



PER AANGETEKENDE POST

Gemeenteraad van de gemeente Haarlem
Raadscommissie Ontwikkeling
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Tevens per telefax: (023) 5113440

Amsterdam, 19 november 2010

Betreft: Verzoek tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook / Schipholweg 1 te Haarlem

Geachte Raad, geachte Raadscommissie,

Namens Cultural Investments Holdings BV (CIH BV), eigenaar van het pand aan de Schipholweg 1, richten wij ons tot u met het verzoek tot (ambtshalve) aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Over dit verzoek het volgende.

Inleiding

1. CIH BV is eigenaar van het kantoorpand aan de Schipholweg 1 te Haarlem. Dit pand, in de volksmond ook wel "het Fluorpand" genoemd, heeft in het (ontwerp) bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook de bestemming "Kantoren" gekregen.
2. Het pand Schipholweg 1 betreft een gebouw van circa 5.800 m² vvo, waarvan 5.000 m² in gebruik is als kantoor en 800 m² wordt aangewend voor opslag (in de kelder). Het pand bestaat uit drie uitgestrekte lagen met daarop een toren van 5 extra lagen. Op de begane grond zijn Multicopy en Bruynzeel gevestigd. Bruynzeel heeft hier zijn keuken- showroom (verkoop) gevestigd, waarvoor in 1992 een artikel 19 Wro vrijstelling is verleend. Vóór het pand liggen 42 parkeerplaatsen en tegenover het pand is nog een extra perceel grond met 58 parkeerplaatsen.
3. Momenteel is in het pand sprake van een aanzienlijke leegstand. Ruim 1.000 m² staat al geruime tijd leeg en gezien de economische crisis is niet aannemelijk dat dit op korte termijn zal veranderen. In dat kader zijn door CIH de mogelijkheden onderzocht om deze leegstand terug te dringen tenelnde verpaupering en maatschappelijk onveilige situaties op deze plek te voorkomen. Daartoe acht CIH BV het noodzakelijk dat in het bestemmingsplan de bestemming voor deze locatie wordt verruimd, met dien verstande dat naast "Kantoren", tevens andere bestemmingen - waaronder "wonen" - kunnen worden gerealiseerd. Dit klemmt te meer, nu het gemeentelijk beleid een dergelijke gemengde bestemming op deze locatie voorschrijft. Daarover het volgende.



Gemeentelijk beleid

4. Uit de Inleiding van de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat het gebied een gemengde bestemming toegekend dient te krijgen, waarvan wonen (één van) de belangrijkste functie(s) van het gebied dient te zijn:¹

"Aanleiding van actualisering van het bestemmingsplan

In het kader van het Structuurplan 2020, heeft de gemeente Haarlem de Schipholweg en de randen daarvan aangewezen als verandergebied. Op de strook direct ten noorden van de Schipholweg staan momenteel voornamelijk vroeg-naoorlogse portiakflats die worden gesloopt en vervangen door hedendaagse woningbouw. Ten behoeve van deze herontwikkeling is in 2007 de gebiedsvisie Slachthuisbuurt Zuid door de raad vastgesteld. Bebouwing en gebied krijgen een wonen, werken en recreatieve functie." [onderstreping CIH BV]

5. Volgens de bestemmingsplantoelichting blijkt al uit het Structuurplan Haarlem 2020 uit 2005 dat de Zuidstrook (i.e. het plangebied) binnen het verandergebied Schipholweg valt, en dat dit gebied een stedelijk (woon)karakter krijgt:²

"Binnen deze zone dient optimaal gebruik te worden gemaakt van dubbel grondgebruik en functiemenging. Ook het overig gebied krijgt een stedelijk (woon)karakter."

6. Hetzelfde blijkt uit de Gebiedsvisie Midden Slachthuisbuurt uit 2005, een uitwerking van de hoofdlijnen uit het voornoemde Structuurplan Haarlem:³

"In de Schipholzone komen nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen."

7. In het Structuurplan Haarlem 2020 wordt nogmaals bevestigd dat de Schipholweg veel perspectief biedt voor kleinere kantoorunits (zakelijke dienstverlening) in gemengde vorm met andere functies.⁴ Uit het Structuurplan Haarlem blijkt tevens dat één van de belangrijke ontwikkelingswensen intensiever gebruik van de beschikbare ruimte door functievermenging van wonen en werken is.⁵

8. Daarnaast volgt uit de Woonvisie Haarlem 2006-2012 dat vraag en aanbod op de Haarlemse woningmarkt beter op elkaar moeten worden afgestemd, en dat Haarlem de woningvoorraad wil uitbreiden en meervoudig ruimtegebruik en menging van woonfunctie met werkfunctie wil stimuleren. Bovendien is het plangebied aangewezen als gebied waar functiemenging gewenst is:⁶

¹ Toelichting op het bestemmingsplan, p. 7.

