

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 januari 2018

ONDERWERP

Ontwerp inrichtingsplan Spaarnelicht

SAMENVATTING

Voor het project Spaarnelicht is het ontwerp inrichtingsplan gereed. Dit inrichtingsplan is de gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundig plan (2005) dat aan de eerder verleende vrijstelling voor de herontwikkeling van het Spaarne Ziekenhuis ten grondslag heeft gelegen. Het stedenbouwkundige plan is in onderdelen ontwikkeld en opgeleverd. Spaarnelicht is het laatste onderdeel. Hierbij wordt ook in de parkachtige inrichting rondom de woontorens en naast het Spaarne Gasthuis voorzien. Het plan bevat o.a. de volgende componenten: wegen, groen, bomen, water en nutsvoorzieningen. Het inrichtingsplan wordt voor inspraak ter inzage gelegd, waarna het door het college al dan niet gewijzigd wordt vastgesteld.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Algemene wet bestuursrecht

Inspraakverordening

BESLUIT B&W

1. het voornemen uit te spreken om het ontwerp inrichtingsplan voor het project Spaarnelicht ter inzage te leggen;
2. De commissie Ruimte te vragen haar mening over het voorgenomen besluit te geven (B-stuk).

AANLEIDING

In 2005 is aangezet gegeven om het Spaarne Ziekenhuis te herontwikkelen door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en het vaststellen van een stedenbouwkundig ontwerp. Het project Spaarnelicht, dat bestaat uit het bouwen van 62 luxe appartementen in twee woongebouwen en de inrichting van het omliggend maaiveld, is het laatste onderdeel van het stedenbouwkundige plan. Voor het stedenbouwkundige plan is in 2006 een vrijstelling verleend, die in 2013 in het bestemmingsplan Woonwijken Noordoost is opgenomen. In dat bestemmingsplan zijn de planologische kaders opgenomen voor de bouw van de woningen en het gebruik van de gronden. Om het gebied rondom de woongebouwen in te richten is door de ontwikkelaar een voorlopig ontwerp inrichtingsplan opgesteld in samenwerking met de afdelingen RB, VOR en UOR. In het kader van participatie wordt een inrichtingsplan eerst als ontwerp ter inzage gelegd zodat omwonenden erop kunnen reageren. Dit voorstel gaat hierover.

MOTIVERING

Het ontwerp inrichtingsplan is de gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundig plan (2005) dat aan de eerder verleende vrijstelling voor de herontwikkeling van het Spaarne Ziekenhuis ten grondslag heeft gelegen. Hierbij wordt ook in de parkachtige inrichting rondom de woongebouwen en naast het Spaarne Gasthuis voorzien. Het huidige inrichtingsplan borduurt hierop voort. Het plan bevat o.a. de volgende componenten: wegen, groen, bomen, water en nutsvoorzieningen.

Programma van Eisen Heemstede 2014

De inrichting van het gebied is getoetst aan het Programma van Eisen Heemstede 2014 (hierna PvE) en de daarop aanvullende (duurzaamheids)eisen. Het plan voldoet aan de genoemde eisen.

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 januari 2018

Overdracht van grond

De parkachtige inrichting rondom de woongebouwen bestaat uit drie delen. Het grootste deel betreft het groene park rondom de woongebouwen en aan het Spaarne, dat voorzien is van groen, paden en speelvoorzieningen. Deze grond wordt aan de gemeente overgedragen die vervolgens het beheer en onderhoud op zich neemt. Een deel betreft het dek van de parkeergarage waarop een daktuin wordt gerealiseerd. Hoewel dit deel overgaat in het groene park wordt dit deel geen openbare ruimte maar behoort deze daktuin tot de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE). Een klein deel wordt in samenspraak met het Spaarne Gasthuis ingericht, omdat dat deel in haar eigendom is. Dat deel blijft in eigendom van het Spaarne Gasthuis.

Verkeer en parkeren

De parkeervoorzieningen voor de motorvoertuigen van de 62 appartementen en het bezoek worden volledig ondergronds in de parkeerkelder opgelost. Voor bezoekend fietsverkeer wordt op de daktuin in fietsparkeren voorzien. De ontwikkelaar draagt er zorg voor om toegang tot de garage voor bezoekers zo aantrekkelijk mogelijk te maken zodat niet op maaiveld wordt geparkeerd.

Het verkeer naar en van de parkeergarage loopt via een aansluiting op de Händellaan. Deze constructie is uitvoerig beoordeeld en als meest verkeersveilige oplossing gezien.

Het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) bereiken de woongebouwen via het fietspad en over de daktuin of via de hellingbaan naar de parkeergarage.

Speelvoorzieningen

In het inrichtingsplan is voorzien in speelvoorzieningen voor de leeftijdscategorie 0 – 6 en 6 – 12 jaar. De speelvoorzieningen zijn op een locatie gesitueerd waar geen directe verbinding met water of verkeer bestaat en waarbij zicht mogelijk is van zowel de daktuin als het terras van het Spaarne Gasthuis. De speelvoorzieningen krijgen een natuurlijke uitstraling die passend is in de parkachtige uitstraling van het gebied. De kinderen van >12 jaar kunnen het grote veld uitermate goed gebruiken als trapveld. Er worden verder geen extra voorzieningen voor aangebracht. Een jas of meegebrachte pion doet vaak net zo goed dienst als doel.

Aanrijroute en opstelplaatsen brandweer

Ook aan de aanrijroute en opstelplaatsen voor de nood- en hulpdiensten, maar specifiek voor het zware materieel van de brandweer, is gedacht. In het plan zijn diverse opstelplaatsen gesitueerd en in de parkachtige inrichting wordt een rijstrook met “versterkt gras” aangebracht waarover de brandweer het gebied kan bereiken.

Samenwerkingsovereenkomst

In 2006 en 2011 zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten met de ontwikkelaar. Voor dit laatste onderdeel van het stedenbouwkundige plan is een aanvullende overeenkomst opgesteld, welke nog aan het college wordt aangeboden. In deze overeenkomst zijn afspraken neergelegd over:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransacties;
- c. de realisatie van het project door en voor eigen rekening en risico van exploitant;
- d. het (toekomstig) beheer en onderhoud van het gerealiseerde;
- e. de planning en fasering van het project.

FINANCIËN

De ontwikkelaar realiseert het inrichtingsplan volledig voor eigen risico en rekening. De gronden worden aan de gemeente geleverd voor het symbolische bedrag van € 1,00 en de ontwikkelaar draagt bij in de kosten voor onderhoud via de Regeling afkoop onderhoud.

PLANNING/UITVOERING

De woongebouwen gaan medio eerste kwartaal 2018 in de verkoop. De aanvraag om de omgevingsvergunning wordt daarom binnenkort verwacht. Een volledige aanvraag moet in maximaal 14 weken worden afgehandeld. De start van de werkzaamheden zal kort hierop plaatsvinden. Oplevering van de woontorens en het omliggende gebied gebeurt naar verwachting in 2020.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Over het voorlopig ontwerp inrichtingsplan is een inspraakavond georganiseerd. Deze avond is goed bezocht door diverse omwonenden en geïnteresseerden. Er zijn nuttige opmerkingen gemaakt, die zijn samengevat in een inspraaknota (zie bijlage). De volledige beantwoording van de inspraak is in een aparte bijlage opgenomen. Er zijn een aantal in het oog springende opmerkingen, die hier specifiek worden behandeld.

Verkeer

Aanwezigen maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling van het plan. De zorgen betreffen specifiek de ontsluiting via de Händellaan en de verwerking van de verkeersstromen op de kruising César Francklaan/Händellaan. Ook de veiligheid voor fietsers en voetgangers, in het bijzonder kinderen, is een zorg voor insprekers. Voorgesteld wordt om een rotonde op de genoemde kruising te realiseren.

