ADVIESFORMULIER

Afdeling Ruimtelijk beleid
Bureau Stedenbouw en Planologie / Ruimtelijke Plannen

ALGEMENE GEGEVENS AANVRAAG

Zaaknummer	:	2016-02058
Adres	:	Richard Holkade 10
Omschrijving	:	Realisatie ca. 450 woningen
Aanvrager	:	Cobraspen / Soeters Van Eldonk
Planbeoordelaar	:	Jan te Hoonte
Datum advies	:	10-6-2016

BETREFT ADVIES : RUIMTELIJK BELEID

QUICKSCANADVIES : POSITIEF met voorwaarden

INLEIDING

In opdracht van eigenaar Cobraspen is door Soeters Van Eldonk architecten een schetsplan ingediend voor de transformatie en uitbreiding van het bestaande kantoorvolume van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10 tot woningen.

Door nieuwe gevels krijgt het gebouw een totaal nieuwe uitstraling. De bestaande bebouwing wordt opgehoogd naar 4, 5 en deels 6 bouwlagen en met op de zuidoosthoek een hoogteaccent van 10 lagen.

Beoogd is een invulling met ca. 450 kleine woonstudio's (35-65m^2), met in de plint diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken.

Parkeren wordt deels in de bebouwing, deels op maaiveld op eigen terrein en deels op maaiveld in openbaar gebied opgelost in het schetsplan.

Het initiatief is op 7 april jl. besproken in beleidsteam Oost en in platform Bestuur op Maat, waarbij is afgesproken een Quick Scan te starten.

Ten behoeve van dit advies zijn de volgende afdelingen geraadpleegd: Stedenbouw, Milieu (bodem, geluid, lucht), Wonen, Economie en Verkeer.

VIGEREND BELEID

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan “Afronding Haarlem Zuid-Oost” gedeelte B’ en met de voor het gebouw verleende bouwvergunning (voor niet-woonfunctie) uit 1987, omdat die wonen niet toestaan.

De aanvraag is in strijd met het ontwerp bestemmingsplan ‘Slachthuisbuurt’ uit 2013, omdat de functie wonen binnen de bestemming Gemengd-5 niet is toegestaan.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Transformatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Divers'.

OVERWEGINGEN

Stedenbouw

Er zijn de afgelopen jaren verschillende stedenbouwkundige analyses en visies gemaakt voor het Slachthuisterrein en omgeving. Deze gaan uit van een herstel van de stedenbouwkundige eenheid en

Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

structuur van het gebied én van een afnemende hoogte vanaf de Schipholweg (ca. 7 lagen) richting de Hannie Schaftstraat (max. 5 lagen). Het voorstel van Cobraspen is beduidend hoger en bovendien massaler. Daarnaast staat de bebouwing teveel op zichzelf en heeft deze te weinig relatie met de directe omgeving.

Aanbevelingen zijn:
- Beschouw het complex van de Blauwe Wetering als onderdeel van een bouwblok geïntegreerd met de bebouwing aan de noordzijde en de oostzijde, waarbij het ICT-gebouw een onderdeel van de buurt wordt en niet als een solitair blok, rekening houdend met de fasering van het gebied.
- De 'patio's' in het complex zijn een belangrijk onderdeel van het ontwerpvraagstuk.
- Om te zorgen voor een eenheid is de keuze voor de materialisering en vorm belangrijk om te refereren aan het slachthuisterrein. Hierbij rekening houdend met de verschillende sferen die zijn omschreven in de stedenbouwkundige visie.
- Parkeren van auto's dient te gebeuren uit het zicht, dan wel in of onder de woningen dan wel op eigen binnenterrein.
- De hoogte van de bebouwing sluit niet aan op andere beleidsstukken. Dit is goed te zien aan de hand van de parkeerplaatsen, waar het wringt met de openbare ruimte. Hoge bebouwing is niet ondenkbaar, maar de vraag is of dit de juiste plek is. Ook is de maat tussen de hoogbouw en de bestaande bebouwing beperkt. De toekomstige bebouwing is hierbij niet mee genomen in het ontwerp en dat is een belangrijk uitgangspunt om mee te nemen.

Zie voor het complete stedenbouwkundige advies bijlage 1.

Milieu
In deze milieuparagraaf gaan we in op de aspecten geluid, lucht en bodem.

Geluid
Het plan ligt binnen de geluidzone van de Prins Bernhardlaan en de Schipholweg. Er dient een akoestisch onderzoek te worden opgesteld om te toetsen of voldaan kan worden aan de voorkeurswaarden en/of aan de maximale ontheffingswaarden. De regelgeving die van toepassing is, is de Wet geluidhinder en het Hogere-waarden-beleid van de gemeente Haarlem.

Lucht
Voor het aspect luchtkwaliteit geldt dat een onderzoek hiernaar noodzakelijk is, om aan te tonen dat er geen belemmeringen op dit punt zijn. De eerste inschatting is dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit bij dit bouwplan geen onoverkomelijk problemen zullen ontstaan. Het onderzoek zal dit moeten staven.

Bodem
Uit het verleden zijn geen activiteiten bekend die op de locatie bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken. Het terrein is – blijkens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart – gelegen in bodemkwaliteitszone 3. Dit betekent dat sterke verontreinigingen (met name zink) aanwezig kunnen zijn. In 1994 is in verband met uitgifte van het perceel een verkennend onderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met minerale olie en PAK. In de ondergrond is plaatselijk met name in de veenlaag een lichte verontreiniging aangetoond met koper, lood en kwik. In de zandige ondergrond is geen verontreiniging aangetoond.
Het grondwater is licht verontreinigd met zink.
Zowel de achtergrondkwaliteit als de aangetoonde verontreinigingen in het bodemonderzoek zijn geen belemmering voor de functiewijziging. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwproject zal een recent (niet ouder dan vijf jaar) bodemonderzoek moeten worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Er zal daartoe een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Omdat de locatie is gelegen in bodemkwaliteitszone 3 is de kans aanwezig dat sterke

verontreinigingen worden aangetoond in dat onderzoek. Bij voorkeur worden die sterke verontreinigingen gesaneerd in samenloop met de bouwactiviteiten die voor de functiewijziging nodig zijn.

Aanbeveling t.a.v. milieu is om de benodigde onderzoeken uit te voeren.

Wonen
Gemeente Haarlem heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2025 moeten er 7.500 woningen worden gebouwd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. Dit initiatief levert daarbij een substantiële bijdrage. Belangrijke vraag daarbij is echter in welke segmenten woningen nodig zijn. Onderhavig initiatief gaat uit van circa 450 kleine woonstudio's van 35-65 m^2. Dit is een vrij eenzijdige toevoeging, die bovendien nog niet is afgestemd met de overige woningbouwplannen in Haarlem-Oost. De afdeling wonen kan in principe instemmen met de beoogde transformatie naar wonen, maar ziet nog ruimte voor verbetering t.a.v. de programmering, doelgroepen en fasering. Dit dient in onderling overleg verder te worden uitgewerkt.

Economie
Nederland is afgelopen jaren geconfronteerd met veel kantorenleegstand. Ondanks diverse transformaties die hebben plaatsgevonden is er nog steeds sprake van een overschot aan kantoren. Vooral kantoren op minder aantrekkelijke locaties (op ruime afstand van openbaar vervoer knooppunten of in woonwijken bijvoorbeeld) komen nog steeds voor transformatie in aanmerking. Dit geldt ook voor het ICT-gebouw aan de Richard Holkade 10. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming voor de locatie, waardoor commerciële functies – bijvoorbeeld in de plinten – mogelijk blijven. Uit oogpunt van economie is er daarom geen bezwaar tegen de beoogde transformatie.

Verkeer en parkeren
De verkeerskundige effecten van deze grootschalige transformatie zijn onvoldoende onderzocht. De entree van de parkeergarage ligt aan de Oorkondelaan en deze wordt gehandhaafd. Vraag is of dit de meest optimale plek is voor zo'n grootschalig gebouw en in hoeverre verbetering mogelijk is. Verder is voor de beoogde doelgroep de fiets een belangrijk onderdeel zijn in het dagelijks leven. Dit punt is onderbelicht. De bergingen zijn een mogelijk stallingsplaats, maar deze zijn niet de meest toegankelijke, wat een beperking kan zijn. T.a.v het autoparkeren houdt de gemeente vooralsnog vast aan de gemeentelijke normen. Een nadere afstemming hierover is gewenst.

CONCLUSIE
Wij staan positief tegenover de transformatie van het ICT-gebouw de Blauwe Wetering. Dit initiatief kan als een vliegwiel werken voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en dat juichen we toe. Bij dit initiatief willen we echter vasthouden aan de stedenbouwkundige visies die voor de Slachthuisbuurt zijn ontwikkeld.