² Toelichting op het bestemmingsplan, p. 13. Structuurplan Haarlem 2020, p. 88.

³ Toelichting op het bestemmingsplan, p. 14.

⁴ Structuurplan Haarlem 2020, p. 61.

⁵ Structuurplan Haarlem 2020, p. II, p. 6.

⁶ Toelichting op het bestemmingsplan, p. 14.

"Haarlem is een gewilde woonstad. Vraag en aanbod op de woningmarkt dienen beter op elkaar te worden afgestemd. Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: "meer, beter, dynamisch en betaalbaar". In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten. Aan de maatregelen die een ruimtelijke impact hebben, en daarmee relevant zijn voor het bestemmingsplan, wordt in deze paragraaf aandacht besteed.

Op de eerste plaats zet Haarlem in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Haarlem wil de woningvoorraad onder andere uitbreiden door het mogelijk maken en stimuleren van meervoudig ruimtegebruik en menging van de woonfunctie met werkfuncties. Het eventueel omzetten van een werkfunctie naar een woonfunctie is ook denkbaar, maar dit mag niet ten koste gaan van de spreiding van de werkfuncties. Het plangebied is aangewezen als gebied waar functiemenging gewenst is. Een betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal-economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad, het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving (met name de inrichting van de openbare ruimte) zijn hierbij belangrijke aandachtspunten."

9. Uit deze Woonvisie blijkt ook dat gezien de leegstand van kantoren in Haarlem, de gemeente Haarlem in beginsel meewerkt aan functieverandering, tenzij hierdoor de spreiding van kantoor of winkelruimte onder druk komt te staan of een risico of een wegdrukken van economische functies ontstaat of wordt versterkt.⁷ Voor zover CIH BV kan vaststellen, zijn er in het onderhavige geval geen redenen om medewerking aan de gewenste functiewijziging te weigeren.

Gemengd karakter van het plangebied

10. Wanneer men bovendien naar de kaart van het bestemmingsplangebied kijkt, ziet men dat door het gehele gebied een strook met gemengde bestemmingen loopt. Een gemengde bestemming voor de locatie Schipholweg 1, zou daarom uit stedenbouwkundig oogpunt een logische aansluiting zijn op de rest van het plangebied.

Rijks en provinciaal beleid

11. Voorts is bijklens Bijlage 2 bij de toelichting op het plan (het Rijks- en provinciaal beleid), het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Voor alle stedelijke functies dient in eerste instantie ruimte te worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is tevens een belangrijk argument om een ruimere bestemming op te nemen,

⁷ Woonvisie Haarlem 2006-2012, p. 16.

uni•invest

omdat in dat geval voor stedelijke functies ruimte kan worden gevonden binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk het kantoorpand aan de Schipholweg 1. Op deze manier wordt ruimte geschept voor de ruimtevragende functies als wonen, werken en recreatie. De toelichting zegt hier het volgende over:⁸

"De optimalisering van het bestaand stedelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt in het streekplan Noord-Holland Zuid (2003). Om gemeenten te stimuleren het bestaand stedelijk gebied beter te benutten, hanteert de provincie rode contouren. Buiten de rode contouren is verdere verstedelijking niet toegestaan. In Haarlem valt de rode contour samen met het verstedelijkte gebied. Het bestemmingsplangebied valt in zijn geheel binnen de rode contour. Binnen het verstedelijkte gebied hanteert de provincie het compacte-stadbeleid, wat zeggen wil dat voor alle stedelijke functies, inclusief stedelijke groenstructuren, in eerste instantie ruimte wordt gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren)."

Conclusie

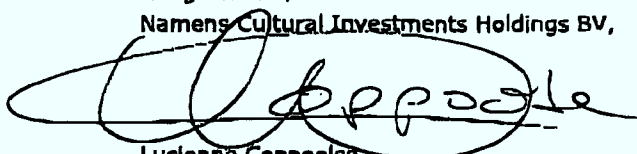
12. CIH BV realiseert zich dat het ontwerp-bestemmingsplan reeds van 12 maart 2010 tot 23 april 2010 ter visie heeft gelegen en dat zij binnen deze termijn geen zienswijze heeft ingediend. In dat kader verzoekt zij u vriendelijk dit verzoek alsnog vrijwillig in behandeling te nemen en te komen tot een ambtshalve gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat:

(a) de vigerende bestemming van de Schipholweg 1 wordt verruimd, in die zin dat naast "Kantoren" tevens de bestemming "Gemengd 2" wordt opgenomen (met eerbiediging van de aanwezige vestigingen van Multicopy en Bruynzeel)

of

(b) in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, zodat aan het College van B & W de bevoegdheid wordt gegeven de bestemming "Kantoren" te wijzigen in de bestemming "Gemengd 2".

Hoogachtend,
Namens Cultural Investments Holdings BV,


Lucienne Coppoolse
Property Manager

⁸ Toelichting op het bestemmingsplan, p. 59.