



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

Meer informatie
www.haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15



Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

SPvE

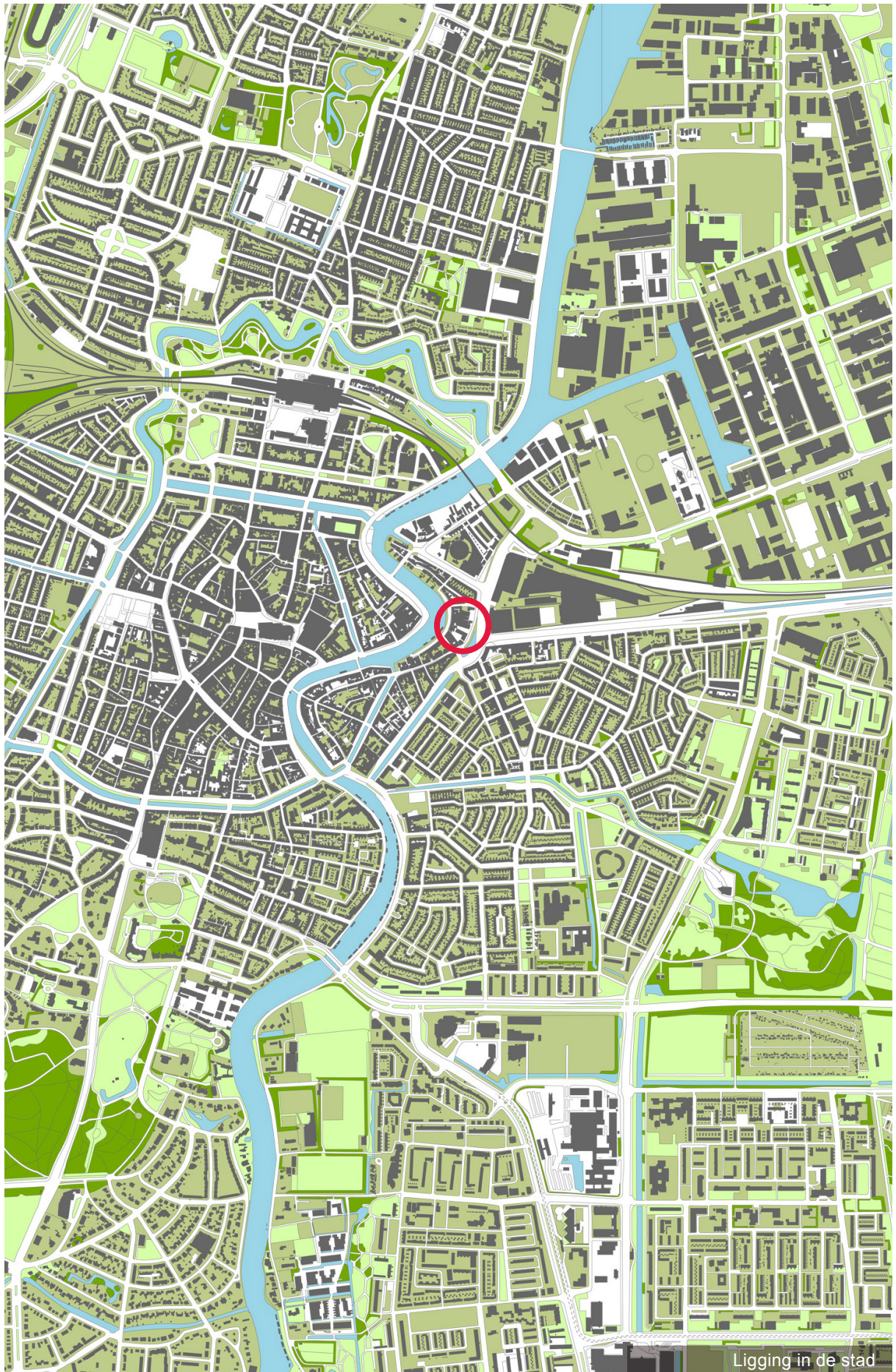
Fietsznfabriek

Haarlem, juni 2017



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Historie	7
Beleid	11
Duurzaamheid	15
Onderzoek	19
Actualisatie bestemmingsplan en SPvE	21
Stedenbouwkundige eisen	23
Voorwaarden voor de ontwikkeling	27



Inleiding

Tussen de Houtmarkt, Oostvest en Dijkstraat ligt het gebouwencomplex “de Fietsznfabriek” Kenmerkend is de prominente ligging van dit gemeentelijk eigendom; aan de rand van de binnenstad, langs het Spaarne en direct in zicht van de stadsentree.

De opgave is het ontwikkelen en herstellen van het bouwblok tussen Houtmarkt en Oostvest door middel van nieuwbouw en restauratie. De herontwikkeling biedt plek aan een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu. In inrichting, programmering en bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en potenties van de omgeving.

Voor de locatie van de Fietsznfabriek geldt bestemmingsplan Papentorenvest (2008). Het complex is sinds 2008 voorbestemd om herontwikkeld te worden, maar door de economische omstandigheden is dit vertraagd. Het economisch klimaat is inmiddels drastisch veranderd en diverse locaties in de omgeving zijn in ontwikkeling. De stedenbouwkundige kaders die het bestemmingsplan en het SPvE uit 2006 bieden zijn op een aantal punten achterhaald en voldoen niet aan de actuele wensen. Daarnaast kan het ambitieniveau op het vlak van duurzaamheid verhoogd worden. Daar zet de gemeente dan ook op in met dit SPvE.

Dit SPvE biedt potentiële kopers een ontwikkelingskader dat voldoet aan de actuele ruimtelijke inzichten en dat anticipeert op de toekomstige bebouwing en het gebruik daarvan. Onderliggend document moet beschouwd worden als een vervanging van het SPvE uit 2006. Het concept document is besproken met de wijkraad. Ten aanzien van de formalisering van de stedenbouwkundige eisen zijn er twee mogelijkheden:

1. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Papentorenvest (2017 / 2018) wordt de inhoud van dit nieuwe SPvE opgenomen
2. De inhoud van dit nieuwe SPvE wordt vertaald in een apart bestemmingsplan voor het terrein (een zogenaamd postzegelbestemmingsplan)

In beide trajecten is formele inspraak mogelijk.



De Oostvest met Amsterdamse Poort, getekend door H. Spilman, 1760



Oostersingelgracht 1968



demping Oostvest 1972



Historie

In het begin van de 14de eeuw had zich op de oostelijke oever van het Spaarne een gemeenschap ontwikkeld die door een burgwal van het platteland was afgesloten. De ommuring bestond uit een dubbele muur, muurtorens, stadspoorten en een brede gracht. Vanaf het Spaarne tot aan de nog altijd bestaande Amsterdamse poort (ook wel eens Spaarnwouderpoort genaamd) stonden er om de ca. 80 meter zware muurtorens. De Amsterdamse poort werd gerealiseerd omstreeks 1355 en uitgebreid aan het eind van de 15de eeuw. De 'stadsbuitengracht' kende oorspronkelijk alleen een brug bij de Amsterdamse Poort. Dit was lange tijd de enige entree naar de stad in dit gebied. Pas toen in 1957 de route van de Oudeweg werd omgebogen naar de nieuwe verkeersbrug over het Spaarne naar de Prinsenbrug, kwam er een drastisch einde aan de betekenis van de Amsterdamse Poort als oostelijke toegang tot de stad.

De structuur binnen de vroege ommuring is grotendeels bepaald door de rivier, de dijk en de stadsmuur. Haaks daarop stonden de straten en steegjes. De huizen werden gebouwd met de noklijn haaks op de rooilijn. Oorspronkelijk bleef de bebouwing aan de Scheepmakersdijk beperkt tot één kant, de landzijde. Het stond zo parallel aan de bebouwing aan de Papentorenvest. De overkant, de Spaarneoever, was vanouds ingericht voor bedrijvigheid, waar scheepswerven de overhand hadden, maar met het verdwijnen van de scheepswerven ontstond hier ook permanente bebouwing.

Vanaf omstreeks 1680 wordt het gebied buiten de poorten bij de stad getrokken. Nieuw zijn de bolwerken met grachten die het Harmenjansveld omsluiten. De Oudeweg bleef bij die uitbreiding met bolwerken buiten de nieuwe uitleg. Het tracé hiervan liep oorspronkelijk heel anders. Van het oostelijk deel van de Oudeweg, via de Papentoren van de stadsommuring en de Oostvest kwam hij uiteindelijk bij de Amsterdamse poort uit.

De meest ingrijpende structuurwijziging volgt met de aanleg van de spoorlijn Haarlem – Amsterdam. De Prinsenbrug, kwam pas in 1957 tot stand. Het tracé van de Oudeweg zou hiervoor worden omgebogen om op de brug aan te sluiten. Inmiddels waren de oorspronkelijke vestinggrachten in het begin van de 20ste eeuw gedempt en is de structuur van de bolwerken om het Harmenjansveld niet meer afleesbaar.

Zeer dominant in het plangebied is de lege ruimte die het dempen van de stadsbuitengrachten heeft opgeleverd rond 1970. De hoofdstructuur is onduidelijk geworden. De verschillen in schaal van de bebouwing versterken dat onbestemde beeld. Eén van de belangrijkste monumenten van Haarlem, de Amsterdamse Poort, is daardoor vervreemd van zijn context.

