

Bijlage 4 (1206860)

Inleiding bij bijlage 4:

De projectopdracht omschrijft het proces om te komen tot een onderbouwing van de beoogde nieuwe uitgangspunten. Vaststelling daarvan wordt verwacht in 2024 na gedegen onderzoek. In de tabel op de laatste pagina staat een overzicht van de uitgangspunten uit 2020 en een beoogde aanpassingen zoals die op dit moment (2023) wordt voorzien om tot daadwerkelijke gebiedsontwikkeling te kunnen komen.

1. Ruimtelijk Kader

Uitgangspunt 2020:

Vasthouden aan het uitgangspunt dat er één ruimtelijk kader (omgevingsplan) voor het volledige plangebied opgesteld wordt. Gezien het belang, dat het college hecht aan een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen, met in acht name van de beperkingen die het gebied kent. Het college is van mening dat wanneer een herontwikkeling van het gebied zou plaatsvinden, er een integraal plan moet komen. Dus met inbreng van alle grond en ondernemers.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Eerste stap is een gebiedsvisie op basis waarvan uiteindelijk het juridisch kader, het omgevingsplan, opgesteld kan worden. Het gebied Havenkwartier ligt immers niet alleen aan de haven (Havenlab) maar grenst ook aan het Rijksmonument Hageveld en aan het naastliggende bedrijventerrein Cruquiusweg. Een integraal plan wordt vastgelegd in een gebiedsvisie dat als ruimtelijk sturingsinstrument dient voor toekomstige ontwikkelingen in dat gebied. De gebiedsvisie is basis voor een Nota van Uitgangspunten waarbinnen de ontwikkeling van het Havenkwartier opgepakt kan worden door marktpartijen. Dit traject staat los van inbreng van alle grond van ondernemers. Dat gaat over uitvoerbaarheid, exploitatie en daadwerkelijke herontwikkeling waarvoor eigenaren en marktpartijen in de toekomst aan zet zijn.

2. Gefaseerde uitvoering

Uitgangspunt 2020:

Het gefaseerd uitvoeren van het uiteindelijk vastgestelde omgevingsplan is desgewenst mogelijk. Onder de voorwaarde dat aan de overige uitgangspunten –met name het hiervoor genoemde- wordt voldaan, is er in beginsel geen bezwaar tegen het gefaseerd verlenen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een gefaseerde bouw stelt de initiatiefnemers in staat om de komende jaren te anticiperen op de veranderende vastgoedmarkt. Dit biedt geen garantie voor een in architectuur en stijl samenhangend geheel maar dit kan binnen het havenkwartier ook voor eigenheid zorgen binnen de nieuwbouwblokken.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Een gefaseerde aanpak is mogelijk op basis van een doordachte stedenbouwkundige visie en bijhorend beeldkwaliteitsplan (dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad gezamenlijk met een omgevingsplan) en geeft duidelijke kaders aan toekomstige planuitwerking door initiatiefnemers. Het is tevens een eenduidig toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard dienen ontwikkelingen in de woningmarkt, samenleving en omgeving verwerkt te worden in eventuele aanpassingen van deze documenten in de toekomst. Dat geldt voor alle omgevingsplannen van de gemeente.

3. Afwikkeling verkeer via N201

Uitgangspunt 2020:

De maximale capaciteit van de omliggende (belaste) kruispunten leidend is voor de ruimtelijke afweging. “De mate van restruimte is bepaald door een berekening uit te voeren naar de cyclustijd van het kruispunt. Wanneer de cyclustijd meer dan 120 secondes bedraagt, is maximale capaciteit bereikt en is er dus geen restruimte op het betreffende kruispunt. Daarnaast ontstaan er in dergelijke gevallen onveilige situaties. Het Havenkwartier wordt ontsloten via de N201. Momenteel is er geen sprake van restruimte op de kruispunten. Het huidige aantal verkeersbewegingen is dus al meer dan de kruispunten aankunnen.” Aldus de conclusie van Goudappel Coffeng.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Uitgangspunt 3 gaat uit van een intern gerichte gebiedsbenadering. Een gebied mag niet meer verkeer produceren omdat het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de ontsluitende infrastructuur en de kruispunten hun maximale (verwerkings) capaciteit behaald hebben. Die verkeersdruk op de N201 en kruispuntintensiteiten worden in grote mate veroorzaakt door (boven)regionaal verkeer. In regionaal verband moeten er oplossingen komen opdat ontwikkelingen in Heemstede doorgang kunnen vinden. Nu worden ontwikkelingen in Heemstede tegengehouden door bestaande uitgangspunten te hanteren terwijl sinds 2021 duidelijk is geworden dat de N201 in de toekomst alleen nog maar meer verkeersbelasting gaat krijgen als gevolg van stedenbouwkundige uitbreidingen in het Cruquiusgebied (Haarlemmermeer) en Haarlem Zuid-west en Schalkwijk. De kruispunten op de N201 in Heemstede dienen zodanig heringericht te worden dat het gebied Havenkwartier, scholencomplex Hageveld, sportvelden, Meermond, Herenboeren en bedrijventerreinen goed en veilig bereikbaar blijven. Op gebied van ontsluiting, verkeerveiligheid & leefbaarheid en doorstroming van de N201 ligt een forse inspanning voor de omgevingspartners, provincie en MRA.