Verkeerslicht vervangen voor rotonde

Het verkeerslicht Johan Wagenaarlaan-César Francklaan wordt gebruikt als buffer- en verdeelpunt. Het verkeerslicht is onderdeel van het Dynamisch VerkeersManagement (DVM) in Heemstede en omstreken. Andere verkeerslichten in Heemstede zijn ook aangesloten op DVM. Voordeel van een verkeerslicht is dat we verkeer kunnen reguleren en sturen. Bij het reguleren van verkeer verbetert de doorstroming. Dit is te vergelijken met een verkeerslicht voor de oprit van een snelweg, welke steeds een aantal auto's doorlaat. Bij een rotonde komt er na opening van een brug een grote hoeveelheid verkeer in één keer Heemstede binnen. Dat kunnen de wegen moeilijk verwerken en heeft extra congestie als gevolg.

Opening van de brug is meteen onderdeel van de tweede reden waarom een rotonde erg nadelig is, vooral voor weggebruikers vanuit de Handellaan. Een rotonde werkt alleen als de verkeersstromen uit alle richtingen ongeveer gelijk zijn, anders komt men de rotonde niet meer op. De Handellaan is een erg rustige weg, terwijl de route Schouwbroekerbrug-Johan Wagenaarlaan/César Francklaan een zeer drukke route is. Weggebruikers vanaf de Handellaan komen vanwege de constante stroom auto's te rotonde niet meer op. Wachtijden vanuit de Handellaan lopen daardoor erg hoog op. Vooral na opening van de brug is de rotonde oprijden vanaf de Handellaan een ondoenlijke zaak. In Schalkwijk is het verkeersaanbod vanuit alle richtingen ongeveer gelijk, waardoor rotondes daar wel mogelijk zijn.

Handellaan is erg smal

De Handellaan is een erftoegangsweg en heeft een breedte van 10 meter (drie rijbanen, (2 naar zuid, 1 naar noord)). De weg is daarom al veel breder dan de aanbevolen breedte erftoegangsweg van 4,8 meter. De breedte hoeft daarom niet aangepast te worden.

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 januari 2018

Spelen

In algemene zin pleiten de insprekers voor aandacht voor de speelvoorzieningen. Er wonen veel kinderen in het aangrenzende watermuziek. Er is behoefte aan voorzieningen voor de leeftijdscategorie 0-6 (klimmen, kruipen, glijden) en 6-12 (trapveldje).

In het ontwerp inrichtingsplan is een speelvoorziening opgenomen die geschikt zijn voor beide leeftijdscategorieën. Op de globale tekening zijn stapstenen en een omgevallen boom aangegeven ter aanduiding van een informele speelplaats met natuurlijke uitstraling. Op de nadere uitwerking van de speelvoorziening zijn ook toestellen weergegeven voor de allerkleinste (glijden/klimmen).

Conclusie

De inspraakreacties hebben gezocht voor enkele aanpassingen aan het concept VO.

DUURZAAMHEID

Verlichting

In het plan wordt gewerkt met energiezuinige LED verlichting. Dit betreft zowel de daktuin als het omliggende park. Op het jaagpad wordt met honden gelopen. Het is daarbij altijd een afweging van belangen of het park verlicht moet worden. In het voorlopig ontwerp is vanuit veiligheidsoverwegingen verlichting langs het Jaagpad en andere paden in het park opgenomen. Het beleid van de gemeente is echter om parken niet te verlichten als dat niet hoeft. Licht kan juist ook verstorend werken voor natuur en uitzicht en wekt misschien ook een schijnveiligheid. Aan de aanwezigen bij de inspraakavond is gevraagd welke voorkeur voor verlichting bestaat. Ook de aanwezigen hebben aangegeven liever geen verlichting langs het jaagpad in het park te hebben. Het ontwerp inrichtingsplan is hierop aangepast.

Materiaalgebruik

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is speciale aandacht gevestigd op het gebruik van duurzame materialen, voor onder meer de beschoeiing.

BIJLAGEN

- kenmerk: onderwerp: