

Collegebesluit

Onderwerp Vrijgeven voor inspraak ontwerp stedenbouwkundige Randvoorwaarden Blauwe Wetering	
Nummer	2018/108558
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bianca Verburg-Hooijschuur
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college geeft de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden vrij voor inspraak. Op basis van deze randvoorwaarden kan de langverwachte ontwikkeling ingevuld worden van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10. Dit is een kantorencomplex dat al enige jaren grotendeels leeg staat.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Bestemmingsplan Slachthuissterrein 2016/168411 vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juni 2016; Startnotitie De Blauwe Wetering zoals besproken op 7 juli 2017 in de Commissie Ontwikkeling (2016/544276);
Besluit College d.d. 20 maart 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden Blauwe Wetering vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 6 juli 2017 is de startnotitie door het college vastgesteld voor de ontwikkeling van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10. Dit is een kantorencomplex dat al enige jaren grotendeels leeg staat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van ca 430 kleine (koop)appartementen met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken. De voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden zijn een restaurant, een wasserette, sportfaciliteiten, pakketservice en een ontmoetingsruimte. De doelgroep is grotendeels starters op de woningmarkt. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook nieuwbouw toegevoegd. In het midden van het complex is een woontoren gepland.

Voor het gebied heeft de gemeente op basis van de startnotitie ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (bijlage 1). De eigenaar, ontwikkelaar Veduta Vastgoed B.V. heeft een schetsontwerp (bijlage 2) laten maken. Dit schetsontwerp past binnen de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden Blauwe Wetering vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden biedt de ruimtelijke kaders voor de transformatie en nieuwbouw van het voormalige kantoorgebouw de Blauwe Wetering naar een complex met circa 430 (koop)appartementen met gemengde voorzieningen.

4. Argumenten

1 Het besluit past in het ingezet beleid

In 2012 is voor het Slachthuisterrein een stedenbouwkundige visie (bijlage 3) door de raad vastgesteld. De uitgangspunten van deze visie zijn nog steeds van kracht. Op basis van deze stedenbouwkundige visie heeft de raad recent haar goedkeuring gegeven hiervoor een tender op te starten. De Blauwe Wetering maakt geen deel uit van de vastgestelde stedenbouwkundige visie. Indertijd was nog sprake van een goed functionerend kantoor. In de stedenbouwkundige visie van het Slachthuisterrein is voor het gebied van de Blauwe wetering wel ruimte gelaten voor een functiewijziging van het gebied. Nu de eigenaar van de Blauwe Wetering alsnog heeft besloten het complex te transformeren heeft de gemeente een supplement opgesteld: de ontwerp Stedenbouwkundige randvoorwaarden Blauwe Wetering. Hierin krijgt de Blauwe Wetering ook een woonbestemming, met deels een gemengde bestemming op de begane grond en een extra toren om de ligging van het Slachthuisterrein van afstand te markeren.

2018/108558 de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden Blauwe Wetering

2 De ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van stadsdeel Oost

Al een aantal jaren werkt de gemeente Haarlem aan de vernieuwing van het oostelijk stadsdeel naar een meer gemengder en veelzijdiger stadsdeel. Op strategische locaties in Oost wordt gewerkt aan de gewenste vernieuwing. Zo ook in de omgeving van de Blauwe Wetering. Langs de Schipholweg wordt in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt gewerkt aan vervanging en intensivering van de woningen. Ook het vrijgekomen Slachthuisterrein zal binnenkort worden ontwikkeld tot gemengd woon-werk gebied met culturele voorzieningen in het voormalige Slachthuis. Transformatie van de Blauwe Wetering leidt tot een aantrekkelijk woongebied dat aansluit op zowel de omliggende woonwijk als op de vernieuwingsprojecten.

3 Het project sluit aan bij het gedachtegoed van de Structuurvisie Openbare Ruimte (Sor)

De voorgestelde transformatie maakt de Blauwe Wetering passend binnen de uitgangspunten van de Sor, transformatie leidt tot een aantrekkelijke openbare ruimte en vergroening van de omgeving.

Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. De voetganger krijgt een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte. De fietser beschikt over een inpandige, ruime gemakkelijk toegankelijke fietsenstalling. Het auto parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De ondergrondse parkeergarage wordt daartoe uitgebreid. Ook is voorzien in een concept waarbij auto's gedeeld worden; meerdere huishoudens maken gebruik van één auto.

4 Het project draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente

De woningen worden gasloos gebouwd. Hittestress en klimaatadaptatie krijgen een plaats in het project door het toepassen van groene daken en de opvang van hemelwater op eigen terrein.

5 De toren maakt het Slachthuisterrein van verre zichtbaar

Het Slachthuisterrein ligt nu nog verscholen in de Slachthuisbuurt. Na de herziening van de stedenbouwkundige invulling van de hoek Schipholweg – Prins Bernhardlaan is de hoek open gebleven ten behoeve van het plantsoen en de bestaande bomen. Het hoogteaccent in de hoek met de Prins Bernhardlaan is daarmee verdwenen. De herbestemming van de Blauwe Wetering geeft een prima aanleiding om de structuur van hoogte accenten op belangrijke kruisingen af te maken en het vernieuwde Slachthuisterrein vanaf de kruising Schipholweg duidelijker zichtbaar te maken. Nu de Blauwe Wetering ook onderdeel gaat uitmaken van de herstructurering wordt de kans aangegrepen het gebouw te voorzien van een extra toren die het terrein van verre aanduidt. De toren krijgt een slank silhouet dat zich onderscheidt ten opzichte van de al bestaande hoogteaccenten in Haarlem Oost. De grootte van de kavel biedt de kans om nadelige gevolgen als windhinder en schaduwwerking zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen.

6. De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden sluiten aan op de programmabegroting.

De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden bijdragen aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, meer en beter aanbod van woningen en een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

7. Het woonprogramma sluit aan bij de woonvisie Haarlem

Uitgangspunt van de woonvisie is het toevoegen van sociale huurwoningen, vooral aan de westkant van de stad. Van de beoogde 1900 extra toevoegingen sociale huur moeten er locaties voor 700 worden toegevoegd aan de oostkant van de stad. De slachthuisbuurt is opgenomen als een buurt waarbij geen toename van sociale huurwoningen wordt beoogd. Het toevoegen van extra kleine koopwoningen draagt bij aan een gedifferentieerde woningvoorraad in Haarlem. Ontwikkeling van de Blauwe Wetering past in het nieuwe beleid. De woningen die worden gerealiseerd zijn bestemd voor een doelgroep die het draagvlak en koopkracht van de wijk vergroot en bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van de Slachthuisbuurt.

Verder zijn met de ontwikkelaar gesprekken gaande om te bewerkstelligen dat een aantal woningen afgenomen kan worden door Pré wonen. Deze woningen zouden beschikbaar moeten komen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. De mogelijkheid een aantal zorgwoningen op te nemen plan wordt ook nog nader onderzocht.

8. De ontwikkeling past binnen de motie “gezondheidseffecten in alle bouwplannen”

Het plan voorziet in diverse mogelijkheden waar de toekomstige bewoners kunnen sporten zoals fitness en sportzalen. Er wordt sterk ingezet op het stimuleren van fietsgebruik. Per appartement zijn drie fietsparkeerplaatsen beschikbaar.

De buitenruimtes worden voorzien van een groen en prettig verblijfsklimaat. Het voorplein wordt groen met terrassen aan het water. Het plan krijgt een belangrijke groenimpuls door vergroening van de daken die toegankelijk zijn voor bewoners. Er zijn op het dak groene tuinen gepland waar bewoners individueel kunnen tuinieren “urban farming & urban gardening”.

9. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is akkoord

De ontwerp Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn vooraf besproken met de ARK. Op verzoek van de ARK hebben de bouwblokranden een uniforme bouwhoogte gekregen van maximaal vier en een halve bouwlaag. Ter wille van de bezonning is de toren in het centrum van het bouwblok geprojecteerd.

10. Financiën

Met de ontwikkelaar is in december 2016 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten die gemaakt worden om het initiatief te onderzoeken te vergoeden. Op een later moment zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de ontwikkelaar (met ook aandacht voor het Programma van Eisen voor civiele techniek en functionele invulling).