Belangrijke bruikbare historische elementen voor de Fietszfabriek zijn:

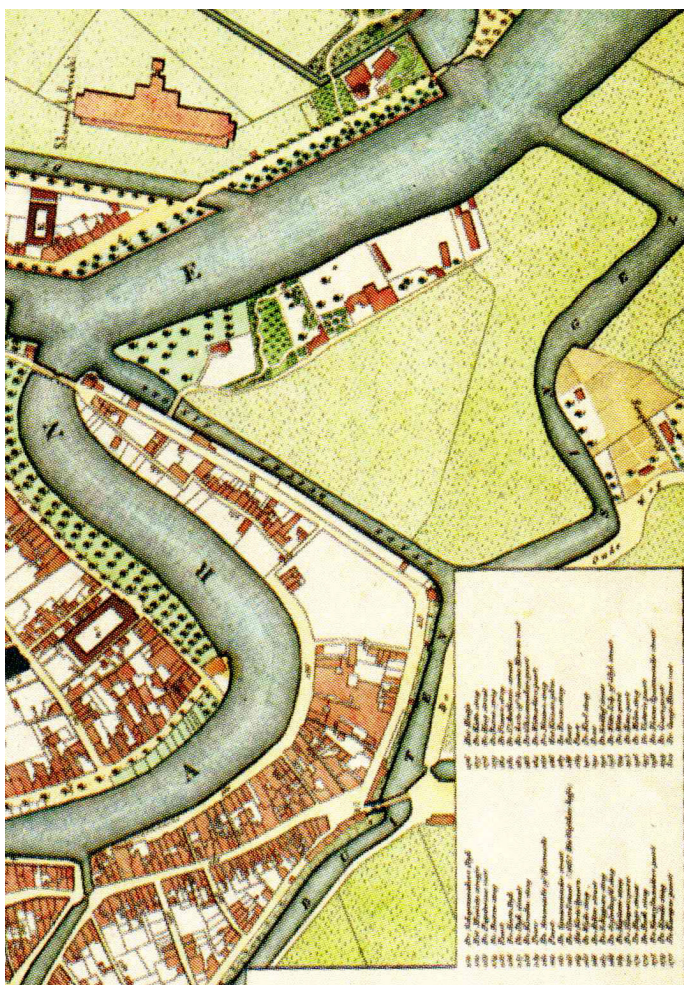
- de fijnmazige structuur van de buurten langs het Spaarne (het oorspronkelijk ommuurde stadsgedeelte, en de zone tussen de Harmenjansweg en het Spaarne)
- de pandsgewijze bebouwing in de gevel
- de dominante oriëntatie op het Spaarne
- de aanwezigheid van meerdere stegen
- de voormalige (en mogelijk toekomstige) ligging aan een gracht



1560 kaart door Jacob van Deventer,
(Plus projectie huidige bebouwing)



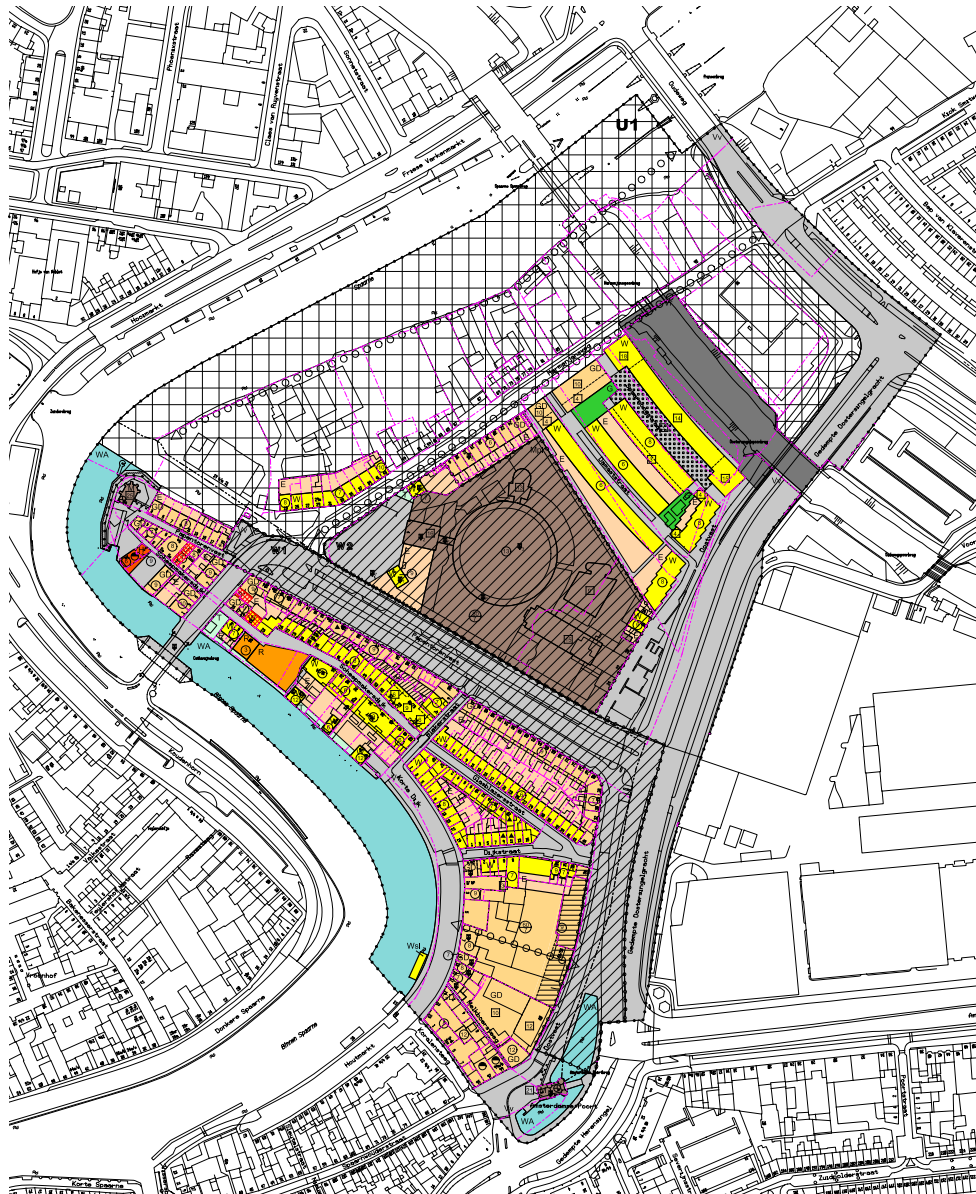
1646 stadsplattegrond



1822 kaart door Nautz



1920 stadsplattegrond



LEGENDA

BASISKAART

- topografische gegevens en bestaande bebouwing
- kadastrale gegevens

AANDUIDINGEN

- plangrens, levens grens archeologisch waardevol gebied
- bestemmingsgrens
- hoogtescheidingsgrens
- langzaamverkeersroute
- maximale goothoogte in meters
- maximale bebouwingshoogte in meters
- maximale goothoogte in meters
- maximale bebouwingpercentages
- maximale bebouwingshoogte in meters
- maximaal duiding in meters, gemeten vanaf 1e verdieping
- monument
- dienstwoning toegestaan op begane grond
- kantoor zonder kleinefunctie toegestaan
- scheepswerkzaamheden toegestaan
- horeca 1 toegestaan
- horeca 2 toegestaan
- horeca 3 toegestaan
- wijzigingsbevoegdheidsgebied W1 & W2 (art. 21 & 22)
- overdekte parkeergelegenheid (art. 15)
- wonen begane grond niet toegestaan (art. 12)

BESTEMMINGEN

- Art. 07 Woondoelgebied
- Art. 08 Tuin
- Art. 09 Erf 50% ; Erf 100%
- Art. 10 Maatschappelijke doelgebied
- Art. 11 Maatschappelijke doelgebied, penitentiaire inrichting
- Art. 12 Gemengde doelgebied
- Art. 13 Recreatieve doelgebied
- Art. 14 Verkeersdoelgebied rbfverkeer
- Art. 15 Verkeers- en verblijfsdoelgebied
- Art. 16 Groenvoorzieningen
- Art. 17 Water
- Art. 18 Woondoelgebied, woonschepengebied
- Art. 19 Horeca doelgebied
- Uitwerkingsgebied U1 (art. 19) / levens verwerking in de nasloot van woonwoning
- Perceel betrokken bij raadsbesluit d.d. 21-10-2010 (STZ/RB/20)

Bestemmingsplan 2008

Beleid

Onderstaande gebiedsgerichte beleidsstukken en onderzoeken zijn van toepassing op de Fietsznfabriek. Een aantal daarvan wordt in dit hoofdstuk beschreven aan de hand van de punten die relevant zijn voor de locatie:

Bestemmingsplan Papentorenvest (2008)

Het Bestemmingsplan Papentorenvest (2008) beschrijft reeds uitgangspunten voor de ontwikkeling. De beleidsuitgangspunten en ambities in de toelichting van het bestemmingsplan blijven grotendeels van toepassing. Daar waar het SPvE afwijkt wordt dat verderop genoemd.

De ambities voor het bestemmingsplangebied betreffen onder andere:

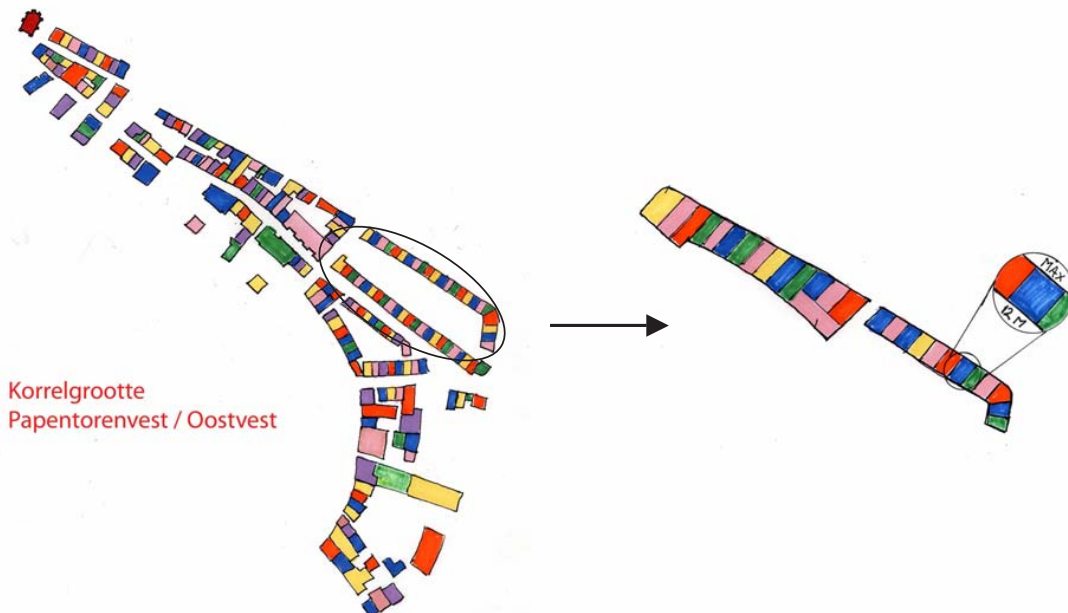
- Versterken aantrekkingskracht door o.a. publiekaantrekkende functies, een wandelzone langs Spaarne
- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte om samenhang in het gebied te creëren door o.a. water terug te brengen in Oostvest en een aantrekkelijk verblijfsklimaat te maken langs het Spaarne
- Behoud van woonfunctie aan zuidzijde bestemmingsplangebied

De toelichting beschrijft daarbij de volgende ambities voor de Oostvest.

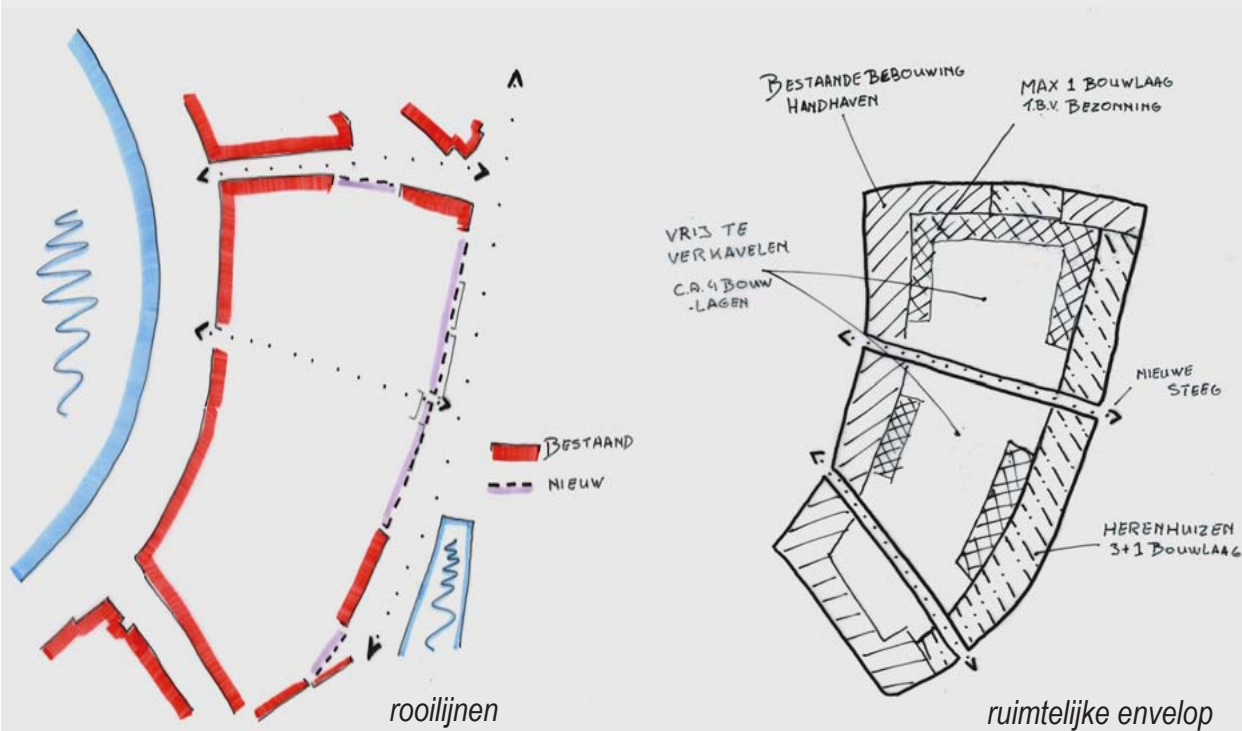
- Bebouwen van de braakliggende terreinen binnen het complex is een kans om het straatbeeld van de Oostvest te verbeteren
- Nieuwbouw aan Oostvestzijde dient te passen in het beschermde stadsgezicht
- De historische rooilijn dient te worden gevolgd
- Stedenbouwkundig is het wenselijk om een binnenterrein te creëren. Een openbaar toegankelijke langzaam verkeersverbinding tussen Oostvest en Houtmarkt is vereist
- Parkeeroplossing op eigen terrein en ontsluiting achter voorgevelrooilijn
- Toepassen van duurzaam vormgegeven watersysteem (o.a. afkoppeling regenwater)

Structuurplan-2020 (2005)

In het structuurplan maakt de locatie deel uit van het centrumstedelijk gebied. De ontwikkeling aan de oostzijde van het Spaarne (Spaarnesprong) wordt gezien als een feitelijke vergroting van de binnenstad. In de binnenstad zijn er intensieve en extensieve bebouwde delen. Aan zowel de oostkant als de westkant van het Spaarne zijn er goede mogelijkheden voor functiemenging op gebouw- en bouwblokniveau. Combinaties van wonen en werken versterken hier het stedelijk klimaat. Het vergroten van het domein van de binnenstad betekent behoud van bestaande recreatieve voorzieningen in wijken en buurten en uitbreiden van de meer stedelijk recreatieve functies aan de oostzijde van het Spaarne. De gemeente wil het Spaarne en zijn oevers beter benutten om recreatieve routes in de stad versterken. Dat is niet alleen voor de inwoners van Haarlem maar ook om meer bezoekers aan te trekken en zo de economie te versterken.



N.B. Met korrelgrootte wordt de breedte van een pand bedoeld



SPvE Oostvest 2006

SPvE Oostvest (2006)

Het SPvE uit 2006 is sterk geënt op de historische analyse en een herstel van oude structuren. (Zie analyse hiernaast) Met het opstellen van dit stuk komt het oude SPvE te vervallen. Te handhaven uitgangspunten zijn:

- Een eenduidig beeld aan deze zijde van de Oostvest maken.
- Rooilijn volgt grotendeels de historische rooilijn
- Het binnenterrein op een vrije manier in te vullen.
- De parkeeroplossing dient geheel of gedeeltelijk verdiept op eigen terrein plaats te vinden.
- Functioneel wordt voor het gebied wonen nagestreefd
- Op de begane grond aan de Oostvestzijde economische functies met maximaal milieucategorie 2. Hierbij wordt detailhandel niet toegestaan.
- Voor de ontsluiting van het gebied wordt minimaal een doorgaande verbinding geëist. Aan Oostzijde dient een toegangsweg voor autoverkeer opgenomen te worden
- Beperkte korrelgrootte/ pandbreedte: max 12 meter..

Ontwikkelingsvisie Haarlem Oost (2014)

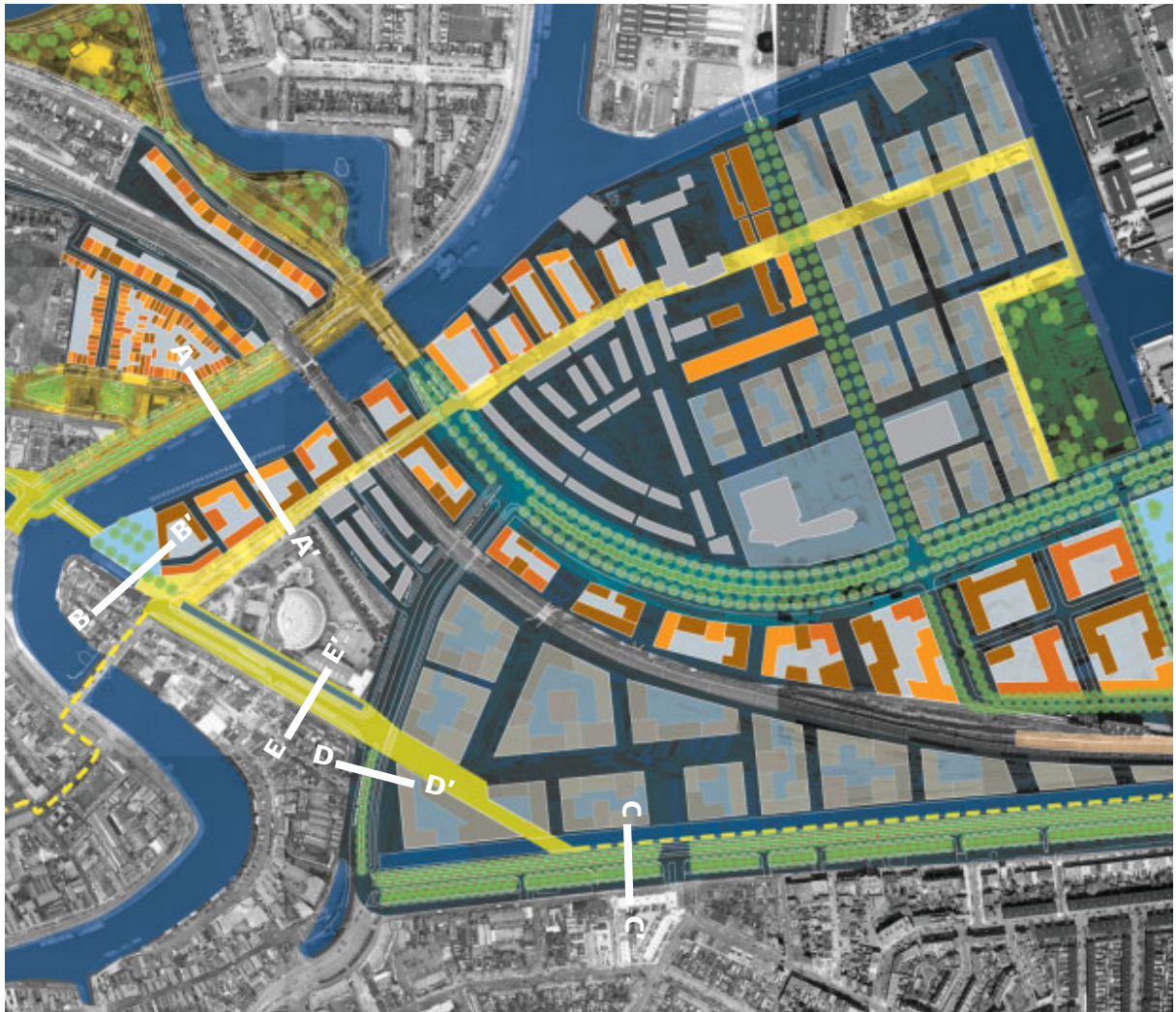
In deze visie wordt de Fietszfabriek benoemd tezamen met Oostvest / Amsterdamse Poort en omgeving en Scheepstimmerwerf. De OHO vermeldt: De Oostvest wordt gekenmerkt door braakliggende terreinen en verschillende panden welke in slechte tot zeer slechte staat verkeren. De voormalige Fietzenfabriek is eigendom van de gemeente. De ligging in Haarlem Oost, nabij de historische Amsterdamse Poort aan het Spaarne, maakt de plek kansrijk om een succesvol programma te ontwikkelen onder de noemer 'Sprong over het Spaarne'. Mede vanwege de centrale ligging is deze plek, zowel de openbare ruimte als het vastgoed, in huidige staat van negatieve invloed op het imago van Haarlem Oost.

Gebiedsvisie Oostradiaal (2010)

De gebiedsvisie Oostradiaal biedt een visie op de ontwikkeling van ruimte voor wonen, werken, recreëren, bereikbaarheid, groen en water en een veilige en aantrekkelijke inrichting van de stad aan de Amsterdamsevaart. Het terugbrengen van water in de Amsterdamsevaart vormt de basis van de visie. Omdat de financiële middelen voor de uitvoering hiervan nog niet beschikbaar zijn, wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. De eerste stap daarbij is het verkeerskundig afwaarderen van de Amsterdamsevaart.

Indien dit plan tot uitvoering komt, zal de omgeving Oostvest grondig transformeren:

- De gedempte Oostersingelgracht wordt verkeerssluw omdat het doorgaande verkeer voortaan via de Oudeweg gaat lopen;
- De Amsterdamsevaart wordt een aantrekkelijk stedelijk milieu rond een intieme gracht;
- Het water zal voor de locatie Oostvest langs, via de Oostersingelgracht en Papentorenvest naar het Spaarne worden geleid.
- Het typische gemengde binnenstadsmilieu van Haarlem met zijn compacte bebouwing en verkeerssluwe straten kan zich automatisch in deze richting verder ontwikkelen;



Masterplan Spoorzone

Masterplan Spoorzone (2004)

Het Masterplan Spoorzone noemt een veelheid aan zaken waarvan de algemene strekking is dat de locatie Fietszfabriek onderdeel wordt van de vergrote binnenstad. Wonen, werken, zorg en ontspanning worden hier in gevarieerde vestigingsmilieus mogelijk gemaakt. Specifiek voor de Fietszfabriek zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Het gebied is bovenal geschikt voor woonfuncties waarbij enige clustering van recreatie horeca en werk aan orde kan zijn
- Blokverkaveling met hoge dichtheid aan Spaarneoever
- Levendige en contrastrijke stedelijke menging van functies
- Eenvoudige, heldere ruimtelijke structuur
- Hoogwaardige bestemmingen en compacte bebouwing
- Bouwhoogtes van ca. 6 lagen / 18 meter zijn hier goed mogelijk afgewisseld in hogere en lagere volumes
- Rehabileren Amsterdamse poort
- Verplaatsen verkeer van Amsterdamsevaart naar Oudeweg
- Duurzaamheid: beste kansen liggen in water en groen, en: flexibel, energiezuinig en intensief bouwen
- Gedempte Oostersingel: breed groen, bomen
- Papentorenvest: water aan noordzijde, symmetrisch profiel daaronder

Nota ruimtelijk Kwaliteit (2012)

De locatie ligt conform deze nota in de 'Beschermd Stad', weliswaar op de rand van het 'Gebied in Transformatie'. In de Beschermd stad versterken, repareren en verrijken nieuwe ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten. De samenhang tussen open en bebouwde ruimte, de functionele relaties, de diversiteit en de maat en schaal worden er niet door verstoord. In de Beoordelingskaders Ruimtelijke kwaliteit krijgt de beschermde stad een 'beschermende regie' Dat is gericht op het behouden en versterken van de zichtbare relatie tussen geschiedenis, openbare ruimte, architectuur en functie. De regie is behoudend en gedetailleerd.

De locatie ligt in het zicht van de zogenaamde "Lange lijnen" van de stad (Spaarne en Amsterdamseweg). Deze hebben in de Beoordelingskaders Ruimtelijke kwaliteit een 'bijzondere regie' die uitgaat van een verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn of op de bijzondere plek, terwijl het bouwwerk tegelijkertijd een relatie houdt met de achterliggende buurt. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen veel bezocht worden: er zijn veel ogen op gericht.

HIOR centrum

De gemeente streeft uit esthetische en financiële overwegingen naar uniformiteit in de toepassing van materialen in de openbare ruimte. Daarom is het HIOR (handboek inrichting openbare ruimte) opgesteld. Het HIOR is een leidraad voor beheer en ontwikkeling van de openbare ruimte. Het bevat, naast vastgestelde beleidscriteria, standaardprofielen en een omschrijving van toepasbare materialen en objecten. Zo wordt voorkomen dat in de stad onder meer verschillende types lantaarnpalen, prullenbakken en fietsenrekken worden geplaatst. Voor dit gebied geldt het HIOR centrum. Daarnaast dient aansluiting gezocht te worden met de materialisering van de directe

Beleid - duurzaamheid

omgeving.

Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2006)

De gemeente Haarlem wil dat alle ruimtelijke plannen voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw (DSB) en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. Hiervoor is de praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw ontwikkeld. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan:

- energiebesparing en toepassing van duurzame energie:
- efficiënt gebruik van de ruimte:
- tegengaan van wateroverlast, watervervuiling en verspilling van drinkwater:
- stimuleren en bevorderen van openbaar vervoer en gebruik van de fiets:
- flexibel bouwen van wijken, woningen en utiliteitsgebouwen:
- gezonde leefomgeving in huis en omgeving en
- lange levensduur van plannen en bouwwerken.

