

**Onderwerp: Vrijgeven voor inspraak van de stedenbouwkundige randvoorwaarden
Poort van Boerhaave
BBV nr: 2016/181712**

1. Inleiding

In 2012 is de Gebiedsvisie Boerhaavewijk door de raad vastgesteld (2011/600032). De visie richt zich onder meer op de ontwikkeling van een representatieve entree van de wijk, vandaar ook de naam 'Poort van Boerhaave'. De ontwikkeling bestaat uit twee fasen. Het gedeelte Boerhaavekliniek en het braakliggend perceel gemeentegrond de voormalige Damiateschoollocatie.

De Damiatelocatie kan ontwikkeld worden. De raad is via een informatienota 150622 Poort van Boerhaave: Stand van zaken (2015/193925) geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van deze locatie. Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft de grond een maatschappelijke bestemming. Voor de ontwikkeling van woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Er zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn een uitwerking van de in 2012 vastgestelde Gebiedsvisie Boerhaavewijk. De stedenbouwkundige randvoorwaarden vergezeld van een spelregelkaart en bijbehorende spelregels, bieden een kader voor ontwikkeling. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid van 'Zelfbouw' voor een gedeelte van de Damiatekavel, zoals ook aangegeven in de nota Zelfbouw (2015/498027). Collectieve particuliere ontwikkeling (CPO) ligt daarbij het meest voor de hand, vanwege de te realiseren parkeervoorziening.

De spelregelkaart omschrijft regels voor de bouwenvelop en geeft binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden ruimte voor creatieve ontwikkeling.

De herontwikkeling van het terrein van de voormalige Boerhaavekliniek maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De gesprekken over herontwikkeling van het terrein van de voormalige Boerhaavekliniek door Stichting Sint Jacob vinden separaat plaats. Er worden studies verricht naar de mogelijkheden.

In de voormalige Boerhaavekliniek wordt een voorziening getroffen voor de tijdelijke opvang van asielzoekers. Het participatietraject over de Damiatelocatie is vanwege deze ontwikkeling later gestart dan eerder was voorzien.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen het vastgestelde beleidskader "Gebiedsvisie Boerhaavewijk". Na vaststelling kunnen een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan en de verkoopprocedure gestart worden. De exacte procedure zal nog afgestemd worden op de nieuwe Omgevingswet.

2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave.
2. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voorleggen aan de commissie Ontwikkeling ter bespreking.

3. In te stemmen met het vrijgeven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor inspraak onder voorwaarde dat bespreking in de commissie Ontwikkeling niet tot zwaarwegende bedenkingen leidt.

3. Beoogd resultaat

Aan te vangen met de ontwikkeling van 'Poort van Boerhave' om de wijk een aansprekende entree te geven en circa 100 nieuwbouwwoningen te bouwen.

4. Argumenten

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen de vastgestelde Gebiedsvisie Boerhaavewijk

In de Gebiedsvisie Boerhaavewijk wordt uitgegaan van een goede entree voor de wijk waarbij de kwaliteit van bestaand water en groen meer betekenis krijgt voor de wijk. De wens is om het gebied een woonfunctie te geven.

In de gebiedsvisie is nog geanticipeerd op een grondverkoop aan Stichting Sint Jacob op deze locatie. Deze grondverkoop is niet meer aan de orde en daarom was op dit onderdeel bijstelling nodig. De blokgrootte in het zuidelijk deel van de kavel is daarmee flexibel indeelbaar geworden en biedt daarmee meer ruimte voor een toekomstige invulling.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden sluiten aan op de programmabegroting.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden dragen bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden bijdragen aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, meer en beter aanbod van woningen en een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen de Woonvisie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave passen in de uitgangspunten van de woonvisie 2012-2016 (met doorkijk naar 2020). In de woonvisie kiest Haarlem voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatieve goede woonstad. Een stad waar de verschillende wijken plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus, in woningen die toekomstbestendig zijn met een goede energetische kwaliteit, wooncomfort en levensloopbestendigheid.

Voor Schalkwijk kiest de woonvisie voor het aanbrengen van meer differentiatie en het toevoegen van duurdere segmenten in kwetsbare delen. Tevens richt de woonvisie zich op imago verbetering door ruimte te bieden aan bijzondere initiatieven zoals (C)PO.

De woningen die gepland zijn bij de Poort van Boerhaave sluiten goed aan op de woonvisie: duurzame, ongedeelde woonstad.

Groenparagraaf: Ecologie en bomen vormen een belangrijk uitgangspunt

De groenzone langs de Amerikavaart is een ecologisch potentiegebied volgens het ecologisch beleidsplan 2013-2030.

De groene strook in combinatie met het water is een brede zone waar planten en dieren duurzaam kunnen verblijven. In het ecologisch beleidsplan is deze zone beschreven als een ecologisch potentiegebied omdat er de mogelijkheid was de zone met de juiste inrichting en

beheer tot een ecologische hotspot te ontwikkelen. In 2014 is het beheer van deze zone aangepast, zijn er enkele heesters geplant en is er oeverbegroeiing aangeplant. De zone kan zich nu ontwikkelen tot een ecologische hotspot. De stedenbouwkundige randvoorwaarden spelen hier zo goed mogelijk op door behoud van het parkje.

Voorafgaand aan het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft er een zorgvuldige inventarisatie plaatsgevonden van zowel de locatie als de kwaliteit van de bestaande bomen door middel van een inmeting en een groentoets. Het bestaande parkje wordt behouden en krijgt meer structuur en gebruikskwaliteit. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt het behoud van bestaande bomen. Voorgesteld wordt om een klein aantal bomen te kappen omwille van een goede inrichting van het gebied met compacte bebouwing. Deze inrichting biedt de ruimte om meer bomen toe te voegen dan worden gekapt.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen het parkeerbeleid

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gesteld dat er voor iedere woning op eigen terrein, uit het zicht en hoogwaardig vormgegeven, minimaal een parkeerplaats gerealiseerd dient te worden. Het bezoekersparkeren kan gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Dit met het oog op flexibiliteit en medegebruik. De openbare ruimte betreft deels de bestaande openbare ruimte, waarbij uit tellingen is gebleken dat hier in de huidige situatie nog ruimte beschikbaar is, en uit nieuw aan te leggen openbare ruimte op de Damiatelocatie tussen de uit te geven kavels in.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben geen financiële consequenties

De opbrengsten en kosten van de Damiatelocatie zijn (ruw) in kaart gebracht en laten zien dat deze ontwikkeling een opbrengst kan genereren. De uitgangspunten voor de verkoop zullen t.z.t. nog aan het college worden voorgelegd. Insteek zal zijn dat de koper zowel de Damiatelocatie ontwikkelt als het openbaar gebied aanlegt.

Na de bouw van de woningen en de aanleg van de woonomgeving zal de openbare ruimte bij de gemeente in beheer komen. Bij het vaststellen van het definitief ontwerp van de openbare ruimte kunnen de areaaluitbreiding en de toekomstige beheerkosten worden berekend, waarna de begroting hierop dient te worden aangepast. Tegenover de toename van kosten voor het beheer van de nieuwe openbare ruimte staat een toename van ozb-inkomsten vanuit de nieuwe woningen.

Participatie over de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft plaatsgevonden

Er zijn twee informatieavonden georganiseerd waarbij ruimte is geboden tot het inbrengen van wensen en ideeën. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast.

De wijkraad Boerhaave is betrokken bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden en is enthousiast. Er heeft overleg plaatsgevonden met de Haarlemse Bomenwachters. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden door de Bomenwachters positief beoordeeld. De Fietsersbond is geïnformeerd en had geen opmerkingen.

Stichting Sint Jacob is als buurman ook geïnformeerd en staat positief tegenover de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5. Risico's en kanttekeningen

Marktonwikkelingen kunnen leiden tot wijziging van de inzichten

Het is denkbaar dat de woningmarkt zich zodanig ontwikkelt dat enge stedenbouwkundige randvoorwaarden niet goed aansluiten. Om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte vanuit de markt is een spelregelkaart opgenomen die ruimte laat voor de ontwikkelaar(s) om naar eigen inzicht een blokgrootte en verkaveling vorm te geven.

6. Uitvoering

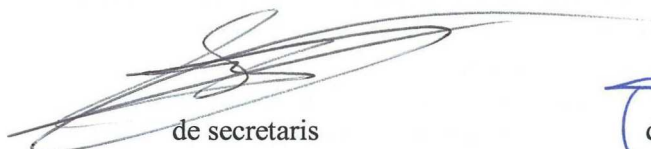
De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden na de ter inzage legging voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling (tweede helft 2016).

Vervolgens zal verkoop van de grond worden voorbereid en het DO voor de openbare ruimte worden uitgewerkt (verwachting eind 2016/ eerste helft 2017). Uitgifte van de grond kan plaatsvinden nadat de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden of een procedure inzake de Wabo is doorlopen (verwachting tweede helft 2017/ begin 2018).

7. Bijlagen

Bijlage A Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester