

Onderwerp: Vaststellen Startnotitie Spaarndamseweg 74-76	
Nummer	2017/432208
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/NOORD
Auteur	Schuurhuis, G.
Telefoonnummer	06 15 8979 64
Email	gschuurhuis@haarlem.nl
Kernboodschap	Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in het voortraject een voorschotovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Daarin zijn de ambtelijke kosten gedekt die tot nu toe gemaakt zijn. Na een periode van inhoudelijke samenwerking is overeenstemming bereikt over de privaatrechtelijk te regelen zaken. Hiertoe zal op korte termijn gewerkt gaan worden aan een anterieure overeenkomst (AO). Vaststelling van deze startnotitie vormt de basis voor het vervolg.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Het betreft een ontwikkeling die impact heeft op de woonomgeving Haarlem Noord. Het betreft de bouw van appartementen aan de Spaarndamseweg 74-76. Over de start van het project wil het College de Commissie informeren.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 17 oktober 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De startnotitie voor het project Spaarndamseweg 74-76 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op de plek van de voormalig Carpet Right (figuur 1) aan de Spaarndamseweg 74-76 heeft ontwikkelaar HUVA (hierna, de Ontwikkelaar) een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar sloop-nieuwbouw. Hierbij wordt 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. Deze ontwikkeling wordt gecombineerd met de realisatie van een woontoren met circa 41 appartementen, waarvan een gedeelte sociaal. Om de dekking te vinden voor de ambtelijke inzet is in het voortraject een voorschotovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.



Figuur 1 Spaarndamseweg 74-76 huidige situatie

Wat in deze startnotitie wordt gepresenteerd is een tussenresultaat, op weg naar een planologische procedure. In de afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Ontwikkelaar. Hierin is op onderwerpen gekomen tot inhoudelijke afspraken die ambtelijk draagvlak hebben. Deze afspraken hebben te maken met onder meer het percentage sociale huurwoningen, de parkeeroplossing en –ontsluiting. Daarnaast zijn in dit proces de in vervolgstappen uit te werken onderwerpen benoemd.

Na een periode van inhoudelijke overleg vraagt de Ontwikkelaar om de gezamenlijke stap te maken richting een anterieure overeenkomst (AO) en daarmee het vertrouwen in het project uit te spreken. In dit traject zijn nog uitdagingen die door de Ontwikkelaar uitgezocht moeten worden. Dit is enerzijds onderdeel van de AO en anderzijds onderdeel van de planologische procedure. In dit kader wordt, aangezien de ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan, voorgesteld in het verlengde van de AO een uitgebreide wabo-procedure te starten.

2. Besluitpunten college

1. De startnotitie voor het project Spaarndamseweg 74-76 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Sloop en vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing met nieuwbouw van maximaal 1.783 vierkante meter PDV en de toevoeging van een woontoren met circa 41 appartementen. De maximale hoogte van deze woontoren bedraagt 38 meter en het percentage sociale huurwoningen is 20%. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage (61 parkeerplaatsen) en dakparkeren (39 parkeerplaatsen). *Alle aantallen zijn voorlopige aantallen.*

4. Argumenten

4.1 *het besluit past in het ingezet beleid.*

Het project past binnen de programmabegroting en 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.

4.2 *Het plan draagt bij aan het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2017- 2020 Doorbouwen aan een (t)huis*

Het toevoegen van koop- en huurwoningen op de woningmarkt draagt bij aan de grote woningbehoefte in Haarlem. Een deel van de woningen wordt gerealiseerd in de sociale huursector ten westen van het Spaarne. Hierdoor kan specifieke doorstroming worden bereikt en draagt het project bij aan verwezenlijking van de ambities over de Ongedeelde stad.

4.3 *De ontwikkeling wordt met een uitgebreide Wabo-procedure getoetst*

In de afgelopen periode is samen met de Ontwikkelaar toegewerkt naar de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Hierin zijn inhoudelijke keuzes gemaakt op onder meer het gebied van woonprogramma, de maximale hoogte, functies en ontsluitingsmogelijkheden.

Binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders is het voor de Ontwikkelaar mogelijk maximaal acht (20%) sociale huurwoningen te realiseren. Hierin is aannemelijk gemaakt dat de financiële haalbaarheid in het geding komt wanneer er meer sociaal wordt toegevoegd. Beleidsafdeling Wonen is akkoord met dit percentage. De Ontwikkelaar geeft aan vier extra (totaal van 30%) sociale huurwoningen te kunnen realiseren indien er voor een gedeelte afgeweken wordt van de maximale hoogte. Deze oplossing geniet niet de voorkeur van Ruimtelijk Beleid.



De Ontwikkelaar draagt een parkeeroplossing aan op eigen terrein. Hierbij is een groot gedeelte uit het zicht en ondergronds. Een gedeelte van het woonparkeren wordt gerealiseerd op het dak van de PDV. De Ontwikkelaar neemt maatregelen waarin het dakparkeren wordt gecombineerd met groen zodat de esthetische kwaliteit hoog is. Voor wat betreft de ontsluiting van dit dakparkeren wordt in de AO-fase onderzoek gedaan naar twee varianten.

4.4 Er wordt zorgvuldig met de omgeving gecommuniceerd.

Naast het inhoudelijk verder brengen van het plan is tevens eerste contact gelegd met de buurt / direct belanghebbenden. De ontwikkelaar heeft medio januari de contouren van het plan kort geïntroduceerd tijdens een wijkraadsvergadering. Daarnaast is er op 13 juni jongstleden een inloopavond georganiseerd. Met zo'n 80 bewoners was er sprake van een grote opkomst.