De praktijkrichtlijn bestaat uit uitgangspunten en een checklist DSB. De volgende zijn op projectniveau van toepassing:

- Betrek milieुरandvoorwaarden (geluid, lucht, bodem en externe veiligheid) in het stedenbouwkundig ontwerp.
- Zorg voor een intensieve inrichting en gebruik van het stedelijk gebied. Houd rekening met de Europese en wettelijke richtlijnen (luchtkwaliteit, externe veiligheid).
- Zorg dat gebouwen flexibel ontworpen en geherstructureerd worden, om een lange levensduur te krijgen of levensloopbestendig te zijn.
- Bevorder middels ontwerp het gebruik van fiets en openbaar vervoer
- Tracht sloop van kwalitatief goede gebouwen te vermijden

Per fase van het plan wordt bekeken welke milieुरandvoorwaarden en kansen voor duurzame stedenbouw er zijn.

Haarlem klimaatneutraal 2030 (2009)

Haarlem heeft de ambitie om een duurzame stad te worden. Een stad waarin het voor huidige en toekomstige Haarlemmers goed leven en werken is. En waarin duurzame ontwikkeling een standaard uitgangspunt is voor keuzes en beleid van het stadsbestuur, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. De doelstelling Haarlem CO2 neutraal in 2030, betekent dat ook dit plan daaraan een bijdrage moet leveren.

Nota Daklandschappen (2012)

Deze nota is geschreven vanuit de visie dat het Haarlemse daklandschap kan bijdragen aan het verduurzamen van de stad en aan een beter (leef-) klimaat. Kansen voor het gebruik van het dak liggen in de historische kern (waar deze locatie deel van uit maakt) vooral in het benutten of creëren van kapruimte op de hoofdbebouwing. Daarbij dient aansluiting op de grote verscheidenheid aan dakvormen en uitvoering in hoogwaardige materialen het uitgangspunt te

zijn. De daken van bebouwing in het binnengebied kunnen dubbel worden gebruikt.

Programma Haarlem Circulair

In de huidige economie gaat veel opgewekte energie verloren en worden veel producten aan het einde van hun levensduur weggegooid. Haarlem streeft naar een circulaire economie die draait om het efficiënt gebruiken van grondstoffen. Dit betekent dat het ontstaan van afval wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt, doordat de materialen waar een product van is gemaakt opnieuw ingezet worden. Niet langer Verbruiken, maar alleen Gebruiken. De Fietszmfabriek moet bijdragen aan de ontwikkeling van de circulaire stad.

Ecologisch beleid 2013-2030

Het ecologisch beleidsplan Haarlem 2013-2030 beschrijft hoe de gemeente, in samenhang met het realiseren van de duurzaamheidsdoelstelling en het bevorderen van groen participatie, de soortenrijkdom versterkt en zorgt voor een hogere ecologische waarde in de stad. Het doel is het kwalitatief verbeteren en verhogen van de ecologische waarden en de leefbaarheid. Bij een herontwikkeling moet worden bepaald of het project kansen biedt voor het ontwikkelen van nieuwe ecologische waarden en structuren. Er moet worden gewerkt volgens de gedragscode Flora- en Faunawet. Inbouwen van nestkasten, groene daken, vleermuisverblijven en vogelvides zijn kleine investeringen bij de bouw, maar van levensbelang voor soorten in de stad. Binnen het plangebied moeten minimaal faunavoorzieningen voor gierzwaluwen en vleermuizen aan of in gevels worden geplaatst. Waar mogelijk dient gevelgroen te worden toegepast. Het toepassen van inheemse soorten planten draagt bij aan een duurzaam Haarlem. Zie ook de soortenlijst die is opgenomen in het ecologisch beleid. De keuze van het groen moet zijn afgestemd op de gewenste omvang, zijn omgeving en met name de bodem en de hoeveelheid beschikbaar water. De structuur van de begroeiing is ecologisch net zo belangrijk als soortkeuze. De plannen voor de beplanting (in de openbare ruimte) dienen zodanig te worden opgezet, dat na realisatie kostenarm ecologisch beheer mogelijk is.

Strategisch Plan Afvalscheiding, Haarlems grondstoffenbeleid 2016-2022

Om te voldoen aan de richtlijnen van het Rijk moet Haarlem het aandeel gescheiden afval vergroten tot minimaal 45%. De daarvoor noodzakelijke maatregelen worden nog verder uitgewerkt. De wijze van afvalinzameling binnen het plangebied moet door de ontwikkelaar worden afgestemd met de gemeente Haarlem. Door de ontwikkelaar zal voldaan moeten worden aan de dan geldende beleidsuitgangspunten en inzichten.

Parkeernota (2008)

Het bouwplan moet voldoen aan de Haarlemse bouwverordening. Deze stelt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit geldt voor zowel bewonersparkeren als bezoekersparkeren. Aangaande de parkeernormen ligt de locatie in het gebied 'schil'. De definitieve parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente worden gevonden.



braakliggend terrein Oostvest



braakliggend terrein Dijkstraat

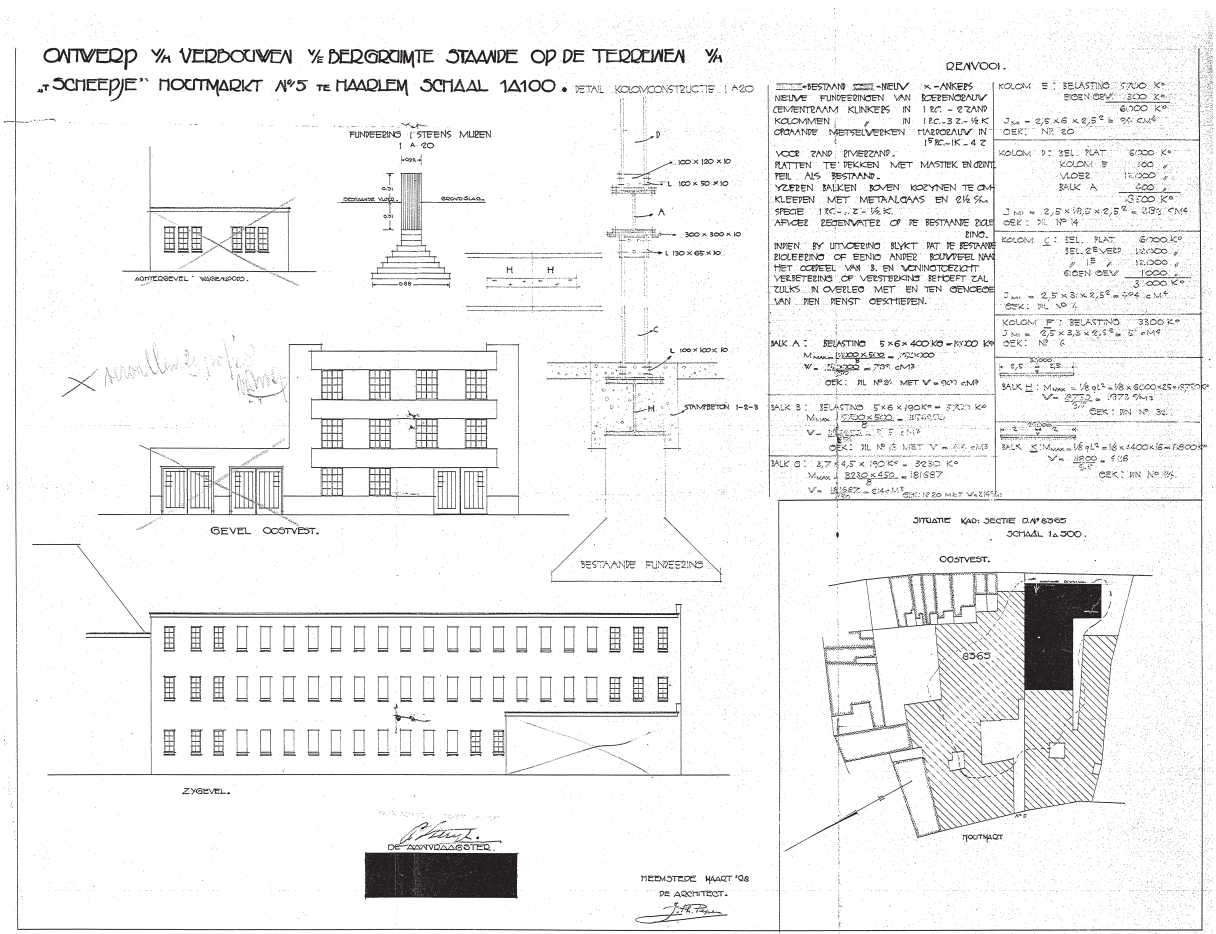
Onderzoek

Bouwhistorische verkenning Houtmarkt 7 (Maart 2007)

In 2007 is een bouwhistorische verkenning gedaan en rapportage gemaakt om voorafgaand aan een eventuele verbouwing inzicht te krijgen in de historische ontwikkeling van het gebouw en de daarmee samenhangende monumentale waarde. Gebleken is dat de bouwmassa grotendeels dateert uit het 1e kwart van de 17e eeuw. Het heeft vanwege de karakteristieke opzet en als beeldbepalend pand een hoge monumentale waarde en dient behouden te blijven. Ook als monumentaal zijn onder andere aangewezen: een gedeelte van de draagconstructie en kapconstructies, de 17e eeuwse indeling op de begane grond en verdieping, de voor- en de achtergevel. Gedeeltelijk geldt ook een monumentale waarde voor het interieur en betimmering. Onderdeel van de restauratie dient het reconstrueren van de (gedeeltelijk) verdwenen kap boven het noordelijk huis te zijn. Het splitsen van beide historisch verbonden huizen is niet toegestaan. Het verdient aanbeveling de verhoogde vloeren op de verdieping te verwijderen. Voorafgaande aan de restauratie dient aanvullend bouwhistorisch onderzoek door ontwikkelaar te worden uitgevoerd.

Aanbevelingen uit het Verificatie-onderzoek 'Houtmarkt 7 – Oostvest 54'(Dec 2008)

De bodemkwaliteit op het achterterrein van Houtmarkt 7 is afdoende vastgesteld. De locatie maakt onderdeel uit van een grensoverschrijdend geval van ernstige bodemverontreiniging met enkele zware metalen en PAK. Voor herinrichting van de locatie dient de locatie te worden gesaneerd. De sanering kan bestaan uit het verwijderen van de verontreinigde bodemlaag of het aanbrengen van isolerende maatregelen (schone leeflaag of bebouwing). Hoe de sanering er uit gaat zien is vooral afhankelijk van de herinrichting van het terrein. Voor deze sanering dient in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) een saneringsplan te worden opgesteld en voorgelegd ter goedkeuring aan het bevoegd gezag Wbb (gemeente Haarlem). De proceduretijd voor het goedkeuren van een saneringsplan bedraagt dertien weken, plus zes weken bezwaartermijn. Ter plaatse van de voormalige olieopslagplaats dient de omvang van de sterke olieverontreiniging in het grondwater nader te worden afgeperkt. Potentiële kopers dienen door de gemeente Haarlem volledig te worden geïnformeerd over de verontreinigingssituatie en/of de gebruiksbeperkingen van het te verkopen perceel.



Vergunningstekening uit 1928 voor verbouw drukkerij

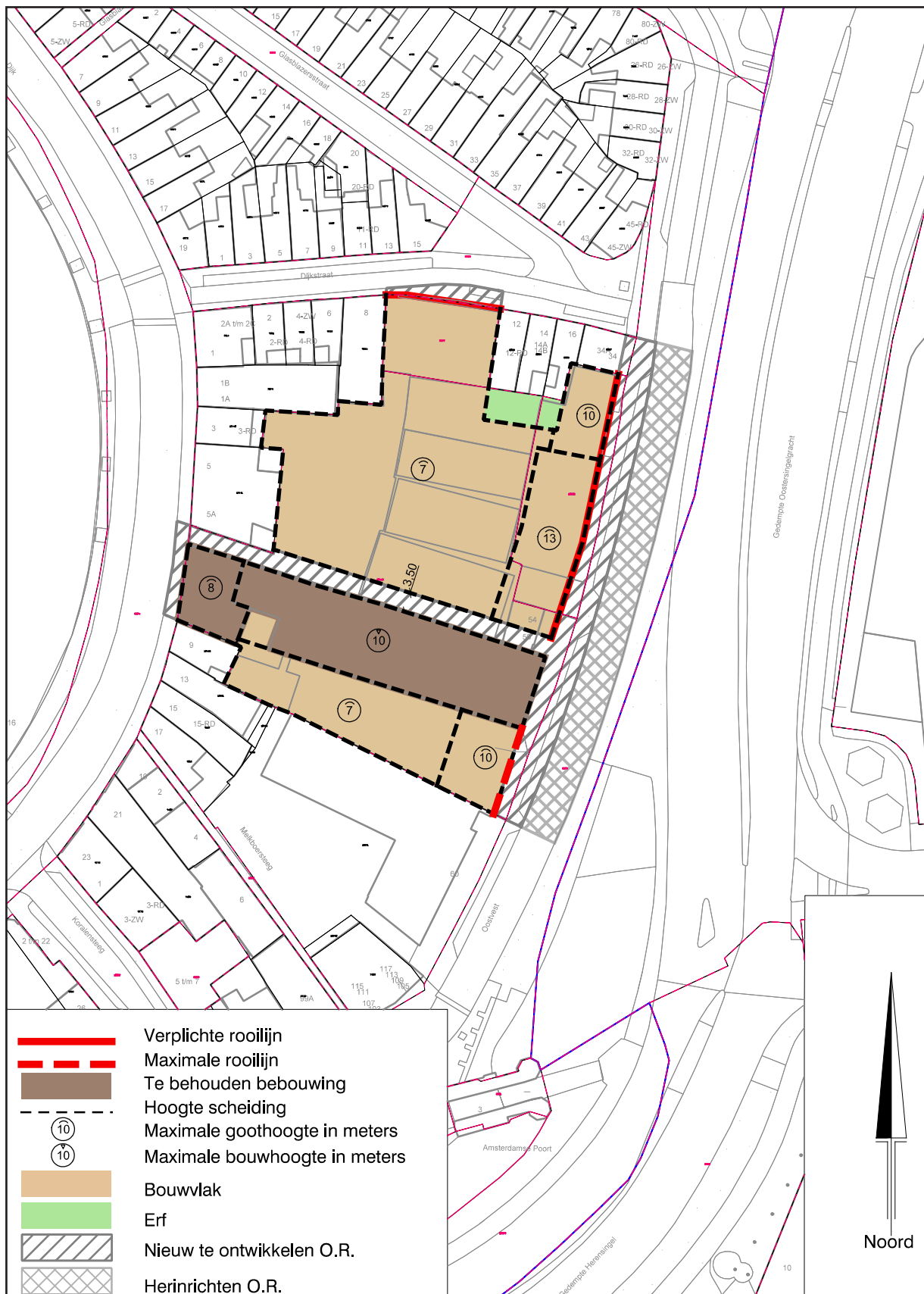


Oostvest (voor sloop)

Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan en SPvE

Onderstaande punten worden opgenomen in dit SPvE en wijken af van het vigerende bestemmingsplan en het oude SPvE. Het vigerende Bestemmingsplan Papentorenvest (2008) wordt herzien in 2018. Deze wijzigingen worden opgenomen bij de actualisatie in 2018 of in een postzegelbestemmingsplan. De argumentatie wordt hierbij genoemd:

- Hergebruik van de voormalige drukkerij wordt vereist. Deze bebouwing staat op de waarderingskaart behorende bij het bestemmingsplan onterecht aangeduid als 'nieuwbouw na 1950'. De bebouwing dateert van voor 1928. De kans dat het aangemerkt gaat worden als beeldbepalende bebouwing is groot. Door behoud van dit pand wordt industrieel erfgoed behouden, bijgedragen aan duurzaamheid door hergebruik, aangesloten bij wensen van de buurt en differentiatie in het gevelbeeld aan de Oostvest gemaakt
- Maximale goothoogte wordt verhoogd van 9 naar deels 10 en deels 13 meter. Daarmee is er: een betere aansluiting op naoorlogse buurpanden, meer variatie en meer massa langs de brede Oostersingelgracht, intensiever ruimtegebruik, een grotere haalbaarheid en de mogelijkheid om een hogere en dus flexibelere plint toe te passen.
- In de plint aan de Oostvest wordt ook wonen toegestaan. De minimaal vereiste vrije hoogte wordt 4 meter. Daarmee wordt wel vastgehouden aan de mogelijkheid van een gemengde bestemming, maar is er ook een grotere haalbaarheid op korte termijn en zijn er meer mogelijkheden voor invulling van de begane grond.
- Toevoegen Duurzaamheid als criterium. Daarmee worden kansen door hergebruik en energieopwekking beter benut en beter aangesloten bij de beleidsdoelstelling van de gemeente (Haarlem klimaatneutraal etc.)



- Verplichte rooilijn
- Maximale rooilijn
- Te behouden bebouwing
- Hoogte scheiding
- 10 Maximale goothoogte in meters
- 10 Maximale bouwhoogte in meters
- Bouwvlak
- Erf
- Nieuw te ontwikkelen O.R.
- Herinrichten O.R.

Stedenbouwkundige eisen

De herontwikkeling van het complex dient goed aan te sluiten op bestaande omgeving en de woonkwaliteit daarvan niet te schaden. In het nieuwe complex zelf dient een hoogstedelijk woonmilieu te worden gerealiseerd. Een zorgvuldige aansluiting op de openbare ruimte en het toevoegen van hoogwaardige openbare ruimte is vereist.