4. Gebiedstransformatie moet in het geheel mogelijk zijn qua ontsluiting op de N201

Uitgangspunt 2020:

Het kan niet zo zijn dat de aanwezige ‘ruimte’ totdat de maximale capaciteit van de omliggende kruispunten is bereikt, geheel ten goede komt aan een deelontwikkeling in het plangebied.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Zie onder punt 3. De aanwezige ‘ruimte’ wordt nu benut door grootschalige woningbouwontwikkelingen in de regio. Er is daarmee dus geen sprake van een deelontwikkeling. De gebiedsvisie onder punt 1 geeft een zicht op de totale verwachte verkeersproductie en belasting van de kruispunten op de N201. Daarmee wordt rekening gehouden ongeacht of het gebied uiteindelijk gefaseerd gaat transformeren.

5. Parkeernorm

Uitgangspunt 2020:

Voor de beoordeling van de parkeerbehoefte in het kader van de ruimtelijke afweging hanteren wij de meest recente nota parkeernormen. Met dit uitgangspunt wordt de laatste conclusie uit de raadsdiscussie “Wonen” (zie bijlage) tegemoet gekomen. Te weten: “Woningbouw en mobiliteit samen moeten gaan”.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Bij transformatie is het doorgaans een flinke puzzel om alle beleidseisen en doelstelling op kavelniveau te kunnen bereiken. Middels postzegelplanologie (dus per kavel/eigendom bekijken of aan alle eisen wordt voldaan) is een dergelijke transformatie op voorhand lastig van de grond te krijgen. Door naar het gebied als totaal te kijken zijn er meer uitwerkingsscenario's denkbaar waarbij onder andere oplossingen voor parkeren wellicht gecentraliseerd of gecombineerd kunnen worden waarbij uiteindelijk toch voldaan wordt aan de nota Parkeernormen. Vanwege alle eisen en nieuwe ruimtevragers (denk aan klimaatadaptatie en energie- en warmtetransitie en die sinds 2020 onderdeel zijn geworden van gebiedsontwikkeling blijft het noodzakelijk om een goede belangenafweging te maken tussen de diverse beleidsonderdelen. Op voorhand stellen dat aan de nota Parkeernormen voldaan moet worden kan gevolgen hebben voor andere beleidsdoelstellingen die dan niet gerealiseerd kunnen worden.

6. Bouwvolume

Uitgangspunt 2020:

Voor de op te stellen gebiedsvisie zijn de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" leidend. Dit houdt bijvoorbeeld in dat voor een belangrijk deel van het gebied een maximale bouwhoogtes van 9 of 10 meter geldt, met een maximaal bebouwingspercentage van de bouwvlakken variërend van 50% tot 90%. Met dit uitgangspunt wordt aangesloten op de conclusies uit de raadsdiscussie "Wonen" van 3 juli 2019 (zie bijlage)

Beoogd uitgangspunt 2023:

Op voorhand is gebleken dat een bouwhoogte van maximaal 9 of 10 meter een niet rendabele exploitatie op kan leveren. Zeker niet gezien de gewijzigde marktsituatie sinds 2020. Zo zijn de kosten voor bouw- en sloop significant gestegen. Is de rente gestegen en zijn investeerders onzeker geworden vanwege wijzigende wet- en regelgeving. Door hard vast te houden aan de planologische voorschriften uit het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is een transformatie van het gebied financieel niet haalbaar. Door gezamenlijk een visie voor het gebied op te stellen, het reken en tekenproces te doorlopen en nieuwe planologische kaders op basis van die uitkomsten op te stellen worden de juiste mogelijkheden voor transformatie gecreëerd.

7. Functiemenging wonen-bedrijven

Uitgangspunt 2020:

Bij een transitie naar woningbouw moet er tevens ruimte geboden worden aan bedrijfsactiviteiten. Door functiemenging komt dit uitgangspunt het collegebesluit omtrent de transformatieverzoeken van bedrijventerreinen tegemoet (zie bijlage). Dergelijke bedrijfsactiviteiten zou bijvoorbeeld plaats kunnen vinden in de plint, voor zover de wettelijke kaders omtrent, bijvoorbeeld, veiligheidscirkels dit mogelijk maken.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Dit punt kan grotendeels gehandhaafd blijven. Het 'moeten' is afhankelijk van het gezamenlijke reken en tekenproces. Uitkomst kan zijn dat bedrijfsactiviteiten niet rendabel te krijgen zijn. Voorstel is dan ook het woord 'moet' te vervangen in 'waar mogelijk'.

8. Adviezen uit Havenlab

Uitgangspunt 2020:

Een herontwikkeling van het Havenkwartier dient zich aan te sluiten op de adviezen uit het Havenlab. Deze adviezen omschrijven de volgende punten (bijlage). Het gebied dient ruim opgezet te worden met een dichtheid, die vergelijkbaar is met Waterpark Zuid en Noord. De focus van de herontwikkeling dient te liggen op de Industrieweg grenzend aan de Haven, dat een boulevardachtige karakter verdient. De Haven en directe omgeving (ook het her ontwikkelde bedrijventerrein) dient het hele jaar attractief te zijn voor bezoekers.

Beoogd uitgangspunt 2023:

Opmerkelijk bij dit punt is dat ten opzichte van punt 6 de toegestane planologische kaders voor bouwhoogte zijn vastgesteld op 14, 15 en 29 meter bouwhoogte (overigens is de woontoren van 29 meter hoog niet gerealiseerd in het Waterpark). Dit punt kan gehandhaafd worden in aanvulling met uitkomsten van een nieuw te doorlopen participatietraject omdat er inmiddels nieuwe stakeholders in en rond het gebied zijn gevestigd.

Samengevat levert dat het volgende overzicht op dat opgenomen is in het collegebesluit met zaaknummer 1206860.

Nr.	Uitgangspunten 2020	Beoogde uitgangspunten 2023
1	Eén ruimtelijk kader in de vorm van een omgevingsplan	Gebiedsvisie, nader uit te werken in omgevingsplannen
2	Gefaseerd uitvoeren is desgewenst mogelijk	Gefaseerde uitvoering toestaan op basis van duidelijke kaders aan de voorkant
3	De maximale capaciteit van de omliggende (belaste) kruispunten leidend is voor de ruimtelijke afweging	De kruispunten op en wegvakken van de N201 in Heemstede dienen zodanig heringericht te worden dat voor het (boven) lokale verkeer, het gebied Havenkwartier, scholencomplex Hageveld, sportvelden, Meermond, Herenboeren en bedrijventerreinen nu en in de toekomst goed en veilig bereikbaar blijven
4	Het kan niet zo zijn dat de aanwezige 'ruimte' totdat de maximale capaciteit van de omliggende kruispunten is bereikt, geheel ten goede komt aan een deelontwikkeling in het plangebied	Een mobiliteitsonderzoek geeft een zicht op de totale verwachte verkeersproductie en belasting van de kruispunten op de N201. Daarmee wordt rekening gehouden ongeacht of het gebied uiteindelijk gefaseerd gaat transformeren
5	Beoordeling van de parkeerbehoefte in het kader van de ruimtelijke afweging hanteren wij de meest recente nota parkeernormen	Een goede belangenafweging maken tussen de diverse beleidsonderdelen zonder één ruimtevrager op voorhand prioriteit te geven. Deze afweging (mede) maken op basis van de herijkte parkeernormennota, waarin rekening wordt gehouden met o.a. de motie 'parkeer de norm'
6	De plangrenzen van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" zijn leidend	Door gezamenlijk een visie voor het gebied op te stellen, het reken- en tekenproces te doorlopen en nieuwe planologische kaders op basis van die uitkomsten op te stellen, worden de juiste voorwaarden en mogelijkheden voor transformatie gecreëerd
7	Bij een transitie naar woningbouw moet er tevens ruimte geboden worden aan bedrijfsactiviteiten	Bij een transitie naar woningbouw ruimte bieden voor bedrijfsactiviteit afkomstig uit het Havenkwartier in de omgeving van het Havenkwartier (bijv. Cruquiusweg)
8	Een herontwikkeling van het Havenkwartier dient zich aan te sluiten op de adviezen uit het Havenlab	Aanvullen met uitkomsten van een nieuw te doorlopen participatietraject