

Onderwerp: Project De Blauwe Wetering, Richard Holkade 10

Start: 24 mei 2017

1. Aanleiding

Aan de Richard Holkade 10 is een kantorencomplex gelegen dat al enige jaren grotendeels leeg staat. De eigenaar, ontwikkelaar Veduta Vastgoed BV heeft een schetsplan laten maken om het bestaande kantorencomplex te transformeren tot appartementen. Naast het vestigen van woningen in het bestaande gebouw wordt er ook flink nieuwbouw toegevoegd. In het midden van het complex is een woontoren met circa 15 etages gepland. Het betreft kleine maar relatief luxe koopwoningen. Voor de ontwikkeling zijn diverse beleidsafdelingen geraadpleegd en de adviezen zijn verwerkt in de startnotitie die nu voorligt.

Beoogd is een invulling met circa 430 kleine woonstudio's (35-65m²) in het koopsegment, met diverse door de toekomstige bewoners te delen voorzieningen en mogelijkheden om te werken. Voorzieningen die gerealiseerd kunnen worden zijn een restaurant, een wasserij en een ontmoetingsruimte.

De doelgroep is starters in de koop die geen woning kunnen kopen vanwege het (hoge) prijsniveau van de koopwoningen die nu worden aangeboden in Haarlem.



bestaand



impressie transformatie

2. Probleemstelling

Het huidige complex is een op zich zelf staand gebouw dat grotendeels leeg staat. Een nieuwe invulling als kantoorpand is gezien het overschot aan kantoorruimte niet realistisch.

Herbestemming naar woningen geeft de omgeving een nieuwe impuls wat de leefbaarheid en sociale veiligheid in de buurt ten goede komt.

3. Doel

1. Verbeteren van de leefklimaat in de Slachthuisbuurt
2. Bijdragen aan de transformatie van het Slachthuisterrein tot woon/werkomgeving
3. Transformeren van een kantoorpand naar woongebouw;
4. Voorzien in de woonbehoefte van Haarlem;

4. Resultaat

Er zijn circa 430 koopappartementen gerealiseerd waarbij verbinding tot stand is gebracht met de bestaande bebouwing en de visie voor het Slachthuisterrein.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Bestemmingsplan Slachthuisterrein 2016
2. Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein, 2012
3. Programmabegroting 2016
4. Kostenverhaal
5. Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Nota Dak
6. Handboek Inrichting Openbare Ruimte Oost
7. Woonvisie Haarlem 2012 - 2016 en de herziende woonvisie d.d. 2016
8. Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen
9. Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder
10. Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw en Haarlem Klimaatneutraal
11. Ecologisch beleidsplan
12. Nota De Nieuwe Haarlemse participatiepraktijk

5.1 Bestemmingsplan “Slachthuisterrein 2016”

De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan Slachthuisterrein uit mei 2016, aangezien dit bestemmingsplan uitgaat van de bestaande kantoorbestemming en bestaande volume. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een planologische procedure worden doorlopen. Er is een Quick scan procedure doorlopen die als resultaat positief onder voorwaarden heeft

4.2 Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein

Voor het hele slachthuisterrein is in 2012 een Stedenbouwkundige visie vastgesteld. De visie beschrijft de toekomstige ontwikkeling van het Slachthuisterrein in relatie met de ontwikkeling van de Zuidstrook en de rest van de Slachthuisbuurt. Op basis van deze visie, die is vastgelegd in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan, wordt op dit moment de herontwikkeling van het Slachthuisterrein voorbereid. Ontwikkeling van de Blauwe wetering wijkt af van deze stedenbouwkundige visie. Deze ging namelijk uit van handhaving van het bestaande kantoor. Ontwikkeling van de Blauwe Wetering past wel binnen de beleidsintenties kantoren om te zetten naar wonen en de toekomstige structuur van de Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein. Door middel van nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt de stedenbouwkundige visie aangevuld.

5.4 Kostenverhaal

Met de ontwikkelaar is in september 2016 een Voorschot Overeenkomst afgesloten om de ambtelijke kosten die gemaakt worden om het initiatief te onderzoeken te vergoeden. Op een later moment zal een anterieure overeenkomst worden 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.

5.7 Woonvisie 2017 – 2020

Het toevoegen van circa 430 koopwoningen voor starters op de woningmarkt past binnen de woonvisie van 2017 - 2020. Voor dit deel van oost is het beleid in de vigerende Woonvisie gericht op woningdifferentiatie. Koopwoningen passen binnen het woonbeleid en dragen bij aan deze gewenste woondifferentiatie.

5.8 Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen

Het beleid is er op gericht dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling is een formeel een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning van toepassing. Van deze norm kan gemotiveerd worden afgeweken. Het plan zoals voorlopig gepresenteerd voldoet niet aan de gestelde parkeernormen. Een afwijking moet worden vertaald in een uitgewerkte parkeerbalans. Hierin dient de rekensom te zijn opgenomen van het parkeeraanbod en de behoefte aan parkeerplaatsen. Ook voor vervoersmanagementmaatregelen kan reductie worden toegepast. Deze moet dan vertaald kunnen worden naar een concreet aantal parkeerplaatsen. Vervoersmanagement betekent het aantrekkelijk maken van het gebruik van alternatieven voor de auto zoals fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer. Veduta Vastgoed BV heeft bureau Goudappel en Coffeng een eerste verkenning laten opstellen (bijlage 2). Het gehele mobiliteitsplan wordt opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5.11 Ecologisch beleidsplan

De ontwikkeling zal waar mogelijk aansluiten bij natuur inclusief bouwen. Daarnaast zal via onderzoek de ecologische waarden in beeld worden gebracht.

6. Risicoanalyse

De afstemming met toekomstige projecten uit de stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein is een uitdaging.

Naast de Blauwe Wetering wordt het Slachthuisterrein ontwikkeld en is woningbouw aan de Hannie Schafstraat voorzien. Uitvoering van de stedenbouwkundige visie transformeert de omgeving van het slachthuis naar een compact stedelijk gebied. Tussen de projecten is behoefte aan een precieze afstemming om de samenhang te garanderen. Kritieke aandachtspunten hierbij zijn eigendomsgrenzen, rooilijnen, bouwhoogten, ontsluiting, parkeeroplossing en de straatprofielen.

Op dit moment is niet duidelijk door wie en hoe het Slachthuissterrein zal worden ontwikkeld. Ymere wil in de toekomst aan de Hannie Schafstraat nieuwe woningen bouwen. De stedenbouwkundige visie gaat uit van verschuiving van de bouwlocatie richting Slachthuisterrein. Over de locatie van de bestaande woningen loopt de hoofdtoegang naar het Slachthuisterrein en de Blauwe Wetering. Op dit moment maakt Ymere geen aanstalten dit project te realiseren.

Er moet nog een goede parkeeroplossing worden gevonden

De herontwikkeling betreft het omvormen van het kantoorpand naar circa 430 woningen. Dit vraagt om creativiteit en investeringen van de ontwikkelaar om te komen tot een goede parkeeroplossing.

Een mogelijkheid om de parkeerdruk te verlagen is bijvoorbeeld het faciliteren van deelauto's. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet allemaal hoeven te bezitten. Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo eenvoudig mogelijk gemaakt wordt. Dit betekent onder meer dat:

- de deelauto's binnen het complex beschikbaar moeten zijn;
- er variëteit is in het aanbod van deelauto's;
- bewoners automatisch lid zijn van de deelauto via bijvoorbeeld de Vereniging van Eigenaren
- of via de servicekosten, waardoor alleen voor het daadwerkelijke gebruik
- wordt betaald en mensen zich mede-eigenaar voelen;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden, bijvoorbeeld een huismeester die praktische zaken
- regelt in geval van pech, onderhoud en schoon houden.

Er moeten nog diverse procedures worden doorlopen

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan "Slachthuisbuurt". Er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Los daarvan is ook nog besluitvorming nodig omtrent de stedenbouwkundige randvoorwaarden en enkele ruimtelijke ordeningsaspecten. Planologisch juridisch kiezen we voor 1 procedure, de coördinatieprocedure waarin diverse besluiten worden gecoördineerd. Er is een processchema opgesteld om de besluitvorming zo spoedig mogelijk maar en zo transparant mogelijk te laten verlopen.

7. Proces

Besluitvorming door B&W over:

- a. Startnotitie
- b. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- c. Anterieure overeenkomst
- d. Bestemmingsplan
- e. Omgevingsvergunning
- f. Inrichtingsplan openbare ruimte (VO en DO)

Aan de commissie ontwikkeling:

- a. De door B&W vastgestelde startnotitie wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.
- b. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd met verzoek in te stemmen met het toepassen van de coördinatie regeling.
- c. De anterieure overeenkomst wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.

- d. Het VO en DO van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.
- e. De B&W-besluiten om in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan en het wijzigingsplan vast te stellen worden ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

Zie bijlage 1 voor het processchema

8. Participatie en inspraak

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. Bij het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van de locatie. Zij worden actief over de plannen geïnformeerd door Veduta BV samen met de gemeente. Veduta BV organiseert een informatieavond en benadert een aantal stakeholders rechtstreeks. Daarbij worden de standpunten ten aanzien van het plan opgehaald. Voor het aspect parkeren zal ook ruime aandacht moeten zijn. Op basis hiervan kunnen keuzes zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

9. Globale Planning (onder voorbehoud)

Startnotitie: mei 2017

Verlening Voorschot Overeenkomst (mei 2017)

Stedenbouwkundig plan: mei-september 2017

Anterieure overeenkomst: mei/juni 2017

Start bestemmingsplan: oktober 2017

Indienen aanvraag omgevingsvergunning voor o.a. de activiteit bouwen: juni 2018

Omgevingsvergunning voor o.a. bouwen verleend: augustus-september 2018

Start bouw*: eind 2018/begin 2019

*afhankelijk van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures

10. Bijlagen

1. Processchema (gemeente)
2. Globale verkenning parkeeroplossing (Goudappel Coffeng, maart 2017)