

# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

Zaaknummer : 560728  
Afdeling : Ruimtelijk Beleid  
Portefeuillehouder : A.P. van der Have  
Openbaarheid : Openbaar

## **ONDERWERP**

Herijking Procesvoorstel Havenkwartier

## **SAMENVATTING**

In september 2018 is de raad akkoord gegaan met het procesvoorstel Havenkwartier. Hierin zijn de stappen beschreven om tot een integraal plan voor het Havenkwartier te komen. Gedurende het proces hebben de initiatiefnemers verzocht om verhelderende uitgangspunten alvorens zij met het participatieproces verder kunnen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de aanpassing van het procesvoorstel uit 2018 en deze uit te breiden met een aantal uitgangspunten voor de opstelling van het ruimtelijk kader.

## **JURIDISCH EN BESLUITKADER**

Landelijk zijn de Wet ruimtelijk ordening en toekomstige Omgevingswet relevant. Provinciaal geeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening het kader aan. Gemeentelijk zijn voornamelijk relevant het huidige bestemmingsplan Bedrijventerreinen, de motie "Groene Oase in de MRA/Binnenduinrand" en het collegebesluit "Afweging over transformatie bedrijfs- en kantorenlocaties meenemen in Omgevingsvisie".

## **BESLUIT B&W**

1. In te stemmen met de aanpassing van het procesvoorstel ten bate van de ontwikkeling van een integraal plan voor het Havenkwartier conform de in dit voorstel vermelde uitgangspunten en planning;
2. Dit besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

## **AANLEIDING**

### **Wat vooraf ging**

In augustus 2017, hebben twee initiatiefnemers uit het gebied zich gemeld bij de het college. Deze ondernemers willen naar aanleiding van het in maart 2017 afgeronde Havenlab graag hun percelen herontwikkelen. In november 2018 is de raad akkoord gegaan met het procesvoorstel Havenkwartier (bijlage). Hierin zijn de stappen beschreven om tot een integrale gebiedsvisie voor het volledige Havenkwartier te komen, conform de wens van het college.

### **Proces gepauzeerd door initiatiefnemers in reactie op verkeerssituatie en politiek**

Voorgenomen is om in fase nul van het proces informatie op te laten halen in een participatieproces door de initiatiefnemers zelf. Tegelijkertijd wordt door de gemeente met interne en externe adviseurs informatie opgehaald. Het participatieproces is door de initiatiefnemers vroegtijdig gepauzeerd. De gemeente heeft namelijk het bij B-stuk toegevoegde verkeersrapport gedeeld met de initiatiefnemers. Daarnaast zijn de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van de

# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

motie “Heemstede; Groene Oase in de MRA/Binnenduinrand”, het collegebesluit “Afweging over transformatie bedrijfs-en kantoorlocaties meenemen in Omgevingsvisie” en de raadsdiscussie wonen. Deze geven, onder andere, verkeerstechnische belemmeringen aan waaruit blijkt dat een herontwikkeling van het havenkwartier vraagt om een extra bestuurlijke afstemming met college en raadscommissie. Mede ook omdat de initiatiefnemers om uitgangspunten vragen ten bate van de voortgang van hun proces.

## **Initiatiefnemers vragen om uitgangspunten voor het participatieproces**

De hierboven genoemde informatie heeft de initiatiefnemers doen besluiten om een brief aan het college te sturen. Daarop zijn er, op basis van de voorzet zoals de initiatiefnemers die in hun brief gegeven hebben, uitgangspunten geformuleerd. Dit zijn punten waarmee initiatiefnemers concreet verder kunnen en het risico op stranden van het proces wordt verkleind. Naar aanleiding hiervan en in reactie op de brief met bijbehorend memo zoals het college die ontvangen heeft van de initiatiefnemers, wordt voorgesteld het in 2018 vastgestelde procesvoorstel aan te passen.

## **MOTIVERING**

*Continuering van het proces is mogelijk als voor de opstelling van het ruimtelijk kader nadere uitgangspunten worden vastgesteld. En het procesvoorstel hiermee aan te vullen.*

De genoemde belemmeringen maken het noodzakelijk om het in 2018 vastgestelde proces aan te vullen. Initiatiefnemers hebben nog steeds de intentie om tot een gedragen uitwerking voor het gehele gebied te komen, waarbij voor deze belemmeringen naar een adequate oplossing wordt gezocht. Het college is van mening dat dit alleen kan slagen als voor de opstelling van het ruimtelijk kader een aantal uitgangspunten wordt vastgesteld. Dit geeft de initiatiefnemers vervolgens de gelegenheid om te bepalen of continuering onder deze uitgangspunten voor hen gewenst is. Hieronder zijn de uitgangspunten nader toegelicht:

1. *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 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.
2. *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.
3. *De maximale capaciteit van de omliggende (belaste) kruispunten leidend is voor de ruimtelijke afweging.*

# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

“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.

Huidige bebouwing	15.300m2 plus 6 woningen	1339 verkeersbewegingen per werkdag
Bij maximale benutting van het bestemmingsplan	44.500 m2	Bij kantoorruimte genereerd dit 3800 verkeersbewegingen.

(bron cijfers: verkeersonderzoek, zie bijlage)

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.*

Als er bijvoorbeeld 140 woningen op 27,3 procent van het volledige havenkwartier gebouwd wordt betekent dat het volgende voor de rest van het gebied.

140 woningen van 50 m2	Aangenomen dat dit “goedkope etage koopwoningen” betreft.	Maximaal 800 verkeersbewegingen per werkdag	Dit is 61,5 procent van al het verkeer dat het gehele Havenkwartier momenteel genereerd
140 woningen van 120 m2	Aangenomen dat dit “dure etage koopwoningen” betreft.	Maximaal 1200 verkeersbewegingen per werkdag	Dit is 92,3 procent van al het verkeer dat het gehele havenkwartier momenteel genereerd

(bron cijfers: verkeersgeneratietool. Zie bijlage)

5. *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”.

6. *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

# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

50% tot 90%. Met dit uitgangspunt wordt aangesloten op de conclusies uit de raadsdiscussie “Wonen” van 3 juli 2019 (zie bijlage)

7. *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.

8. *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.

## Zienswijze commissie Ruimte

Dit voorgenomen besluit is op 13 februari behandeld in de commissie Ruimte. Deze behandeling heeft geleid tot de volgende conclusie van de voorzitter:

*De commissie steunt de kaders die het college heeft geformuleerd.*

Na behandeling in de commissie ruimte heeft er een vervolgesprek plaatsgevonden, waarin door de initiatiefnemers het opstellen van een omgevingsplan als randvoorwaarde en de bebouwingdichtheid van het plangebied zijn aangekaart.

Initiatiefnemers hebben verzocht om bij de uitgangspunten eenduidig te verwijzen naar de gebiedsvisie en niet zoals bij uitgangspunten 1. en 2. naar het Omgevingsplan. Het college ziet geen aanleiding om aan dit verzoek gehoor te geven en neemt de zienswijze van de commissie Ruimte over en stelt de kaders uit het voorgenomen besluit onverkort vast.

Bij uitgangspunt 8 hebben de initiatiefnemers om nadere toelichting gevraagd van de zin ‘*Het gebied dient ruim opgezet te worden met een dichtheid, die vergelijkbaar is met Waterpark Zuid en Noord*’. Verwezen is naar het door de deelnemers van Havenlab opgestelde rapport ‘Nieuw perspectief voor de haven’ uit 2017, waarin op de pagina’s 38, 39 en 40 een aanzet wordt gedaan die het gebied Havenkwartier aangaat.

## FINANCIËN

-

## PLANNING/UITVOERING

Hieronder de nieuwe planning rechts in rood en links de originele planning zoals die was voorgenomen in november 2018.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

<b>November 2018</b>	<i>November 2018</i>	<b>Februari 2020 (start planning)</b>	<i>Februari 2020 (start planning)</i>	
Fase 0 Ophalen informatie	Ontwerpproces in college	Fase 0 - Ophalen informatie (reeds afgerond)	Ontwerpproces in college	
	Ontwerpproces in raad		Ontwerpproces in raad	
	Start Participatieproces		Overleg door gemeente met interne en externe adviseurs	
			Start participatieproces (stand van zaken in september 2020)	
	Overleg door gemeente met interne en externe adviseurs	Fase 1 - Vaststellen uitgangspunten voor gebiedsvisie	Voorstel uitgangspunten Havenkwartier (college)	
	Terugkoppeling Participatie		Besluit tot vaststellen uitgangspunten (besluit college, gehoord de zienswijze van de commissie)	
Fase 1 Kaders vaststellen	Voorstel kaders Havenkwartier (college)	Fase 2 - Participatie en vaststellen gebiedsvisie	Participatieproces	
	Besluit tot vaststellen kaders (besluit raad)		Opstellen gebiedsvisie	
Fase 2 Visie opstellen en vaststellen	Opstellen visie (initiatiefnemers)			Terugkoppeling Participatie ( besluit college)
	Voorstel visie (college)			Vaststellen gebiedsvisie (besluit raad)
	Visie ter inzage	Fase 3 - Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Opstellen Omgevingsplan (initiatiefnemers)	
	Vaststellen visie (besluit raad)		Voorstel Omgevingsplan (college)	
	Start opstellen bestemmingsplan		Omgevingsplan ter inzage	
	Ontwerp bestemmingsplan vaststellen (besluit raad)		Vaststellen omgevingsplan (besluit raad)	
	Bestemmingsplan vaststellen (besluit raad)			



# Collegebesluit

Collegevergadering: 29 september 2020

## **PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over dit besluit, de vastgestelde uitgangspunten en de aangepaste planning conform bijgevoegde brief.

## **DUURZAAMHEID**

Het onderdeel duurzaamheid zal uitmaken van de gebiedsvisie en het omgevingsplan.

## **BIJLAGEN**

- Kenmerk: 719863 onderwerp: Herijking Procesvoorstel Havenkwartier; (inclusief bijlagen)
- Brief aan initiatiefnemers (namens het College)