

Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden "de Blauwe Wetering"	
Nummer	2018/349024
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Verburg-Hooijschuur, E.M.
Telefoonnummer	023-5113800
Email	emverburg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt de raad voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Blauwe Wetering vast te stellen. Op 26 april 2018 heeft het college het ontwerp van het stedenbouwkundig plan vrij gegeven voor inspraak. De inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota Inspraakreacties. Op basis van deze randvoorwaarden kan de langverwachte ontwikkeling ingevuld worden van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10. Dit is een kantorencomplex dat al enige jaren grotendeels leeg staat.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college .
Relevante eerdere besluiten	Bestemmingsplan Slachthuisterrein 2016/168411 vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juni 2016; Door het college vastgestelde Startnotitie De Blauwe Wetering zoals besproken op 6 juli 2017 in de Commissie Ontwikkeling (2016/544276) ; Vrijgeven van de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden voor inspraak door het college d.d. 20 maart 2018 (2018/108558)
Besluit College d.d. 25 september 2018	1. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 20 juni 2017 is de startnotitie door het college vastgesteld voor de ontwikkeling van de Blauwe Wetering aan de Richard Holkade 10. Dit is een kantorencomplex dat al enige jaren grotendeels leeg staat. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 430 kleine (koop)appartementen met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken.

De beoogde voorzieningen betreffen een restaurant, een wasserette, sportfaciliteiten, pakketsservice en een ontmoetingsruimte die ook beschikbaar is voor buurt activiteiten. De doelgroep is grotendeels starters op de woningmarkt. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook nieuwbouw toegevoegd. In het midden van het complex is een woontoren gepland.

De ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 1) en het schetsontwerp (bijlage 2) hebben van 26 april 2018 tot 7 juni 2018 ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota Inspraakreacties (bijlage 3). Het college stelt nu aan de raad voor om de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen. Voor de volledigheid is het schetsontwerp toegevoegd. De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college (paragraaf 2).

2. Voorstel aan de Raad:

Het college stelt de raad voor de stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Blauwe Wetering vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRVW) vormen een toetsingskader om de Blauwe Wetering te herontwikkelen tot een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met maximaal 430 woningen.

4. Argumenten

4.1. Het besluit past in het ingezet beleid.

In 2012 is voor het Slachthuisterrein een stedenbouwkundige visie door de raad vastgesteld. De uitgangspunten van deze visie zijn nog steeds van kracht. Het kantorencomplex de Blauwe Wetering is niet opgenomen in de visie omdat het destijds goed functioneerde als kantoor. Nieuw ten opzichte van de visie uit 2012 is dat de Blauwe Wetering ook een woonbestemming krijgt, met deels een gemengde bestemming op de begane grond en een extra toren om de plaats van het Slachthuisterrein vanaf de Schipholweg al van verre te markeren. De SRVW bieden een kader voor ontwikkeling en vullen de stedenbouwkundige visie voor het Slachthuisterrein aan. De uitgangspunten van de startnotitie zijn hierbij leidend.

4.2. Het project past binnen het coalitie akkoord "Duurzaam Doen" van juni 2018

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitie akkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke is besproken in commissie ontwikkeling



van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e. van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Er ligt bijvoorbeeld al een concept anterieure overeenkomst.

Het woningprogramma “starterskoop” van de ontwikkelaar biedt de mogelijkheid om flexibiliteit toe in de uitwerking. Dit betekent dat de bandbreedte van aantal woningen zich begeeft tussen de 380 en 430 woningen. Tijdens de bewonersavond in februari 2018 is de volgende verdeling gepresenteerd:

- 103 woningen 40-49 m2 GBO
- 160 woningen 50-59 m2 GBO
- 109 woningen 60-69 m2 GBO
- 23 woningen 70-85 m2 GBO

In de uiteindelijke uitwerking, richting omgevingsvergunning, kan met het aantal woningen (binnen de genoemde bandbreedte) nog geschoven worden al naar gelang de vraag vanuit de markt. De doelstelling is om marktconforme starterswoningen te bouwen en starters zijn er op verschillende vlakken. Van net afgestudeerd tot werkende koppels. Naast de bouw van starterskoopwoningen is afgesproken met de ontwikkelaar dat ook 20 zorg- of sociale huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met een coöperatie. Dit wordt vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

4.3. De ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van stadsdeel Oost

Al een aantal jaren werkt de gemeente Haarlem aan de vernieuwing van het oostelijk stadsdeel naar een meer gemengder en veelzijdiger stadsdeel. Op strategische locaties in Oost wordt gewerkt aan de gewenste vernieuwing; onder andere Spaarnesprong en de Groene Linten. Zo ook in de omgeving van de Blauwe Wetering. Langs de Schipholweg wordt in de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt gewerkt aan vervanging en intensivering van de woningen. Ook het vrijgekomen Slachthuisterrein zal binnenkort worden ontwikkeld tot gemengd woon-werk gebied met culturele voorzieningen in het voormalige Slachthuis. Door de ontwikkeling van de Blauwe Wetering ontstaat een aantrekkelijk woongebied waarbij verbinding met de omliggende wijken wordt gelegd.

4.4. De locatie maakt onderdeel uit van de Ontwikkelzone Schipholweg

Blauwe Wetering maakt samen met de Zuidstrook Slachthuisbuurt, het Slachthuisterrein en de Entree onderdeel uit van de Ontwikkelzone Schipholweg, een gebied waarin 1600 woningen zijn gepland. In het nieuwe coalitie programma is besloten versneld uitvoering te geven aan de Ontwikkelzones. Met de bouw van deze appartementen wordt hier invulling aan gegeven.

4.5. De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen in de programmabegroting.

De SRVW passen in programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’. De SRVW maken een schetsplan mogelijk, dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan een verbetering van de woningvoorraad. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

4.6. Het project bevat een veelvoud aan duurzaamheidsmaatregelen

De woningen in De Blauwe Wetering worden gasloos gebouwd. Het project is voorzien van alternatieve energiebronnen als zonnepanelen en warmte koude opslag. Fietsen en lopen worden als vanzelfsprekend door de opzet van het project. Er komt een inpandige, ruime gemakkelijk toegankelijke fietsenstalling op de begane grond. Een omsloten binnenplein met drie looproutes naar de straat zorgen voor een beschut en aangenaam wandelklimaat rond de woningen. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein in de ondergrondse parkeergarage. Ook is voorzien in een concept waarbij auto's gedeeld worden; meerdere huishoudens maken gebruik van één auto. Om de gevolgen van de klimaatverandering voor te zijn worden groen daken toegepast in het project voor het tegengaan van hittestress en de opvang van hemelwater op eigen terrein voorzien. Het regenwater wordt afgekoppeld.

4.7. Financiën

Met de ontwikkelaar is in december 2016 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten die gemaakt worden om het initiatief te onderzoeken te vergoeden. Na het vaststellen van de SRVW wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar met ook aandacht voor het Programma van Eisen voor civiele techniek en functionele invulling. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het complex een kantoorbestemming. Voor de ontwikkeling van woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

4.8. Communicatie/ participatie

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase waarin de SRVW vastgesteld worden ontvangen de insprekers persoonlijk bericht. Uit de inspraakreacties blijkt dat omwonenden vooral hun zorg uitspreken over het parkeren, de verkeersafwikkeling en de hoogte van de woontoren. De ontwikkelaar organiseert in september 2018 in samenwerking met de gemeente nog een bewonersavond om keuzes toe te lichten en vragen te beantwoorden.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1. De afstemming van Blauwe Wetering met naastgelegen projecten is een uitdaging

Het project wordt afgestemd met de andere toekomstige projecten; herontwikkeling Slachthuisterrein en woningbouw door Ymere aan de Hannie Schafstraat. Voor het Slachthuisterrein is de selectiefase afgerond en volgt nu de gunningsfase. De stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein gaat uit van sloop- nieuwbouw van woningen in de Hannie Schafstraat, welke in eigendom zijn van Ymere. Ymere heeft dit project voor onbepaalde tijd uitgesteld. Over de huidige locatie van de woningen loopt de hoofdtoegang naar het Slachthuisterrein en de Blauwe Wetering. Tot de sloop van de woningen zal de nieuwe toegangsweg niet gerealiseerd worden. De ontsluiting van het gebied verloopt tot die tijd via de bestaande Oorkondelaan.

5.2. De parkeervraag kan een belasting van de omringende openbare ruimte veroorzaken.

Het bestaande kantoorgebouw beschikt over een parkeerkelder. Toch werd het parkeren voor een deel afgewenteld op de openbare ruimte en met name op de Richard Holkade. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt dan ook geëist dat de Blauwe Wetering beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en bezoekers. Omdat de ontwikkeling



niet in het bestemmingsplan past zal er een bestemmingsplan procedure doorlopen moeten worden. Hierin zal de parkeerbalans alsmede de verkeersontsluiting nader gemotiveerd worden. De uitgevoerde verkenning door adviesbureau Goudappel Coffeng geeft in deze fase van de planvorming echter voldoende vertrouwen dat tot een duurzame en haalbare oplossing gekomen kan worden (bijlage 4, parkeeronderzoek).

Er wordt bijvoorbeeld een deelauto-concept ingevoerd dat mogelijkheden biedt. Verder wordt een ondergrondse fietsenstalling gerealiseerd. De praktische invulling moet nog verder worden uitgewerkt. Dit aspect van de herontwikkeling zal samen met de verkeersafwikkeling ruime aandacht krijgen in de vervolgprocedure. In dat kader is een verkeersgeneratie onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Goudappel Coffeng om de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen (bijlage 5). Ondanks de inspanningen kan in een omgeving zonder betaald parkeren het op straat parkeren door Blauwe Weteringbewoners en bezoekers niet helemaal worden uitgesloten.

5.3 . De Blauwe Wetering bevat een toren van 17 lagen

Uit de inspraakreacties is gebleken dat de woontoren niet bij iedereen in de smaak valt. In de omliggende Slachthuisbuurt is de maximum voorkomende bouwhoogte 7 lagen. Woontorens met een vergelijkbare hoogte komen nu alleen voor aan de overkant van de Prins Bernhardlaan en de Schipholweg. De SRVW en Inspraaknota gaan in op de achtergronden van de bouwhoogte van de toren. Om de overgang naar de bestaande omgeving te verzachten en hinder te voorkomen is de toren midden in de Blauwe Wetering geplaatst. De lagere randen van de Blauwe Wetering zorgen voor een rustige overgang naar de bestaande woningen.

6. Uitvoering

Vervolgstappen in het ontwikkelproces Blauwe Wetering:

- Vaststellen anterieure overeenkomst (collegebesluit)
- Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan (collegebesluit)
- Vaststellen bestemmingsplan (raad)
- Verkeersbesluit (collegebesluit)

7. Bijlagen

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden (26 februari 2018)
2. Schetsontwerp (08 februari 2018)
3. Nota Inspraakreacties
4. Verkenning benodigd parkeeraanbod voor auto's en fietsen (Goudappel Coffeng, 5 april 2017)
5. Verkeersgeneratie herontwikkeling Blauwe Wetering (Goudappel Coffeng, d.d. 4 juli 2018)