Uit deze inloopavond komt naar voren dat er zorgen zijn vanuit de buurt voor wat betreft de hoogte van de woontoren en de eventuele gedeeltelijke achterontsluiting van verkeer. De wijkraad Patrimoniumbuurt heeft hierop het initiatief genomen om mede namens VVE "de Pionier", bewoners Wethouder Roodenburgstraat en enkele bewoners van Vredenburgstraat / Roozenhagenstraat een eerste reactie te geven op de plannen (zie tevens onderdeel participatie en inspraak).

Financiën

De kosten voor de ambtelijke inzet zijn gedekt middels de Voorschot Overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar. De kosten voor het vervolg vinden dekking vanuit de leges en de af te sluiten Anterieure Overeenkomst.

5. Risico's en kanttekeningen

De herontwikkeling van deze locatie naar (gedeeltelijke) woningbouw is vanuit een beleidsperspectief gewenst, het draagt bij aan de woningbouwopgave waarmee Haarlem zich geconfronteerd ziet. Er zijn echter een aantal relevante risico's gesignaleerd.

1. Beperkt sociaalmaatschappelijk draagvlak

In het voortraject is contact geweest met de buurt. De ontwikkelaar heeft de contouren van het plan geïntroduceerd bij de wijkraad en er is een inloopavond georganiseerd, hierbij was ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig. Uit dit voorlopige participatietraject is gebleken dat er de nodige zorgen zijn voor wat betreft de hoogbouw, de eventuele achterontsluiting via de Wethouder Roodenburgstraat en het aanzicht van het dakparkeren vanuit woontoren de Pionier.

- Voor wat betreft de maximale hoogte geeft RB aan binnen het vigerend beleid voldoende aanknopingspunten te zien voor onderbouwing;

- Voor wat betreft de achterontsluiting wordt een tweede variant onderzocht, zie hieronder;
- De weerstand voor wat betreft het aanzicht van het dakparkeren vanuit woontoren de Pionier is weg te nemen door samen met de bewoners een slimme oplossing te zoeken. De Ontwikkelaar heeft reeds aangegeven hier voor open te staan en hier wordt in de AO-fase op ingezet.

2. Parkeren en verkeersontsluiting is een aandachtspunt

Er is nog geen optimale variant voor de verkeersontsluiting. De basisvariant (ontsluiting via de woonstraat aan de achterzijde) is op zijn functionele eigenschappen onder de loep genomen en functioneel positief getoetst. In de vervolgfase wordt een verkeersgeneratie onderzoek gedaan. Daadwerkelijke toetsing geschiedt in de uitgebreide wabo-procedure. Voorlopig is er vanuit verkeersbeleid geen bezwaar tegen het toevoegen van verkeersbewegingen op deze locatie. Ontsluiting aan zowel de achterzijde als aan de voorzijde hebben voor- en nadelen.

Tegelijkertijd is met de ontwikkelaar gezocht naar een alternatieve oplossing v.w.b. een verkeersafwikkeling die van mindere invloed is op de achterliggende woonwijk. In de AO wordt een uitwerkingsplicht opgenomen voor deze tweede variant. De inspanningsverplichting voor wat betreft de ontsluitingsvarianten neemt het grootste bezwaar dat direct belanghebbenden hebben weg.

3. Bezwaar van direct belanghebbenden op het ontwerpbesluit uitgebreide wabo-procedure

De ontwikkeling heeft invloed op de directe leefomgeving. Van belang is dat de ontwikkelaar in gesprek gaat met omwonenden en andere stakeholders in de fase waarin het ontwerp van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Het doel hiervan is tot een plan te komen, dat ook wordt gedragen door de buurt. Tot op heden heeft de ontwikkelaar deze stappen richting de buurt gemaakt, dit heeft echter nog niet geleid tot grote aanpassingen in het plan.

Er moet een goede afweging worden gemaakt tussen belangen van de gemeente, de buurt en de ontwikkelaar. Hier ontstaat een lastig dilemma. De gemeente behartigt het publieke belang; enerzijds het belang van direct omwonenden en anderzijds het belang van woningzoekenden. Wanneer er geen draagvlak is bij omwonenden en stakeholders, zal dit in de fase van inspraak en aanpassing bestemmingsplan, tot uiting komen en kan de ontwikkeling gehinderd worden.

De gemeente heeft een Participatie en Inspraak Plan (PiP) opgesteld en dit gedeeld met de ontwikkelaar. Daarnaast zal zij belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op www.haarlem.nl/spaarndamseweg_74-76. Voor een uitgebreide wabo-procedure geldt in principe geen participatie en inspraak. Wel is er uiteraard de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en bezwaar te maken op het (ontwerp)besluit. Dit ontwerpbesluit wordt tevens gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

6. Uitvoering

- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar;
- De noodzakelijke planologische procedures worden opgestart (bijlage 4 processchema).
- De stedenbouwkundig verkenning wordt uitgewerkt, dit richt zich onder meer op:
 - Uitwerking van de varianten v.w.b. de verkeersontsluiting;
 - Participatie en inspraak, gesprek met de buurt om op onderdelen weerstand weg te nemen;
 - VO ontwerp en ARK-traject.

7. Bijlagen

0. Startnotitie Spaarndamseweg 74-76
1. Situatieschets
2. Processchema
3. Stedenbouwkundige verkenning 2017-09-21