Hieronder worden per onderdeel de verschillende eisen benoemd:

A. Houtmarkt 7

- Restauratie en herstel van de Houtmarkt 7 (Rijksmonument), conform Bouwhistorische Verkenning
- Gemengde bestemming
- Monumentenrichtlijnen gemeente Haarlem
- Bestaande toegang terrein omvormen tot uitgang steeg naar de Oostvest

B. Voormalige Drukkerij

- Renovatie en herbestemming oude bedrijfspand
- Uitvoeren van een bouwhistorische verkenning
- Handhaven van robuuste uitstraling en ongedeelde karakter van het gebouw
- Bebouwing ten zuiden van drukkerij voegt zich naar drukkerijgebouw (Maximum goothoogte 10 meter aan straat en 7 in binnengebied, zie tekening)

C. Zijde Oostvest

- Invulling van onbebouwde ruimte door aanhelen rooilijn conform tekening
- Maximum goothoogte 10 en 13 meter (zie tekening) zodat nieuwe invulling aansluit bij maat en diversiteit van de Gedempte Oostersingel.
- Minimum bouwhoogte begane grond is 4 meter.
- Maximale pandbreedte is 12 meter. Geparcelleerde structuur benadrukken.
- Nokrichting is hoofdzakelijk haaks op de rooilijn
- Gemengde invulling plint is wenselijk maar wonen is toegestaan
- Toegang parkeervoorziening aan de Oostvest, op plek waar de verstoring minimaal is. Inrit parkeren; middels een poort; geen hellingbaan op straat
- Anticiperen dat deze bebouwing op termijn aan een gracht komt te liggen
- Voorkanten en ontsluiting naar de straat

D. Zijde Dijkstraat

- Bebouwen van onbebouwde perceel aan de straat met woningen
- Bebouwing in zelfde rooilijn als aanliggende panden



voormalige Drukkerij

E. Binnengebied

- Invulling van het binnenterrein met bebouwing is toegestaan
- Vergroening van onbebouwde ruimte is het uitgangspunt. Daarbij minimaal 2 bomen planten.
- Bestaande bebouwing binnengebied mag volledig gesloopt worden maar ook renovatie en hergebruik is te overwegen.
- Er mag geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan privacy, gebruiksmogelijkheden en bezonning van de achterkanten van belendende bebouwing.
- Erfscheidingen van tuinen en achterkanten worden meeontwerpen
- Opvolgen aanbeveling rapport bodemverontreiniging
- Goede aansluiting op de te renoveren voormalige drukkerij

F. Nieuwe steeg tussen Houtmarkt en Oostvest

- De steeg wordt openbaar gebied en is bedoeld als korte doorsteek voor voetgangers tussen Houtmarkt en Oostvest met zicht op Spaarne en ontsluiting van evt. adressen op het binnenterrein
- De breedte van de steeg is over de hele lengte minimaal 3,5 meter, zoals de entree aan de Houtmarkt.
- De steeg loopt langs oude fabrieksgebouw, en neemt historische richting over
- Langs de steeg mogen deels zijkanten en/of achterkanten worden georiënteerd maar geen volledig dode plinten. Laat toegangen tot woningen tuinen, binnenterrein en/of bergingen elkaar afwisselen

Algemeen:

- Bouwvoorschriften van het bestemmingsplan zijn geldend voor zover ze niet afwijken van dit SPvE
- Voorkanten en ontsluiting naar de straat
- Belangrijk is dat het beoogde hoogwaardige stedelijk woonmilieu gerealiseerd wordt met behoud van kwaliteit van de bestaande woningen
- Detailhandel is uitgesloten i.v.m. concurrentie positie Amsterdamse straat
- In totaal max. 8400 m² bvo aan bebouwing inclusief voormalige drukkerij en monument Houtmarkt. Half verdiept parkeren en ondergronds parkeren hoeft niet meegerekend te worden.
- Half verdiept en bovengronds parkeren moet minstens 6 meter achter de rooilijn blijven.
- Max. milieucategorie 3 langs Oostvest en max. categorie 2 in gebied erachter
- Gemengde doeleinden (zonder beperking wonen begane grond), behalve Dijkstraat
- Boven de goothoogte mag een kap van max. 4 meter hoog en helling tussen 45° en 70° gemaakt worden.
- Als 'Erf' bestemde delen in bestemmingsplan wel handhaven als tuinbestemming omwille van privacy, bezonning etc. bestaande woningen
- Evt. electriciteits- en trafokasten in de nieuwbouw opnemen en wel op voldoende afstand van verblijfsruimtes plaatsen. Bij de indeling van de plattegrond vroegtijdig rekening hiermee houden.



Houtmarkt 7-

Voorwaarden voor de ontwikkeling

Naast bovengenoemde uitgangspunten en eisen zijn er aanvullende voorwaarden. Wellicht ten overvloede worden hieronder de voorwaarden voor herontwikkeling beschreven vanuit de diverse beleidsvelden.

Cultuurhistorische waarden

Vanuit de cultuurhistorisch waarden gelden de volgende eisen:

- Terugbrengen van de steeg tussen Fietszmfabriek en voormalige drukkerij.
- Bebouwing voormalige drukkerij behouden.
- Erfgrenzen aan voorzijde in de historische rooilijnen situeren
- Monument bierbrouwerij, Houtmarkt 7, in ieder geval restaureren

Restauratie Houtmarkt 7

De voormalige brouwerij 'Het Scheepje' aan de Houtmarkt 7 is een beschermd rijksmonument (woonhuis, Rijksmonument nummer: 19283). Het monument bestaat uit twee bij elkaar behorende huizen (een noordelijk en zuidelijk woonhuis) en er is een aanbouw uit 1935. De onderdelen met monumentale waarde dienen behouden en gerestaureerd te worden. Voor de restauratie gelden de Monumentenrichtlijnen gemeente Haarlem 2009 en is een monumentenvergunning (naast een reguliere bouwvergunning) vereist. Koper wordt verplicht gebruik te maken van de expertise van een goede restauratie-architect en gespecialiseerde restauratie-aannemer. Voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt een gedegen restauratie-plan verlangd, bestaande uit een schade-analyse, restauratie-visie en uitwerking van het plan in bestek/werkomschrijving, tekeningen en berekeningen. In 2007 is een bouwhistorische verkenning gedaan en rapportage gemaakt. Dit dient als basis voor het opstellen van een restauratieplan. De eigenaar van dit monument kan mogelijk in aanmerking komen voor een Stimuleringslening ten behoeve van de restauratie.

De eerder genoemde bouwhistorische verkenning is opgesteld in opdracht van de gemeente Haarlem en beschrijft en analyseert het monumentale gebouw Brouwerij "Het Scheepje". Het geeft bovendien een waardering aan de onderscheidende delen en een advies over de restauratie. Dit advies dient als basis voor het opstellen van een restauratieplan. Het advies betreft in het kort:

- De splitsing van de met elkaar verbonden panden is niet wenselijk
- Overweeg het doortrekken van het schilddak boven het achterhuis van het noordelijke huis
- Het wordt aanbevolen de verhoogde vloeren op de verdieping van het zuidelijk huis te verwijderen
- Bij herindeling van het gebouw is aanvullend bouwhistorisch onderzoek wenselijk

Duurzaamheid

Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaatneutraal te zijn. Elke ontwikkeling zal hieraan moeten bijdragen, zo ook de ontwikkeling van de Fietszfabriek. Prestaties die verder gaan dan de minimale eisen in het bouwbesluit verdienen de voorkeur. Grote kansen voor deze locatie liggen er in het benutten van het daklandschap voor energie opwekking. Het zongericht bouwen waarbij bijvoorbeeld de noord-gerichte vlakken groen zijn en de zuid-gerichte vlakken voorzien van PV-panelen biedt uitkomst.

Ook warmtekoude opslag is mogelijk. Warmere zomers in een overwegend stenen omgeving betekent een behoefte aan extra koeling. Koeling kost veel meer energie. Het streven naar klimaatneutraliteit houdt voor een centrumlocatie ook in het zoeken naar mogelijkheden van natuurlijke koeling via isolatie, toepassen van overstekken en schaduwwerking van bomen.

Overige aandachtspunten zijn:

- energiebesparende maatregelen, sprong in energielabel
- indien mogelijk moet worden aangesloten op een collectieve duurzame energievoorziening; geothermie installatie.
- zelf opwekken van energie;
- zorgen voor extra groen t.b.v. natuurlijke koeling en infiltratie regenwater;
- bijdragen aan duurzame mobiliteit.
- realiseren van vertraagde regenafvoer (kan technisch ook gerealiseerd worden in ondergrondse parkeergarage)
- watercompensatie eisen Rijnland
- regenwater moet worden afgekoppeld (gescheiden rioolstelsel)
- fietsgebruik stimuleren door een comfortabele plek voor het plaatsen of bergen van fietsen te realiseren
- duurzame renovatie

Zie voor informatie en voorbeelden van duurzaam bouwen en circulaire initiatieven ook: www.degroenemug.nl

Groen en ecologie

Het terrein van de Fietszfabriek is bijna volledig verhard. Bij de herontwikkeling moet extra groen toegevoegd worden in deze verder versteende omgeving. Dat kan openbaar groen zijn maar ook privé-tuinen, een collectief hofje en/of begroeide gevels en daken. Groen kan een belangrijke bijdrage leveren aan klimaatbestendigheid en vermindering van hittestress. Groene daken kunnen daarnaast ook water vasthouden. Met name daken met gras en kruiden zijn goed voor het vervullen van deze functie. Bovendien verhoogt een groen dak de isolatiewaarde. Vanuit ecologisch oogpunt zijn groene daken dus zeer gewenst

Vereist is de aanplant van enkele minimaal 2 nieuwe bomen op het binnenterrein. Om deze duurzaam te kunnen laten groeien zijn er randvoorwaarden gesteld aan de groeiplaats:

- Door het aanvullen van grond kan er verrijking optreden. Bij het aanvullen van grond moet worden aangesloten op de lokale bodemomstandigheden;
- Door allerlei activiteiten ontstaat verdichting van de bodem waardoor groeiplaatsomstandigheden verslechterd worden. Bij inrichting van nieuwe plekken moet hier rekening mee gehouden worden.

