



Haarlem

Startnotitie Project Tuin van Tollenaar – P. Krugerkade 8 (voorheen Quality Bakers)

Ambtelijk opdrachtnemer: G. Wesseling/H. Rots

Start: 16 september 2016

Opgesteld door: G. Wesseling/H.Rots

Inleiding

De voormalige broodfabriek Quality Bakers, nu Tuin van Tollenaar, ligt aan de Paul Krugerkade nr. 8 in de Transvaalbuurt, ten noorden van het station NS, tussen Cronjéstraat en het Spaarne. Het gebouw tussen de Paul Krugerkade en de Werfstraat aan het Mandelapark is eigendom van Amvest en heeft een oppervlak van circa 1 hectare. De fabriek is niet meer in gebruik en is in 2008 vrijgekomen voor herontwikkeling.

De locatie ligt in een verrommeld gebied met een hoge parkeerdruk, hoge verkeersintensiteit en achterstallig onderhoud van de openbare ruimte. De herontwikkeling van deze locatie is een eerste stap in een grotere transformatie van dit gebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er een intentie overeenkomst gesloten met eigenaar Amvest voor de ontwikkeling van ca. 98 woningen op het terrein.

Amvest heeft een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd. Dit stedenbouwkundigonderzoek is aanleiding voor het opstarten van twee procedures, te weten het opstellen en vaststellen van het stedenbouwkundig plan, gevolgd door een bestemmingsplanprocedure.



Vm. Quality Bakers gezien vanaf de Paul Krugerkade/kruising Werfstraat



Zijaanzicht Werfstraat



Haarlem

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Gebiedsvisie Spaarndamseweg 2008
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012
- Woonvisie 2012
- Motie 8 'Bewaak de betaalbare woningbouw',
- Motie 'Monumentale bomen in bestemmingsplannen'
- Parkeervisie
- Beleidsregels parkeernormen 2015
- Coalitieakkoord 'Samen doen'
- Programmabegroting 2016
- Nota Grondprijzen

Gebiedsvisie Spaarndamseweg 2008

Uitgangspunt is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de vrijkomende ruimte dient zuinig en efficiënt omgegaan te worden. Het toegenomen parkeren moet binnen de zone Kruger/Werf opgelost worden. Een belangrijk aandachtspunt is de aansluiting op de omliggende gebieden. De nieuwbouw moet bijdragen aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal-veilig en overzichtelijk is.

Woonvisie 2012

De uitgangspunten voor dit gebied, zoals benoemd in de Haarlemse Woonvisie 2012, zijn:

- 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 (middel)dure huur- en koopsegment.

Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen

De 'beleidsregels parkeren 2015' verlangt dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht op eigen terrein. In de parkeervisie is opgenomen dat het voldoen aan de parkeernorm de bouwplannen niet mag frustreren en dat in voorkomende gevallen maatwerk moet kunnen worden geleverd.

Openbare ruimte:

Bij aanpassingen van de direct aan het plangebied grenzende openbare ruimte zijn uitvoering en kosten voor Amvest.

Probleemstelling

Het huidige gebouw staat leeg en ligt in een verrommeld gebied met een hoge parkeerdruk en een hoge verkeersintensiteit. Hierdoor staat de leefbaarheid en sociale veiligheid onder druk.

Doel

Amvest is voornemens om de gehele locatie te herontwikkelen tot een goede woonbuurt, waarmee in samenwerking met de gemeente Haarlem verschillende doelstellingen vorm krijgen:



Haarlem

- Eerste stap in de transformatieambitie voor het gebied, rekening houdend met andere ontwikkelingen in het gebied.
- Behoud van het muurreliëf van Levinus Tollenaar
- Het toevoegen van (openbaar) groen in het gebied
- Het faciliteren van doorstroom en bevordering van de wooncarrière
- Het realiseren van een acceptabele parkeersituatie ter plaatse
- Het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit

Resultaat

1. Het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de Quality Bakers waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, goed beheerbaar is en een eerste stap wordt gezet met de transformatie van het gebied.
2. Het opstellen van een actueel juridisch planologisch kader, in dit geval een bestemmingsplan, waarbij het gewenste gebruik en bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd, aan de hand van het stedenbouwkundig plan (met inachtneming van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden).