11. Communicatie/ participatie

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase waarin het schetsontwerp is gemaakt voor de te ontwikkelen locatie, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van de locatie. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door Veduta B.V. samen met de gemeente.

Voorafgaand aan dit college besluit heeft Veduta B.V. samen met de gemeente Haarlem op 8 februari 2018 een informatieavond georganiseerd en een aantal stakeholders rechtstreeks benaderd. Daarbij zijn de eerste reacties ten aanzien van de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden en het schetsplan opgehaald. Omwonenden waren in het algemeen positief

over het ontwerp en de aanpak van het kantoor. Zorgpunten waren er ook ten opzichte van de toren en de verkeersafwikkeling.

Omdat het schetsontwerp van de ontwikkelaar voor omwonenden en belanghebbenden veel inzicht biedt over hoe de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt kunnen worden, wordt deze als bijlage van de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden ook ter inzage gelegd. Tijdens de inspraak worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Zienswijzen sec op het schetsontwerp worden meegegeven aan de eigenaar voor verwerking in het ontwerpproces. Zienswijzen op de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden worden door de gemeente verwerkt, waarna vaststelling door het college en de gemeenteraad kan plaatsvinden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er is een goede afstemming noodzakelijk met de tender herontwikkeling Slachthuissterrein

De ontwikkeling van de Blauwe Wetering vormt samen met de herontwikkeling Slachthuissterrein een nieuw woongebied. Het is van belang beide ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hier op gewezen. Afstemming is nodig voor materialisatie en het kleurpallet, de arcade langs de Oorkondelaan en de toegang tot en inrichting van het gemeenschappelijke parkeerhof. Op dit moment is niet duidelijk door wie en hoe het Slachthuissterrein wordt ontwikkeld. Nadere afstemming is in de toekomst noodzakelijk.

2. Er is op dit moment geen duidelijkheid over de sloopnieuwbouw ontwikkeling van Ymere aan de Hannie Schafstraat.

De stedenbouwkundige visie gaat uit van sloop - nieuwbouw van woningen in de Hannie Schafstraat, welke in eigendom zijn van Ymere. Tot nu toe heeft Ymere geen concrete plannen voorbereid, er is echter bereidheid om opnieuw naar ontwikkelingen te kijken. In de randvoorwaarden is een nieuwe toegangsweg opgenomen die rechtdoor naar het monumentale pand van het slachthuis gaat lopen. Door de locatie van de bestaande woningen van Ymere kan deze weg niet gerealiseerd worden. Eerst moeten hiervoor de woningen worden gerenoveerd en (deels) gesloopt. Deze toegang zal daarom voor onbepaalde tijd achter de bestaande woningen van Ymere blijven liggen.

3. De parkeervraag vraagt om een creatieve oplossing en investering van de ontwikkelaar

De herontwikkeling behelst het omvormen van het kantoorpand naar circa 430 woningen. Dit vraagt om een inspanning van de ontwikkelaar om te komen tot een parkeeroplossing op eigen terrein zonder de buurt ermee te belasten. De parkeeroplossing is volledig op eigen terrein voorzien. In principe is een deelauto-concept mogelijk maar hoe daarmee om te gaan moet nog verder worden uitgewerkt. Ook in de contacten met de buurt zal het aspect parkeren en verkeersafwikkeling ruime aandacht krijgen.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot terinzagelegging van de stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijlage wordt bekend gemaakt, via de decentrale regelgeving voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
- Vervolgstappen:
 - De commissie Ontwikkeling krijgt de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden ter bespreking aangeboden;

- Na de terinzagelegging betreft het college eventuele zienswijzen bij het opstellen van het definitieve stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- De definitieve stedenbouwkundige randvoorwaarden krijgt de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden;
- Zienswijzen op het schetsontwerp worden door de ontwikkelaar verwerkt in een definitief ontwerp dat de basis is voor het op te stellen stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

Bijlage 1: ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 2: schetsontwerp

Bijlage 3: stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein 2012