Bij voorkeur wordt gekozen voor een inheemse boomsoort. Vormbomen zijn in de openbare

ruimte niet toegestaan binnen het plangebied. Eventueel in het gebied aanwezige bomen moeten worden behouden en beschermd tijdens de bouwwerkzaamheden. Groeiplaatsomstandigheden moeten worden verbeterd. Indien een boom aan het einde van zijn levensduur is of hinderlijk in de weg staat kan een kapvergunning worden aangevraagd, nadat mogelijke alternatieven zijn onderzocht. Een te kappen boom wordt vervangen door een nieuw aan te planten boom, binnen het plangebied. Ook aanleg van extra verharding moet binnen het plangebied worden gecompenseerd.

Wonen

Maximaal 30% van de woningen mag gerealiseerd worden in het sociale huursegment. Minimaal 70% van de woningen dient gerealiseerd te worden in het middeldure segment. In Haarlem lijkt met name een behoefte aan huurwoningen (kale huur tussen € 710,00 en € 950,00) in dit segment te ontstaan. Het realiseren van koopwoningen (vrij-op-naam prijs tussen € 215.000,00 en € 350.000,00) is op deze locatie ook toegestaan. Voor de overige 30% van de woningen is de inschrijver geheel vrij in het bepalen van huurprijzen en/of vrij-op-naam prijzen. Alle te realiseren woningen dienen minimaal een BVO van 60 m² te hebben.

Functies

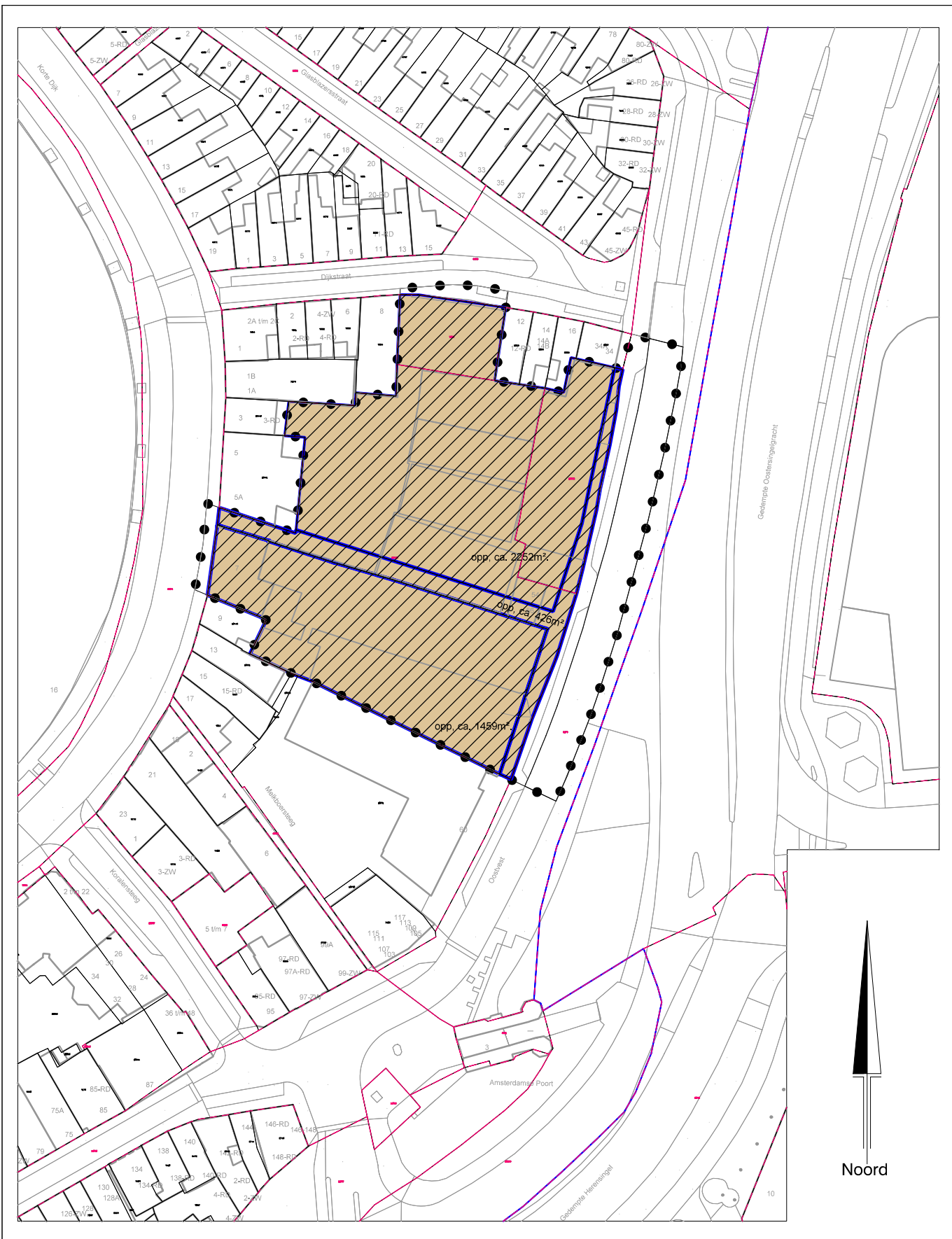
Op de kavel ligt grotendeels een bestemming Gemengd, met uitzondering van de delen aan de Dijkstraat. Voor de functionele invulling van het perceel geldt dat er vele mogelijkheden zijn. De gemeente Haarlem wil in dit stadium vooral inzetten op het benutten van kansen op deze locatie zoals de markt deze ziet. Voor de voormalige drukkerij geldt dat er bij voorkeur een (deels) publiek toegankelijke en (eventueel) multifunctionele invulling komt. Zelfstandige detailhandel is op de gehele locatie niet gewenst. Een uitzondering kan gelden voor, aan een andere (hoofd)functie ondergeschikte, en bovendien kleinschalige detailhandel. Een andere functie die minder passend wordt geacht is volledig gebruik als monofunctionele kantorenlocatie.

Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van de te ontwikkelen functies en te realiseren m² bvo. De parkeernorm is te berekenen via de parkeernota. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Vanuit het duurzaamheidvraagstuk is de gemeente bereid te kijken naar mogelijkheden van uitwisseling, dubbelgebruik of verder reductie van het aantal plekken in combinatie met daadwerkelijk parkeervraag beperkende maatregelen. Voorwaarde voor het parkeren vanaf de straat niet dominant aanwezig is. In de parkeerbehoefte dient geheel voorzien te worden binnen de plangrenzen. Er is sprake van prive-parkeren. Er wordt dus geen parkeerruimte aan het einde van het project terug overgedragen aan de gemeente als openbare ruimte.

Omdat Haarlem het rijden op schone brandstoffen wil bevorderen moet binnen het plangebied het elektrisch rijden worden gefaciliteerd. In ieder geval moet minimaal 1 oplaadpunt voor elektrisch rijden aangelegd worden.

Bijlage 1: Uitgiftetekening




Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftekoning:
Oostvest 54 - 56, Houtmarkt 7.

●—● Plangebied, ca. 5111m² maximaal.

 Uit te geven.
opp, ca. 4137m².

kadastrale nummers: 7077, 10443 en 10652.
kadastrale nummers: 8179, 8873 en 8874 (allen ged).

Kad.Gem.: HLM01

Sectie: D

Schaal: 1 : 1000

Datum: 28-04-2017

Tek.Nr.: 16433

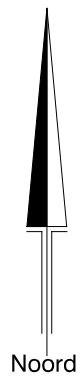
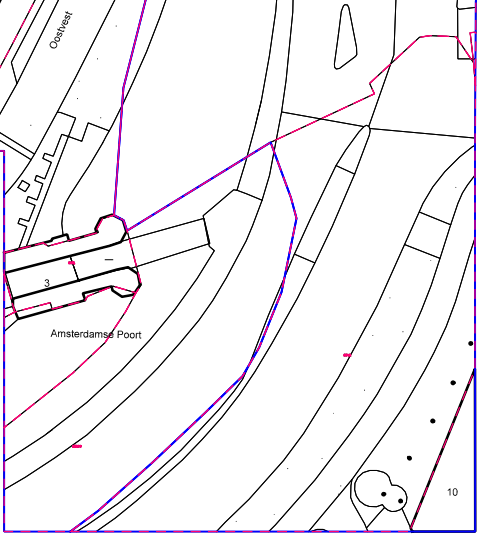
Get.: EW



Bijlage 2: Gebruiksoppervlakten



- Oppervlak A, ca. 2252m².
- Oppervlak B1, ca. 678m².
Oppervlak B2, ca. 145m².
Oppervlak B3, ca. 636m².
- Oppervlak C, ca. 426m².
- Oppervlak D, ca. 405m².
- Oppervlak E, ca. 579m².



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Fietznfabriek - Gebruiksoppervlakten

Oostvest 54 - 56, Houtmarkt 7.

kadastrale nummers: 7077, 10443 en 10652.
kadastrale nummers: 8179, 8873 en 8874 (allen ged)

Kad.Gem.: HLM01

Sectie: D

Schaal: 1 : 1000

Datum: 08-04-2017

Tek.Nr.: 16432

Get.: EW



SPvE Fietznfabriek Haarlem 33

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
1 juni 2017