De ontwikkeling op hoofdlijnen

▪ **Woningbouw**

Amvest wil circa 98 woningen, waarvan circa 33 appartementen en 65 stadswoningen met tuinen bouwen onderverdeeld in 30% middeldure huur en 70% middeldure- en dure koop.

▪ **Groen**

- Een belangrijk deel van het privéterrein krijgt een open (groene) inrichting. Een deel van het openbaar groen aan de zijde van de Paul Krugerkade wordt bebouwd. Deze 115 m² wordt ruim gecompenseerd door circa 705 m² in de hofjes aan te brengen.
- Er worden 7 bomen verwijderd en 22 nieuwe bomen aangeplant. Uitgangspunt is het behouden van de monumentale iep aan de Paul Krugerkade.
- Er wordt voor 2170 m² aan privétuinen gerealiseerd.

▪ **Parkeren en verkeer**

Het bouwplan realiseert voor elke woning een parkeerplaats op eigen terrein. Het bezoekersaandeel wordt opgevangen in het omliggende openbare gebied. Een eerste studie wijst uit dat dit haalbaar is. Dit standpunt is mede gebaseerd op de aanwezige parkeergelegenheid, jurisprudentie en advies van de verkeerspolitie. Dit wordt nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

Daarnaast is het verzoek uit de buurt om in het verlengde van de Werfstraat een fietspad te realiseren naar de Nieuwe Landstraat. Er wordt nu over het voetpad gefietst. Het gaat om een verlenging van circa 50 meter. Bij een breedte van 2 meter gaat het om circa 100 m² extra verharding. Onderzocht wordt of dit binnen dit project wordt opgenomen.



Haarlem

- **Cultuurhistorie**
Het muurreliëf van Tollenaar wordt in het plan ingepast.
- **Leefbaarheid en Sociale Veiligheid**
De nieuwbouw voorziet in een bebouwingsstructuur met naar alle zijden adressen en voorkanten waardoor er levendigheid en sociale controle op de openbare ruimte inclusief het park ontstaat. Door herinrichting, lees kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte waaronder de parkeermogelijkheden en groen wordt verrommeling tegen gegaan en is beter en efficiënter beheer mogelijk.
- **Grondruil en verkoop**
Er wordt ten behoeve van het project mogelijk grond geruild, dan wel verkocht. Dit wordt nog nader uitgewerkt bij de planontwikkeling.

Planning

- Start opstellen stedenbouwkundig plan 4^e kwartaal 2016
- Vaststelling Stedenbouwkundig plan in B&W en ter info naar cie. 4^e kwartaal 2016/1^e kwartaal 2017
- Ontwerp BP in B&W en ter bespreking in cie. 1^e kwartaal 2017
- Vaststelling BP 1^e/2^e kwartaal 2017

Participatie en inspraak

In de fase waarin het ontwerp van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van de locatie. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door Amvest en de gemeente. Amvest organiseert in overleg met de gemeente een informatieavond en benadert een aantal stakeholders rechtstreeks. Daarbij worden de standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

Het stedenbouwkundig plan (verkavelingsplan + ontwerp openbare ruimte) is de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, nadat het aan de cie. ontwikkeling ter bespreking is voorgelegd. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Proces

Rapportage:

Aan de wethouder:

1. De wethouder wordt met een annotatie geïnformeerd, voorafgaand aan besluitvorming door B&W over:
 - a. Startnotitie
 - b. Stedenbouwkundig plan (verkavelingsplan + ontwerp openbare ruimte)
 - c. Anterieure overeenkomst
 - d. Ontwerpbestemmingsplan
 - e. Bestemmingsplan
 - f. Inrichtingsplan openbare ruimte (VO en DO)



Haarlem

Aan de cie. Ontwikkeling:




1. De door B&W vastgestelde startnotitie wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.
2. Het stedenbouwkundig plan worden ter informatie naar de commissie gestuurd.
3. Het VO en DO van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.
4. Het B&W-besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen wordt ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.
5. Het B&W voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt ter bespreking naar de commissie gestuurd.

Zie bijlage 1 voor het processchema

Bijlagen

1. Processchema
2. Parkeer- en groenbalans

PARKEREN HUIDIGE SITUATIE

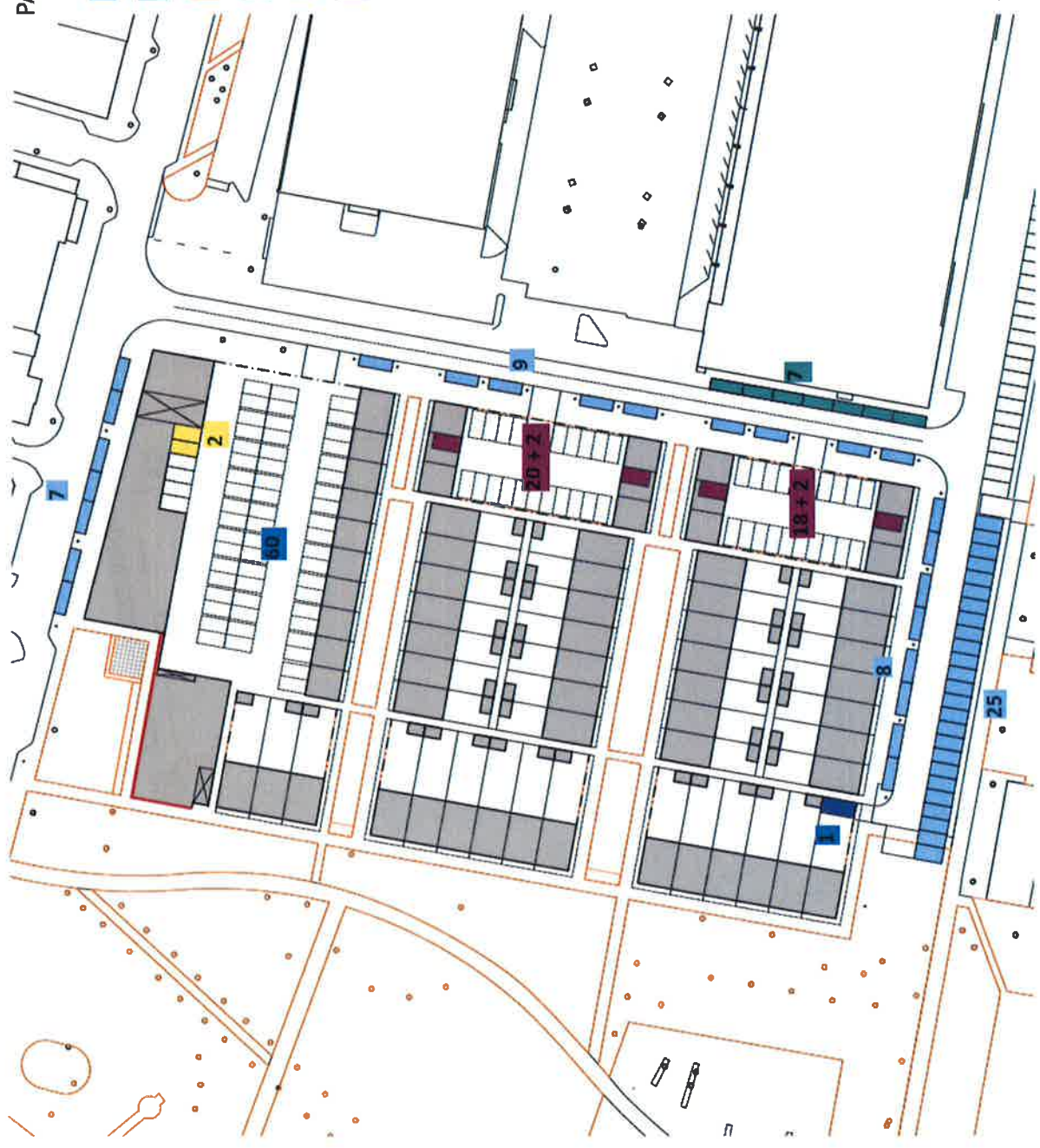
-  parkeren in vakken
-  parkeren langs trottoir
-  parkeren op laad-en losplek
-  niet geoorloofd parkeren



TUIN VAN TOLLENAAR, HAARLEM

PARKEREN TOEKOMSTIGE SITUATIE

- parkeren in vakken
- parkeren langs trottoir
- parkeren op laad- en losplek
- parkeren in parkeerkoffer
- autodeelplaatsen
- parkeren in garage



TUIN VAN TOLLENAAR, HAARLEM

PARKERBALANS

Uitgangspunt:

bewoners parkeren op eigen terrein voor 98 woningen
Bezoekers parkeren minimaal gelijk aan huidige situatie

Huidige situatie plangebied

Gebruikers parkeren

Parkeren op eigen terrein

0

0

Bezoekers parkeren

Parkeren in de vakken

22

Parkeren langs trottoir

17

Parkeren op laad- en losplek (gedoogsituatie vanwege vervallen gebruik)

17

Niet geoorloofd parkeren (conform verordening)

9

56

Toekomstige situatie plangebied

Gebruikers parkeren

Parkeren op eigen terrein in parkeerkoffer

42

Parkeren op eigen terrein in stallingsgarage

60

Parkeren op eigen terrein op eigen erf

1

Autodeelplekken

2

105

Bezoekers parkeren

Parkeren in de vakken

49

Parkeren langs trottoir

7

56

rooifijn plan

te compenseren groen 115 m²

te verwijderen boom (7 stuks)

compensatie 705 m² groen in openbaar gebied

compensatie 2170 m² groen privétuinen

nieuw te planten boom (ca. 22 stuks)



GROENBALANS

Terrein Amvest	10.330
Strook gemeente	648
Totaal plangebied	wijziging tussen groen en grijs 10.978

Huidige situatie plangebied

			grijs	groen
Terrein Amvest	huidig gebouw Broodfabriek	grijs	10.330	0
Strook Krugerkade	parkeerstrook en weg	grijs	533	
	plantsoen	groen		115
Aandeel groen in plangebied			10.863	115
				1,0%

Toekomstige situatie plangebied exclusief privetuinen

			grijs	groen
Woningen	rijwoningen en appartementen	grijs	9.625	0
Openbaar groen	twee binnenhoven	groen		705
	appartementen	grijs	648	
Strook Krugerkade				
Aandeel groen in plangebied			10.273	705
				6,4%

Toekomstige situatie plangebied inclusief groen van privetuinen

			grijs	groen
Woningen	rijwoningen en appartementen	grijs	7.455	0
Openbaar groen	twee binnenhoven	groen		705
	privetuinen 43 woningen	groen		2.170
Strook Krugerkade	appartementen	grijs	648	
Aandeel groen in plangebied			8.103	2.875
				26,2%

Processchema project Tuin van Tollenaar - P. Krugerkade 8

Startnotitie



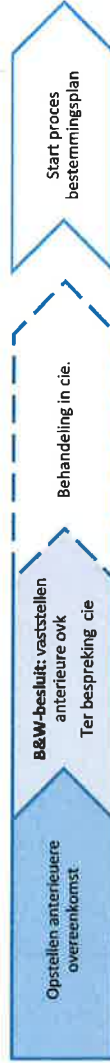
Stedenbouwkundig plan



Inrichtingsplan openbare ruimte



Anterieure overeenkomst



Bestemmingsplan

