Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (Carpet Right)	
Nummer	2020/84684
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Koster J.
Telefoonnummer	06 515 409 94
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Carpet Right aan de aan de Spaarndamseweg 74-78 in Haarlem Noord. In dit project worden ca 30 woningen in de vrije sector, en ca 1780 m2 perifere detailhandel, entreeruimte, (mogelijk verdiepte) parkeerplaatsen, bergingen en daktuin/zonnepanelen gerealiseerd. Deze startnotitie dient als formele basis voor het indienen van een omgevingsvergunning conform de uitgebreide Wabo procedure, waarbij de raad om een Verklaring van Geen Bedenkingen gevraagd zal worden.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	1. Startnotitie Carpet Right, besproken in de Commissie Ontwikkeling van 7 december 2017 2. Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020
Besluit College d.d. 24 maart 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. ……. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1 De startnotitie voor het project 'Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (Carpet Right)'vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding
Binnen het vigerende bestemmingsplan mag op de locatie van de voormalige Carpet Right aan de Spaarndamseweg 74-78 perifere detailhandel gerealiseerd worden tot een bouwhoogte van 8 meter.

Initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling BV heeft in 2017, een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan op deze locatie. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer dit plan gecombineerd met de realisatie van een woontoren met circa 41 appartementen, waarvan een gedeelte sociaal. Hierbij werd toen ingezet op de realisatie van maximaal 1.783 vierkante meter perifere detailhandel (PDV) op de begane grond, met daaronder een ondergrondse parkeergarage en parkeerplekken op het dak van de PDV. Het door de ontwikkelaar ingediende plan is na communicatie met de buurt op 7 december 2017 op onderdelen afgekeurd door de commissie. Besloten werd eerst de ontwikkelvisie Spaarndamseweg vast te stellen.
In de afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer waarbij, in vervolg op de bezwaren van de Commissie Ontwikkeling, een aangepaste stedenbouwkundige verkenning is gedaan, waarbij o.a.

- de eerder bedachte bouwhoogte van bijna 40 meter werd verlaagd naar 32 meter, met een kleiner aantal woningen,
- de toren slanker is geworden,
- het zichtbaar parkeren op het dak is verdwenen en
- het laden en lossen niet meer aan de achterzijde zal plaatsvinden.

Het resultaat van deze verkenning is in hoofdlijnen opgenomen in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg, waarbij nieuwe randvoorwaarden zijn opgenomen, waarbinnen deze ontwikkeling kan plaatsvinden. Binnen de in de startnotitie opgenomen ontwikkelenvelop zal de initiatiefnemer, na vaststelling van de startnotitie, opnieuw een bouwplan opstellen, met indien nodig een verdiepte parkeergarage.

In de startnotitie wordt nader ingegaan op de nieuwe randvoorwaarden en de startnotitie zal als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de plannen. De initiatiefnemer wenst na het vaststellen van de startnotitie door de raad en de anterieure overeenkomst door het college een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen conform de uitgebreide Wabo procedure, waarbij de

raad om een Verklaring van Geen Bedenkingen gevraagd zal worden. Deze VvGB is nodig omdat een woontoren conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Spaarndamseweg 74-78 (Carpet Right) vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van ca 30 vrijesectorwoningen in een toren van max. 32 meter hoog, perifere detailhandel, entreeruimte, (mogelijk verdiept) parkeren op eigen terrein, bergingen en een daktuin en/of zonnepanelen. De omvang van de detailhandel is ca 1780 m2 BVO, gelijk aan de reeds aanwezige detailhandel. De bouwhoogte bedraagt, afgezien van de woontoren, conform het vigerende bestemmingsplan, maximaal 8 meter.

4. Argumenten

1. Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld

In de startnotitie worden de beleidskaders en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling aangegeven. De startnotitie dient als formele start van het project. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Na vatstelling van de startnotitie zal de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp maken, waarna een anterieure overeenkomst gesloten kan worden. Daarna start de planologische procedure met bijbehorende besluitvorming.

2 Het besluit past in het ingezet beleid

De grote druk op de Haarlemse woningmarkt maakt de bouw van extra woningen een belangrijke opgave voor de stad. De gemeente heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Er zijn acht gebieden aangewezen om het merendeel van de ca. 10.000 woningen te bouwen. De ontwikkelzone Spaarndamseweg, waar deze locatie een onderdeel van is, is één van die gebieden, waar de komende jaren minimaal 650 woningen gerealiseerd gaan worden.
De ontwikkeling van de Spaarndamseweg 74-78 maakt onderdeel uit van de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Op verzoek van de gemeente heeft initiatiefnemer een woontoren in het plan opgenomen. In vervolg op de bezwaren van de Commissie Ontwikkeling is de eerder bedachte bouwhoogte van bijna 40 meter verlaagd naar 32 meter, is de toren slanker geworden en vindt het parkeren niet meer zichtbaar op het dak plaats. De hoogte van de toren past in de voorgestelde hoogtestructuur. Door de relatief hoge bouwkosten in relatie tot het kleine

woonprogramma zullen er in de toren geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De voorzieningen (werkplekken) in de plint zijn ook conform de visie.
Omdat de initiatiefnemer nog geen Retail bedrijf heeft gecontracteerd en het woonprogramma nog niet exact is vastgesteld, is de parkeerbehoefte nog niet bekend. Net als in 2017 zal er, conform Haarlems beleid, op eigen terrein en uit het zicht geparkeerd worden, indien nodig verdiept.

3 De ontwikkeling draagt bij aan een beter straatbeeld en aan een aantrekkelijkere stad.
Door de aard van de huidige bebouwing op onderhavige locatie is er nu sprake van een uiterst matig straatbeeld. Na het vaststellen van de startnotitie, zal een hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld worden. Onderdeel van de HER is een cultuurhistorische effectrapportage, waarin het effect van de toren op de omgeving wordt geanalyseerd. Omdat de grens van 30 meter met minder dan 10% wordt overschreden, kan dit gebouw worden gezien als een middelhoog accent, overeenkomst de vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Dit zal een onderdeel zijn van de goede ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (uitgebreide procedure).

4 Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken is met de ontwikkelaar een voorschotovereenkomst afgesloten en zal na vaststelling van de startnotitie een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De anterieure overeenkomst wordt voorgelegd ter besluitvorming aan het college. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over de aansluiting op en inrichting van de openbare ruimte.

5 Communicatie
In 2017 heeft de initiatiefnemer de contouren van het plan kort geïntroduceerd tijdens een wijkraadsvergadering. Daarnaast is er in 2017 een inloopavond georganiseerd, waarbij ca 80 bewoners aanwezig waren. In vervolg op daar geuite zorgen en de daaropvolgende afwijzing van de plannen door de Commissie is het ontwikkelplan aangepast, waarbij de omvang en hoogte van de toren zijn teruggebracht en het dak-parkeren, waar vooral vanuit de Pionier bezwaren waren gemaakt, eruit is gehaald. De hoofdontsluiting en/of logistiek via Wethouder Rodenburgstraat is ook verwijderd naar aanleiding van de participatie en de bespreking in de commissie.

De gewijzigde plannen zijn opgenomen in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.
Het concept van de visie is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt. Veel bewoners, ondernemers en belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot participeren.

- Er zijn aparte besprekingen geweest met vertegenwoordigers van de wijkraden in deze zone.
- Er zijn verschillende drukbezochte bijeenkomsten georganiseerd. Gemiddeld waren er ongeveer veertig bezoekers per avond.
- Er zijn schetskaarten gemaakt en tijdens de bijeenkomsten konden reacties op post-its achtergelaten.

De ingediende inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen van de Visie in het algemeen en de daarin opgenomen ontwikkelrichting van Spaarndamseweg 74-78 (Carpet Right) in het bijzonder.

5. Risico's en kanttekeningen

Weerstand in de buurt vanwege onder meer de hoogte van de bebouwing

Zowel tijdens de inloopbijeenkomst in 2017 als bij de inspraak van de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg hebben omwonenden hun zorg uitgesproken over de hoogte van de bebouwing en het effect hiervan op de omliggende woningen. Ook nu de toren slanker en veel lager is geworden bestaan die zorgen nog steeds. De uit te voeren Hoogte Effect Rapportage zal het effect van de toren op de omgeving verder analyseren.

Het is nog niet zeker dat de in 2017 voorgestelde ondergrondse parkeervoorziening in de nieuwe situatie noodzakelijk is.

In het voorstel uit 2017 had de initiatiefnemer een ondergrondse parkeervoorziening plus parkeren op het dak voorgesteld. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het Haarlems beleid, dat op eigen erf, uit het zicht geparkeerd wordt. De initiatiefnemer houdt er rekening mee, dat het noodzakelijk zal zijn opnieuw een parkeervoorziening ondergronds te realiseren, maar dat is afhankelijk van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Omdat de initiatiefnemer nog geen Retail bedrijf heeft gecontracteerd en het woonprogramma nog niet exact is vastgesteld, is de parkeerbehoefte nog niet bekend.

Zonder de VvGB zal de initiatiefnemer binnen het vigerende bestemmingsplan perifere detailhandel en parkeerruimte.

Indien de raad de VvGB niet wenst af te geven, zal de initiatiefnemer binnen het vigerende bestemmingsplan op de locatie perifere detailhandel en parkeergelegenheid realiseren tot een bouwhoogte van 8 meter.

6. Uitvoering

De initiatiefnemer wenst na het vaststellen van de startnotitie door de raad en het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen college en de initiatiefnemer, een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen conform de uitgebreide Wabo procedure, omdat de ontwikkeling voor een deel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Onderdelen van dit proces is het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing, een advies van Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en een Hoogte Effect Rapportage(HER)

Het ontwerpbesluit wordt door het college ter inzage gelegd, waarna de raad gevraagd zal worden een Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven. Deze vraag zal in de commissie Ontwikkeling besproken worden.

7. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen na het ontwerpproces middels een uitgebreide Wabo procedure het omgevingsvergunningstraject in te willen gaan en daarmee start de ontwerpfase.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Voorschotovereenkomst • Startnotitie	• Ambtelijk • Raad	Q1 2017 Q2 2020
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig ontwerp • Anterieure overeenkomst	• ARK, Ambtelijk • College	Q3 2020
Voorbereidingsfase	• Uitgebreide Wabo procedure • Omgevingsvergunning	• Raad • College	Q4 2020
Realisatiefase	• Uitvoering	• Ambtelijk	2021/2022

8. Bijlage

1. Startnotitie Spaarndamseweg 74-78 (Carpet Right)