

Onderwerp: Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 1^e partiële herziening

BBV nr: 2015/66443

1. Inleiding

Hoorne BV en Pre Wonen zijn elk voor hun deel eigenaar van de gronden van het voormalig Connexxionterrein aan de Leidsevaart. Zij hebben de VOF De Remise opgericht om het gebied en de aangrenzende Vomar te herontwikkelen van een bedrijventerrein naar een kleinschalige woonbuurt.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012

Vanaf 2006 heeft De VOF heeft met (bewoners)werkgroep Connexxionterrein en de gemeente aan een plan gewerkt. De raad heeft voor dit plan op 19 december 2012 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012 (hierna SPvE 2012) vastgesteld. Dit SPvE 2012 bestaat uit stedenbouwkundige en functionele randvoorwaarden en een toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit.

Aanleiding wijziging SPvE 2012

In de periode na vaststelling van het SPvE 2012 bleek het plan als gevolg van veranderde marktomstandigheden niet langer haalbaar. De ondergrondse parkeergarage was te duur en de in de voorverkoop aangeboden eengezinswoningen werden niet verkocht. Om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen was het voor de VOF noodzakelijk de uitgangspunten van het SPvE 2012 te herijken.

Procesverloop

- Vanaf april 2013 is door betrokken partijen gewerkt aan een nieuw plan, dat zoveel mogelijk moet voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten van het SPvE 2012. Dit heeft geleid tot een concept-SPvE 1^e partiële herziening.
- De commissie Ontwikkeling is over de stand van zaken rond het project geïnformeerd bij brieven van 9 december 2013 (2013/510565) en 31 januari 2013 (2013/28638).
- Het vervolgtraject bestond uit het opstellen van een aantal stedenbouwkundige modellen (proefverkavelingen), dat aan het SPvE (2012 en de partiële herziening) werd getoetst.
- De stedenbouwkundige modellen zijn aan de werkgroep en de ARK voorgelegd. Dit heeft tot aanpassingen van het SPvE geleid. Daarnaast werd ook duidelijk dat het NZH Museum gekozen heeft voor een locatie buiten het plangebied en daarmee blok 6 een andere invulling behoeft.
- Vooruitlopend op de ontwikkeling van de rest van het plangebied is in januari 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande supermarkt, aanvullende winkelruimte en 28 appartementen (blok 7).

Het is Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 1^e partiële herziening is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 1^e partiële herziening vast te stellen als gedeeltelijke wijziging en aanvulling op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 2012.

3. Beoogd resultaat

De partiële herziening biedt in samenhang met het SPvE 2012 kaders om het Remiseterrein te herontwikkelen op een duurzame wijze tot een eigentijds, hoogwaardig groen en autoluw woonmilieu met behoud van de cultuurhistorische context van het gebied.

4. Argumenten

De partiële herziening van het SPvE sluit aan op de programmabegroting.

Het stedenbouwkundig kader draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling' waaronder de uitvoering van het woningbouwprogramma woonvisie Haarlem 2012-2016 Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad (en het Regionaal Actieprogramma Wonen).

College en raad delen via het principe ongedeelde stad de ambitie om een tweedeling tussen de stad ten oosten en ten westen van het Spaarne tegen te gaan. Vanuit de Woonvisie wordt in het kader van de ongedeelde stad voor Zuidwest gestreefd naar behoud en versterking van het aandeel en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad. Qua differentiatie wordt gestreefd naar 30% sociaal bij nieuwbouw. Deze norm wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst (B&W nota 2015/60846).

Het project draagt hieraan als volgt bij.

- circa 150 eengezinswoningen in een prijscategorie vanaf circa € 325.000,-- VON;
- circa 28 appartementen boven de winkels in blok 7 in een prijscategorie < € 210.000,-- VON (sociale koop);
- circa 30 appartementen in blok 6 in een prijscategorie < € 170.000,-- VON (sociale koop);

Het bovenstaande programma voorziet in 28% sociaal. De resterende 2% (circa 4 woningen bij een gelijk blijvend aantal woningen van circa 208) wordt bij de definitieve uitwerking ingevuld.

De partiële herziening van het SPvE past binnen de uitgangspunten van het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018.

