

Onderwerp Vaststellen startnotitie Dreef 40, duurzame woningbouw en kantoren ontwikkeling, als onderdeel van de pilots in Zuidwest	
Nummer	2022/769747
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Smidt, R.M. de
Telefoonnummer	023-5114250
Email	rsmidt@haarlem.nl
Kernboodschap	De afgelopen periode is voor Dreef 40 een startnotitie voorbereid als onderdeel van de pilots in Zuidwest. Door middel van pilots wordt geëxperimenteerd met nieuwe werkwijzen die versnelling en een reductie van de ambtelijke inzet tot gevolg heeft. Ambtelijk wordt de focus gelegd op advisering en toetsing met een zorgvuldig afgewogen plan tot gevolg. De bijgevoegde startnotitie is het resultaat van één van deze pilots. Het initiatief draagt bij aan de woningopgave van de stad en past binnen de economische visie voor de stad. Daarom wordt voorgesteld de startnotitie voor het verduurzamen en transformeren van het pand aan de Dreef 40 naar 39 woningen in de verdeling 40-40-20 en 2.550 m2 kantoren vast te stellen. Het gebouw wordt verduurzaamd door groene daken, pv panelen en de nieuw te realiseren uitbreidingen passen binnen het convenant houtbouw. De transformatie voorziet in een ondergrondse parkeergarage en voldoet aan het mobiliteitsbeleid. Dreef 40 wordt herontwikkeld met behoud van de monumentale bomen en zorgt voor een vergroening van het binnenhof in samenspraak met omwonende. Het plan zorgt voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving en het beschermde stadsgezicht. Om versnelling te brengen wordt voorgesteld het college op basis van de vastgestelde startnotitie het mandaat te geven de omgevingsvergunning te verlenen. Het project wordt aangewezen als project waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen “verklaring van geen bedenkingen” noodzakelijk is.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	

Besluit College d.d. 27 juni 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De gemeenteraad stelt de startnotitie voor Dreef 40 vast. 2. De gemeenteraad wijst het project voor duurzame kantoren en woningbouw ontwikkeling Dreef 40 aan als project waarvoor geen “verklaring van geen bedenkingen” nodig is onder voorwaarde dat de ingediende aanvraag voldoet aan de uitgangspunten uit de startnotitie. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

De afgelopen periode is voor Dreef 40 een startnotitie voorbereid als onderdeel van de pilots in Zuidwest. Door middel van pilots wordt geëxperimenteerd met nieuwe werkwijzen die versnelling en een reductie van ambtelijke inzet tot gevolg heeft. De bijgevoegde startnotitie voor Dreef 40 is het resultaat van één van deze pilots. Aan projecttafels heeft de initiatiefnemer zijn plan kunnen toetsen en bijschaven. Ambtelijk wordt de focus gelegd op advisering en toetsing met een zorgvuldig afgewogen plan tot gevolg. Het plan bevindt zich in de fase waarop de raad wordt gevraagd een besluit te nemen. De basis voor dit besluit, de startnotitie, is gelegd door de initiatiefnemer samen met de gemeente Haarlem.

In de startnotitie zijn heel veel principes al ver uitgewerkt. Deze uitgebreide startnotitie ligt voor aan de raad. We vragen de raad daarom op basis van deze uitgebreide uitgangspunten het vervolgtraject aan het college over te laten in mandaat. Daarom wordt voorgesteld het project aan te wijzen als een project waarvoor geen “verklaring van geen bedenkingen” nodig is. Vanuit de ambtelijke organisatie is voldoende vertrouwen in het initiatief.



Dit besluit brengt overigens niet met zich mee dat er uiteindelijk een vergunning moet worden verleend. De in te dienen aanvraag dient vanzelfsprekend niet alleen aan de startnotitie, maar ook aan de wettelijke kaders te voldoen. Daarnaast kunnen omwonenden tijdens de procedure zienswijzen naar voren brengen. Deze zienswijzen zullen bij de definitieve beoordeling van de aanvraag worden betrokken.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De gemeenteraad stelt de startnotitie voor Dreef 40 vast.
2. De gemeenteraad wijst het project voor duurzame kantoren en woningbouw ontwikkeling Dreef 40 aan als project waarvoor geen “verklaring van geen bedenkingen” nodig is onder voorwaarde dat de ingediende aanvraag voldoet aan de uitgangspunten uit de startnotitie.

3. Beoogd resultaat

Het verduurzamen en transformeren van het pand aan de Dreef 40 naar 39 woningen in de verdeling 40-40-20 en 2.550 m² kantoren passende bij de Economische Visie. Het versnellen van de besluitvormingsprocedure in het kader van de pilots in Zuidwest.

4. Argumenten

1. De startnotitie biedt een plan van aanpak voor het project

De startnotitie geeft inzicht in de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het project. De te volgen procedure wordt beschreven, waarbij de participatiemomenten en de besluitmomenten helder zijn vastgelegd.

