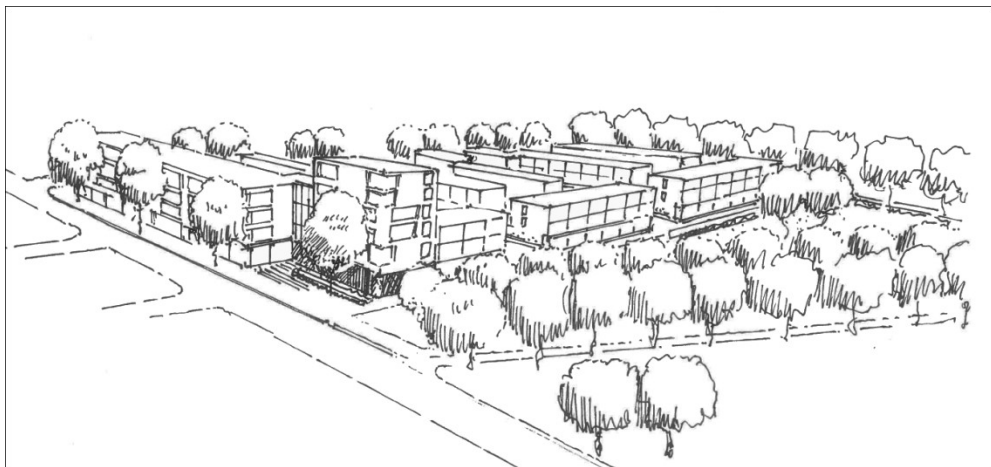


Onderwerp: Vaststellen startnotitie Paul Krugerkade 8 (Tuin van Tollenaar)
BBV nr: 2016/478253

1. Inleiding

De voormalige broodfabriek Quality Bakers is gelegen aan de Paul Krugerkade 8 in de Transvaalbuurt, tussen Cronjéstraat en het Spaarne. Momenteel bestaat het gebied uit een leegstaand bedrijfspand. Na jaren stilstand zit sinds vorig jaar weer beweging in de ontwikkeling van het terrein. Ontwikkelaar Amvest wil de locatie herontwikkelen tot een woongebied met ca. 98 woningen met tuinen en meer openbare groenvoorzieningen.



Stedenbouwkundige impressie Paul Krugerkade

Amvest heeft voor deze locatie een stedenbouwkundig model opgesteld, dat aansluit bij de gemeentelijke doelstellingen voor het gebied. Gezien de complexiteit van het gebied, met name vanwege de hoge parkeerdruk, hebben Amvest en de gemeente voorafgaand aan de startnotitie onderzocht of het beoogde programma technisch uitvoerbaar is. Dit heeft de nodige tijd geleverd. Om die reden is het stedenbouwkundig model al vergaand uitgewerkt tot een ontwerpstedebouwkundigplan.

Het plan voorziet in middeldure huurwoningen en middeldure en -dure koopwoningen. Gezien de huidige woningvoorraad van de Transvaalbuurt en de aan het project grenzende Patrimoniumbuurt (veel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen), past het voorstel met 30% middeldure huur ook goed bij de uitgangspunten zoals benoemd in de Haarlemse Woonvisie 2012:

- De doorstroming wordt bevorderd in een gebied met een relatief eenzijdig woningaanbod.
- De plannen dragen bij aan de differentiatiedoelstellingen van de gemeente Haarlem.
- De plannen vergroten het aanbod binnen het krappe middeldure huursegment.

Daarnaast wordt veel groen toegevoegd en komt er grotendeels parkeren op eigen terrein. Er worden circa. 7 bomen gekapt en circa. 22 bomen geplant. Amvest en de gemeente willen de

ontwikkeling nu ter hand nemen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld, gevolgd door een bestemmingsplan.

Procesverloop

- De raad heeft op 28 oktober 2008 de Gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. vastgesteld (regnr. 08/181866).
- Op 7 juli 2015 is een intentieovereenkomst tussen Amvest en de gemeente gesloten. Deze overeenkomst is ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd (regnr. 2015/246751).
- In het voortraject zijn de verkeerspolitie en de Haarlemse bomenwachters betrokken.

De startnotitie vormt het begin van het besluitvormingstraject.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de startnotitie voor het project Paul Krugerkade 8 vast te stellen;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Herontwikkeling van deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

Het project Paul Krugerkade sluit aan op de programmabegroting

Het project draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het project bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving, een verbetering van de sociale veiligheid in het gebied en bijdraagt aan een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

De locatie ligt in een verrommeld gebied met een hoge parkeerdruk en een hoge verkeersintensiteit waardoor de leefbaarheid en sociale veiligheid onder druk staat. Met de herontwikkeling van deze locatie wordt een eerste stap gezet in een grotere transformatie van dit gebied naar een hoogwaardige stedelijke omgeving met circa 98 woningen met tuinen, openbare groenvoorzieningen en het cultuurhistorisch waardevolle muurreliëf van Tollenaar wordt ingepast.

Hiermee kan gestart worden met de herontwikkeling van deze locatie

Na vaststelling van de startnotitie kan worden gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

De startnotitie biedt een plan van aanpak voor het project

De startnotitie beschrijft de te volgen procedure, waarbij de participatie- en inspraakmomenten en de besluitmomenten helder zijn vastgelegd.

De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid

Het conceptstedenbouwkundig plan past binnen de opgestelde ontwikkelingskaders vastgelegd in de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.

De Ark heeft positief geadviseerd op de stedenbouwkundige opzet

Met de ontworpen bebouwingsstructuur van de nieuwbouw wordt zowel vooruitgelopen op het toekomstige karakter van de Paul Krugerkade als stadsstraat als aansluiting gezocht op de structuur van het stedelijk patroon van de omgeving doordat in kleine eenheden in drie lagen met twee dwarsstraatjes wordt gebouwd. Daarmee wordt de ruimtelijke barrière die de broodfabriek nu vormt, opgeheven. De commissie spreekt van een fraai ontwerp en gaat in hoofdopzet akkoord.

De parkeerbalans staat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg

Er is onderzoek gedaan naar de huidige parkeersituatie ter plaatse. In het bewonersparkeren wordt op eigen terrein voorzien. Het bezoekersparkeren vindt gedeeltelijk plaats op eigen terrein. Het resterende deel vindt plaats op de openbare weg. Door een efficiëntere herinrichting van de openbare ruimte worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- De eerstvolgende stap is het opstellen van een stedenbouwkundig plan.
- Zie voor het vervolg het processchema (bijlage 1b)

7. Bijlagen

1. Startnotitie met:
 - a. parkeer- en groenbalans
 - b. processchema
2. Ontwerpstedebouwkundig plan

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester