

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen startnotitie transformatie en herontwikkeling kantoorgebouw de Blauwe Wetering naar woningen	
Nummer	2016/544276
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	B. Verburg-Hooijschuur
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de Richard Holkade 10 is een kantorencomplex gelegen dat al enige jaren leeg staat. De eigenaar, ontwikkelaar Veduta Vastgoed, wil het bestaande kantorenpand ombouwen tot een flink aantal appartementen. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook een nieuw woongedeelte toegevoegd inclusief een woontoren. Het betreft kleine maar relatief luxe koopwoningen.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de commissie. Het betreft een ontwikkeling die impact heeft op de woonomgeving in Haarlem Oost. Het betreft de bouw van circa 430 appartementen in het kantoorgebouw De Blauwe Wetering en nieuwbouw van woningen. Over de start van het project wil het college de commissie informeren.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College 6 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De startnotitie “transformatie en herontwikkeling kantoorgebouw de Blauwe Wetering naar woningen” vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Aan de Richard Holkade 10 is een kantorencomplex gelegen dat al enige jaren leeg staat. De eigenaar, ontwikkelaar Veduta Vastgoed wil het bestaande kantorenpand ombouwen tot appartementen. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook een nieuw woongedeelte toegevoegd inclusief een woontoren. Het betreft kleine maar relatief luxe koopwoningen. Voor de ontwikkeling zijn diverse beleidsafdelingen geraadpleegd en de adviezen zijn verwerkt in de startnotitie die nu voorligt (bijlage 1).

Er worden circa 430 kleine woonstudio's (35-65m²) gerealiseerd, met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen zoals een restaurant, een wasserij, werkruimte en een ontmoetingsruimte. Het onderhoud en beheer van het complex wordt collectief geregeld voor de bewoners.

Het initiatief is op 7 april 2016 besproken in beleidsteam Oost en in platform Bestuur op Maat. Verder is op 10 juni 2016 een quick scan besproken in de staf Ruimtelijke Ontwikkeling. Het resultaat van de quick scan is positief waarbij onder andere is aangegeven dat op gebied van parkeren nader onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkelaar heeft een mobiliteitsplan laten opstellen ter onderbouwing van de parkeerbalans (zie bijlage 2)

Op 18 augustus 2016 is een voorschotovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar waarin de intentie is vastgelegd om de haalbaarheid van deze ontwikkeling verder te onderzoeken.

2. Besluitpunten college

De startnotitie ‘transformatie en herontwikkeling kantoorgebouw de Blauwe Wetering naar woningen’ vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het in 2019 realiseren circa 430 appartementen door herontwikkeling van kantorencomplex De Blauwe Wetering aan de Richard Holkade.

4. Argumenten

Het project De Blauwe Wetering 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.

Het kantorencomplex staat op zichzelf, heeft geen verbinding met de omliggende wijk en staat grotendeels leeg. Met de transformatie van de kantoren naar woningen wordt een stap gezet naar de ontwikkeling van een hoogwaardige stedelijke omgeving met collectieve voorzieningen. Er wordt aansluiting en inpassing verzorgt naar de omliggende bebouwing.

Het plan past binnen de woonvisie 2017 - 2020

Het kantoorpand staat al enige jaren leeg en krijgt met de transformatie een nieuwe functie. Het toevoegen van circa 430 koopwoningen voor starters op de woningmarkt past binnen de

woonvisie van 2017 - 2020. Het draagt bij aan de woningdifferentiatie in Haarlem door het toevoegen van relatief goedkope koopwoningen.

De ontwikkeling past binnen de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de transformatie van het kantoorpand de Blauwe Wetering naar woningen zijn concept stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het schetsplan past hier binnen. Voor de ontwikkeling van het gebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en dit plan past daarbinnen. Door nieuwe gevels krijgt het gebouw een nieuwe uitstraling. De bestaande bebouwing wordt opgehoogd naar 4, 5 en deels 6 bouwlagen en met in het midden een flink woongebouw met meer dan 10 lagen.

Na vaststelling van de startnotitie kan gestart worden met verdere uitwerking van het ontwerp

De ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan "Afronding Haarlem Zuid - Oost" gedeelte B' en met de voor het gebouw verleende bouwvergunning (voor niet-woonfunctie) uit 1987, omdat die wonen niet toestaan.

De aanvraag is in strijd met het ontwerp bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt' uit 2013, omdat de functie wonen binnen de bestemming Gemengd-5 niet is toegestaan. Na vaststelling van de notitie worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden ter visie gelegd, een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar en een bestemmingsplanprocedure gestart.

5. Risico's en kanttekeningen

De ontwikkelaar wil onderbouwd een lage parkeernorm hanteren

Er is onderzoek gedaan naar de huidige parkeersituatie ter plaatse en de beschikbaarheid voor deze ontwikkeling. De bewoners krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Bezoekers parkeren gedeeltelijk op eigen terrein en op de openbare weg. Door een efficiënte herinrichting van de openbare ruimte worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit het mobiliteitsplan blijkt dat een parkeernorm van 0,7 voor dit project mogelijk is terwijl volgens het beleid 1.2 auto's per woning aangehouden moet worden. Parkeren wordt deels in de bebouwing, deels op maaiveld op eigen terrein en deels op maaiveld in openbaar gebied opgelost in het schetsplan.

Afstemming met de andere toekomstige projecten in de omgeving kan nog niet plaatsvinden

Volgens de stedenbouwkundige visie verandert de omgeving van het slachthuis naar een compact stedelijk gebied. Tussen de projecten is behoefte aan een precieze afstemming om de samenhang te garanderen. Kritieke aandachtspunten hierbij zijn eigendomsgrenzen, rooilijnen, bouwhoogten, ontsluiting, parkeeroplossing en de straatprofielen.

Op dit moment is niet duidelijk door wie en hoe het Slachthuissterrein wordt ontwikkeld. Naast het project Slachthuissterrein wil Ymere in de toekomst aan de Hannie Schaftstraat nieuwe woningen bouwen. Over de locatie van de bestaande woningen aan de Hannie Schaftstraat loopt de (nieuwe) hoofdtoegang naar het Slachthuissterrein en de Blauwe Wetering. Op dit moment maakt Ymere geen aanstalten dit project te realiseren.

Voor het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse procedures noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan “Slachthuisbuurt”. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Los daarvan is ook nog besluitvorming nodig omtrent de stedenbouwkundige randvoorwaarden en enkele ruimtelijke ordeningsaspecten. Planologisch juridisch kiezen we voor 1 procedure, de coördinatieprocedure waarin diverse besluiten worden gecoördineerd. Er is een processchema opgesteld om de besluitvorming zo spoedig mogelijk maar en zo transparant mogelijk te laten verlopen.

6. Uitvoering

- De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden verder uitgewerkt en participatie en inspraak worden ingezet.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar
- Er wordt een planologische procedure opgestart, zie processchema (bijlage 3)

7. Bijlagen

1. Startnotitie
2. Parkeerbilans
3. Processchema