

Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening	
Nummer	2017/66463
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/RB
Auteur	Glas, K.W.
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening ter inzage. Gedurende een periode van zes weken kan iedereen zienswijzen op het ontwerp naar voren brengen. De partiële herziening vormt met het SPvE 2007 een toetsingskader om het Deliterrein in Haarlem-Noord te herontwikkelen. Het aangepaste SPvE maakt een stedenbouwkundig plan mogelijk, dat voorziet in een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 130 woningen. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1jo. artikel 147 Gemeentewet. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.
Relevante eerdere besluiten	Vaststelling aangepast SPvE Deliterrein (regnr. 2007/154393) in raadsvergadering van 27 september 2007 Gebiedsvisie Spaarndamseweg (regnr. 2008/181866) in raadsvergadering van 27 november 2008 Vaststelling bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. (regnr. 2013/38231) in raadsvergadering van 6 juni 2013 Intentieovereenkomst Herontwikkeling Deliterrein – AM B.V. (regnr. 20168001) in commissie Ontwikkeling van 14 april 2016
Besluit College 20 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: het ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening ter inzage te leggen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. Het destijds sterk vervuilde terrein is gesaneerd en voorzien van een leeflaag ten behoeve van woningbouw. De raad heeft in 2000 een Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) vastgesteld om transformatie naar woningbouw mogelijk te maken. Gewijzigde inzichten hebben in 2007 geleid tot een aangepast SPvE (bijlage c). In 2008 is voor een deel van het terrein een bouwvergunning verleend voor 34 grondgebonden woningen. Als gevolg van de crisis zijn deze woningen niet gebouwd en ligt het terrein tot op heden braak.

Aanleiding wijziging SPvE 2007

Eind 2013 heeft de gemeente een tender uitgeschreven om de herontwikkeling vlot te trekken. AM, eigenaar van het Shellterrein, heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. Het stedenbouwkundig plan geeft aanleiding tot actualisatie van het SPvE uit 2007. De meest in het oog springende wijzigingen betreffen de positie (meer centraal) en de hoogte (van 36 naar 58 m) van de toren met 'een stedenbouwkundige opzet die qua schaal beter aansluit op de bestaande omgeving. De belangrijkste wijzigingen op het SPvE 2007 zijn opgenomen in bijlage b.



Er is een informatieavond gehouden voor omwonenden. Het SPvE en het stedenbouwkundig plan zijn met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. De partiële herziening van het stedenbouwkundig programma van eisen is nu gereed om als ontwerp ter inzage te worden gelegd.

2. Besluitpunten college

1. het ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

De partiële herziening vormt met het SPvE 2007 een toetsingskader om het Deliterrein te herontwikkelen tot een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 130 woningen.

4. Argumenten

De partiële herziening van het SPvE sluit aan op de programmabegroting.

Het stedenbouwkundige kader draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’. Het aangepaste SPvE maakt een stedenbouwkundig plan mogelijk, dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan een verbetering van de woningvoorraad. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

Het aangepaste SPvE maakt een ontwikkeling mogelijk, die de woningvoorraad vergroot in de zone Spaarndamseweg

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 500 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. Deze ontwikkeling voegt hier circa 130 woningen aan toe. Hierbij is de woningdifferentiatie als volgt aangepast aan de huidige woningmarkt.

- In fase 1 worden de eerder vergunde 34 eengezinswoningen gebouwd aan de Delistraat (middelduur – duur) gebouwd.
- In fase 2 worden circa 97 woningen gerealiseerd met de volgende segmentering
 - 57 appartementen, waarvan 40 sociale koop (= 30% van totaal).
 - 16 stadswoningen aan het Spaarne (middelduur – duur)
 - 17 stadswoningen aan de groene scheg, (middelduur – duur)
 - 7 eengezinswoningen aan de groene scheg, (middelduur – duur)

Het programma draagt niet direct bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad in het westelijke deel van de stad. De afspraken over het woningbouwprogramma en de segmentering zijn tot stand gekomen onder de vorige woonvisie en is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Het programma dient uit minimaal 30% huur- of koopwoningen te bestaan. Hieraan voldoet het programma. Tegelijkertijd toont AM zich bereid actief in te zetten op doorstroming. AM biedt de ‘sociale koopwoningen’ aan aan mensen die bij corporaties huren (of op de wachtlijst staan). Tevens wordt een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht opgenomen om de woningen voor deze categorie te behouden.

De parkeerbalans en parkeervoorzieningen voldoen aan de eisen van het aangepaste SPvE.
Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld voor de appartementen ten oosten van de centraal gelegen openbare groenvoorziening (groene scheg). Een deel van de woningen ten westen van de groene scheg krijgt garages. Bij de andere woningen wordt op maaiveld geparkeerd. Het bezoekersparkeren wordt opgelost in het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen en aan de eisen van het aangepaste SPvE.

Het aangepaste SPvE maakt verkeersafwikkeling met een goede kwaliteit mogelijk

In het SPvE 2007 wordt een aantal opties mogelijk gemaakt om tot een juiste verkeerscirculatie te komen. De huidige verkeerscirculatie in de omgeving is hierbij het uitgangspunt. Naar aanleiding van reacties tijdens de informatieavond is een nieuwe variant onderzocht, waarbij vanuit de gebouwde parkeervoorziening rechtstreeks op de Spaarndamseweg wordt ontsloten in plaats van via de Delistraat. Dit lijkt, mede voor de omwonenden, de voorkeursvariant te zijn. De definitieve keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wanneer is komen vast te staan of de nader uitgewerkte varianten zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig haalbaar zijn.

De kwaliteit van het groen neemt toe

Het voormalige verharde bedrijventerrein is ‘tijdelijk’ ingezaaid met gras en wordt met name gebruikt als hondenuitlaatplek. Op het terrein bevinden zich geen bomen. De bomen aan de Delistraat blijven behouden met uitzondering van 1 á 2 bomen die de uitritten van de toekomstige parkeerhoven blokkeren. Na realisatie van de opstallen wordt circa 1.800 m² ingericht als openbare groenvoorziening, genaamd de groene scheg. Binnen de groene scheg wordt een speelvoorziening gerealiseerd. AM wil samen met omwonenden en toekomstige bewoners een participatietraject starten om de groene scheg vorm te geven.

Het aangepaste SPvE geeft een goede ruimtelijke onderbouwing voor de toren

Het hoogbouwaccent past in het silhouet langs de Spaarne-oever. De Spaarne-oever wordt een boulevard met stedelijke wanden, met architectonische accenten, middelhoogbouw en hoogbouw. De positie in het ritme van accenten langs de rivier maakt de locatie geschikt voor een extra hoog accent. Om de toren goed uit te laten komen is deze verplaatst naar een centrale positie in het blok. Zo komt de toren los van de aanpalende grootschalige blokken. Om accentwerking te krijgen is een hoogte van minstens 50 tot 60 meter gewenst. De appartemententoren heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Om deze woningen te kunnen ontwikkelen is de hoogte ook vanuit exploitatie noodzakelijk. Om die redenen wordt de hoogte uit het SPvE 2007 aangepast van 36 naar 58 meter en de positie gewijzigd.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

De toren voegt zich harmonieus in het silhouet en de ritmiek van de vijf andere aan de Spaarndamseweg gerealiseerde hoogteaccenten. De commissie complimenteert de architect met de gekozen wijze van verankering van de toren binnen het geheel en de verschijningsvorm.

De ontwikkeling voorziet in bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen

In het huidige ontwerp is het installatieconcept voor de woontoren grotendeels gasloos. Een centrale gasaansluiting is enkel bedoeld als back-up om piekmomenten te kunnen opvangen. Door gebruik van een energiezuinig ventilatiesysteem, in combinatie met een geavanceerd (gasloos) centraal verwarmingssysteem wordt een beduidend lagere EPC-waarde behaald, dan is vereist vanuit het Bouwbesluit. De grondgebonden woningen worden aangesloten op het gasnet. De stadswoningen worden van zonnepanelen voorzien. Op verzoek van de gemeente onderzoekt AM wat de (financiële) consequenties zijn van een volledig ‘gasloos’ ontwerp.

Met de geuite zorgen van omwonenden tijdens de informatieavond is rekening gehouden

Op de druk bezochte informatieavond van 6 december 2016 varieerden de reacties van omwonenden van positief tot kritisch. Zorgen zijn geuit over de verkeersontsluiting, de schaduwwerking van de toren en mogelijke overlast bij de uitvoering. Dit heeft geleid tot de genoemde nieuwe ontsluitingsvariant rechtstreeks op de Spaarndamseweg. Een bezonningsstudie toont aan dat geen sprake is van een onevenredige afname van zontoetreding. De mogelijke overlast bij de bouw heeft geen betrekking op het SPvE. Wel kan hierover gemeld worden, dat met de aangebrachte bouwfaseringsmede wordt beoogd de overlast voor omwonenden te minimaliseren.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd

Met de ontwikkelaar is een intentieovereenkomst afgesloten, waarin een voorschot is opgenomen ten behoeve van de dekking van de ambtelijke kosten. Het opstellen van een anterieure overeenkomst inclusief grondverkoop is in gang gezet.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Deliterrein - Schoterkwartier:
 - vaststellen anterieure overeenkomst met grondverkoop (BenW/raad / 3^e kwartaal)
 - vaststellen SPvE (raad / 4^e kwartaal)
 - vaststellen Stedenbouwkundig plan (BenW)
 - bestemmingsplan (raad)
 - verkeersbesluit (BenW)

7. Bijlagen

- a) ontwerpstedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening
- b) overzicht wijzigingen ten opzichte van SPvE 2007
- c) SPvE 2007