De voorgestelde transformatie houdt in stedenbouwkundig opzicht onvoldoende rekening met (de bebouwing in) de omgeving. Het monumentale karakter van het Slachthuisterrein dreigt met het voorgestelde plan volledig ondergeschikt te worden ten opzichte van de voorgestelde nieuwe bebouwing, door o.a. de beoogde hoogtes en massaliteit. Het voorstel sluit niet aan op de beoogde aflopende hoogtes uit de verschillende visies van 7 lagen aan de Schipholweg naar 3 lagen in de Slachthuisbuurt, noch geeft het een onderbouwing waarom daarvan afgeweken kan worden.

Behandeld door: Gijs Wanders

Disclaimer: quick scan adviezen geven een eerste indicatie van haalbaarheid. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

BIJLAGE 1: STEDENBOUWKUNDIG ADVIES BOUWPLAN BLAUWE WETERING

VISIES

De stedenbouwkundige visie heeft de afgelopen jaren vorm gekregen in verschillende documenten:

- De Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt werd in 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie van het ICT-gebouw Blauwe Wetering ligt volgens deze visie in de overgangszone tussen de intensief bebouwde Schipholwegzone enerzijds en de minder dichtbebouwde Slachthuisbuurt/ Slachthuisterrein anderzijds. In de gebiedsvisie moet de omgeving van het projectgebied een gemengd karakter krijgen met diverse functies en wandelstroken voor de buurt. De opgave ligt voor een belangrijk deel in de inpassing van het kantoorgebouw ICT-Haarlem (de Blauwe Wetering). Er is een indicatie gegeven van de capaciteit van het gebied (zone II in de gebiedsvisie). Die indicatie gaat uit van 35% wonen en 65% kantoordoeleinden, waarbij ervan uit werd gegaan dat het ICT-gebouw zou worden gehandhaafd als kantoor). De beoogde hoogtes in de gebiedsvisie lopen af vanaf ca. 7 lagen aan de Schipholweg tot maximaal 5 lagen aan de Hannie Schaftstraat. De door Cobraspen voorgestelde transformatie gaat uit van een groter volume en een andere functie voor het gebouw.

- De *Stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt-Zuid* van bureau Khandekar is in maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld en betreft een uitwerking van de gebiedsvisie uit 2005. Het plan introduceert een reeks van hoven die de verbinding moeten vormen tussen de grootstedelijke blokken aan de Schipholweg en de lagere bebouwing van de Slachthuisbuurt. De blokken hebben aan de Schipholweg een hoge wand van circa zeven lagen met op strategische punten een hoogteaccent. Dit loopt geleidelijk af tot circa 3 lagen in de Slachthuisbuurt. De door Cobraspen voorgestelde transformatie gaat niet in op de stedenbouwkundige setting waarin de transformatie plaatsvindt en houdt geen rekening met de aflopende hoogtes vanaf de Schipholweg naar de Slachthuisbuurt.

- De *Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein* uit juni 2012 (de uitgangspunten voor deze visie werden in juni 2011 door de raad vastgesteld) gaat uit van de behoud van het ICT-gebouw Blauwe Wetering. Een functiewijziging wordt volgens deze visie echter op termijn niet uitgesloten. Ook een eventuele uitbreiding in zuidelijke richting is in deze visie als optie benoemd.
  Verder staat in deze visie dat door de hoeveelheid stedenbouwkundige incidenten er sprake is van een rommelig beeld. Dit kan worden opgelost door met nieuwe omsluitende bebouwing weer eenheid terug te brengen. In de nieuwe bebouwing worden alle losse fragmenten (monumentale opstallen, ICT-Haarlem, woonwagenlocatie, Liander gebouw) opgenomen zodat ze onderdeel worden van een bebouwingsstructuur die zich als eenheid in zijn omgeving manifesteert.
  Ook het afmaken van de groenzone die het gebied omsluit draagt bij aan een beter stedenbouwkundig beeld. Deze groene zone draagt door zijn substantiële maat bij aan het losleggen en daarmee benadrukken van het Slachthuisterrein ten opzichte van de omringende wijk. De groene schil rond het slachthuisterrein biedt de gelegenheid voor een recreatieve route “rondje Slachthuisterrein” die aan kan sluiten bij de groen- en waterstructuur uit de omgeving. Deze groene ruimte kan bovendien als voorportaal dienen voor het Renaildapark om zo dit stadspark beter bij de buurt te betrekken.
  De door Cobraspen voorgestelde transformatie gaat maar zeer beperkt in op de relatie met de omgeving en voorkomen moet worden dat dit een nieuw stedenbouwkundig incident in het gebied wordt.

Het bouwplan is nog niet behandeld in de ARK. Hiervoor is eerst een akkoord vereist van de gemeentelijk stedenbouwkundige.

OVERWEGINGEN
We gaan hieronder in op de volgende stedenbouwkundige aspecten: de stedenbouwkundige eenheid van het gebied, de hoogtes in het bebouwingsvoorstel, de woningtypologie, de groene zoom, de architectuur en de fasering. Dit is geenszins een limitatieve lijst van de relevante stedenbouwkundige aspecten, maar het geeft wel inzicht in de hoofdlijn van de gemeentelijke stedenbouwkundige visie voor de locatie.

Stedenbouwkundige eenheid
In de loop van de tijd is de oorspronkelijke ruimtelijke eenheid van het slachthuiscomplex - en de directe omgeving daarvan - sterk vertroebeld. Door middel van nieuwe bebouwing wordt getracht weer eenheid terug te brengen en de stedenbouwkundige incidenten op te (laten) lossen. In de nieuwe bebouwing worden alle losse fragmenten (monumentale opstallen, ICT-Haarlem, woonwagenlocatie, Liander gebouw) opgenomen, zodat ze onderdeel worden van een bebouwingsstructuur die zich als eenheid in zijn omgeving manifesteert en waarmee een betere ruimtelijke kwaliteit tot stand wordt gebracht.

De eenheid van de bebouwing in het schetsplan staat teveel op zichzelf en heeft te weinig relatie met de directe omgeving.

Hoogtes en massa
De hoogtes in het bebouwingsvoorstel zijn aanzienlijk voor een perceel in de Slachthuisbuurt. Het bestaande gebouw vormt reeds een bijzondere stedenbouwkundige afwijking ten opzichte van zijn omgeving en dit verschil met de omgeving wordt verder vergroot met huidig bebouwingsvoorstel. De hoogtes zijn daarbij een belangrijk aspect. De stedenbouwkundige visies voor de Slachthuisbuurt geven een richting aan van circa 3-4 lagen. Het bouwvoorstel gaat hier fors overheen met 4, 5 of 6 lagen en een stedenbouwkundig accent in de zuidoosthoek van maar liefst 10 lagen.

Ook gaat het voorstel uit van een uitbreiding aan de zuidzijde. Waar de bestaande bebouwing al als een grootschalig en massaal object kan worden ingeschaald, wordt dit contrast met de verder vrij fijnmazige Slachthuisbuurt door het huidige voorstel verder vergroot.

In het voorstel is niet duidelijk gemaakt of onderbouwd, hoe deze hoogtes en massa zich verhouden tot hun omgeving en waarom deze stedenbouwkundig inpasbaar zouden zijn. In onze optiek is er sprake van een te hoog en te massaal gebouwencomplex.

Architectuur
Het complex heeft een bijzondere architectuur, maar het is niet duidelijk wat de relatie hiervan is met deze plek. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit voor het Slachthuisterrein e.o. zijn erop gericht om bij te dragen aan de eenheid van het complex, dit is nu niet het geval. Vooral de vorm en de kleurstelling van de daken staan op zichzelf.

Woningtypologie
Er is in de visies en het gemeentelijke (woningbouw)beleid voor het Slachthuisterrein voornamelijk ingezet op grondgebonden woningen, omdat er in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt (zone Schipholweg) al veel appartementen verrijzen.

De bevolking van de gemeente Haarlem groeit echter sneller dan verwacht, mede door toestroom van buiten de gemeente. Een uitbreiding van het aantal woningen is daarom een nadrukkelijke wens van de gemeente Haarlem.

In dit voorstel zijn geen grondgebonden woningen opgenomen. Het bouwplan omvat veelal dezelfde of in ieder geval sterk vergelijkbare appartementen en is er onvoldoende differentiatie. Vragen die

daarbij opkomen zijn: wat voor kwaliteit hebben de appartementen in het binnengebied? En wat voor kwaliteit hebben de appartementen die op de begane grond liggen en uitkijken op een parkeerterrein?

Groene zoom
Aan de zuidzijde van het projectgebied komen nieuwe woningen in de groene zone. De groene zoom blijft verder grotendeels gehandhaafd en verbetert met het schetsplan, echter wordt ervan uitgegaan dat er geen nieuwe ontwikkeling komt op de grond van de eigenaar Ymere (ten zuiden van het ICT-gebouw). De aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte aan de zuidzijde is een verbetering t.o.v. de bestaande situatie.

Fasering
Een gegeven om rekening mee te houden bij deze ontwikkeling is de fasering van de verschillende projecten. De woningen van Ymere ten zuiden van het projectgebied blijven naar verwachting nog 10 jaar staan. De appartementen kijken uit op de achterkant van deze bestaande woningen. Door de optoppen van de bestaande bebouwing hebben de bestaande woningen minder privacy.

Behandeld door: Gijs Wanders