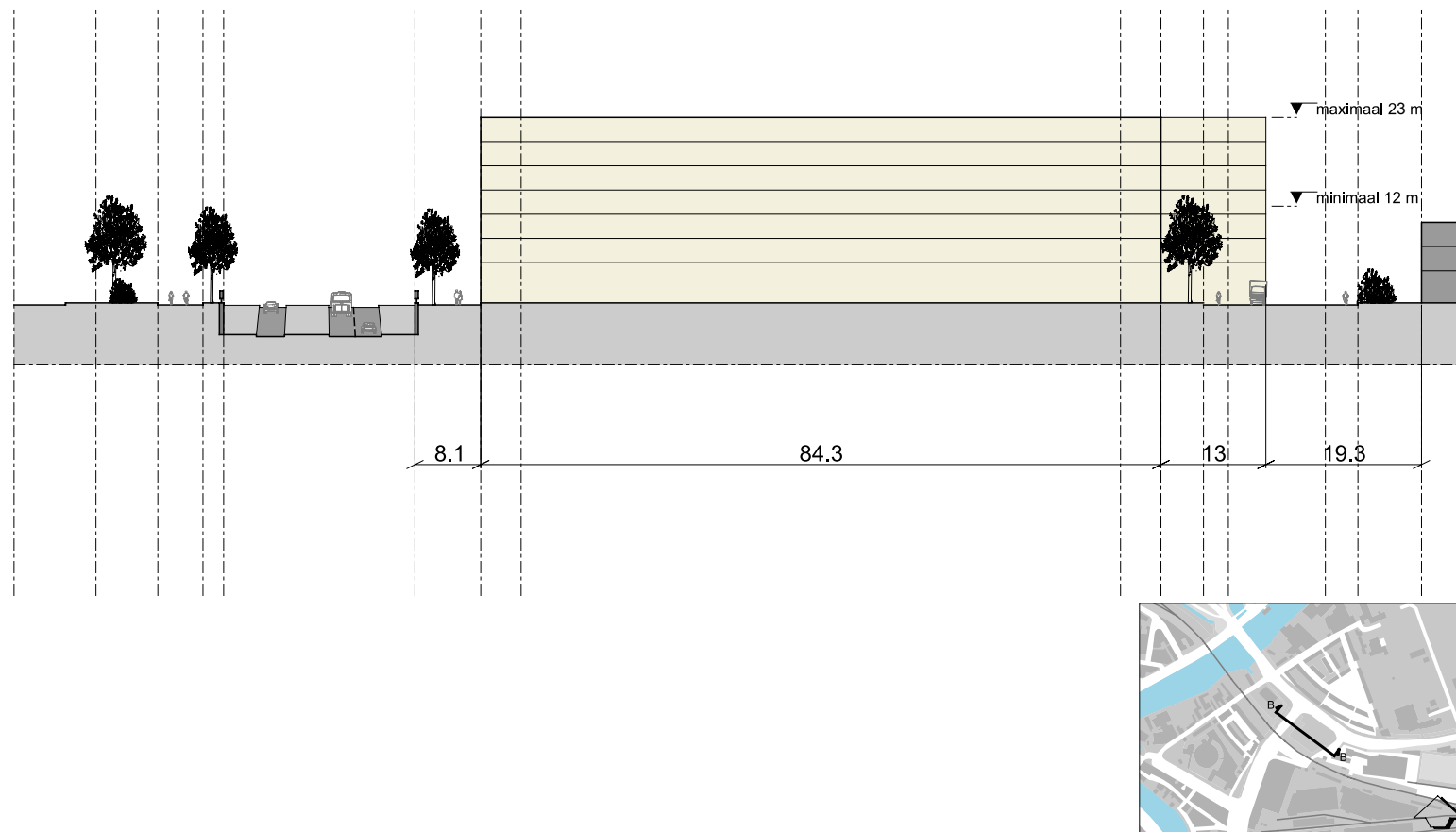
Programma, hoogtes, entrees en uitstraling

Doorsnede A-A'



Programma, hoogtes, entrees en uitstraling

Doorsnede B-B'



Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
september 2012

4 DE GOUDEN REGELS

De Visie op Ruimtelijke Kwaliteit kan niet anders dan zich richten op hoofdlijnen en op de samenhang tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte. Hiervoor zijn tien gouden regels geformuleerd. De gouden regels zijn geen oplossingen of ontwerpprincipes. Het gaat om de uitgangspunten van de manier waarop de stad omgaat met de kwaliteit van de ruimte en welke prioriteiten worden gelegd. De gouden regels zijn algemeen en gericht op het versterken van de samenhang, zowel in de ruimte (ruimtelijke kwaliteit), als in de transformatieprocessen (helder en complementair beleid).

1

Kiezen voor toekomstbestendigheid

Haarlem legt de prioriteit bij toekomstbestendigheid: het zorgen voor een kwaliteit die bestand is tegen de tand des tijds. Duurzame verstedelijking in relatie tot ruimtelijke kwaliteit gaat om het denken op de lange termijn en de koppeling en samenhang van deelbelangen (water, infrastructuur, energie, landschap etc.).



2

Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal

In de planvorming zal de beleving van de stad door haar bewoners net zo'n belangrijke rol innemen als de gebruikswaarde (de functionaliteit) en de toekomstwaarde (de duurzaamheid). De stad wordt niet ervaren in zijn sectorale onderdelen, maar als een samenhangend geheel. Daarbij gaat het om zowel ruimtelijke inrichting, sociale veiligheid en goed beheer. Bij elk ruimtelijk initiatief in de stad staat de vraag centraal hoe de mensen dit zullen ervaren.

3

De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt

Prioriteit ligt in Haarlem bij het vasthouden aan bestaande kwaliteit. Want elk ruimtelijk initiatief in Haarlem is automatisch een herstructureringsopgave, omdat deze ingrijpt in de bestaande stad. Als dit niet kan of op een plek toch ongewenst is, moet het bouwinitiatief nieuwe kwaliteit aan de stad toevoegen.



4

Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de inrichting van de straat, de gebouwen (gevels) en het daklandschap. Dit wordt ervaren als één geheel. Prioriteit wordt gegeven aan het goed vormgeven van de samenhang tussen openbare ruimte en privé gebied, en op de relatie van een bouwinitiatief met het stedelijke ensemble.

5

De lange lijnen maken de stad herkenbaar

Prioriteit ligt bij het zorgvuldig omgaan met structurerende lange lijnen (Spaarne, oude routes, groen, zichtlijnen, verbindingen). Deze zorgen, samen met de beschermde stadsgezichten, voor de samenhang en de herkenbaarheid van Haarlem.



6

Beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad

Haarlem geeft prioriteit aan versterking van haar identiteit en de differentiatie van woongebieden. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met beeldbepalende plekken, bijzondere gebouwen en gebiedsspecifieke elementen (zoals pleinen, parken en waterstructuren).

7

Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid

Versterk de identiteit van Haarlem door te zorgen voor een meerwaarde-effect van private en publieke initiatieven en investeringen.

8

De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen

Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant.

9

De gemeente volgt haar uitgezette koers

Beleidsdocumenten moeten complementair zijn en transparant. Dat betekent dat er een samenhangend verhaal en een koers voor de stad bestaat en dat die wordt gevolgd. Consistentie wekt vertrouwen en zorgt voor een duurzamere inrichting van de stad.

10

Durf te kiezen en doe dat vooraf

Maak bij conflicterende belangen of ruimteclaims een heldere keuze vooraf door in de beginfase al prioriteiten te stellen.