2. De ontwikkeling draagt bij aan de groei van de stad

De transformatie van Dreef 40 draagt bij aan de woningbouwopgave van de stad. Daarnaast past het binnen de economische visie voor de stad door de realisatie van een duurzaam kantoorpand van 2550 m². De transformatie voorziet in 39 woning in de verdeling 40-40-20. Dit komt neer op 15 sociale huurwoningen met een oppervlakte van ca. 45 - 50 m², 16 middendure woningen met een oppervlak van ca. 55 - 80 m² en 8 vrije sector woningen met een oppervlak van ca. 85 - 110 m². Ook zullen de woningen voldoen aan de overige spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (o.a. differentiatie qua huurniveaus, minimale exploitatietermijn en regels woningtoewijzing). De initiatiefnemer neemt de woningen zelf in beheer vanwege de kleine hoeveelheid en de eigendomssituatie in zowel het gebouw als de parkeergarage.

3. De ontwikkeling past binnen de economische visie en het programma voor werk van de gemeente

Het werk programma wordt kwalitatief ingevuld conform de randvoorwaarden uit de Economische visie. Het huidige pand heeft op het moment uitsluitend een kantoren functie. Bij verandering van kantoren naar wonen en kantoren wijkt het plan dus af van het bestemmingsplan. Vanuit economie is positief geadviseerd op dit initiatief, ook vanwege de positieve bijdrage aan de woningbouwopgave. Bij verandering van werk naar wonen wordt vanuit beleid gevraagd minimaal 50% van het huidige kantoren oppervlak terug te laten komen in het programma. Dreef 40 voorziet in een kantoren programma 56% van het huidige volume en voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten.

4. Duurzaamheidsparagraaf

De ontwikkeling past binnen de duurzame ontwikkeling van de stad. Het gebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen. De oude installaties worden afgekoppeld. Dreef 40 wordt aardgasvrij en krijgt een balansventilatie. Daarnaast wordt voorzien in een eigen of gecombineerde bron. Naast groene daken worden op de hoogste daken PV-panelen geplaatst voor het opwekken van energie.

Door de uitbreiding van het gebouw grotendeels met hout te realiseren en het bestaande casco her te gebruiken, sluit het project aan bij de ambitie om een duurzaam circulair gebouw te maken, dat ook een bijdrage levert aan de in het akkoord van Parijs gestelde doelen omtrent de duurzame opslag van CO₂.

5. Groenparagraaf

Het plan wordt ontwikkeld met oog voor het omliggende groen en behoud van de monumentale boom in het gebied. Vanwege de ligging van Dreef 40, de nabijheid van de monumentale boom bij het plan en de kansen op vergroening, wordt het Platform Groen separaat geïnformeerd over de transformatie. De initiatiefnemers zullen op een later moment ook andere belangengroepen informeren en hebben al een inloop bijeenkomst georganiseerd voor buurt bewoners.

Door transformatie wordt het bebouwd oppervlak vergroot. De toename wordt gecompenseerd door vergroening van de terrassen en herinrichting voortuin en hof. Mogelijkheden voor klimaat adaptatie zullen verder worden uitgewerkt:

- de hof op eigen grond wordt ingericht als openbaar toegankelijke ruimte
- inrichting tuin: maximaliseren groen en bomen in samenspraak met de bewoners grenzend aan de binnentuin
- groene sedum daken
- retentie in het hof

6. Het plan vormt een zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving

Bij de transformatie van Dreef 40 wordt de huidige techniek laag op de 5^e verdieping vervangen door twee extra woonlagen die terug liggend worden gerealiseerd. De transformatie wordt één laag hoger dan de huidige bebouwing. Hiermee wijkt het af van het bestemmingsplan. Door het trappen van de houten modules en de geleiding van buitenruimtes ontstaat een samenhangend architectonische



geheel. Zachte overgangen vervangen de huidige harde overgangen naar de Dreef en het hof.

Speerpunten zijn:

- een veilige en mooie woonomgeving met aandacht voor sociale veiligheid
- een logische gebouw-oriëntatie met heldere hoofdentree voor werken aan de straat en activering van de binnenhofzijde door een heldere hoofdentree voor wonen aan de hofzijde
- geen blinde gevels aan de straatzijdes
- zachte overgangen naar de Dreef, maar ook naar het binnenhof
- nette openbare ruimte
- handhaving van de openbaar toegankelijke hofruimte achter het gebouw

7. Transformatie van het bestaand gebouw beoogt een zorgvuldige inpassing in het Beschermd Stadsgezicht.

De uitbreiding en transformatie van Dreef 40 beoogt een zorgvuldiger aansluiting op de kwaliteiten van het Beschermd Stadsgezicht in tegenstelling tot het bestaande gebouw. Materiaalgebruik, oriëntatie en rooilijnen sluiten aan bij die van de directe omgeving. Het definitieve ontwerp zal daarop uitdrukkelijk worden getoetst door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de uitwerking worden de volgende bouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- hoogwaardige architectuur die op een moderne manier past in de omgeving van Dreef en wijk
- De gevelbekleding ondersteunt de compositie
- Natuursteen duidt het oude volume en toevoegingen kennen houten bekledingen
- Plantenbakken worden geïntegreerd in de architectuur

8. Het plan past binnen het mobiliteitsbeleid

Het huidige parkeerbeleid gebiedstype 'schil/overloopgebied' uit 'Beleidsregels parkeernormen 2015' vergt voor het woon- en werkprogramma van de transformatie 82 parkeerplekken in totaliteit. Hiervan wordt ruim 90% in de al bestaande ondergrondse parkeergarage ondergebracht. Daarnaast wil de transformatie anticiperen op de duurzame mobiliteitsambitie van Haarlem. Voor de bewoners wordt daarom in de plint een nieuwe fietsenstalling op begane grond gerealiseerd.

9. Financiën

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken worden met de ontwikkelaar een voorschotovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

10. Participatie en inspraak

Er is een participatie en communicatieplan gemaakt voor de eerste fase van het project om te komen tot de startnotitie. Voor het vervolg wordt door de ontwikkelaar in samenwerking met gemeente een participatie en informatieplan (PIP) opgesteld zodat belanghebbende en omwonenden geïnformeerd blijven.

Omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief op een goedbezochte inloopavond in het gebouw op 17 maart 2022. Ook wijkraden waren hierbij vertegenwoordigd.

In beginsel is positief gereageerd op het initiatief om het nu deels leegstaande kantoor te transformeren. Wel zijn zorgen geuit over mogelijke overlast van de toekomstige bewoning. Daarom zal speciale aandacht worden besteed aan de uitwerking van de buitenruimtes om geluidsoverlast te beperken.

Omwonenden willen nadrukkelijk betrokken worden bij de inrichting van het binnenhof zodat dit in lijn is met de door de omwonenden reeds ontwikkelde plannen voor een nieuwe inrichting met bijpassende beplanting van het hof rond de woningen.

11. Proces en pilots in Zuidwest

De transformatie van Dreef 40 is onderdeel van de pilots in Zuidwest. Bij de start van de pilot is Dreef 40 als één pilot met Dreef 48 aangemerkt, ondanks dat dit twee verschillende initiatieven en initiatiefnemers zijn. Na een aantal projecttafels bleek dat deze methodiek goed werkt zolang een initiatiefnemer zoveel mogelijk binnen de beleidskaders tot planvorming kan komen. Dreef 40 paste goed binnen de beleidskaders. Dreef 40 is daarom in tijdspad en proces los gekoppeld van Dreef 48. De andere pilots zijn St. Jacob in de hout en Zuiderhout.

De transformatie van Dreef 40 is in de projecttafels maandelijks zorgvuldig voorbereid. De startnotitie is gemaakt door de initiatiefnemer zelf en getoetst door de gemeente.

12. Het college van B&W het mandaat geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van het afgeven van omgevingsvergunningen. In een aantal gevallen mag het college alleen een omgevingsvergunning verlenen, als de gemeenteraad vooraf heeft verklaard daartegen geen bezwaar te hebben. Dit is de verklaring van geen bedenkingen. Deze wordt vooraf gegaan door de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Er is in de procedure dus twee keer een raadsbesluit vereist.

De gemeenteraad mag afzien van deze bevoegdheid. Dat heeft voor de toetsing van de aanvraag geen gevolgen. Het college en de gemeenteraad zullen de aanvraag immers allebei aan dezelfde wettelijke criteria moeten toetsen. Het heeft wel gevolgen voor de doorlooptijd van de procedure. Op het moment dat de gemeenteraad op hoofdlijnen instemt met een initiatief, kan deze dan ook besluiten af te zien van een verklaring van geen bedenkingen. Dit is bijvoorbeeld gedaan bij het Vogelhospitaal aan de Vergierdeweg en de 160 sociale woningen aan het Delftplein. In dit geval is de inhoud van het initiatief naar ons oordeel voldoende duidelijk, zodat de gemeenteraad een standpunt kan innemen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Bovendien draagt het plan bij aan goede ruimtelijke ontwikkeling en zorgt de nieuwe bestemming voor meer levendigheid in het gebied. De gemeenteraad wordt daarom middels dit besluit gevraagd dit project aan te wijzen als een project waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig is. De gemeenteraad is



hiertoe bevoegd op grond van artikel 6:5 van het Besluit omgevingsrecht, in samenhang met het eerste besluitpunt uit het raadsbesluit van 23 april 2020.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt alle fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden afspraken gemaakt met de stad middels een anterieure overeenkomst. Vervolgens wordt de uitwerking van het plan in de ontwerpfase getoetst door de ARK waarna de omgevingsvergunning middels een uitgebreide procedure aangevraagd kan worden. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie	Raad	Q2 2022
Definitiefase	Anterieure overeenkomst	B&W	Q2-Q3 2022
Ontwerpfase	- Voorbereiding juridisch-planologische procedure - Toetsen door ARK		Q2-Q3 2022
Voorbereidingsfase	Juridisch-planologische procedure	B&W	Q4 2022/Q1 2023
Realisatiefase	Uitvoering		Q1/Q2 2023

7. Bijlagen

1. Startnotitie Dreef 40 25 mei 2022
2. Concept duurzame transformatie Dreef 40 april 2022