In het coalitieprogramma wordt gesteld dat verdichting binnen de stadsgrenzen mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Voor de ruimtelijke kwaliteit in dit plan is de cultuurhistorische context bepalend voor de identiteit van het gebied. Dit komt tot uiting in het ontwerp van de openbare ruimte in samenhang met de industriële uitwerking van blok 6. Het project leidt hiermee tot een verbetering van het woon- en verblijfklimaat in stadsdeel Zuid West.

De partiële herziening van het SPvE maakt de herontwikkeling van het Remiseterrein mogelijk.

Het nieuwe stedenbouwkundige kader bestaat uit:

- Een spelregelkaart met bijbehorende regels als basis voor het uit te werken stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.
- Een aantal concrete en limitatieve afspraken in welke gevallen van het SpvE 2012 mag worden afgeweken.

Nadere uitwerking van één van de proefverkavelingen heeft geleid tot een model (d3) dat voldoet aan het stedenbouwkundig programma van eisen.

Het oude plan voorziet in een groenrijke en vrijwel autovrije woonwijk met 222 woningen (150 eengezinswoningen en 72 appartementen), een museum, een gezondheidscentrum onder een dak (GOED) en een supermarkt rondom een centraal gelegen plein met speelvoorzieningen en een ondergrondse parkeergarage.

Het nieuwe plan voorziet in 208 woningen (150 eengezinswoningen en 58 appartementen), een autoluwe wijk met een autovrij verblijfsgebied, openbare en privé parkeervoorzieningen, een supermarkt, een centraal plein met speelvoorzieningen, de mogelijkheid voor maatschappelijke functies, horeca, dienstverlening en detailhandel (blok 6), privé en openbaar groen. (voor kaart blokindeling zie de partiële herziening pagina 4.)

Op pagina 5 van de partiële herziening (bijlage 1) staat een overzicht van de wijzigingen ten aanzien van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd.

In de laatste proefverkaveling (model d3) wordt voldaan aan het advies van de ARK terug te keren naar het oorspronkelijke stedenbouwkundige programma van eisen met het beoogde, identiek aan de bestaande wijk, heldere hiërarchisch stratenpatroon van enkele lange doorgangsstraten met daarop uitkomende dwarsstraatjes. Daarbij kan de commissie zich goed vinden in de meer ruimtelijke en ontspannen stedenbouwkundige opzet van het gebied ten opzichte van het SPvE 2012.

De werkgroep Connexxionterrein heeft ingestemd met de partiële herziening van het SPvE.

Punt van zorg voor de werkgroep blijft wel dat de verkeerscirculatie leidt tot een toename van de verkeers- en parkeerdruk op de omliggende smalle woonstraten. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en de capaciteit van de omliggende straten is voldoende. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het SpvE (en het bestemmingsplan) maakt meerdere verkeerscirculatiemodellen mogelijk. Een definitieve keuze voor een circulatiemodel is pas mogelijk na uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte.

Het plan is financieel uitvoerbaar.

De haalbaarheid van het plan is door de realiserende partij uitvoerig onderzocht. Daartoe zijn kostenramingen en offertes aangevraagd voor de sloop, de sanering, de bouw en de verkoop. De waarde van de woningen is in goed overleg met een team van makelaars afgestemd. De realiserende particuliere partij verklaart dat het plangebied economisch gezien haalbaar is te realiseren.

5. Risico's en kanttekeningen

De ontwikkelaar gaat het project gefaseerd uitvoeren (bijlage 3). De gewenste ruimtelijke kwaliteit inclusief de bijbehorende identiteit van het plangebied wordt alleen bereikt bij volledige uitvoering van het project. Om dit te verzekeren neemt de gemeente het beheer en eigendom van de openbare ruimte pas af na volledige realisatie van het plan. De afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (B&W nota 2015/60846).

6. Uitvoering

- Communicatie:

- Het besluit tot vaststelling van de partiële herziening SPvE wordt bekend gemaakt in op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), en via de gemeentelijke website.
- Er wordt een persbericht uitgegeven;
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces De Remise:
 - Opstellen bestemmingsplan
 - Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte (*ontwerp medio mei '15*)
 - Opstellen verkeersbesluit (*ontwerp medio sep '15*)
 - Vergunningverlening; De stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) SpvE De Remise 1^e partiële herziening
- b) SPvE 2012
- c) Fasering ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen De Remise 1e partiële herziening vast te stellen als gedeeltelijke wijziging en aanvulling op het SPvE 2012.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter